



**Товарищество Собственников  
недвижимости “ЛИРА”**

---

# **ОТЧЁТ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ “ЛИРА”**

**( ТСН “ЛИРА” )**

**О ПРОВЕДЕНИИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ,  
ФИНАНСОВОЙ И ОРГАНИЗАЦИОННОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

---

**город Москва, улица Мастеркова, дом 1  
01 января 2024 года – 31 декабря 2024 года**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

1.	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ “ЛИРА” (ТСН “ЛИРА”)</b>
2.	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН “ЛИРА”</b>
3.	<b>ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ</b>
4.	<b>ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН “ЛИРА”</b>
5.	<b>РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ МКД</b>
6.	<b>ДОГОВОРНАЯ РАБОТА</b>
7.	<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН “ЛИРА”</b>
8.	<b>ЛИЦЕВЫЕ СЧЕТА</b>
9.	<b>РАБОТА С СОБСТВЕННИКАМИ МКД</b>
10.	<b>ОРГАНИЗАЦИОННАЯ И ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>
11.	<b>РАБОТА С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ И МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ</b>
12.	<b>СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА</b>
13.	<b>СУДЫ</b>
14.	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ “ЛИРА” (ТСН “ЛИРА”)**

ТСН “Ли́ра” зарегистрировано в качестве юридического лица 19.03.2015 года.

ОГРН 1157746209796; ИНН 7725265670; КПП 772501001.

С 01.04.2015 года ТСН “Ли́ра” приступило к управлению домом по адресу: 115280, город Москва, улица Мастеркова, дом 1 на основании Протокола № 3 общего собрания собственников от 02.03.2015 года, на котором было принято решение об изменении способа управления МКД с управляющей компании на управление Товариществом собственников недвижимости.

Высшим органом управления является Общее собрание членов товарищества. Выполнение решений Общего собрания членов товарищества обеспечивает Правление во главе с Председателем правления.

Площадь помещений членов ТСН по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет более **77%** от общей площади собственников жилых и нежилых помещений. Деятельность ТСН легитимна. Правление ТСН осуществляет свою деятельность согласно Уставу.

Бухгалтерский учёт в товариществе ведётся в программе 1С, версия 8.3 в соответствии с Федеральными законами, Жилищным кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. Отчётность в контролирующие органы предоставляется с применением программной системы «КОНТУР», электронная подпись подтверждена соглашением.

ТСН “Ли́ра” применяет упрощённую систему налогообложения “Доходы” (УСН 6%). Все расчёты ТСН “Ли́ра” в отчётном периоде ведутся в безналичной форме через расчётный счёт, открытый в ПАО СБЕРБАНК г. Москвы, что делает абсолютно прозрачными расчёты с членами ТСН, поставщиками, сотрудниками и подотчётными лицами.

## **2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЛИРА»**

В состав Правления входит 9 членов:

1. Антонов А. Ю.
2. Астафьева Н. С.
3. Боцман А. Д.
4. Величко С. О.
5. Германн А. А.
6. Егоров А. В.
7. Караман И. П.
8. Шумский Н. М.
9. Фроловский А. Н.

Правление в указанном составе сформировано на основании решений общих собраний членов ТСН “Ли́ра”. Председателем правления ТСН “Ли́ра” с 10.03.2024 г. избрана Германн Алла Анатольевна (Протокол заседания Правления № 24 от 28.02.2024 г.).

### 3. ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

Правление ТСН «Лира» собирается по мере необходимости для решения вопросов в интересах товарищества. Все заседания Правления проводятся при наличии кворума. Решения Правления оформляются соответствующими Протоколами.

Все протоколы Правления нумеруются в хронологическом порядке, оформлены и подписаны в соответствии с законодательством РФ. Все принятые решения выполняются.

- ▶ Протокол заседания Правления № 22-1 от 17.01.2024 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 23 от 02.02.2024 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 24 от 28.02.2024 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 25 от 17.04.2024 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 26 от 19.04.2024 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 27 от 28.06.2024 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 28 от 15.07.2024 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 29 от 05.11.2024 г.

### 4. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»

ТСН «Лира» обслуживает многоквартирный дом (МКД) индивидуальной застройки со сложными техническими коммуникациями и архитектурой, с индивидуальным тепловым пунктом (ИТП). Такой дом безусловно имеет свои особенности и специфику в обслуживании.

