



Отчёт Правления

Товарищества собственников недвижимости «Чистые ключи» по итогам работы

**за период
с 01 января по 31 декабря 2024 года**



1. Общие сведения.

• **Дата создания ТСН** – 06.06.2019г. - Протокол № 1 от 29 мая 2019г. Общего собрания собственников земельных участков.

• **Место нахождения товарищества:**

Юридический адрес: с 18.10.21г. по настоящее время - 108808, г. Москва, вн.тер.г. МО Филимонковский, д. Милюково, ул. Лесная, д. 3

• **Количество членов ТСН «Чистые ключи» на 31.12.2024г. – 176.**

Коттеджный посёлок «Чистые Ключи» (далее – КП), расположенный по адресу: г. Москва, вн.тер.г. МО Филимонковский, д. Милюково, фактически принят в эксплуатацию ТСН «Чистые ключи» (далее – ТСН) с 01 июля 2022 года. Управление КП осуществляет ТСН на основании Решения Общего собрания собственников недвижимости в КП «Чистые Ключи» (*Протокол № 1-2022г. от 16.02.2022г.*).

Фактическое заселение КП жителями осуществляется с 2008г.

Состав Правления ТСН «Чистые Ключи» с 03.12.2023г. по настоящее время (*Протокол № 3-2023г. Внеочередного отчётно - выборного Общего Собрания членов ТСН от 03.12.2023г.*):

1. **Эйрамджанц С.С.**, уч. 74. (Председатель Правления с 22.08.2023г. по наст. время).
2. **Булойчик Д.В.**, уч. 29
3. **Возовая Э.М.**, уч. 152
4. **Гнездилова Е.Е.**, уч. 65
5. **Жаравина Ю.А.**, уч. 13
6. **Мироненко А.Ю.**, уч. 96
7. **Суралиева Л.Х.**, уч. 155.

Распределение обязанностей членов Правления (Протокола Правления № 15 от 06.11.2023г.). Распределение обязанностей между членами Правления.

1. Булойчик Д.В. – охрана, технические вопросы, взаимодействие с жителями, проект развития участка № 4.
2. Возовая Э.М. - административные и юридические вопросы.
3. Гнездилова Е.Е. – контроль за бухгалтерскими и кадровыми вопросами.
4. Жаравина Ю.А. – взаимодействие с жителями, должники.
5. Мироненко А.Ю. - ИТ Инфраструктура, технические вопросы безопасности, информирование жителей о работе Правления, проект развития земучастка № 4.
6. Суралиева Л.Х. – общие вопросы, проект развития земучастка № 4.
7. Эйрамджанц С.С. – координация деятельности, административные и юридические вопросы.

2. Финансово - хозяйственная деятельность ТСН за 2024г.

2.1. Анализ поступлений ТСН «Чистые ключи»

Доходная часть ТСН является стабильной, согласно оборотно - сальдовой ведомости. Среднемесячный приход за 2024г. составил 3854 тыс. руб. (2023г. - 3137т.р.),



среднемесячный расход – 3703 тыс. руб. В январе отклонение в доходной части связано с авансовыми платежами по обслуживанию, а в расходной части - авансовыми выплатами в декабре по ЗП и части ежемесячных платежей по договорам с контрагентами. Обороты по расчётному счёту ТСН представлены в таблице ниже.

ТАБЛИЦА 1. Обороты по расчётному счёту ТСН.

ДАТА	Остаток	Приход	Расход	Остаток
Январь 2024 г.	367 661,76	2 948 181,39	1 368 145,01	1 947 698,14
Февраль 2024 г.	1 947 698,14	2 612 292,87	3 287 329,27	1 272 661,74
Март 2024 г.	1 272 661,74	3 126 570,20	3 790 292,66	608 939,28
Апрель 2024 г.	608 939,28	3 200 719,79	2 283 844,17	1 525 814,90
Май 2024 г.	1 525 814,90	3 022 542,98	3 065 894,18	1 482 463,70
Июнь 2024 г.	1 482 463,70	3 632 003,26	3 444 529,64	1 669 937,32
Июль 2024 г.	1 669 937,32	4 132 147,25	3 048 771,93	2 753 312,64
Август 2024 г.	2 753 312,64	3 860 177,80	3 735 359,58	2 878 100,86
Сентябрь 2024 г.	2 878 100,86	4 806 901,13	4 460 177,92	3 224 824,07
Октябрь 2024 г.	3 224 824,07	6 071 304,22	4 665 086,04	4 631 042,25
Ноябрь 2024 г.	4 631 042,25	3 546 160,42	4 509 080,12	3 668 122,55
Декабрь 2024 г.	3 668 122,55	5 300 259,77	6 787 174,74	2 181 207,58

Рост поступлений в сентябре и октябре 2025г. связан с активной работой членов Правления с дебиторской задолженностью, в октябре – дополнительно поступление от жителя посёлка целевого взноса в размере 721 т.р. (**БЛАГОДАРИМ!**) на установку ограждения на участке № 4, в декабре - погашение задолженности жителями, а также поступлений целевых взносов на приобретение долей земельного участка № 4.

В ниже представленной таблице 2 подробно расшифрованы месяца октябрь - декабрь 2024, в связи с более высокими расходами в данный период.

ТАБЛИЦА 2. Расшифровка доходной и расходной части ТСН за 2024г..

