

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТСН «ТСН ЧИСТЯКОВОЙ 68»**

ЗА 2018 год

**К годовому общему собранию
ТСН «ТСН Чистяковой 68»
в 2019 году**

г. Одинцово

Оглавление

Общие сведения.....	3
1. Организационная и договорная работа ТСН «ТСН Чистяковой 68»	4
1.1. Органы управления и контроля ТСН	4
1.2. Информация о собраниях собственников	4
1.3. Информация о заседаниях Правления в 2018 году	5
1.4. О договорах с ресурсоснабжающими организациями	6
1.5. О Договорах с подрядными организациями на выполнение работ	8
1.6. По работе с судебными искам были заключены договоры	9
2. Правовая работа ТСН «ТСН Чистяковой 68». Информация о судебных процессах, стороной которых являлось ТСН «ТСН Чистяковой 68»	10
3. Хозяйственная деятельность ТСН «ТСН Чистяковой 68» и исполнение сметы расходов и доходов	16
3.1. Исполнение сметы расходов и постатейный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСН Чистяковой 68» в 2018г	16
3.2. Описание проблемы расчетов за потребленные ресурсы и полученные услуги. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений и кредиторская задолженность ТСН «ТСН Чистяковой 68»	22
3.2.1. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений ...	22
4. Финансовые результаты ТСН «ТСН Чистяковой 68»	25
5. Специальный счет капитального ремонта.....	25
6. Общие выводы и предложения	26

Общие сведения:

1. Firmenname der управляющей организации:

Товарищество собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68»

2. Фамилия, имя и отчество руководителя:

Председатель Правления Талызина Оксана Владимировна, тел. (916) 812 20 73

3. Реквизиты свидетельства о государственной регистрации:

ИНН 5032257248,

КПП 503201001,

ОГРН 1165032059983

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №22 по Московской области

4. Расчетный счет ТСН

Р/с 40703810540000002056 Сбербанк Доп.офис №9040/01644 К/с 30101810400000000225

БИК 044525225. Лицевой счет 5006800*** (где *** номер квартиры)

5. Юридический адрес:

143005, Московская область, Одинцовский район,

г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.68, кв. 263

6. Адрес фактического местонахождения:

143005, Московская область, Одинцовский район,

г. Одинцово, ул. Чистяковой 62 пом.4

Часы работы офиса:

Понедельник - пятница с 10.00 до 20.00

Суббота, воскресенье - выходной

тел. 8 (495) 669 00 19

7. Аварийно-диспетчерская служба

8 (925) 488 33 35

8(495) 669 00 19

8 (916) 537 23 87

8. Электронная почта и сайт в сети Интернет:

tsn.dom68@yandex.ru

www.tsn68.ru

<https://vk.com/tsn.dom68>

1. Организационная и договорная работа ТСН «ТСН Чистяковой 68»

В настоящем разделе отчета представлены сведения о решениях органов управления.

В отчетном периоде состоялось общее собрание собственников, годовое собрание членов ТСН и 12 заседаний Правления.

Кроме того, в настоящем разделе приведена информация о заключенных договорах. Более подробная информация доступна на сайте ТСН www.tsn68.ru

1.1. Органы управления и контроля ТСН

Члены Правления товарищества:

Лаговская Елена Анатольевна
Иванова Марина Владимировна
Рябов Валерий Александрович
Путяк Екатерина Вячеславовна
Тальзина Оксана Владимировна
Рыжова Наталия Геннадьевна
Головотюк Сергей Владимирович
Алиева Нели Николаевна

Председатель Правления товарищества:

Тальзина Оксана Владимировна

Члены ревизионной комиссии товарищества:

Кораблев Андрей Николаевич
Хрусталеv Александр Александрович

1.2. Информация о собраниях собственников

В период с 25.05.2018 по 22.09.2018 проведено общее собрание собственников, в котором приняло участие 67,83% всех собственников дома. Протокол размещен на сайте ТСН. На собрании предлагалось решить следующие основные вопросы:

- Вопрос 2. О заключении прямых договоров собственниками с ресурсоснабжающими организациями.
- Вопрос 3. О передачи камер установленных в подъезде на баланс товарищества
- Вопрос 4. О пределах использования земельного участка
- Вопрос 5. О порядке межевания придомовой территории
- Вопрос 6. Об установке ограждающих конструкций (шлагбаумов) на придомовой территории

По вопросу 2 за заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями проголосовало 64,61% всех собственников дома. Всем РСО направлены соответствующие уведомления. ОАО «Одинцовский водоканал» с 01.02.2019 перешел на прямые договоры со всеми собственниками дома. Рузский региональный оператор по обращению с ТКО и ТБО с 01.03.2019 года на прямых договорах. АО «Городские Теплосистемы» получило решение собственников дома, однако уклоняется от прямых договоров, в настоящее время в арбитражном суде рассматривается дело о понуждении заключения договора на пользование горячей водой для общедомовых нужд.

По вопросу 3 принято более 50% голосов передать на баланс камеры жителей подъезда 1,3, 4 для их дальнейшего содержания и ремонта. Для принятых решений по вопросам 4, 5, 6 не было набрано необходимых голосов.

В 2018 году состоялось годовое собрание членов товарищества, на котором была утверждена ставка содержание и ремонт на 2018-2019 гг., продлены полномочия председателя, правления, членов ревизионной комиссии, утвержден годовой отчет.

1.3. Информация о заседаниях Правления в 2018 году

В обязанности Правления Товарищества согласно Уставу входили:

- Соблюдение Товариществом законодательства РФ и требований устава.
- Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- Управление многоквартирным домом
- Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.
- Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.
- Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- Прием в члены Товарищества и исключение из членов Товарищества.
- Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, а также отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества.

Правление ТСН собиралось для проведения заседаний не реже чем раз в месяц. Все заседания были признаны правомочными. Решения принимались большинством голосов. Все решения Правления Товарищества оформлены протоколом.