Основными видами хозяйственной деятельности ТСН являются:

- ▶ Обслуживание, эксплуатация и ремонт имущества в МКД.
- ▶ Управление эксплуатацией МКД.
- ▶ Текущий и капитальный ремонт помещений, инженерных сетей и сооружений МКД.
- ▶ Представление интересов собственников жилых и нежилых помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности ТСН.

Для оказания услуг собственникам жилых и нежилых помещений МКД ТСН заключены договоры с различными организациями, с помощью которых покрываются потребности в обеспечении необходимым комплексом коммунальных, ремонтных и профилактических работ, и услуг по обслуживанию и эксплуатации МКД.

Наименование услуги	Подрядчик/организация (**)
Отпуск воды и приём сточных вод	АО «Мосводоканал»
Электроэнергия	ПАО «Мосэнергосбыт»
Тепловая энергия	Филиал № 11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭК»
Услуги по техническому обслуживанию инженерных систем (электроснабжение, отопление, водопровод, канализация), аварийное обслуживание, ТО приборов учёта тепловой энергии и ИТП, опрессовке систем отопления, утилизации ртутных ламп и пр.	ООО «ЦС ГРУПП»

<p>Техническое обслуживание:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- системы автоматической пожарной сигнализации, систему СОУЭ, системы автоматической установки водяного пожаротушения и противопожарного водопровода;</li> <li>- системы вентиляции подземного паркинга и дома;</li> <li>- системы контроля доступа (домофоны);</li> <li>- ворота, шлагбаумы</li> </ul>	ООО “Электросервис”/ИП Бабий Ю.В.
Техническое обслуживание лифтов	ООО “СОДИМАС ГРУП”
Диспетчерская служба лифтов	СУ № 11 ОАО “Мослифт”
Охрана	ООО ЧОП “ВДВ-А”
Аренда и чистка ковровых покрытий	ООО “МатСервис”
Вывоз мусора	ГУП “Экотехпром”

(\*\*) В таблице приведены подрядчики/организации, с которыми заключены договоры ежемесячного абонентского обслуживания.

#### **Работы по улучшению качества проживания:**

► В апреле 2018 г. были установлены **дефлекторы** на вентиляционных шахтах 1 подъезда (Исполнение Решения Правления). В апреле 2024 года по запросу жителей 1 подъезда компанией ООО “Электросервис” проводилось дополнительное обследование вентиляционных каналов в квартирах и на кровле здания МКД. Было выявлено, что установленные дефлекторы работают в штатном режиме. Однако, для увеличения тяги было принято решение “поднять уровень дефлектора на кровле”. Были проведены работы по поднятию уровня дефлектора на 3 метра выше.

#### **Территория, подземная автостоянка и помещения МКД:**

► В апреле 2024 года в компании “Азбука уборки” произведена в трейд-ин закупка поломоечной машины для уборки подземной автостоянки.

► В летне-осенний период 2024 года сотрудниками службы эксплуатации производились работы по подрезке кустарников, покосу газонов, 9 внеплановых промывок мусорокамер во всех подъездах МКД.

► Проводится еженедельный обход подъездов, территории, подземной автостоянки и помещений МКД. При обнаружении нарушений принимаются меры по их устранению.

#### **Система пожарной безопасности МКД:**

► В апреле 2024 года компанией “Электросервис” был произведен мониторинг противопожарной системы МКД и комиссионный визуальный осмотр работоспособности системы вентиляции и дымоудаления, противопожарных оптических дымовых датчиков ИП 212-45 в МКД. По результатам осмотра были произведены работы по устранению недостатков вентиляторов дымоудаления и подпора воздуха.

