

Отчет Правления за 2024 год

Юридическая работа в 2024 году

В 2024 году организовано и проведено первое общее собрание собственников в электронном виде. Для этого были внесены изменения в государственный адресный реестр по нежилым помещениям (коммерческим пом. и машино-местам).

Завершены в пользу жителей дома все судебные дела по вывескам на фасаде, начата работа по заключению договоров с основными арендаторами.

Завершен судебный процесс в пользу ТСН об оспаривании проведенного нами собрания собственников, мы отстояли принятые решения на этом собрании, решение подтвердило законность начисления тарифа, утвержденного 2023 году.

В судебном процессе отстояли законность начислений ТСН по уборке и содержанию паркинга. Дело завершено в пользу ТСН.

В судебном процессе истребовали техническую документацию на наш дом от предыдущей управляющей организации. Ведется поэтапная оцифровка документации.

Исковые требования Полянского Н. о защите его чести и достоинства против жителей дома не были удовлетворены.

Частично удовлетворено требование по устранению неисправности системы вентиляции в паркинге МКД. ТСН исполняет решение Одинцовского городского суда по ремонту вентиляции паркинга, приведении системы вентиляции в исправное техническое состояние.

Работа по взысканию задолженности по ЖКУ:

Исковое производство:

Иски - 37 на 2 826 400,27 руб. (включая госпошлину, без представительских).

Оплачено самостоятельно после подачи заявления - 24 (включая госпошлину, без представительских) на 1 257 681,82 руб.

Судебные приказы:

Приказы - 167 на 11 733 547,67 руб.

Отмена приказа - 50

Передано в суд - 24

Самостоятельно оплатили - 23 на 1 222 588,39 руб.

Судебные приставы:

Приказы - 93 передано приставам на 4 834 515,05 руб.

Возвращено через приставов по приказам (включая госпошлину) на 2 984 821,55 руб.

Передано приставам исполнительных листов (ип) по искам – 11 на 852 257,13 руб. (включая госпошлину, без представительских)

Возвращено через приставов по ип по искам (включая госпошлину) на 1 037 004,94 руб.

Доходы ТСН в 2024 году

За период с 01.08.2020 по 31.12.2024 г. ТСН был получен доход от платных услуг в размере **2 591 601,72 руб.** (не является доходом от общедомового имущества). Расходование данных средств не требует принятия решения собственников. Идут в зачет затрат ТСН по содержанию и ремонту общего имущества.

Поступило на расчетный счет	2020	2021	2022	2023	2024	Сумма за период с 2020-2024
опрессовка, техническая документация		112 912,43	30 885,23	292 775,83	188 585,23	625 158,72
платные разовые начисления (метки, услуги сантехника и тд)	324 990,00	885 513,00	411 840,00	176 900,00	167 200,00	1 966 443,00
						2 591 601,72

За период с 01.08.2020 по 31.12.2024 г. ТСН был получен доход от платных услуг по договорам от использования общего имущества в размере **5 783 190,00 руб.**

Поступило на расчетный счет	2020	2021	2022	2023	2024	Сумма за период с 2020-2024
от использования ОДИ	254 000,00	1 360 350,00	1 309 640,00	1 401 800,00	1 457 400,00	5 783 190,00

За период с 01.08.2020 по 31.12.2024 г. ТСН были возмещены расходы на представительство в суде, госпошлины. Вычитаются из расходов как компенсация затрат. Не являются доходами.

Поступило на расчетный счет	2020	2021	2022	2023	2024	Сумма за период с 2020-2024
возмещение госпошлины		103 513,71	47 076,57	92 856,45	246 956,99	490 403,72
возмещение расходов на представительство			25 000,00	172 385,19	182 500,00	379 885,19

Корректировка за потребленную теплоэнергию в 2024

В 1 квартале 2025 были скорректированы расчеты за предыдущий 2024. Каждый первый квартал года мы сравниваем счета, выставленные за потребленную теплоэнергию ТСН, и начисление потребителям. Разница в этом году на 967 473, 27 руб. в пользу жителей.

Взносы на капитальный ремонт

На конец 2024 года на счете капитального ремонта (спецсчет) было собрано **112 606 342,59 руб.** Часть средств – **6 663 086,56** - проценты на остаток по счету. Эта сумма была получена за год в дополнение к уплаченным взносам жителей. Мы не только собираем средства, но и преумножаем их!