Большинство заседаний было посвящено рассмотрению заявлений и принятию в члены товарищества и исключению из членов товарищества собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68» в связи с убытием (смены собственника). Были также рассмотрены некоторые заявления собственников на перерасчет. На основании проведенного опроса жителей, рассматривался вопрос, и было принято положительное решение об участии дома в фестивале «Культурный код». В 2019 будет размещено на фасаде дома граффити за счет организаторов, без финансового вложения собственников. В рамках подготовки к фестивалю будут проведены работы по подготовке поверхности стены (восстановление швов, штукатурки и пр.)

1.4. О договорах с ресурсоснабжающими организациями.

С 01.11.2016 года в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания были заключены следующие договоры ресурсоснабжающими организациями

1. АО «Городские ТеплоСистемы»

Заключен договор № 04-01/274-Од от 31.10.2016г. на поставку тепловой энергии (отопление и ГВС). Расчет за предоставленные ресурсы до 17.04.2018 производился по нормативу в соответствии с утвержденными тарифами. После 17.04.2018 исходя из показаний прибора учета.

2. ОАО «Одинцовский Водоканал»

Заключен договор № 1757/2-16 от 01.11.2016 г. на услуги холодного водоснабжения и водоотведения. Расчет за предоставленные ресурсы производится по показаниям приборов учета, а в случае отсутствия по установленным нормативам.

3. ПАО «Мосэнергосбыт»

Заключен договор № 87855015 от 01.11.2016г. на поставку электрической энергии. Расчет за предоставленные ресурсы производится по квартирным приборам учета и общедомовому прибору учета по утвержденным Правительством МО тарифам.

Тарифы на коммунальные и эксплуатационные услуги, применяемые при расчетах с населением в 2018 году

№ п/п	Наименование услуг	Период действия	Тариф (с учетом НДС)	
1	Отопление	С 01.01.2018 по 01.07.2018	2 213,81 руб./Гкал	
		С 01.07.2018 по 01.01.2019	2 266,38 руб./Гкал	
2	Холодная вода		руб./куб. м.	норматив куб. м./чел. в месяц

№ п/п	Наименование услуг	Период действия	Тариф (с учетом НДС)	
		с 01.01.2018	30,36	4,408
		с 01.07.2018	31,53	ОДН 0,006 куб.м./кв.м.
3	Водоотведение	С 01.01.2018	31,65	7,6/0,25
		с 01.07.2018	32,97	куб.м./кв.м.
4	Электроэнергия	С 01.01.2018	Дневной период Т1(07.00-23.00) Ночной период Т2(23.00-07.00)	4,06 руб./кВт*час
		По 01.07.2018		1,46 руб./кВт*час
5	Электроэнергия ОДН	С 01.01.2018	По показаниям общедомовых приборов учета	4,26 руб./кВт*час
		По 01.07.2018		1,58/кВт*час
				4,06 руб./кВт*час
				1,46 руб. кВт*час
				4,26 руб./кВт*час
				1,58/кВт*час

Задолженность жителей за потребленные ресурсы

Наименование	Долг на 31.12.2017	Начислено в 2018	Оплачено в 2018	Долг на 31.12.2018
Водоканал долг жителей	611 697	2 532 516,72	2 513 653,08	630 560,43
Водоканал (ОДН)	5752,33	25421,45	26762,8	4 410,98
По акту сверки с водоканалом задолженность жителей/ТСН				1 077 142,23
Мосэнергосбыт долг жителей	67 240,13	531 014,16	502 595,55	95 658,74
По акту сверки по данным МЭС долг ТСН				469 179,95
АО «ГТС» долг жителей	2 358 643	10 533 287,92	10 989 964,02	1 901 966,73
По акту сверки по данным ГТС долг ТСН				7 209 746,79
ООО «Адисофт» (Антенна)	13 626,26	134 100	130 210,55	17 515,71
Тепловизор «Строй- Проект» (За установку ОДПУ)	169110,68	-	158 698,28	10 412,4

С ресурсоснабжающими организациями постоянно возникают разногласия по начислениям, данные разногласия рассматриваются в судах. ТСН «ТСН Чистяковой 68» борется за справедливые начисления за потребленные ресурсы. Подробнее в разделе 2

правовая работа ТСН «ТСН Чистяковой 68», информация о судебных процессах, стороной которых являлось ТСН «ТСН Чистяковой 68»

ООО «АНТ сети», ООО «Адисофт»

Оказание услуги доступа к сети кабельного телевизионного вещания и эксплуатационно-техническое обслуживание домовых распределительных сетей с августа 2017 осуществляется по договору ООО «АНТ сети», а с октября с ООО «Адисофт». Стоимость предоставления услуг 50 руб. с каждого абонента за 59 аналоговых и 100 цифровых каналов. Ранее данную услугу за 95 руб. с абонента предоставляло ТРК Одинцово за 25 аналоговых каналов.

ООО Тепловизор «Строй-Проект»

В соответствии с решением общего собрания собственников от 29.10.2017 с ООО Тепловизор «Строй-Проект» заключен договор по модернизации, поверке и сдаче на коммерческий учет теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии. Стоимость работ по договору составляет 379 тыс.руб. Стоимость работ по решению ОСС была включена в квитанцию жителям (за октябрь, ноябрь, декабрь). Долг жителей составил 10 412,2 руб.

1.5. О Договорах с подрядными организациями на выполнение работ оказание услуг

Вывоз мусора. С ООО «ЛЮЛ Плюс» заключен договор № 01/11-2016 от 01.11.2016 г. действовавший до 01.06.2018 и договор №36/06-2018 от 01.06.2018 на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора. Стоимость услуг: Вывоз твердых бытовых отходов (1 контейнер 1,1 м³) составляла 452 руб., а с августа составила 550 руб. Утилизацию опасных отходов осуществляется по мере накопления по договору заключенным с ОАО «Управление отходами»

Уборка территории. С 01.12.2017 уборка мест общего пользования, включая уборку офиса и придомовой территории, осуществляется по договору с ИП Вырупаева А.В. Стоимость уборки мест общего пользования, включая уборку офиса, составляет за 24 тыс. руб. в месяц. Стоимость работ по уборке придомовой территории в летнее и зимнее время составляет 28 тыс. руб.