СТАТЬЯ ДОХОДОВ	Факт 2024 год	%
Остаток на начало периода	367 661,76 Р	
	46 243 322,36 Р	
Взнос в РЕЗЕРВНЫЙ фонд ТСН "Чистые Ключи"	2 336 251,00 Р	5,1%
<i>Ежегодный целевой взнос за легковой автомобиль</i>	<i>495 100,00 Р</i>	<i>1,1%</i>
<i>Текущий целевой взнос за грузовой автомобиль</i>	<i>1 551 150,00 Р</i>	<i>3,4%</i>
<i>Взнос на компенсацию затрат на приобретение ИДН (искусственные дорожные неровности)</i>	<i>47 601,00 Р</i>	<i>0,1%</i>
<i>Взнос на приобретение мешков с логотипом "Зелёный мусор"</i>	<i>242 400,00 Р</i>	<i>0,5%</i>
Взнос в ОСНОВНОЙ фонд ТСН "Чистые Ключи"	43 907 071,36 Р	94,9%
<i>Взнос на компенсацию электроснабжения</i>	<i>2 141 184,36 Р</i>	<i>4,6%</i>
<i>Взнос на содержание КП "Чистые Ключи"</i>	<i>38 130 248,73 Р</i>	<i>82,5%</i>
<i>Дополнительные услуги по утверждённому прайсу</i>	<i>159 355,46 Р</i>	<i>0,3%</i>
<i>Целевой взнос на приобретение земельного участка № 4</i>	<i>3 476 282,81 Р</i>	<i>7,5%</i>



СТАТЬЯ РАСХОДОВ	44 399 132,87 Р	100,0%
1. УСЛУГИ ОХРАНЫ	6 273 295,40 Р	14,1%
011 Охрана КПП	6 000 000,00 Р	13,5%
012 Росгвардия. Тревожная кнопка	66 602,40 Р	0,2%
013 Безопасность	206 693,00 Р	0,5%
2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, в т ч	1 723 577,81 Р	3,9%
Работы по обслуживанию инженерных сетей	115 898,40 Р	0,3%
021 ИТ (Домиленд, системный администратор, программное обеспечение)	115 898,40 Р	0,3%
Материалы и инструменты для обслуживания инженерных сетей	1 607 679,41 Р	3,6%
022 Лампы светодиодные	192 733,51 Р	0,4%
023 Автоматы, УЗО, эл.каб-ная продукция, обжимной инструмент, джеки, роутеры и пр.	45 169,00 Р	0,1%
024 Мелкий инструмент и оборуд. (разводные ключи, отвёртки, изоленты, замки и пр.)	372 791,3 Р	0,8%
025 Основные инженерное оборудование (насосы) Резервного фонда	996 985,60 Р	2,2%
3. ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	5 671 755,84 Р	12,8%
Материалы для уборки	2 333 244,23 Р	5,3%
031 ГСМ	744 692,16 Р	1,7%
032 Летний инвентарь	63 250,00 Р	0,1%
033 Благоустройство территории, обслуживание территории инженерных сетей	730 280,00 Р	1,6%
033-2 Приобретение ИДН (искусственные дорожные неровности) из средств Резервного фонда	49 400,00 Р	0,1%
033-1 Техпроект разработки месторождения пресных подземных вод: из средств Резервного фонда	222 000,00 Р	0,5%
034 Оборудование и расходники (снегоуборщици, диски, леска, ремни, болты, насадки, мелкий инструмент)	523 622,07 Р	1,2%
Материалы для благоустройства и обслуживания территории	845 708,89 Р	1,9%
035 Газонные семена, удобрения, укрывной материал	65 500,00 Р	0,1%
036 Противогололедные материалы (Песок, щебень, крошка, реагент)	21 058,89 Р	0,0%
039 Ремонт дорожного полотна из средств Резервного фонда	735 150,00 Р	1,7%
037 Шлагбаум ремонт	24 000,00 Р	0,1%
Трактор и малая механизация	2 492 802,72 Р	5,6%
038 Лизинговые платежи	2 372 302,72 Р	5,3%
038-1 Сервисное обслуживание, доп оборудование	120 500,00 Р	0,3%
4. УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ УСЛУГИ.ОФИС.	1 501 152,44 Р	3,4%
041 Юридические услуги	903 600,00 Р	2,0%
042 Услуги связи (телефоны, телефон, интернет - линии и прочее)	32 878,92 Р	0,1%
043 Комиссия банка, налоги	209 574,01 Р	0,5%
044 Общепоселковые праздники Новогодние подарки	210 452,92 Р	0,5%
045 Канцелярия, почтовые расходы	99 728,59 Р	0,2%



046 Офисные расходы	44 918,00 Р	0,1%
5. ОПЛАТА ТРУДА	18105 908,80 Р	40,8%
051 Оплата труда, производственный персонал	9 203 950,50 Р	8,6%
052 Оплата труда, управленческий персонал	3 796 367,50 Р	8,6%
Компенсации при увольнении по сокращению штатов	- Р	
053 Налоги с ФОТ (справочно)	3 022 464,46 Р	6,8%
054 Мероприятия, связанные с сотрудниками (Дом)	1 724 647,74 Р	3,9%
055 Спецдежда	254 078,60 Р	0,6%
056 Оформление патента для сотрудников	104 400,00 Р	0,2%
6. АРЕНДА, НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ И ИМУЩЕСТВО	4 387 282,81 Р	9,9%
061 Покупка доли земельного участка 4	2 387 282,81 Р	5,4%
062 Аренда земли под Детской площадкой	2 000 000,00 Р	4,5%
7. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	6 736 159,77 Р	15,2%
071 Вывоз мусора	1 505 595,73 Р	3,4%
071/1 Вывоз мусора ("зелёный мусор") СПИЛ	506 890,28 Р	1,1%
071/2 Вывоз мусора ("зелёный мусор") мешки	126 410,00 Р	0,3%
072 Электричество: офис, КПП, освещение посёлка, ВЗУ, Очистных сооружений, КНС №№ 1-4	4 597 263,76 Р	10,4%

Согласно представленной таблице доход формируется следующим образом:

- взносы в Резервный фонд - **5,1%**
- взносы в Основной фонд - **94,9%**, из них взнос на содержание КП "Чистые Ключи" за 2024г составил - **82,5%**. (Подавляющая часть собственников (более 90%), оплачивают взносы ТСН на содержание посёлка в срок.)

