

ОТЧЁТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ТСЖ «ПАРК РУБЛЕВО-17»

ЗА ПЕРИОД С 01.02.2026 ПО 30.04.2026

1. Общие положения

В январе 2026 года проведено Общее собрание членов товарищества, на котором избрано Правление ТСЖ в следующем составе:

- Чиркова Ю.А. (на основании Устава по решению правления Председатель Правления);
- Шушарина Е.О.;
- Степанцов Д.В.;
- Демидова Т.В.;
- Рукавишников А.С.

Информация об итогах Общего собрания товарищества помещений (далее — ОСЧ) размещена на информационных стендах в холлах первых этажей, а также опубликована в ГИС ЖКХ.

09.02.2026 документация по проведённому ОСЧ направлена в Министерство по содержанию территорий и государственному надзору Московской области (далее — Минчистоты МО).

09.04.2026 получен отказ во включении нашего дома в реестр ТСН МО на управление многоквартирными домами. Причина отказа: отсутствие подлинника протокола ОСС от 28.11.2025 и бюллетеней голосования собственников в Минчистоты МО. Необходимо провести ОСС.

2. Переход на самоуправление

С 01.02.2026 договор на управление домом с управляющей компанией ООО «Цеппелин. Билдинг Менеджмент» (далее — УК «Цеппелин») расторгнут. Дом перешёл на самоуправление.

В рамках приёмки дома на обслуживание 29.01.2026 ИП Громыко совместно с Правлением ТСН и представителями УК «Цеппелин» произведён технический осмотр инженерных систем дома (водоснабжение и водоотведение, индивидуальный тепловой пункт, вводно-распределительное устройство, парковка). По итогам осмотра составлен акт с перечнем замечаний и неисправностей, а также график их устранения (всего 48 замечаний).

Процедура приёмки дома у УК «Цеппелин» заняла около двух месяцев. УК «Цеппелин» препятствовала подписанию акта с выявленными недостатками. Правление сочло необходимым зафиксировать все недостатки, накопленные за время посредственного обслуживания дома силами указанной организации. Отсутствие подписанного акта не позволяло приступить к

полноценному обслуживанию дома, поскольку Правление и нанятые сотрудники не имели доступа во все технические помещения.

Несмотря на препятствия со стороны УК «Цеппелин», ИП Громыко приступило к обслуживанию дома с 01.02.2026.

3. Неустранённые недостатки (по состоянию на 30.04.2026)

По итогам устранения замечаний силами УК «Цеппелин» не устранены **5 критических недостатков** (см. приложение к отчёту):

1. Не работает резервный насос контура отопления многоквартирного дома (МКД).
2. Не работает резервный насос контура вентиляции МКД.
3. Не работает один дренажный насос в паркинге.
4. Не работает система подогрева водосточных ливневок в корпусе 17.1-17.2
5. Не представлены документы на установку розеток для зарядки электромобилей в паркинге.

В адрес УК «Цеппелин» направлена претензия, в связи с неустранением всех недостатков по акту приёма-передачи инженерных систем МКД.

4. Договоры с подрядными и ресурсоснабжающими организациями

По состоянию на 30.04.2026 ТСН «ТСЖ «Парк Рублево-17» заключены следующие договоры с подрядными организациями:

1. ООО «МатСервис» — ковровые покрытия.
2. ООО «Эмикатех» — обслуживание лифтов.
3. ИП Терехова Н.В. — диспетчеризация лифтов.
4. ИП Громыко И.А. — клининговое обслуживание.
5. ИП Громыко И.А. — техническое обслуживание оборудования дома.
6. ИП Большова Ю.В. — бухгалтерские услуги.
7. ИП Хрусталева Т.Ю. — консультационные услуги для ТСЖ.
8. ИП Пикельнер Н.Б. — ведение данных в ГИС ЖКХ.
9. Охрана КПП (2 поста) — ЧОП «Орёл».
10. ООО «ДЕЗИН СЕРВИС» — дератизация и дезинфекция.
11. ИП Никитин В.В. — техническое обслуживание системы противопожарной защиты дома.
12. ИП Никитин В.В. — техническое обслуживание системы видеонаблюдения и системы контроля управления доступом (СКУД).

Заключены следующие договоры с ресурсоснабжающими организациями:

1. АО «Мосэнергосбыт».
2. АО «Водоканал «Павшино».
3. ООО «Рузский региональный оператор».
4. АО «Красногорская теплосеть».