Дезинфекция. С ФГУП «Московский областной центр дезинфекции» заключен договор на проведение работ по дератизации (грызуны) и дезинсекции (насекомые). Стоимость работ по договору составляла 5 847 руб. в квартал.

Обслуживание лифтового хозяйства. С ООО «Лифтек-МГ групп» заключен договор № 32 от 01.11.2016г. на обслуживание лифтов и систем лифтовой диспетчерской сигнализации и связи. Стоимость услуг за обслуживание 8 пассажирских лифтов и 4 грузовых лифтов в месяц составляет 87 461 руб. в месяц.

Страхование лифтов произведено в АО «Страховая компания «Пари». Лифты застрахованы на сумму десять миллионов рублей, стоимость страховки на 12 месяцев составляет 2700 руб.

В соответствии с законодательством необходимо проводить ежегодное освидетельствование работы лифтов, приходится на сентябрь каждого года. Работы по освидетельствованию выполняет ООО "ГК "КСС" стоимость работ 54000 руб.

Аварийно-диспетчерское обслуживание. На оказание услуг аварийно-диспетчерского обслуживания общедомового имущества заключен договор с ИП Давиденко Ю.П. стоимость работ по договору составляет 77 083 руб. (4,5 руб. за 1 кв. метр). С до 1 февраля за ту же сумму услуги оказывало АО «Одинцовская теплосеть».

Аренда офисного помещения. С января 2017 с ТСН «Кутузовская 21» был заключен договор № С-68 от 25.12.2016 на субаренду офисного помещения, расположенного по адресу: г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.62, помещение 4. Стоимость аренды составляет 13 000 руб.

Ведение бухгалтерского учета. Учет лицевых счетов жителей ведется в бухгалтерской программе «Домовладелец». За лицензию по договору № 62932 от 05.10.2016 с ООО «Инновационная фирма Легпромсофт» за продление лицензии на период с 03.03.2017 по 02.03.2018 было оплачено 20 000 руб. С марта 2018 по март 2019 оплачено 29980 руб.

Ведение бухгалтерского и налогового учета (общая бухгалтерия, лицевые счета, системный администратор) осуществляется по договору с ИП Борец А.С., стоимость услугу по договору составляет 30 000 руб.

На ведение общей бухгалтерии принят в штат бухгалтер с заработной платой 15 000 руб., НДФЛ в размере 13% на заработную плату которого составляет 2 000 руб.

Банковское обслуживание. С ПАО «Сбербанк России» Заключен договор № 375/2016 от 01.11.2016 на услуги об информационно-технологическом взаимодействии по операциям перевода денежных средств физических лиц. За годовое обслуживание р/с в 2018 потрачено 65 000 руб. Оплата различных комиссий сбербанка 21 239 руб.

1.6. По работе с судебными искам были заключены договоры:

С ИП Гладких Андрей Николаевич

- договор б/н от 10.01.2018 с ИП Гладких Андрей Николаевич об оказании юридических услуг по подготовке документов, претензий, исков, заявлений, направленных на взыскание задолженности в досудебном, судебном приказном порядке с собственников квартир. По данному договору в 2018 году было оплачено 30 тыс. руб.

- договор №30/17 от 24.04.2017 об оказании юридических услуг по вопросу урегулирования баланса взаиморасчетов с ПАО «Мосэнергосбыт». В арбитражном суде рассматривалось дело А40-175798/2017 по иску Мосэнергосбыта, №А41-51589/2017. Стоимость услуг по договору 50 тыс. руб.;
- договор № 01-ЭТ/Ч68-08/17 от 15.08.2017 по оказанию услуг по представлению интересов ТСН» ТСН Чистяковой 68» по делу №А41-63241/2017 урегулирования баланса взаиморасчетов с ЗАО «Городские ТеплоСистемы» и защита в судебном заседании в рамках дела №А41-84846/2017 было оплачено 192606,32 руб. По решению о взыскании судебных расходов в ТСН вернулось 113399,18 руб.
- договор подряда с Королевой Ю.А. на оказание юридических услуги за взыскание задолженности по ЖКУ по судебным приказам на общую сумму 39600 руб. всего было подано 20 судебных приказов.
- договор №433 от 20.08.2018 на оказание юридических услуг по заключению договора на горячее водоснабжение с ООО "УК Бастион". Стоимость услуг по договору 50 тыс.руб.

2. Правовая работа ТСН «ТСН Чистяковой 68». Информация о судебных процессах, стороной которых являлось ТСН «ТСН Чистяковой 68»

Существенную часть работы ТСН составляет защита интересов ТСН в суде.

Необходимость ведения судебных дел обусловлена следующими основными причинами:

- добиться справедливых начислений с ресурсоснабжающими организациями;
- принуждение контрагентов к выполнению своих обязательств надлежащим образом;
- взыскание просроченной дебиторской задолженности с собственников, предварительные переговоры и проведенная претензионная работа с которыми не дали результата.

По каждому делу проводится значительная подготовительная работа, готовится документация, привлекаются юристы. Значительное количество судебной работы приводит к значительным временным затратам. ТСН предпринимаются меры для взыскания с контрагентов понесенных издержек на оплату юристов и прочих судебных расходов.

В таблице ниже представлена подробная информация о судебных делах, в которых ТСН выступал истцом или ответчиком в 2018 годах.