Ниже представлена таблица с расшифровкой поступлений на расчётный счёт.

ТАБЛИЦА 3. Расшифровка поступлений по расчётному счёту ТСН.

Период	Итого взносы	Возмещение электричества	Взнос на содержание дорог	Допуслуги	Целевой взнос	Прочие, Зелёный мусор	И Т О Г О
Январь 2024	2 948 181						2 948 181
Февраль 2024	2 612 293						2 612 293
Март 2024	3 126 420		150				3 126 570
Апрель 2024	2 980 968	199 452	9 150	11 150			3 200 720
Май 2024	2 802 863	111 330	71 350	37 000			3 022 543
Июнь 2024	2 638 617	44 186	251 100	25 500	625 000	47 601	3 632 003
Июль 2024	3 337 889	73 748	300 100		420 000	411	4 132 147
Август 2024	3 060 299	118 675	260 700	13 500	300 000	107 004	3 860 178
Сентябрь 2024	3 596 390	183 513	341 350	12 749	622 500	50 400	4 806 901
Октябрь 2024	4 548 984	167 436	431 800	17 500	851 283	54 300	6 071 303
Ноябрь 2024	3 050 008	191 192	236 750		32 500	35 711	3 546 160
Декабрь 2024	4 076 256	448 242	113 550	26 700	625 000	10 512	5 300 260

Увеличение поступлений связано с повышением тарифа с 01 мая 2024г. и принятием решения о приобретении земельного участка № 4 с утверждённым целевым взносом в размере 25000 рублей, согласно решения Общего собрания членов ТСН (Протокол №1-2024 от 08.05.2024г.). Также ТСН в 2024г. заключило с правообладателями земельных участков и домовладений, расположенных на ул. Чистые Ключи («треугольник») 4



договора (в 2023г. - 3 договора, в 2022г. - 2 договора) и 3 договора с собственниками земельных участков на ул. Радужной.

Размер остатка на расчётном счёте зависит от сезонности: расходы в летнее время снижаются и денежные средства на счёте накапливаются для расходования в осенне - зимний период.

2.2. Анализ расходной части ТСН «Чистые ключи»

Проанализируем расходную часть ТСН «Чистые ключи» за 2024 года.

В осенне - зимний период с сентября по март расходы увеличиваются, в связи с увеличением объёма работ. В декабре происходит значительное увеличение расходов в связи с оплатой расходов, сформированных за ноябрь и декабрь, по той же причине расходы в январе также значительно снижаются.

ТАБЛИЦА 4. Расшифровка расходной части ТСН за 2024г. в %.

Период	Сумма, руб.	%
Январь	1 368 858	3,1%
Февраль	3 287 329	7,4%
Март	3 790 293	8,5%
Апрель	2 283 844	5,1%
Май	3 065 894	6,9%
Июнь	3 444 530	7,8%
Июль	3 048 361	6,9%
Август	3 701 651	8,3%
Сентябрь	4 463 908	10,1%
Октябрь	4 676 392	10,5%
Ноябрь	4 509 587	10,2%
Декабрь	6 758 486	15,2%
Итого	44 399 133	100,0%

Сумма расходов в среднем в месяц за 2024г. составила 3703 тыс. руб. (в 2023г.- 3432 тыс. руб.), при этом в декабре 2024г. – 6758 тыс. руб. (в декабре 2023г. - 5766 тыс. руб.), рост в декабре связан с авансовыми платежами перед новогодними праздниками: за охрану, аренду, лизинговые платежи, ГСМ, оплаты труда, увеличение количества персонала, увеличение потребления электричества.

ТАБЛИЦА 5. Сравнение расходов 2024 - 2023гг. в % (без расходов Резервного фонда)

СТАТЬЯ	Расходы за 2024 г	%, 2024г.	%, 2023г.
СТАТЬИ РАСХОДОВ ИТОГО	38 737 705,70		
УСЛУГИ ОХРАНЫ	6 273 295,40	16,2%	16,9%
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ	1723 577,81	4,4%	1,3%
ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	4 665 205,84	12,04%	12,6%
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ УСЛУГИ.ОФИС.	1 501 152,44	3,9%	2,0%
ОПЛАТА ТРУДА, в т.ч.	18 105 908,80	46,74%	38,2%
<i>Оплата труда, производственный персонал</i>	<i>9 203 950,50</i>	<i>23,8%</i>	<i>16,5%</i>
<i>Оплата труда, управленческий персонал</i>	<i>3 796 367,50</i>	<i>9,8%</i>	<i>6,4%</i>
<i>Налоги с ФОТ</i>	<i>3 022 464,46</i>	<i>7,8%</i>	<i>8,3%</i>
АРЕНДА, НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ И ИМУЩЕСТВО	2 000 000,00	5,1%	7,3%
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	4 468 565,41	11,53%	14,9%

Сравнивая соотношение расходов 2024 и 2023гг., можно сделать вывод, что в целом доля расходов остаётся практически неизменной с разницей до 3%, за исключением



расходов на оплату труда. Рост затрат на оплату труда связан с увеличением штата сотрудников (в рамках сметы) и ростом заработной платы в целом по региону.

Расходы за 2024г. и 2023г. представляют собой (в порядке уменьшения):

- заработная плата производственного персонала за 2024г. – 9203 т.р. или 23,8% (сентябрь - декабрь 2023 - 2270 тыс. руб. (16%), за январь – август 2023г. – 16%). Рост связан с повышением зарплат в целом по региону и с увеличением штата сотрудников (в рамках сметы) .