### **Работы по улучшению системы безопасности МКД:**

- ▶ В феврале 2024 года осуществлены работы по подготовке трассы, монтажу и подключению в общедомовую систему камер видеонаблюдения в двух арках МКД с выходом на улицу Мастеркова.
- ▶ В марте 2024 года осуществлены работы по подготовке трассы, монтажу и подключению в общедомовую систему камеры видеонаблюдения в холле 1 этажа 2 подъезда.
- ▶ В апреле 2024 года осуществлены работы по подготовке трассы, монтажу и подключению в общедомовую систему камеры видеонаблюдения в холле 1 этажа 1 подъезда.
- ▶ В октябре 2024 года осуществлены работы по подготовке трассы, монтажу и подключению в общедомовую систему камеры видеонаблюдения в подземной автостоянке (ПА) между 5 и 6 подъездами для обзора углового сегмента.
- ▶ В декабре 2024 года осуществлены работы по замене распределительных ящиков в системе видеонаблюдения в подземной автостоянке (ПА).
- ▶ Осуществляется еженедельный мониторинг системы видеонаблюдения МКД.
- ▶ Система видеонаблюдения расположена в двух точках:
  - Пост Охраны № 1
  - Помещение единой Диспетчерской службы, расположенной в 5 подъезде
- ▶ Система видеонаблюдения МКД на 31.12.2024 г. структурирована следующим образом:
  - Холлы первых этажей подъездов – 12 камер
  - Подземная автостоянка (ПА) - 13 камер
  - Территория МКД (внутренний периметр) - 3 камеры
  - Территория МКД (внешний периметр) – 6 камер
  - Территория МКД (верхняя парковка) – 1 камера
  - Арки – 2 камеры
  - Кровля/крыша – 1 панорамная камера
  - Технические помещения – 2 камеры

Данные системы видеонаблюдения МКД хранятся на двух регистраторах NVR HikVision DS-7732NI(B), на каждом из которых установлено 4 жёстких диска, каждый по 2 Терабайта, что позволяет хранить архив по всем камерам за длительный промежуток времени в общем объёме данных в 16 Терабайт.

### **Работоспособность лифтов:**

- ▶ В июне 2024 года испытательной лабораторией ООО ПИЦ “КОЛИС” произведено техническое освидетельствование работоспособности 14 лифтов МКД.

### **Сбор и вывоз мусора:**

Вывоз мусора осуществляется компанией ГУП “Экотехпром”.

- ▶ Для оперативной информации сообщаем, что объем вывезенного “общедомового” мусора за 2024 год составил порядка **290 тонн**.

### **Работы по энергосбережению:**

- ▶ В мае 2024 года в Государственную Жилищную Инспекцию города Москвы (ГЖИ г. Москвы) было подано заявление о пересмотре класса энергетической эффективности МКД с класса D (Нормальный), присвоенного по застройке МКД, на класс C (Повышенный) (Исполнение Решения Правления). По результатам рассмотрения предоставленных документов

(с расчетами и описанием проделанных мероприятий по энергоэффективности МКД) ГЖИ г. Москвы было принято решение о присвоении класса энергетической эффективности С – “Повышенный”.

► Для обеспечения энергосбережения проводится комплекс мер по снижению потребления электрической энергии (замена люминесцентного освещения на светодиодное, поэтапный ввод датчиков движения, регуляторов в ИТП и пр.). В рамках модернизации и экономии электроэнергии в период с января по декабрь 2024 г. в подземной автостоянке ПА было установлено **38** светодиодных светильников. Процесс замены люминесцентных светильников на светодиодные будет продолжаться до полной замены всех старых светильников на новые.

### **Подготовка дома к осенне-зимней эксплуатации 2024-2025 гг.:**

► В установленные сроки осуществлены комплексные работы по подготовке дома к осенне-зимней эксплуатации 2024-2025 гг. с получением Паспорта готовности дома к эксплуатации, в частности, компанией ООО “ЦС Групп” проведены следующие работы:

- замена торцовых уплотнений циркуляционного насоса ГВС № 1;
- замена вышедших из строя манометров и термометров;
- заменен датчик давления БД ПД-Р на подающем трубопроводе теплосети;
- заменен датчик температуры наружного воздуха ТСМУ-01-1,5;
- частичное восстановление теплоизоляции трубопроводов;
- промывка теплообменников ЦО, ГВС, вентиляции;
- ремонт теплообменника ГВС с заменой пластин;
- опрессовка системы ЦО, ГВС, вентиляции;
- очистка кровли.