№ п/п	Дата/ № дела	Судья/суд/лица	Суть требований /Результат
1. Судебные разбирательства с АО «Городские ТеплоСистемы»			

№ п/п	Дата/ № дела	Судья/суд/лица	Суть требований /Результат
<p>АО «Городские Теплосистемы» считает, что поставляет в дом <u>не готовую горячую воду</u>, а теплоноситель и предлагает оплачивать не за потребленный объем горячей воды, а за затраченную на приготовление воды теплоэнергию. Разница в расчетах огромная, ГТС пытается отнести на ТСН свои убытки. Суды в этом вопросе встают на сторону ТСН, тем не менее, из-за того, что не все жители добросовестно оплачивают за отопление и горячую воду ТСН приходится тратить деньги из ставки ремонт и содержания на оплату государственных пошлин и неустойки. Несмотря на то, что жители отголосовали переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями АО «ГТС» отказывается переходить на прямые договоры.</p>			
1.	29.03.2017 № А41-77426/18	Фаньян Ю. А. АС Московской области Истец: АО «ГТС» Ответчик: ТСН	<p>АО «ГТС» обратился в суд с целью взыскать за период ноябрь-декабрь 2017, январь-май 2018 задолженность в размере и 2 160 609, 73 руб., пени в размере 472 482,16 руб.</p> <p>Суд определил взыскать с ТСН в пользу АО "ГТС" 250 345,24 руб., пени по состоянию на 13.11.2018 в размере 3 442, 52 руб. и расходы по госпошлине в сумме 4 735,30 руб. В остальной части отказать</p>
<p>2. Судебные разбирательства с ПАО «Мосэнергосбыт»</p>			
<p>ПАО «Мосэнергосбыт» предъявляет в суде требования по оплате задолженности за электричество, фактически потребленное нежилым помещением 6 и 7. В 2017 году благодаря усилиям ТСН было выявлено неучтенное потребление в помещении 7. Потребитель произвел оплату по акту неучтенного потребления, однако ПАО «Мосэнергосбыт» отказывается снимать этот долг с ТСН.</p>			
4	28.09.2018 № А40-89801/18-26-631	Нечипоренко Н.В. АС Московской области Истец: ПАО «Мосэнергосбыт» Ответчик: ТСН	<p>Истец обратился в суд взыскать задолженности в размере 101 050 руб. 60 коп., неустойки в размере 4046 руб. 20 коп.</p> <p>Суд пришел к выводу в удовлетворении исковых требований отказать.</p> <p>Апелляционный суд оставил решение суда первой инстанции в силе</p>
5	20.06.2018 А40-175798/17-	Скворцова Е. А. АС города Москвы	<p>ПАО «Мосэнергосбыт» обратилось в суд с исковым заявлением к ответчику ТСН «ТСН Чистяковой 68» о взыскании задолженности в размере 271 455 руб. 61</p>

№ п/п	Дата/ № дела	Судья/суд/лица	Суть требований /Результат
	137-1559	<p>Истец: ПАО «Мосэнергосбыт»</p> <p>Ответчик: ТСН</p>	<p>коп. пени в размере 38564 руб. 26 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 9 200 руб.</p> <p>Суд первой инстанции пришел к выводу в удовлетворении исковых требований отказать.</p> <p>Апелляционный суд принял новый судебный акт по которому с ТСН будет взыскано 310 019 рублей 87 копеек, в том числе 271 455 рублей 61 копейку задолженности и 38 564 рубля 26 копеек неустойки, неустойку, начисленную на сумму долга 271 455 рублей 61 копейка, исходя из 1/130 (одной стотридцатой) Банка России за каждый день просрочки, за период с 24.06.2017 по день фактической оплаты долга, а также 12 200 (двенадцать тысяч двести) рублей в возмещение расходов по государственной пошлине, уплаченной при подаче искового заявления и при подаче апелляционной жалобы. В 2019 году по исполнительному листу списано 411 тыс.руб.</p>
	08.02.2018 <u>A41-9381/2018</u>		<p>Истец обратился в ТСН взыскать с ТСН «ТСН Чистяковой 68» задолженности в размере 12 тыс.руб. Суд пришел к выводу в удовлетворении исковых требований отказать.</p>
<p align="center">3. Судебное разбирательство с ОАО «Одинцовский водоканал»</p> <p>Основная причина иска АО «Одинцовский Водоканал» к ТСН это неплатежи жителей. По состоянию на 31.12.2018 долг жителей за потребленный ресурс составляет 630 560, 43 руб. Причина иска обусловлена несовершенством законодательства, закон ранее не позволял потребителям заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациям, возможны только прямые расчеты. При прямых расчетах, несмотря на то, что жители оплачивают за потребленный ресурс непосредственно в ресурсоснабжающую организацию неоплаченные суммы долга, неустоек и прочих расходов ложатся на ТСН. С 01.02.2019 года АО «Одинцовский водоканал» по решению собственников перешел на прямые договоры с жителями.</p>			

№ п/п	Дата/ № дела	Судья/суд/лица	Суть требований /Результат
6	07.12.2017 <u>А41-100957/2017</u>	Игнахина М. В. 10 арбитражный апелляционный суд Истец: ОАО «Одинцовский Водоканал» Ответчик: ТСН	Одинцовский водоканал обратился с иском о взыскании с ТСН 427 540,72 руб. Суд определил взыскать с ТСН за период с августа 2017 года по сентябрь 2017 года сумму в размере 427 540,72 руб. и расходы по госпошлине в сумме 11 551 руб. Иск рассматривался в упрощенном порядке, апелляционная жалоба без вызова сторон. Все инстанции отставили решение суда в силе
	06.12.2018 Дело №А41-75761/18	Гришина Т.Ю. Истец: ОАО «Одинцовский Водоканал» Ответчик: ТСН	Одинцовский водоканал обратился с иском о взыскании с ТСН 519 847,17 руб. за период с 01.04.2018 по 30.06.2018 руб. В связи с исполнением обязательств и отказом от иска в удовлетворении исковых требований отказано
4. Судебные разбирательства с собственниками, которые не оплачивают коммунальные платежи.			
Суть всех исков, поданных в Судебный участок №155 мирового судьи Одинцовского судебного района Московской области, связана с жилищными отношениями по вопросу «О взыскании платы за жилую площадь и коммунальные платежи, тепло и электроэнергию».			
Удовлетворение иска ТСН и выпуск судебного приказа не является окончанием процесса взыскания долга. После получения судебный приказ передается в Службу судебных приставов России.			
1	02.07.2018 №2-2262/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Гасанов М. Н.	Иск (заявление) удовлетворен 10.08.2018
2	02.07.2018 №2-2264/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Гусейнов Н.М.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018