- услуги охраны за 2024г. – 6273 т.р. или 16,2% (сентябрь - декабрь 2023 - 2323 тыс. руб. – 17%, за январь – август 2023г. – 16%. Данная статья изменилась незначительно.

- обслуживание территории (лизинговые платежи, оборудование и расходники, ГСМ) за 2024г. – 4665 т.р. или 12% за 2024г. (сентябрь - декабрь 2023 - 1725 тыс. руб. (12%), за январь – август 2023г. – 14%).

- коммунальные услуги за 2024г. – 4468 т.р. или 11,5% (электроэнергия, вывоз мусора) и за сентябрь - декабрь 2023 - 2046 тыс.руб. (15%), за январь – август 2023г. – 12%.

- заработная плата управленческий персонал за 2024г. - 3796 т.р. или 9,8% (сентябрь - декабрь 2023 - 873 тыс. руб. (6%), за январь – август 2023г. – 6%.

- налоги с ФОТ за 2024г. – 3022 т.р. или 7,8% (сентябрь - декабрь 2023 - 1140 тыс. руб. (8%), за январь – август 2023г. – 9%.

- аренда за 2024г. – 2000 т.р. или 5% (сентябрь - декабрь 2023 - 1000 тыс. руб. (7%), за январь – август 2023г. – 9%).

- услуги и материалы по техническому обслуживанию за 2024г. – 1723 т.р. или 4,4% (сентябрь - декабрь 2023 - 185 тыс.руб. (1%), за январь – август 2023г. – 6% (или 176 тыс. руб. в месяц в среднем).

ТАБЛИЦА 6. Отчёт по выплатам (руб.) за 2024 г.

ДОЛЖНОСТЬ	Начислено, руб.	Налоги, руб	Договор
Председатель правления	0	0	
Бухгалтер	850 000,00	0	ИП
Управляющий	1 711 480,00	0	самозанятый
Менеджер/помощник управляющего	731 263,83	32 688,00	в штате
Энергетик	720 000,00	0	самозанятый
Инженер	1 282 785,25	166 762,00	в штате
Электрик 1	194 180,00	0	самозанятый
Электрик 2	574 126,57	74 636,00	в штате
Тракторист 1	1 193 690,48	65 180,00	в штате
Тракторист 2	369 714,83	18 393,00	в штате
Рабочий по комплексному обслуж 1	980 181,57	52 424,00	в штате
Рабочий по комплексному обслуж 2	852 680,62	13 348,00	в штате
Рабочий по комплексному обслуж 3	720 858,62	12 127,00	в штате
Рабочий по комплексному обслуж 4	830 687,38	17 989,00	в штате
Рабочий по комплексному обслуж 5	604 595,21	18 597,00	в штате
Рабочий по комплексному обслуж 6	696 377,25	38 029,00	в штате
Рабочий по комплексному обслуж 7	319 554,92	4 042,00	в штате
Рабочий по комплексному обслуж 8	122 756,05	28 884,00	в штате

В 2024 году произошла следующие изменения: наняты новые сотрудники - бухгалтер, электрик, помощник Управляющего. Общий ФОТ за 2024г. (без налогов - 12754 тыс.руб.).

2.3. Отчёт по целевым взносам ТСН «Чистые ключи»



ТАБЛИЦА 7. Отчёт по целевым средствам ТСН

СТАТЬЯ ДОХОДОВ	План 2024 год	Факт 2024 год	РАЗНИЦА увеличение факт расходов
Целевой взнос на приобретение земельного участка ТСН "Чистые ключи"	6 446 282,00	3 476 282,81	-2 969 999,19
Целевой взнос на приобретение земельного участка № 4	6 446 282,00	3 476 282,81	-2 969 999,19
СТАТЬЯ РАСХОДОВ		2 387 282,81	
061 Приобретение долей земельного участка № 4		1 666 000,00	1 666 000,00
063 Материалы и строительно-монтажные работы по возведению ограждения на земельном участке № 4		721 282,81	721 282,81
Остаток на конец периода		1 089 000,00	

По состоянию на 31.12.2024г. внесено 3476 тыс. руб. За отчётный период, в рамках реализации решения Общего собрания израсходованы целевые средства в размере 2398 тыс. руб. на :

- приобретение материалов для возведения ограждения и строительно - монтажные работы по установке в размере 721 тыс. руб. Указанный объем работ и материалы были профинансированы отдельно жителем КП «Чистые ключи» путём внесения целевого взноса на основании Соглашения от 04.10.2024г, заключённого с ТСН.
- приобретение долей земельного участка в размере 1666 тыс. руб.:

на 31.12.2024г. ТСН «Чистые Ключи» является правообладателем **305/1000** долей по праву общей долевой собственности указанного участка. В феврале 2025г. заключены 2 (два) предварительных договора на приобретение 629/1000 долей, что составляет **934/1000** долей по праву общей долевой собственности (**93,4% от общей площади участка**).

Правообладателем 66/1000 долей по праву общей долевой собственности (**6,6% от общей площади участка**) является Филиппов С.В. На сегодняшний день приобрести указанную часть участка не представляется возможным, в связи с наложением на неё ареста (50:26:0180518:20-77/055/2024-25, 25.07.2024) на основании Постановления по уг/д 12302450048000052 Замоскворецкого районного суда г. Москвы 3/6-1389/2024, выдан 26.04.2024 Замоскворецким районным судом г. Москвы (сведения о наложении ареста подтверждены Выпиской из ЕГРН).