### **Работы по заявкам жителей и по содержанию общедомового имущества (в соответствии с выписками из журнала работ):**

Период	Заявки от жильцов		Работы по содержанию общедомового имущества		
	Сантехника	Электрика	Сантехника	Электрика	Общестроительные, кровельные и иные работы
Январь 2024 г.	7	0	15	39	16
Февраль 2024 г.	16	1	14	46	42
Март 2024 г.	15	0	9	33	26
Апрель 2024 г.	17	1	23	35	29
Май 2024 г.	5	2	5	36	10
Июнь 2024 г.	24	1	47	29	39
Июль 2024 г.	44	0	44	30	46
Август 2024 г.	11	3	9	35	40
Сентябрь 2024 г.	17	0	8	40	24
Октябрь 2024 г.	18	1	26	42	26
Ноябрь 2024 г.	15	0	42	32	66
Декабрь 2024 г.	8	1	17	67	26
<b>ИТОГО:</b>	<b>197</b>	<b>10</b>	<b>259</b>	<b>464</b>	<b>390</b>

## 5. РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ МКД

- ▶ В январе 2024 года компанией ООО “СОДИМАС ГРУП” была произведена замена частотного преобразователя FUJI 7.5 кВт грузового лифта 11004 (г/п 1000 кг) во 2-ом подъезде (Исполнение Решения Правления).
- ▶ В январе 2024 года компанией “Электросервис” была произведена замена вышедших из строя фотоэлементов Alutech LM-L на въездных воротах в подземную автостоянку (ПА).
- ▶ В январе 2024 года компанией ООО “ЦС Групп” произведены работы по ремонту штатного электродвигателя Grundfos MG-160MD2-42FF300-F1, установленного на оборудовании в индивидуально-тепловом пункте (ИТП) МКД.
- ▶ В феврале 2024 года компанией ООО “ЦС Групп” произведена замена пускателя электромагнитного ПМЛ-3300, 55А, установленного на электрооборудовании в индивидуально-тепловом пункте (ИТП) МКД.
- ▶ В апреле 2024 года компанией ООО “СОДИМАС ГРУП” была произведена замена механической отводки привода дверей грузового лифта 11004 (г/п 1000 кг) во 2-ом подъезде.
- ▶ В апреле 2024 года компанией ООО “ЦС Групп” произведен ремонт блока РПТ-А теплосчетчика SA-94/3А.
- ▶ В мае 2024 года сотрудниками службы эксплуатации были произведен косметический ремонт в кабинете бухгалтерии и кабинете единой диспетчерской службы.
- ▶ В июне 2024 года компанией “Электросервис” произведены работы по модернизации въездных и выездных ворот на территории МКД (установлены новые петли), а также произведены работы по замене контроллеров на входных калитках на территории МКД.
- ▶ В июне 2024 года компанией ООО “СОДИМАС ГРУП” была произведена замена стальных канатов PAWO GUSTAV WOLF длиной 128 м в количестве 5 штук грузового лифта 11007 (г/п 1000 кг) в 3-м подъезде (Исполнение Решения Правления).
- ▶ В июне 2024 года компанией ООО “ЦС Групп” произведена замена общедомового счетчика ХВС на подпитку ГВС, расположенного в ИТП.
- ▶ В июле-августе 2024 года были произведены комплексные работы по косметическому ремонту мест общего пользования во 2 и 3 подъездах МКД (Исполнение Решения Правления).
- ▶ В августе 2024 года сотрудниками службы эксплуатации произведены работы по очистке и покраске ограничительных барьеров в ПА (подземной автостоянке).
- ▶ В 2024 году компанией ООО “ЦС Групп” произведена замена отдельных участков трубопровода ГВС в подземной автостоянке.
- ▶ В августе 2024 года компанией “Электросервис” произведена замена пружины в сборе подъемного механизма въездного шлагбаума возле КПП № 1 и блока питания въездных ворот.
- ▶ В августе 2024 года компанией ООО “СОДИМАС ГРУП” была произведена замена частотного преобразователя FUJI 7.5 кВт грузового лифта 11006 (г/п 1000 кг) во 4-ом подъезде.
- ▶ В сентябре 2024 года компанией ООО “СОДИМАС ГРУП” была произведена замена механической отводки привода дверей грузового лифта 11006 (г/п 1000 кг) в 4-ом подъезде.
- ▶ В сентябре 2024 года компанией ООО “СОДИМАС ГРУП” была произведена замена частотного преобразователя FUJI 7.5 кВт грузового лифта 11005 (г/п 1000 кг) в 5-ом подъезде.
- ▶ В сентябре 2024 года компанией ООО “ЦС Групп” произведена замена 4 вышедших из строя дренажных насосов в ПА (подземной автостоянке).