№ п/п	Дата/ № дела	Судья/суд/лица	Суть требований /Результат
3	02.07.2018 №2-2260/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Гончарова Г.А.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
4	02.07.2018 №2-2265/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Гусейнов Н.М.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
5	02.07.2018 №2-2160/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Добродеева М. Е.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
6	02.07.2018 №2-2161/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Добродеева Д. Е.	
7	02.07.2018 №2-270/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Лазарев А. В.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
8	02.07.2018 №2-2266/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Мартыненко Е.Ф.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
9	02.07.2018 №2-2268/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Лобачева Е. Е.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
10	02.07.2018 №2-2273/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Невмержицкий	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018

№ п/п	Дата/ № дела	Судья/суд/лица	Суть требований /Результат
		В.Л.	
11	02.07.2018 №2-2267/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Николаев А. В.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
12	02.07.2018 №2-2271/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Ртищев Анатолий Сергеевич	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
13	02.07.2018 №2-2269/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Субботин Е.В.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
14	02.07.2018 №2-2145/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Титкова Н.М.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
15	02.07.2018 №2-2272/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Чичулина Ю.С.	Иск (заявление) удовлетворен 07.08.2018
16	02.07.2018 №2-2263/2018	Судья: Елисеева А.В. Истец: ТСН Ответчик: Зорбаева Т.М.	Иск (заявление) удовлетворен 15.08.2018

Судебные разбирательства связаны с защитой интересов собственников нашего дома.

3. Хозяйственная деятельность ТСН «ТСН Чистяковой 68» и исполнение сметы расходов и доходов

3.1. Исполнение сметы расходов и постатейный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСН Чистяковой 68» в 2018г.

Наименование статей расхода	Ставка, м2	Расходы за 2018 по смете	Оплачено в 2018	Оплачено в 2018 кред.зад. за 2017	Итого расходы за 2018	Перерасход- /экономия +
1.1. Уборка прилегающего к дому земельного участка, устройство (обустройство) дорожек, парковок, ограждений, озеленение, уборка мест общего пользования, санитарно-эпидемиологическая обработка дератизация (борьба с грызунами), дезинфекция, дезинсекция (борьба с насекомыми). Вывоз и утилизация мусора.	6,44	1 336 758,53	1 484 328,23	11 985,34	1 496 313,57	-159 555,04
1.2. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	5,37	1 114 657,34	1 071 179,34	174 921,28	1 246 100,62	-131 443,28
1.3. Обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, несущих ограждающих конструкций, крыши, расходы на инвентарь и хозяйственные нужды, приобретение ОС, содержание и ремонт. Аварийно-диспетчерская служба, обслуживание домофонов, систем охраны и видеонаблюдения, обслуживание устройств автоматизированной пожарной защиты	8,58	1 780 960,90	1 445 056	389 273,63	1 834 329,37	- 53 368,47
1.4. Расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества	4,23	878 026,18	847 415		847 414,72	3 011,46
1.5. Управление МКД, в том числе аренда офисного помещения, ведение лицевых счетов, выставление платежных документов, работа с заявлениями, паспортный стол	9,45	1 961 547,84	1 664 068	250 000,00	1 914 067,60	4 780,24
1.6. Консультационные услуги, расходы на юридическое обслуживание при решении споров с неплательщиками. Бухгалтерского учета, услуги банка, программное обеспечение, связь и другие прочие расходы	1,94	402 688,13	835 099,44	-	835 099,44	- 432 411,31
1.7. Резервный фонд	1,90	394 385,28			-	394 385,28
Итого	37,91	7 869 024,19	7 347 145,07	826 180,25	8 173 325,32	- 304 301,13

По статье 1.1 «Уборка, дератизация, благоустройство, вывоз мусора» сметы отражаются затраты по вывозу мусора, уборки мест общего пользования, уборки

придомовой территории, инструментов, стоимость реагентов, материалов затраченных на благоустройство.

По статье 1.1. сметы в 2018 году был существенный перерасход, связанная с ростом платы за вывоз мусора одного контейнера с 15.12.2017 поднялась с 402 руб. до 452 руб., а затем до 550 руб. В ставку ремонт и содержание в 2016 году было заложено 2,7 руб. на вывоз и утилизацию мусора, включая строительный мусор ТСН и утилизацию опасных отходов. В 2019 году вывоз мусора из разряда жилищных услуг перешел в разряд коммунальных и был исключен из ставки ремонт и содержания (вывоз строительного мусору на нужды ТСН и утилизация опасных отходов остался в ставке в размере 0,7 руб.).

В 2018 году плата за уборку придомовой территории и уборку подъездов включая офис оставляла 28 тыс.руб. и 24 тыс.руб. Стоимость уборки двора и мест общего пользования в 2018 году по сравнению с 2017 не изменялась. Территория дороги вокруг дома, включая места парковки, на сегодняшний день принадлежит Администрации города, т.е. в зону ответственности Администрации города входит обязанность проводить работы по ее надлежащему содержанию. В тарифе ТСН денег на механизированную уборку двора не заложено, т.е. жителям в квитанции не включены эти расходы и, соответственно, жителями не оплачиваются. По результатам Общего собрания собственников было принято решение не осуществлять уборку внутри дворового проезда (дороги) за счет ставки ремонт и содержание.

В части благоустройства территории была осуществлена подсыпка парковки у 3 подъезда асфальтной крошкой силами Администрации и ТСН, приобретены и посажены зеленые насаждения сирень, можжевельник и др. Ежеквартально ФГУП «Московский областной центр дезинфекции» выполняет работы по дератизации и дезинсекции обработки мест общего пользования (подвалы, чердаки) от грызунов и насекомых. По данной статье перерасход 159 555,4 руб., без учета кредиторской задолженности в размере 63 498 руб.

По статье 1.2 «Техническое обслуживание лифтового оборудования» отражаются затраты связанные с обслуживанием лифтового оборудования, техническое обслуживание, диспетчеризация, страхование лифтов от причинения вреда третьим лицам, техническое освидетельствование, а также стоимость ремонта не предусмотренного договором обслуживания в случае необходимости.