2.4. Отчёт по договорам ТСН «Чистые ключи»

Таблица 8. Перечень договоров, действующих в 2024г.

№№	Контрагент	Предмет договора	№ Договора	Дата заключения договора	Срок действия договора до	Примечание
0001	ООО ЧОП "Защита плюс"	Охранные услуги	№ 8	15.10.23	не определённый срок	Действующий
0002	ИП Соколов П.В.	аренда туалетных кабинок	138/23	25.09.23	не определённый срок	действующий
0003	Мосэнергосбыт АО	покупка электроэнергии	90233190	01.07.22	продлонгируется ежегодно	по фактическому потреблению
0004	ГУП «Экотехпром»	вывоз мусора ТКО - Ежедневно	11-14-4155	01.07.22	продлонгируется ежегодно	действующий
0005	ГУП «Экотехпром»	транспортировка смета/спиля - по факт. потреблению	11-14-5805	24.08.23	31.12.2024	Закрыт



0006	ГУП «Экотехпром»	транспортировка смета/спиля - по фактическому потреблению	11-14-8315	09.01.2025	31.12.2025	действующий
0007	ИП Егиазарян К.М.	Работы по устройству покрытия из щебня	08/08/2024- 01	08.08.24	12.08.2024	Закрыт
0008	ИП Егиазарян М.К.	Работы по устройству покрытия из щебня	30/08/2024- 01	30.08.24	09.09.2024	Закрыт
0009	ООО "Яндекс Маркет	приобретение канцтоваров, запчастей	б/н	16.12.24		Действующий (оплата по факту)
0010	ВТБ Лизинг	Приобретение ТРАКТОР Белорус	АЛ 212797/01- 22	02.08.22	15.08.2025	действующий
0011	ООО Газпром Лизинг	Приобретение МИНИ погрузчика	ДЛ-110492- 22	06.10.2022	30.09.2024	Закрыт
0012	ООО ТК Мостранснефть	ДТ	17М/8526	04.10.2023	Ежегодная пролонгация	действующий
0013	ИП Иванова О.А.	Оказание услуг по взысканию задолженности по оплате членских, целевых и иных взносов. Вопросы миграции и прочее Оказание услуг по взысканию	б/н	19.07.24	30.08.2024	Закрыт
0014	ИП Белянина О.Н.	задолженности по оплате членских, целевых и иных взносов. Вопросы миграции и прочее	№ 4	02.24		Закрыт
0015	Манахов М.В.	услуги по уборке снежного покрова на территории КП Чистые ключи	б/н	22.10.24	26.12.2024	Закрыт
0016	ИП Симачков А.В.	Сварочные работы, Ремонт и заправка кондиционеров в офисном помещении, установка септика, сварочные работы, устройство основания под бытовки из бетонных блоков.	№240701	01.07.24	05.08.2024	Закрыт
0017	ООО Тиражные решения 1С- Рарус	Информационно - технологическое сопровождение 1С	№ ТР- 126о/5223	24.04.24	01.04.2025	Действующий
0018	ООО Платформа Домиленд	Приложение «Домиленд»	06.07.2022		Ежегодная пролонгация	Действующий
0019	ПАО МТС (мобильная связь)	Корпоративный телефон ТСН и телефон охраны		2022		Действующий
0021	ДПО АНО Юнитал-Н	Обучение персонала	782	08.07.2024		Закрыт



0022	ИП Пурьский В.В.	Услуги по организации и проведению тренировок 01.06.24	№1	29.05.24	01.06.2024	исполнен
0023	ИП Симачков А.В.	аренда жилого дома и з/у	б/н	04.06.24	03.05.2025	Действующий
0024	Гнездилова Е.Е.	Пользование жилым домом и З/У	б/н	30.08.23	03.06.2024	расторгнут
0025	Любимов А.П.	Договор на оказание юруслуг	б/н	14.12.23	не определённый срок	Действующий
0026	ООО "СВМ-Эксперт"	ТС	342-А	01.12.22	Ежегодная пролонгация	Действующий
0027	ООО РЕАЛ СОФТ ЭО	Лицензия СБИС	б/н	13.03.24	Ежегодная пролонгация	Действующий
0028	ООО ФЕДЭКСПЕРТ	Оценка имущества ТСН	№ 629-292/23	04.12.23	До полного исполнения	закрыт
0029	Рязанов М.А.	Договор на проведение по благоустройству и содержанию территории (Уборка снега в зимний период)	б/н	01.12.23	31.03.2024	закрыт
0030	ИП Юрин М.А.	Электромонтажные работы и поставка оборудования	№2023-07	15.08.23	не определённый срок	Действующий
0031	ИП Пелишенко Л.В.	Аренда з/у	б/н	15.03.23	с пролонгацией	Действующий
0032	МОВО по ТиНАО ФГКУ «УВО ВНГ России по городу Москве	Пультовая охрана . Росгвардия.	А1/618-1	09.06.22	Ежегодная пролонгация	Действующий
0033	Шворак ИП	ТО тревожной кнопки	088/TQ/22	15.06.22	Ежегодная пролонгация	Действующий
0034	ИП Исаева О.С.	Услуги по бухгалтерскому учёту	2023г.	31.03.2024	31.03.2024	Закрыт
0035	Алабушева О.А.	Целевой взнос на благоустройство Уч.4: материалы, строительные монтажные работы по возведению ограждения	Соглашение б/н	04.10.2024	19.11.2024	Закрыт
0036	ИП Миль Р.В.	Материалы и строительные монтажные работы по возведению ограждения - Уч.4	20249198	04.10.24	11.10.2024	закрыт
0037	Самсонова Е.К.	Организация и проведение праздников Новый год и Рождество	3	30.11.24	07.01.2025	Закрыт
0038	Самсонова Е.К.	Организация и проведение праздников Новый год и Рождество	1	12.12.23	08.01.2024	Закрыт
0039	ИП Котенёв	Оказание услуг по природоохранному сопровождению предприятия	035	10.10.24	не определённый срок	действующий