► В декабре 2024 года компанией ООО “СОДИМАС ГРУП” была произведена замена блока привода дверей кабины Fermator VF5+ грузового лифта 11006 (г/п 1000 кг) в 4-ом подъезде.

► В нашем доме имеют место случаи, когда жители сознательно оставляют бытовой мусор в мусорокамерных и приквартирных холлах, оставляют следы распития и курения на балконах и пожарных лестницах, выбрасывают из окон и балконов окурки и медицинские предметы. Владельцы собак, выгуливая своих питомцев на придомовой территории, частенько не убирают за ними. Все эти действия влекут за собой антисанитарию, чем грубо нарушают правила проживания, что является правонарушением, влекущим дополнительные материальные издержки для ТСН (дополнительная работа персонала, закупка гигиенических моющих средств, перчаток, масок и пр.). Хотелось бы в очередной раз напомнить, чтобы все жильцы помнили и не забывали, что «чисто не там, где убирают, а там, где не сорят».

## **6. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА**

### **Ревизия заключённых договоров, их оптимизация:**

Председателем правления ведётся работа по оптимизации текущих договоров подряда с реальной экономией бюджета ТСН.

С целью оптимизации расходов на ремонт лифтового оборудования, а также уменьшения сроков проведения ремонтных работ с полным отключением лифтов в апреле 2024 года Правлением было принято решение обратиться в компанию ООО “КомбоЧип” для проведения диагностики б/у частотных преобразователей французской компании SODIMAS, вышедших из строя, и в случае ремонтпригодности производить ремонт для формирования резервного запаса дорогостоящих запчастей (Исполнение Решения Правления). Это привело к реальной экономии на запчастях, а также минимизировало период простоя (отключения) лифтов.

### **Результаты экономии бюджета, ревизии договоров и их оптимизации:**

► На «зимний период» оптимизирована работа с компанией ООО “МатСервис” по аренде и чистке ковровых покрытий.

► Закупка расходных материалов (материальных ценностей) для работы службы эксплуатации ведётся при тщательном мониторинге рынка с целью экономии средств ТСН при их закупке.

## **7. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН “ЛИРА”**

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ все расходы, связанные содержанием, техническим обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утверждён общим собранием членов ТСН “Ли́ра”, Протокол № 3-2018 от 20.11.2018 г. и составляет 45,00 руб./м<sup>2</sup> с 01.11.2018 г.

Площадь помещений (жилых, нежилых на первом этаже, машиномест в подземной автостоянке), с которых взимается плата за ТО, равна 33601,9 м<sup>2</sup>, в том числе:

- общая площадь жилых помещений без балконов и лоджий – 28 907,1 м<sup>2</sup>
- площадь машиномест – 2 378,9 м<sup>2</sup>
- площадь коммерческих помещений первого этажа – 1 320,4 м<sup>2</sup>
- площадь ДТ (Дом Творчества на Таганке) – 995,5 м<sup>2</sup>

Начисления за коммунальные ресурсы производится по тарифам, утверждённым Постановлениями Правительства Москвы. Собственникам предоставляются следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение (ХВС, ГВС), водоотведение, отопление и электроэнергия на ОДН.

Наименование услуги	Тариф с 01.12.2022 г.	Тариф с 01.07.2024 г.
Холодное водоснабжение	50,93 руб/м3	59,80 руб/м3
Горячее водоснабжение (подогрев)	2 325,88 руб/Гкал	2 569,16 руб/Гкал
Водоотведение	39,97 руб/м3	45,91 руб/м3
Отопление	2 325,88 руб/Гкал	2 569,16 руб/Гкал
Электроэнергия:		
<i>Пиковая зона</i>	8,23 руб/кВтч	8,94 руб/кВтч
<i>Полупиковая зона</i>	5,66 руб/кВтч	6,15 руб/кВтч
<i>Ночная зона</i>	2,62 руб/кВтч	3,02 руб/кВтч

В январе 2024 года произведен перерасчет платежей за теплоэнергию за 2022 год с учетом фактического потребления МКД (Исполнение Решения Правления). Сумма перерасчета (возмещения) за 1м2 составила 36,13 рублей.

В августе 2024 года произведен перерасчет платежей за вывоз мусора (ТБО и ГКМ) за 2022 год с из расчета 2,14 рублей в месяц за 1м2 площади помещений.