Обслуживание лифтов осуществляется по договору с ООО «Лифтек-МГрупп» Стоимость услуг по договору составляет 87 тыс. руб. в месяц или 1 044 тыс. руб. в год.

С ООО «ГК «КСС» заключен по договору ЕТО № 1/13.09.2017 от 13.09.17 по ежегодной оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента таможенного ТС 011/2011. Стоимость услуг по договору – 54 тыс. руб. (4,5 тыс.руб. за один лифт).

Лифты застрахованы в АО «Страховая компания «Пари» на сумму десять миллионов рублей, стоимость страховки в 2018 году составила 2,7 тыс. руб.

В 2017 годы были выполнены внеплановые ремонты лифтов - в октябре 2018 года в подъезде №4 произведен ремонт створки двери лифта по договору №187/18-кр от 02.10.2018 на сумму 23 433,40 руб. По ставке образовался перерасход в размере 131443,28 из-за произведенных внеплановых ремонтных работ, а также оплаты кредиторской задолженности за 2017 г. В расходах не отражена кредиторская задолженность за 2018 в размере 87461 руб.

По статье 1.3 «Обслуживание внутридомовых инженерных систем» отражаются затраты на обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, несущих ограждающих конструкций, крыши, расходы на инвентарь и хозяйственные нужды, приобретение основных средств, содержание и ремонт. Аварийно-диспетчерская служба, обслуживание домофонов, систем охраны и видеонаблюдения, обслуживание устройств автоматизированной пожарной защиты.

В рамках данной статьи в 2018 году осуществлено восстановление системы пожаротушения в доме, приобретены пожарные рукава. Расходы по восстановлению составили 238 774 руб. Заключен договор на ежемесячное обслуживание пожарной сигнализации в размере 14 800 руб. По ставке образовался перерасход из-за погашения кредиторской задолженности образованной в 2017 г. за аварийно-диспетчерское обслуживание ОАО «Одинцовская Теплосеть».

По статье 1.4 «Отражены расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества»

В 2018 году в рамках этой статьи были выполнены следующие работы по

- По заделки межпанельных швов по заявкам жителей
- Отремонтированы два крыльца в четвертом подъезде и в третьем подъезде, ступеньки к щитовым.
- Выполнены работы по окраске дверей лифтов и батарей в подъездах
- Углублены приямки в подвалах
- Заменены пять дверей в третьем подъезде
- Ремонт пожарных гидрантов и пожарных ящиков (устройство специальных отверстий в ящиках для возможности укомплектования пожарным рукавом 20 шт., закупка недостающих гаек 2шт);
- Устройство желобов (сливов) в переходных балконах;
- Ремонт и бетонирование ранее установленных парковочных столбиков
- Ремонт ложных балконов по заявкам жителей;
- Герметизация межпанельных швов по заявкам жителей;
- Ремонт и проверка молнии защиты на крыше;

По данной статье достигнута экономия в размере 30 611,46 руб.

По статье 1.5 отражены расходы, связанные с управлением многоквартирного дома аренда офисного помещения, ведение лицевых счетов, выставление платежных

документов, работа с заявлениями, паспортный стол

По данной статье отражены затраты на аренду офисного помещения, заработанные платы следующих специалистов:

- бухгалтера по ведению лицевых счетов жителей,
- паспортист,
- офис менеджер
- программист
- вознаграждение председателя.

По данной статье достигнута экономия в размере 47 480,24 руб., но необходимо учитывать, что кредиторская задолженность по данной статье составляет 795 353 руб.

По статье 1.6 отражены затраты на консультационные услуги, расходы на юридическое обслуживание при решении споров с неплательщиками, услуги по ведению бухгалтерского учета, услуги банка, программное обеспечение, связь и другие прочие расходы

По работе с судебными исками были заключены договоры с ИП Гладких Андрей Николаевич и ООО «Независимая сбытовая компания «Энерго Трейд», Бастион, Королевой Ю. подробно о договорах, суммах, предмета исков изложено в разделе с описанием правовой работы. Помимо затрат на юристов по представлению интересов ТСН в суде, при обращении в суд с целью взыскания задолженности жителей оплачена государственная пошлина в размере 64 тыс.руб.

Учет лицевых счетов жителей ведется в бухгалтерской программе «Домовладелец». За лицензию по договору № 62932 от 05.10.2016 с ООО «Инновационная фирма Легпромсофт» за продление лицензии на период с 03.03.2017 по 02.03.2018 было оплачено 20 тыс. руб. А за продление лицензии с марта 2018 по март 2019 оплачено 29 980,00 руб. На ведение общей бухгалтерии принят в штат бухгалтер с заработной платой 15 тыс.руб.+НДФЛ 13% (2тыс.руб.)

По данной статье образовался перерасход в размере 432 411 руб. за счет огромного количества судебных процессов с ресурсоснабжающими организациями проводимых в 2018 г. и необходимости оплачивать услуги представителя в суде. Однако от судебных приставов вернулось 221 752,65 руб. ранее потраченных денежных средств.

За ремонт и содержание в 2018 году поступило от жителей 8 142 211,51 руб. израсходовано 8 173 325 руб. Перерасход составил 31 114 руб., который был покрыт денежными средствами, поступившими от судебных приставов. Таким образом, удалось закрыть перерасход (образовавшийся между оплатами жителей и фактически осуществленными расходами)

2. Описание проблемы расчетов за потребленные ресурсы и полученные услуги. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений и кредиторская задолженность ТСН «ТСН Чистяковой 68»

3.2.1. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений

Обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества не зависит ни от членства в Товариществе, ни от выбранного способа управления, ни от факта **фактического проживания в доме пользования лифтами, светом** основана на требованиях ЖК РФ. В соответствии со ст.249 ГК РФ и ст.39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по содержанию и сохранению дома (в т.ч. содержание лифтов и оплачивать потребляемое лифтовым оборудованием электричество, освещение подъездов). расходы распределяется на всех собственников согласно площади.

Несогласие с начислениями также не является основанием для неоплаты за жилищные и коммунальные услуги. Суды принимают решения в части необходимости производить оплату не в пользу неплательщиков.