5. Проведённые мероприятия по управлению и обслуживанию МКД

1. Открыт расчётный счёт ТСН в АО «Сбербанк».
2. Составлен реестр членов ТСН (информация загружена в ГИС ЖКХ).
3. Составлен реестр собственников жилых помещений в МКД.
4. Составлен реестр собственников машино-мест в МКД.
5. Проведено ежегодное освидетельствование лифтов (ООО «Аврора-контроль»).
6. Лифты МКД поставлены на учёт в Ростехнадзоре.
7. Оформлена страховка лифтов (САО «РЕСО-Гарантия»).
8. Приобретена полумоечная машина стоимостью 310 000 руб.
9. Обустроено рабочее помещение ТСН (проведено электричество, завезена мебель и оборудование).
10. Проведены работы по дератизации и дезинфекции технических помещений МКД.
11. Проведён осмотр всех помещений МКД с составлением акта сезонного (весеннего) осмотра.
12. Совместно с ИП Громыко составлены и утверждены регламенты технического обслуживания всех систем МКД.
13. Произведён ремонт системы ворот паркинга МКД с переводом всей системы в автономный режим работы. Выполнена настройка приёмника/передатчика сигнала с использованием закрытого канала связи, генерацией динамического кода (исключающего копирование сигнала извне) и обеспечением стабильной работы приёмо-передающих устройств.
14. В рамках обслуживания проводятся работы по очистке дренажной системы паркинга с установкой решёток и заменой корродированных траверс. С учетом того, что ИП Громыко полноценно приступили к ЭО немного позже, их компания приобрела за свой счет необходимые крепежные изделия.
15. Подготовлен план технических мероприятий по подготовке индивидуального теплового пункта к отопительному периоду 2026–2027 гг. План утверждён АО «Красногорская теплосеть».
16. Проведён аудит системы противопожарной защиты МКД. В настоящее время подрядчик готовит отчёт.
17. Произведена замена фильтров приточной вентиляционной установки.

6. Отчёт о расходовании целевого фонда

В соответствии с решением ОСС, проведённого в 2023 году, в феврале 2026 года собственникам выставлены счета на оплату целевого взноса в размере **150 руб./кв. м.**

- Общая сумма целевого взноса: **870 612** руб.
- Собрано по состоянию на 30.04.2026: **813702** руб.
- Задолженность собственников по целевому взносу на 30.04.2026: **56910** руб.

Общая задолженность на 30.04.2026года составляет:**236 963,58** руб.

Из средств целевого взноса оплачено:

1. Поломоечная машина — 310 000 руб. (рассрочка на 12 месяцев; ежемесячный платёж — 25 833,33 руб.).
2. Ключницу и металлический шкаф для хранения документов в рабочем помещении ТСЖ — 18 483 руб.
3. Почтовые ящики в холлах первых этажей корпусов 1 и 2 — 2 718 руб.
4. Приобретение брелоков в количестве 40 шт от ворот паркинга – 60.000 руб.

Планируемые расходы из целевого взноса:

1. Приобретение цветного многофункционального устройства (МФУ) для нужд ТСН — 40 000 руб.
2. Приобретение насосов контуров отопления и вентиляции (в случае невозможности проведения ремонта) — 340 000 руб.

Диагностика насосного оборудования будет проводиться по окончании отопительного сезона.

7. Задачи на следующий отчётный период (май–июнь 2026 г.)

1. Проведение ОСС в соответствии с требованиями Минчистоты МО для включения дома в реестр ТСН МО на управление МКД.
2. Составление совместно с ИП Громыко плана по восстановлению инженерного оборудования дома на основе реального технического состояния, с учётом результатов диагностики насосного и электротехнического оборудования.

3. Проработка вопроса внедрения автоматизированного учёта электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения на базе программного обеспечения SCADA-системы.
4. Реализация плана мероприятий по подготовке дома к отопительному сезону (включая поверку узлов учёта тепловой энергии).
5. Разработка мобильного приложения для диспетчерской службы обслуживания МКД.
6. Составление актуального реестра автомобилей собственников.
7. Замена всех ламп в местах общего пользования и паркинге на светодиодные.
8. Проработка вопроса восстановления провалов грунта и гидроизоляции подземных частей МКД для исключения проникновения грунтовых и поверхностных вод в паркинг.
9. Проработка вопроса установки розеток для зарядки электромобилей в паркинге и легализации ранее установленных.
10. Проработка вопроса перехода на индивидуальные договоры с АО «Водоканал «Павшино» по объёмам потреблённой воды.
11. Проработка вопроса перевода средств собственников помещений в МКД из Фонда капитального ремонта на специальный счёт ТСН.
12. Проработка вопроса организации Wi-Fi в паркинге и лифтах для связи.
13. В период отключения ГВС планируется проведение работ по промывке системы ГВС (а следом ХВС) с удалением контаминатов.
14. Проработка вопроса по замене счетчиков электроэнергии, полный перевод показаний по ипу в Мосэнерго.
15. Заключение договора с питомником, для закупа растений по озеленению.
16. Покраска в летний период парапета паркинга , а так же скамеек.
17. Проработка договора по услугам охраны, освещения и закрытия ЖК «Парк рублево».
18. Проработка вопросов по замене стоячих и лежащих стояков ХВС и ГВС.

С уважением, Правление ТСН «ТСЖ «Парк Рублево-17»



Дата: «30» апреля 2026 г.