В декабре 2024 года произведен перерасчет платежей за вывоз мусора (ТБО и ГКМ) за 2023 год с из расчета 2,14 рублей в месяц за 1м2 площади помещений.

#### **Работа с ресурсоснабжающими организациями:**

##### ► Структура счета 60:

Наименование поставщика	Сальдо на 01.01.2024 г., руб.	Приход, руб.	Оплата, руб.	Сальдо на 31.12.2024 г., руб.
Филиал № 11 "Горэнергосбыт" ПАО "МОЭК"	882 935,62	12 203 694,37	11 138 169,99	1 948 460,00
АО "Мосводоканал"	286 240,83	3 814 369,27	3 707 051,88	393 558,22
ПАО "Мосэнергосбыт", нежилые помещения 1 этажа	115 305,07	2 907 937,86	3 043 827,41	- 20 585,48
ПАО "Мосэнергосбыт", электроэнергия на ОДН	80 706,71	2 642 682,12	2 409 488,12	313 900,71
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 365 188,23</b>	<b>21 568 683,62</b>	<b>20 298 537,40</b>	<b>2 635 333,45</b>

По ресурсоснабжающим организациям суммы задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. не превышают суммы ежемесячной оплаты и носят текущий характер, что соответствует условиям заключённых договоров.

**Работа с обслуживающими организациями/подрядчиками:**

► Структура счета 60 (по основным договорам подряда, без дополнительных работ):

Наименование подрядной организации	Сальдо на 01.01.2024 г., руб.	Оказано услуг/работ, руб.	Оплачено, руб.	Сальдо на 31.12.2024 г., руб.
ООО "ЦС ГРУПП", ТО	233 786,00	2 930 760,00	2 930 760,00	233 786,00
ООО "СОДИМАС ГРУПП"	78 000,00	936 000,00	936 000,00	78 000,00
СУ № 11 ОАО "Мослифт"	00,00	146 984,16	134 735,48	12 248,68
ООО "МатСервис"	28 902,16	273 529,49	302 431,65	00,00
Компания "Электросервис"	00,00	1 086 192,00	1 086 192,00	00,00

Суммы задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. не превышают суммы ежемесячной оплаты и носят текущий характер, что соответствует условиям заключённых договоров.

Расходы на оказываемые услуги, предусмотренные сметой, осуществляются в соответствии с условиями заключённых договоров и исполнение подтверждается соответствующими ежемесячными актами об оказании выполненных работ/услуг.

**Должники - собственники жилых помещений:**

► Вопрос задолженности собственников перед ТСН в целом решен. Однако, имеются отдельные случаи, когда собственники жилых помещений не вовремя и не в полном объёме оплачивают полученные услуги, очевидно считая ТСН благотворительным обществом, а своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. С такими собственниками ведётся разъяснительная индивидуальная работа путём обзвона, личных встреч и переговоров, направления соответствующих сообщений (досудебная работа). Эта работа даёт свои результаты, должники погашают задолженности.

Необходимо отметить, что за отчётный период просроченная задолженность по уплате ЖКУ значительно сократилась. Значительно возросла ответственность и добросовестность плательщиков - собственников помещений МКД.

**Изыскание дополнительных денежных средств:**

► В отчетный период подписаны договоры с интернет и теле провайдерами на возмещение расходов по размещению оборудования на территории МКД:

- ▶ ООО “ТКТЕЛ ЦЕНТР”, ООО “ТКТЕЛ”;
- ▶ ПАО “РОСТЕЛЕКОМ”;
- ▶ ПАО “МГТС”.

## 8. ЛИЦЕВЫЕ СЧЕТА

Лицевые счета в ТСН необходимы для внутренней идентификации субъектов финансовых операций и присваиваются бухгалтерией собственникам - плательщикам по квитанциям.

Периодически осуществляется контроль и выверка лицевых счетов собственников МКД. На настоящий момент открыто 499 лицевых счета, их них:

- ▶ 298 для собственников жилых помещений;
- ▶ 6 для собственников нежилых помещений;
- ▶ 195 для собственников машиномест.

## 9. РАБОТА С СОБСТВЕННИКАМИ МКД

### **Работа сайта жклира.ру/передача показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ):**

- ▶ Ведётся контроль за работой сайта.
- ▶ По заявкам производится регистрация новых собственников.
- ▶ Для удобства предоставления показаний ИПУ (счетчиков по воде) организована передача данных в личном кабинете на сайте ТСН “Лира”, предусмотрена возможность сохранения “Истории сведений”.