Распределение размера задолженности по подъездам и собственникам

Категория помещений	Совокупная задолженность (без учета долга за воду), руб.	Доля от общей задолженности, %
Нежилые помещения	142 746,51	4%
1 подъезд	735 764,33	21%
2 подъезд	812 422,48	23%
3 подъезд	922 612,09	26%
4 подъезд	928 802,29	26%
Общий итог	3 542 347,70	100%

На 31.12.2018 года 49 квартир из 285 не имели задолженность по жилищным и коммунальным услугам. В 2017 году таких квартир было 20.

Сведения по задолженностям и размерам представлены в таблице ниже.

№ квартиры	Сумма	Доля в общем долге
217	191 278	5%
285	146 981	4%
186	144 761	4%
129	143 523	4%
57	110 978	3%
240	95 250	3%

58	88 879	3%
139	88 243	2%
255	79 458	2%
91	58 025	2%
42	49 824	1%
267	49 032	1%
252	44 102	1%
пом3	42 494	1%
20	36 168	1%
97	35 658	1%
270	35 553	1%
пом5	35 545	1%
216	35 413	1%
246	35 274	1%
282	34 137	1%
99	32 470	1%
пом8	30 967	1%
249	30 922	1%
141	30 358	1%
7	28 406	1%
78	27 704	1%
9	27 418	1%
283	27 047	1%
201	26 877	1%
223	26 814	1%
265	25 665	1%
256	25 580	1%
264	25 507	1%
63	21 696	1%
71	20 768	1%
199	20 344	1%
172	19 602	1%
88	18 761	1%

134	18 401	1%
214	18 360	1%
120	18 100	1%
273	18 057	1%
158	17 801	1%
остальные	1 404 149	40%
Итого	3 542 348	100%

Со всеми должниками велась претензионная работа, материалы дела были переданы в суд (получены исполнительные листы), исполнительные листы находятся на исполнении у судебных приставов.

В 2018 году было подготовлено 20 судебных приказов, 16 переданы на исполнение судебным приставам, 4 исполнены.

За несвоевременную оплату за потребленные коммунальные ресурсы (тепло, горячая вода, холодная вода, водоотведение, электроэнергия) даже, несмотря на то, что жители платят в АО «Одинцовский водоканал» напрямую, долг жителей остается за ТСН. Ресурсоснабжающие организации (далее - РСО), обращаются за взысканием задолженности в арбитражный суд, суды выступают на стороне РСО и взыскивают с ТСН пению, неустойку, пошлину. ТСН вынуждено привлекать юристов для отстаивания своих интересов в суде с целью справедливого рассмотрения дела. Таким образом, на всех должников с задолженностью от 3-х месяцев подаются иски в суды с перевыставлением на них пеней и неустоек.

Кроме того, протоколом Правления №9 от 01.08.2017 принято решение о вводе частичного ограничения на ЖКУ собственникам с задолженностью более 3-х месяцев, и полного приостановления ЖКУ с задолженностью более 6 месяцев.

С целью снижения бремени на ТСН в 2018 году жителям на ОСС будет предложено заключить прямые договоры с РСО в части (оплаты за горячую воду, отопление).

Долг по ставке «Содержание и ремонт» на конец года составил 1 355 тыс.руб. Собираемость услуг за ремонт и содержание составляет 92%. Кредиторская задолженность ТСН по ставке ремонт и содержание на конец 2018 года составляет 961 112 руб., а на конец 2017 года составляла 1628 тыс. руб.

4. Финансовые результаты ТСН «ТСН Чистяковой 68»

Согласно Уставу ТСН вправе осуществлять деятельность, направленную на получение доходов. В 2018 году ТСН получило доходы от размещения оборудования провайдеров и рекламы.

тыс. руб.

Контрагенты	Кол-во размещенного оборудования	Задолженность на 31.12.2017	Начислено	Оплачено	Задолженность на 31.12.2018
Альтаген (Эко-телеком)	2	3	18	16,5	4,5
Вл-Телеком	2	0	18	18	0
Искра Телеком (север ской)	4	9	18	24	3
Цифра Один	2	4	12	13	3
Билайн	3	18	18	40,2	0
Инфо град (рекламные доски перед подъездами)	4	0	12	12	0
МГТС	-	-	12	7,5	4,5
АНТ сети	-	-	18	Взаимозачет	-
Живая вода	-	-	10	6	4

Таким образом, поступления от провайдеров за аренду в 2018 году составили 141 735 тыс.руб. Деньги, полученные от провайдеров были потрачены на установку камер по периметру дома (8 камер, жесткий диск, монитор, ресивер, работа) в сумме 93 780 руб., приобретены подставки для цветов в подъездах на сумму 6 685 руб. Итого было потрачено 100 465 руб.

Стоимость размещения оборудования провайдеров за один ящик составляет 500 руб. кроме того, провайдеры компенсируют затраты по потреблению электричества. Со всеми провайдерами заключены договоры.

В 2018 году заключен договор на размещение оборудования МГТС за 1,5 тыс.руб. в месяц (оборудование провайдера не потребляет электричества) и аппарата очистки живой воды за 1 тыс.руб. в месяц с компенсацией за воду, водоотведение и электричество. Стоимость размещения рекламных досок перед входом в подъезд составляет 250 руб. за щит. (1 тыс.руб. в месяц за все щиты).

5. Специальный счет капитального ремонта

Решение жителей об аккумуляции взносов на капремонт на собственном специальном счете нашего дома вступило в силу с 11.05.2018. С этого моменты платежки за капитальный ремонт формируются отдельной квитанцией, платежи поступают на отдельный счет дома, который открыт в Сбербанке России. Все средства за предыдущий

период (с мая 2014 по апрель 2018), причитающиеся нашему дому, в размере 1 617 840,49 руб. перечислены со счета регионального оператора на специальный счет дома. А ранее произведенные и неоплаченные начисления жителей были переданы региональным оператором (фондом капитального ремонта) ТСН в августе 2018 и были отражены в полном объеме в квитанции ТСН за сентябрь.