0040	ИП Дроздов В.И.	Техпроект разработки месторождения пресных подземных вод	1061	01.10.24	до полного исполнения	Действующий
0041	Любимов А.П.	Юридические услуги	б/н	14.12.2023	Допсоглашение № 1 от 15.02.24	действующий
0042	Адвокат Моск. коллегии адвок. «Аронов и Партнёры» Розенблат Е.Е. ООО	Юридические услуги	639	28.03.2024	до полного исполнения	действующий
0043	«Юридическая фирма «ФАКТ»	Юридические услуги	2606/2024	26.04.2024	26.04.2025	Действующий
0044	Каримов Р.А.	Юридические услуги	б/н	19.11.24	19.03.2025 Допсоглаш №1 от 18.03.2025	действующий

УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЕРСОНАЛ

0001	ИП Вальнга Л.Н.	Бухгалтер	№16-04/24	05.04.24	05.04.25	действующий
0002	Соловьев С.Н.	Управляющий посёлком	№ 3	30.11.23		действующий
0003	Маркин А.В.	Энергетик	№ТСН-2	01.11.22	пролонгация	действующий
0004	Муравьев А.Н.	Электрик	№5	01.10.24	пролонгация	действующий
0005	Клюев В.П.	Электрик	№22	21.09.23	пролонгация	действующий
0006	Бакун И.	Главный инженер	№19	05.09.23	пролонгация	действующий
0007	Иванова О.А.	Помощник управляющего	№ 33	09.09.24	пролонгация	действующий
0008	Егамбердиев О.Х.	рабочий	№31	19.04.24	28.02.2025	действующий
0009	Кодиров А.Т.	тракторист	№21	16.12.23	03.11.2024	закрыт
0010	Кучкаров Б.И.	рабочий	№30	14.03.24	05.03.2025	действующий
0011	Маллахужаев Х.	рабочий	№34	02.12.24	21.11.2025	действующий
0012	Абдуллаев А.	рабочий	№35	02.12.24	25.11.2025	действующий
0013	Сотиболдиев Ш.Э.	рабочий	№38	23.12.24	20.12.2025	действующий
0014	Болтиматов М.	рабочий	№37	23.12.24	20.12.2025	действующий
0015	Болтиматов И.	тракторист	№36	16.12.24	25.11.2025	действующий

ТСН заключил основные договора для финансово - хозяйственной деятельности. Деятельность ТСН «Чистые Ключи» открыта для собственников КП Чистые Ключи, ежемесячно Правление отправляет отчёты - ДДС по р/счёту ТСН. Все договора и оплаты одобрены членами Правления, в соответствии со сметой, утверждённой Общим собранием членов ТСН.

2.5. Мероприятия на 2024- 2025 года ТСН «Чистые Ключи»

Основные достижения и мероприятия Правления ТСН «Чистые Ключи» за 2024 г:

1. создана профессиональная и сплочённая команда Сервисной службы
2. два въездных шлагбаума заменены на новые



3. проведён ремонт в помещениях КПП (замена элементов крыши, смонтирован водосток и др.)
4. реализуется Решение Общего собрания членов ТСН о приобретении земельного участка в посёлке для организации общественного центра и офиса/базы Сервисной службы (участок 4 - кадастровый № 50:26:0180518:20), создана Рабочая группа, в состав которой входят члены Правления и жители нашего посёлка. Ведётся работа по разработке концепции проекта.
5. Проведена работа в рамках регламента по работе с дебиторской задолженностью. В результате:
 - Часть задолженности погашена в полном объёме, в том числе собственниками, имеющими задолженность с 2022г.
 - Часть задолженности гасится поэтапно.
 - Гагаринским районным судом г. Москвы 16 декабря 2024 вынесено решение о взыскании задолженности с Филипповой Т.Ю. в пользу ТСН: <https://mos-gorsud.ru/rs/gagarinskij/services/cases/civil/details/76d99e30-356f-11ef-ab2e-2d7864671c7f?participant=%D1%84%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D0%BF%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B0+%D1%82.%D1%8E>
 - Черемушкинским районным судом г. Москвы 10 марта 2025 вынесено решение о взыскании задолженности с Савина С.И. в пользу ТСН: <https://mos-gorsud.ru/rs/cheryomushkinskij/services/cases/civil/details/e9aa9221-42ad-11ef-9472-8ba481bfbc48?participant=%D1%81%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BD+%D1%81.%D0%B8>
6. в результате активной работы с муниципальными и городскими властями удалось добиться принятия решения по организации пешеходного перехода у въезда в посёлок, организации рейсового движения городского транспорта - запуск запланирован на май/июнь 2025г., также смонтирована остановка у въезда в посёлок. Дополнительно Правление обратилось к администрации МО Филimonковский с просьбой рассмотрения вопроса по реконструкции остановки, с учётом удобства и безопасности подхода к ней.
7. после длительного перерыва запущена система аэрации и циркуляции воды в пруду
8. проведён ремонт детской и спортивной площадок
9. установили контейнеры по отдельному сбору мусора
10. проведён частичный ремонт асфальтового покрытия
11. для минимизации расходов заработала адресная услуга по вывозу и утилизации «зелёных отходов»
12. проведена замена 30% ламп уличного освещения
13. закрытие одного из двух договоров лизинга: *МИНИпогрузчик теперь в собственности ТСН*
14. закуплена новая техника малой механизации (снегоочистители и газонокосилки)
15. обновлён и значительно дополнен архив проектной документации по всем сетям и оборудованию на инфраструктурных объектах.
16. обновлены и установлены новые видекамеры на въездной группе и на земельном участке № 4 в посёлке, в целях обеспечения сохранности имущества ТСН.
17. произведена частичная модернизация ливневой канализации. В связи с активным строительством на участке примыкающим к нашему посёлку со стороны леса - застройка «Академия Парк 2.0», был ограничен аварийный сброс ливневых