Отчет о расходовании средств капитального ремонта

Мы отремонтировали лифты, требующие капитального ремонта по решению жителей на сумму 15 500 000 руб. со специального счета без дополнительных сборов. Вы можете ознакомиться со всеми документами по капремонту: договоры, акты выполненных работ https://disk.yandex.ru/d/0wmixOdhl1t_emg Выложили акты освидетельствования лифтов 2023 года (<https://disk.yandex.ru/i/wf8iQODC6soPOA>) и актуальные АКТЫ (<https://disk.yandex.ru/d/SbGotDk4zuE3pA>) обязательного ежегодного освидетельствования всех лифтов. Прочих списаний со счета капитального ремонта не было, другие виды работ не проводились.

Отчет о монтаже системы фильтрации

Реализовано решение, принятое собственниками на собрании 2023 года. Мы очищаем холодную воду, которая идет на приготовление горячей воды. Смонтированная станция очистки воды позволит отсечь заброс из внешних сетей всех частиц до 20 мк. Ежегодные промывки, очищенная вода, поступающая в систему ГВС со временем сможет вымыть растворимый осадок внутри системы, что улучшит качество поступающей воды к потребителям и продлит срок службы сетей и инженерного оборудования. Станция очистки в работе с октября 2024 года.

Отчет по разовому сбору на модернизацию ворот паркинга.

На общем собрании собственников в 2023 было принято решение об утверждении разового сбора на проведение работ по замене полотен автоматических ворот въездных групп паркинга. Всего требовалось заменить 5 полотен, что позволило воротам открываться быстрее и дает им запас прочности при аварийных остановках.

С начала 2023 года проводилась трудоемкая работа по организации общего собрания и последующей защите принятых решений в Одинцовском суде. После полного сбора выставленных целевых средств ворота и работы были оплачены в марте 2024 года, установлены 6 июня 2024 года. Возникшая разница цен на закупку товара, связанная с изменением курса валют и удорожанием оплачена из текущего тарифа.

Отчет об организации движения автомобилей

В 2024 году завершён последний этап работы по организации движения автомобилей и упорядочиванию парковки на стилобате дома.

Правлением ТСН за весь период решены следующие задачи:

- разработан проект внутриквартального автомобильного движения, данный проект (ПОДД) согласован в ГИБДД и Администрации Одинцовского городского округа;
- проведено общее собрание и принято решение об утверждении ПОДД, введены правила разгрузки;
- жители и гости уведомлены о принятых решениях, все правила были доведены силами активистов и членов правления;
- нанесена разметка;
- установлены знаки;

- ограждены углы за 14, 20, 21 секций;
- закрыта территория стихийной парковки на углу 3 секции. На данном месте организован хозблок;
- установлены парковочные ограничители для параллельной парковки;
- выделены и обустроены зоны разгрузки для удобства жителей;
- налажена ежедневная работа сотрудников ЧОП по предупреждению нарушений автомобилистами на территории ЖК.

Планируем:

- модернизацию системы разгрузки. Установить автоматические шлагбаумы на въезде во внутренний двор на зонах разгрузки.
- провести общее собрание о необходимости ограничения времени парковки на территории стилобата путем организации платной парковки на стилобате.
- организовать удаленный пост охраны на въезде в комплекс для автоматизации работы.

Содержание общего имущества (ОИ)

Фактические расходы по содержанию и ремонту общего имущества за 01.01.2024 г - 31.12.2024 составили 93 242 290,45 руб.

За 2024 проведены все плановые сезонные осмотры ОИ, пуски систем АПС и дымоудаления, проведены обязательные технические осмотры лифтов, составлены планы работ, устранения недостатков.

В ТСН содержится непрерывную круглосуточную диспетчерскую службу на территории дома с непосредственным нахождением всех линейных специалистов на объекте. Сотрудники обслуживающей лифтовой организации находятся круглосуточно на территории дома.

Прием заявок ведется круглосуточно по телефону диспетчерской службы и/или через приложение Домиленд, непосредственно в офисе ТСН.

Мы сохранили работу паспортного стола для удобства жителей.