Динамика поступлений денежных средств на специальный счет капитального ремонта в 2018 году

Месяц	Сумма поступлений
июнь	63 623,41
июль	149 493,06
август	1 677 208,08
сентябрь	179 339,78
октябрь	732 360,60
ноябрь	364 197,84
декабрь	435 708,30
Общий итог	3 601 931,07

Общая задолженность жителей за капитальный ремонт на 31.12.2018 составляет 2 495 523,19 руб.

В соответствии со ст. 158 ч.3 ЖК РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Накопленные на специальном счете средства могут быть использованы только на основании решения Общего собрания собственников. В 2019 году планируется общее собрание собственников, на котором будет предложено направить часть накопленных средств на капитальный ремонт и крыши и замену дверей (черные и входные двери на первых этажах, частичная замена деревянных дверей). При уклонении от оплат в фонд капитального ремонта ТСН будет обращаться за взысканием задолженности в суд.

6. Общие выводы и предложения

ТСН создано с целью повышения эффективности использования средств полученных от жителей на содержание дома, улучшения качества жизни и решения накопившихся проблем, которые годами не могли решить предыдущие управляющие компании.

Продолжается принципиальный спор с ресурсными организациями, которые пытаются завязать объем предоставленных коммунальных услуг и тем самым переложить на нас с вами свои убытки. Переход на прямые договоры по оплате за тепло, горячую, холодную

воду, водоотведение с АО «ГТС», ОАО «Одинцовский водоканал» позволит решить эту проблему для ТСН.

Оплачено жителями в 2018 г. только 92% расходов предусмотренной сметой на ремонт и содержание, таким образом, в 2018 году образовалась кредиторская задолженность в размере 961 112 тыс. руб. Долг жителей по ставке содержание и ремонт 1 355 090,67 руб.

Несмотря на то, что ситуация с платежами существенно улучшилась в результате постоянно проводимой с жителями разъяснительной и претензионной работы по взысканию средств, проблема неплатежей продолжает оказывать негативное влияние на возможности ТСН по содержанию дома. Возможности ТСН по-прежнему сильно ограничены, так тариф не рассчитан на неплательщиков, а реальный процент неплательщиков на сегодняшний день составляет 18%.

Таким образом, возникает необходимость либо повышать тариф, либо усилить борьбу с неплательщиками. **В 2019 г расходование ставки «на содержание и ремонт» будет осуществляться с учетом необходимости закрыть образовавшуюся кредиторскую задолженность и с учетом фактически производимых оплат жителей.**

В 2018 г. фактически были выполнены:

- Осмотр состояния общедомового имущества (подвал, кровля, входные группы, лестничные клетки, лифты, двери, окна) с составлением дефектной ведомости и плана текущих работ;
- Установка мусорных баков с закрывающей крышкой, препятствующей распространению мусора за пределы контейнеров. Ежедневный вывоз мусор и поддержание чистоты на контейнерной площадке;
- Ежедневная уборка и подметание придомовой территории включая дорогу в теплое время;
- Уборка подвала и чердачного помещения от мусора;
- Установка столбиков для ограничения парковки в неположенных местах;
- Ежеквартальная травля крыс, мышей, а также при поступлении заявок от жителей в т.ч. клопов в общедомовых помещениях;
- Посадка зеленых насаждений и уход за зелеными насаждениями (еженедельное скашивание травы);
- Осуществлена подсыпка гравием насыпной парковки у 3-го подъезда;
- Приобретены коврики в подъезды;
- Замена и ремонт стонов, находящихся в подвале;
- Ежедневная откачка грунтовых вод в подвале;
- Подготовка к отопительному сезону, промыта и опресована система отопления;
- Промыты фильтры холодного и горячего водоснабжения;
- Замена, обслуживание осветительных установок общедомовых помещений;
- Произведено окрашивание дверей лифтов на этажах;
- Ежедневное снятие образующихся сосулек;
- Наклейка антимагнитных пломб на водосчетчики;

- Отремонтированы разрушившееся крыльцо в 3-м, 4-м подъездах;
- Ведение претензионной работы и отстаивание интересов собственников перед РСО в суде.
- Восстановление работоспособности пожарной сигнализации в доме;
- Обслуживание пожарной сигнализации лицензируемой организацией согласно заключенному договору;
- Полная комплектация пожарных ящиков пожарными рукавами;
- Ремонт пожарных гидрантов и пожарных ящиков (устройство специальных отверстий в ящиках для возможности укомплектования пожарным рукавом 20 шт., закупка недостающих гаек 2шт);
- Покраска заборов
- Посадка саженцев
- Ремонт ложных балконов по заявкам жителей;
- Герметизация межпанельных швов по заявкам жителей;
- Ремонт общедомовых межэтажных щитков;
- Теплоизоляция труб в подвале;
- Текущий ремонт кровли;
- Замена пяти межэтажных дверей в третьем подъезде и установка доводчиков.
- Дополнительное устройство вентиляционных решеток и приемок подвала дома;
- Ремонт и проверка молнии защиты на крыше;

На 2019 г в планах у товарищества помимо обязательных работ провести следующие необходимые работы:

- Покраска заборов
- Посадка саженцев
- Окраска бордюров
- Уборка подвала, ежедневная откачка грунтовых вод в подвале;
- Ремонт ранее установленных парковочных столбиков приобретение дополнительных при необходимости;
- Приобретение недостающих ограждающих конструкций для ограждения газонов;
- Устранение деформаций, восстановление отмостки;
- Герметизация межпанельных швов по заявкам жителей;
- Ремонт общедомовых межэтажных щитков;
- Создание структурированной кабельной сети в доме;
- Продолжение работ по устройству камер по периметру дома и в лифтах;
- Капитальный ремонт кровли;
- Замена дверей входных групп и черных лестниц, частичная замена дверей на переходных балконах;
- Переврезка балансировочных клапанов отопления в количестве 4-х штук.
- Переврезка труб отопления разводака по стоякам третий подъезд.
- Ведение претензионной работы и отстаивание интересов собственников перед РСО в суде.