- стоков с территории нашего посёлка, через лотки между 227 и 228 участком (*примечание: аварийный сброс был организован застройщиком нашего посёлка ООО «АИФ Ленд» и ООО «УК Патерн»*). Для обеспечения аварийной переброски воды был организован накопительный колодец и проведена новая магистраль транспортировки дождевой и талой воды в существующие внутриплощадочные сети ливневой канализации. Все работы выполнены с учётом ТУ и в рамках проекта.
18. 14.08.2024г. ТСН «Чистые ключи» получило **Лицензию на недропользование** сроком до **20.12.2035г.** (*Скважина № 1 - ГВК № 46211968 и Скважина № 2 - ГВК № 46211969*). Вид пользования недрами: разведка и добыча подземных вод. Целевое назначение: для разведки и добычи подземных вод, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и технического водоснабжения.
 19. выполнены работы по обработке внешнего забора специальным составом - гидрофобизатором, для предотвращения разрушения кирпича.
 20. Ликвидированы последствия аварии - подтопление домовладения по Лесной улице из-за нестабильной работы основной КНС № 3, расположенной на ул. Лесная в районе земельных участков №№ 222 - 223 (*указанная канализационно-насосная станция эксплуатируется ООО УК Чистые Ключи*).
 21. В рамках регламентных работ, при проведения ревизии водопроводных и канализационных колодцев на территории КП «Чистые Ключи» 22 апреля 2024г. на КНС № 4 было выявлено и зафиксировано (*акты, фото и видеофиксация*) отсутствие перекачивающего насоса. (*Примечание: канализационно-насосная станция № 4, расположена между земельными участками №№ 193-194 - калитка в лес и эксплуатировалась с сентября 2023г. ООО «УК Чистые Ключи»*). ТСН срочно был приобретён и установлен насос Pedrollo Tritus TRm 0,75. В целях сохранности имущества и стабильной работы КНС № 4, обеспечивающей домовладения в посёлке, люк колодца закрыт антивандальной крышкой.
 22. Проведены земельные работы по устранению аварии: разгерметизации муфты в электрокабеле. Принято решение заменить все муфты, заложенные на территории посёлка в кабельных линиях, не дожидаясь возникновения следующих аварийных ситуаций. Работы проведены сертифицированными электриками, с соблюдением всех технологий и нормативов. После окончания ремонта, будет вызвана электролаборатория для проведения измерений и подтверждения исправной работоспособности кабельной сети.
 23. В рамках плана подготовки к зимнему сезону 2024-2025 закуплен новый гусеничный снегоуборщик DAEWOO DAST1590 и проведено ТО для всей техники малой механизации уборки снега.
 24. Проведены работы по 1-му Солнечному пер. около 169 участка по восстановлению трубы для кругового водоснабжения домовладений по 1-му Солнечному переулку. Проведены земельные работы и исследование трубы в месте нахождения протечки, выполнен основной ремонт - проварен сварочный стык трубопровода, где была нарушена герметизация трубы. Дополнительно установлена новая запорная арматура ДУ 100 мм. Сужение диаметра трубопровода не допущено.
 25. Проведены строительно-монтажные работы по установке ограждения на земельном участке № 4.



26. Проведены ремонтные работы по деревянной горке.
27. Проведены ремонтные работы по реставрации беседок.
28. Проведены работы: по частичному ремонту кровли на веранде на детской площадке, ремонту ступенек, установлены скамейки
29. Произведена замена рулонного газона вокруг центральной беседки в зоне отдыха
30. Закуплены 2 новые газонокосилки Champion LM5131
31. Проведены работы по ремонту мостика и дорожки в лес (*проход в лес между 193 и 194 уч*)
32. На площадке сбора бытовых отходов теперь установлен специальный контейнер для сбора вторсырья, включая пластик, бумагу и металл.

ТАБЛИЦА 9. Перечень регулярных работ за 2024 г.

№	Наименование работ	Объем работ	Сроки выполнения работ
1	Уборка мусора с газонов	~75 000 м ²	1 раз в двое суток
2	Стрижка газонов	~75 000 м ²	Регулярно
3	Вычесывание и аэрация газонов	~75 000 м ²	Апрель-май
4	Ремонт и замена ИДН (<i>искусственные дорожные неровности</i>)	бшт	Апрель
5	Подметание проезжей части дорог с увлажнением и тротуаров	33 802 м ²	1раз в неделю апрель - сентябрь
6	Подметание свежеснеговывпавшего снега глубиной до 2 см (<i>механизированное</i>)	30 090 м ²	не реже 1 раза в сутки в дни снегопада
7	Сдвигание свежеснеговывпавшего снега глубиной более 2 см (<i>механизированное</i>)	30 090 м ²	не реже 1 раз в сутки в дни снегопада
8	Очистка от снега тротуаров (<i>ручная</i>)	860 м ²	не реже 1 раза в трое суток
9	Очистка от снега въездных групп домовладений (<i>механизированная и ручная</i>)	> 200 шт	не реже 1 раз в сутки в дни снегопада
10	Посыпка улично-дорожной сети противогололедными материалами (<i>только естественного происхождения</i>)		по мере необходимости
11	Очистка территории от наледи и льда		по мере необходимости
12	Подметание территории в дни без снегопада		не реже 1 раза в 2 суток
13	Уборка парковой зоны, детской и спортивной площадок		Круглогодично - не реже 1 раза в сутки
14	Промывка контейнеров под ТБО и дезинфекция спецсредствами	5шт	Не реже одного раза в неделю
15	Очистка урн от мусора	28	Ежедневно
16	Промывка урн, замена части урн	15 шт - замена	Не реже 2 раз в месяц
17	Профилактические работы по устранению грызунов		В течение сезона
18	Ремонт асфальтобетонного покрытия	2000 м.п.(60 м ²)	Май-июнь
19	Обработка кирпичной кладки общего забора гидрофобными растворами, восстановление разрушенных участков		Июнь - июль
20	Регламентные работы по обслуживанию инженерных сетей		В соответствии с регламентом
21	Ремонт ограждения спортивной площадки		Июль