### **Увеличение количества членов Товарищества собственников недвижимости**

- ▶ За отчётный период проведена работа по привлечению новых членов товарищества. Еще несколько собственников подали заявления о вступлении в ТСН.

### **Льготы и субсидии для разных категорий граждан МКД**

- ▶ Финансовая поддержка социально незащищенных и заслуженных граждан осуществляется двумя способами:

1. Начислением льгот (уменьшение платежей).
2. Субсидированием.

В 2024 году в МКД продолжена работа по систематизации и сбору документации по различным льготным категориям граждан. Собраны недостающие документы (заявления, копии документов и пр.), необходимые для оформления льгот и субсидий в ГКУ “Городской Центр Жилищных Субсидий” (ГКУ “ГЦЖС”) района Даниловский для льготируемой категории граждан нашего МКД. Ежемесячно в ГКУ “ГЦЖС” предоставляются оригиналы реестров и копии прочих документов.

В частности, предоставление льгот регулируется Федеральным законом № 181-ФЗ от 24.11.1995 года “О социальной защите инвалидов в РФ” и Федеральным законом № 5-ФЗ от 12.01.1995 года “О ветеранах”.

<b>КАТЕГОРИИ ЛЬГОТНИКОВ В МКД</b>	<b>КОЛИЧЕСТВО</b>
Многодетные семьи	7
Инвалиды всех групп, в том числе инвалиды детства	11
Родители, ухаживающие за детьми - инвалидами	3
Ветераны труда	31
Ветераны боевых действий	48
Лица, подвергшиеся политическим репрессиям	1
<b>ИТОГО:</b>	<b>101</b>

Работа по возмещению начисленных льгот от ГКУ “ГЦЖС” ведется регулярно.

### **Работа с собственниками МКД**

► Ведётся работа по поступающим лично к Председателю Правления запросам и обращениям собственников и жителей МКД. Обращения поступают по различным информационным каналам: телефонная связь, WhatsApp, письменные обращения, личные обращения, обращения по электронной почте. По результатам рассмотрения запросов и обращений безотлагательно принимаются меры.

## **10. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ И ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

► Осуществлялось оформление и пополнение информационных стендов в подъездах, подземной автостоянке (минус первый этаж), размещение информационных материалов в лифтах, на сайте.

► Ведётся работа по составлению ответов на обращения собственников и жителей МКД.

## **11. РАБОТА С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ И МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ**

► Ведётся еженедельная работа с Управой Даниловского района.

► Ведётся ежемесячная работа с ГКУ ГЦЖС (Городской центр жилищных субсидий). Направляются запросы в ГКУ ГЦЖС по вопросу предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ.

► Ведётся работа с надзорными органами: ОАТИ - Объединение административно-технических инспекций города Москвы, Роспотребнадзором.

► Ведётся тесная работа с Жилищной инспекцией ЮАО города Москвы.

► Председатель Правления лично участвовала во встречах, организуемых Управой Даниловского района г. Москвы.

► 07.11.2024 года направлено обращение на имя Главы Управы района Даниловский Конюховой О.А. о необходимости рассмотрения вопроса о балансовой принадлежности тепловой сети от наружной стены камеры № 209 до наружной стены МКД с целью признания данного участка бесхозным (Исполнение Решения Правления).

## 12. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

ЖК Лира внесен в реестр региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД на территории города Москвы на 2015-2044 г.г.

Основание включения дома в Региональную программу: Постановление Правительства Москвы № 832-ПП от 29.12.2014 г.

Виды работ по капитальному ремонту общего имущества МКД	Период ремонта (**)
Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2042 – 2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки)	2039 – 2041
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (разводящие магистрали)	2039 – 2041
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки)	2039 – 2041
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (разводящие магистрали)	2039 – 2041
Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки)	2042 – 2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали)	2042 – 2044
Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики	2042 – 2044
Ремонт пожарного водопровода	2042 – 2044
Ремонт Фасада	2042 – 2044
Ремонт крыши	2039 – 2041
Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	2039 – 2041
Ремонт фундамента	2042 – 2044
Разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия	2039-2041 2042-2044

(\*\*) Продолжительность эксплуатации исчисляется с года ввода МКД в эксплуатацию. По общему правилу, очередность проведения капитального ремонта определяется в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

С июня 2018 года оплата взносов на капитальный ремонт выставляется отдельной квитанцией с указанием реквизитов специального счета, открытого в 2015 г. в ПАО Сбербанк.

► Структура спец счета ТСН “Лира” за отчётный период

Месяц	Начислено, руб.	Поступило на спец счет ТСН “Лира”		
		Оплачено собственниками, руб.	% Сбербанка, полученные от размещения средств под неснижаемый остаток, руб.	Итого
январь	859 536,60	534 557,37	747 094,58	1 281 651,95
февраль	859 536,60	1 013 269,85	10 172,59	1 023 442,44
март	859 536,60	703 761,60	10 405,35	714 166,95
апрель	859 536,60	688 764,30	796 815,44	1 485 579,74
май	859 536,60	794 420,53	31 633,46	826 053,99
июнь	859 536,60	707 603,68	184,70	707 788,38
июль	859 536,60	421 066,61	659,31	421 725,92
август	859 536,60	1 023 960,69	81,36	1 024 042,05
сентябрь	859 536,60	696 896,34	995 094,52	1 691 990,86
октябрь	859 536,60	828 487,18	1 626 077,29	2 454 564,47
ноябрь	859 536,60	758 654,25	79 073,21	837 727,46
декабрь	859 536,60	953 734,19	635 442,13	1 589 176,32
<b>Итого:</b>	<b>10 314 439,20</b>	<b>9 125 176,59</b>	<b>4 932 733,94</b>	<b>14 057 910,53</b>

► По состоянию на 31.12.2024 года остаток на специальном счёте капитального ремонта составляет **71.926.195,60 рублей**.

► В целях получения дополнительного дохода от размещённых денежных средств собственников на специальном счёте, ТСН “Лира” заключает договоры с ПАО Сбербанк на получение процентов от неснижаемого остатка.

- С 05.05.2023 года по 01.08.2024 года размещены **17.500.000,00 рублей** как неснижаемый остаток под 4,55% годовых.
- С 19.12.2023 года по 20.03.2024 года размещены **29.000.000,00 рублей** как неснижаемый остаток под 10,53% годовых.

- С 27.04.2024 года по 02.09.2024 года размещены **44.399.999,00 рублей** как неснижаемый остаток под 10,33% годовых.
- С 05.07.2024 года по 08.11.2024 года размещены **20.500.000,00 рублей** как неснижаемый остаток под 11,84% годовых.
- С 10.09.2024 года по 16.02.2025 года размещены **44.999.999,99 рублей** как неснижаемый остаток под 12,45% годовых.
- С 15.11.2024 года по 16.02.2025 года размещены **6.000.000,00 рублей** как неснижаемый остаток под 14,52% годовых.
- С 03.12.2024 года по 16.02.2025 года размещены **19.950.000,00 рублей** как неснижаемый остаток под 15,39% годовых.

Данные денежные средства поступают также на специальный счёт капитального ремонта. В период со 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. сумма начисленных и полученных % составила **4.932.733,94 рублей**.

Планируемый доход от размещённых денежных средств (при переходящем остатке на 2025 год) составит дополнительно не менее **3.191.821,88 рублей**.

### 13. СУДЫ

#### Юридические лица:

▶ Иск ТСН “Ли́ра” к Департаменту городского имущества (ДГИ) г. Москвы о взыскании задолженности в период с июня 2021 года по сентябрь 2023 года (Дело № А40-79687/24-162-717): 22.10.2024 года Арбитражный суд города Москвы (суд первой инстанции) вынес решение в пользу ТСН “Ли́ра”.

### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**На текущий момент можно констатировать, что финансовое состояние ТСН “Ли́ра” по окончании отчётного периода является устойчивым и стабильным, что свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике.**

Хочу выразить слова благодарности Правлению в целом и каждому члену Правления персонально!

Выражаю благодарность всем собственникам и жильцам, которые поддерживали и поддерживают Председателя Правления и Правление в целом, кто предлагает свою помощь, следит за чистотой и порядком в МКД. Спасибо за ваши советы, помощь, поддержку и добрые слова! Это бесценно!

С уважением,  
Председатель Правления ТСН “Ли́ра”  
Германн Алла Анатольевна  
30 апреля 2025 года, г. Москва