22	Ревизия водопроводных и канализационных колодцев, пожарных гидрантов		Июль
23	Откачка воды из колодцев водопровода		В течение сезона
24	Замена изношенных люков, укрепление седел люков		Июнь - август
25	Ремонт наружного освещения, замена ламп накаливания		По мере необходимости
26	Ремонт и восстановление освещения прогулочной зоны и детской площадки	Смета	Июнь
27	Локальный ремонт покрытия прогулочной зоны		Июнь
28	Покраска металлических ШВР и столбов освещения		В течение сезона
29	Сезонная обработка зелёных насаждений в общественной зоне, полив, удаление высохших растений, посадка новых.		Апрель - май, Периодически - в течение сезона

Комментарии по работе ВЗУ и Очистных сооружений.

1. Комплекс зданий ВЗУ и Очистных сооружений со всем оборудованием, включая все КНС №№ 1-4, был построен и приобретён на деньги жителей КП Чистые Ключи. Всё оборудование на указанных объектах, включая скважины, принадлежит ТСН, на основании Договора купли - продажи от 23.12.2021г.

2. Все ремонтные работы на ВЗУ, Очистных сооружениях, КНС №№ 1-4 (ремонт и замена насосов, в том числе двух глубинных на скважинах, автоматики, задвижек и т.д.) за период с мая 2022г по сентябрь 2023г проводились непосредственно за счёт денежных средств ТСН (жителей). Энергоснабжение указанных объектов по настоящее время финансируется ТСН «Чистые Ключи». Ремонтные и регламентные работы в точках доступа к коммуникациям Сервисная служба ТСН проводит регулярно.

3. ТСН «Чистые ключи» 14.08.2024г. получило Лицензию на недропользование (на обе скважины). Использование и распоряжение водными ресурсами третьими лицами без оформленных документов противозаконно. При этом ООО «УК Чистые ключи» ограничивает доступ сервисной службы ТСН к скважинам.

4. Вследствие постоянных поломок оборудования, регулярных отключений подачи воды в октябре 2024г. удалось договориться с ООО «УК Чистые ключи» о проведении технической ревизии оборудования ВЗУ для последующего ремонта за счёт средств ТСН «Чистые Ключи». 08.11.2024г состоялся выезд специалистов специализированной компании по водоочистке эксплуатации ВЗУ - ООО «Фирма Альт Групп» (данная компания установила в 2012г систему водоочистки) на объект ВЗУ КП «Чистые ключи» для проведения диагностики работоспособности оборудования ВЗУ.

По предварительному заключению специалистов:

1. Система водоснабжения работает в ручном режиме. Этот режим позволят регулировать давление в системе и ограничивать водопотребление.

2. Система имеет пониженную производительность по сравнению с заявленной.

3. Клапана управления не работают в автоматическом режиме - отключены.

4. Засыпка в минеральных танках слежалась и не всплывает (недостаточное давление в системе).



5. Регулировка выдаваемого давления насосов проводится в ручном режиме, что не позволяет поддерживать давление в стабильном состоянии для своевременной регенерации воды.

6. В соответствии с требованиями к обеспечивающим системам давление воды, поступающей в систему должно быть от 3,5 до 6 кгс/см², скорость изменения давления не более 0,2 кгс/см² в сек.

7. Параметры воды после СОВ не соответствуют требованиям СанПИН 1.2.3685-21 по содержанию марганца. По содержанию железа находятся по верхней границе требований СанПИН.

Рекомендации и выводы:

1. Заменить клапана управления.
2. Заменить фильтрующую загрузку, верхние и нижние дистрибьюторы
3. Провести обслуживание диспергирующе - распределительных и других узлов системы.

Примечания. Содержание марганца в исходной воде, при существующей технологической схеме, не может быть приведено в соответствии с СанПИНом. Рекомендуем устанавливать индивидуальные умягчители в доме потребителей.

4. Система очистки воды находится в условно рабочем состоянии.
5. Для обеспечения заявленных параметров система очистки воды требуется проведение ремонтных работ.
6. Автоматику систему водоочистки необходимо привести в рабочее состояние.
7. Система очистки воды требует технического обслуживания квалифицированным обслуживающим персоналом.
8. Необходимо увеличить мощность фильтров, так как они не справляются при большом разборе воды.
9. Из двух консольные насосов второго подъёма: один выключен, во втором присутствуют посторонние шумы. Требуется провести тестирование на предмет выявления дефектов. По проекту должны работать оба насоса.
10. Насосы установлены в 2011 года, их гарантийный срок службы составляет около 10 лет (многие насосы данной серии работают по 15-20 лет).
11. КНС № 3 хозбытканализации: один насос демонтировать, как не работающий, второй в рабочем состоянии. Необходимо установить второй насос.

Примечание: насос приобретён ТСН, находится на складе. В настоящий момент ООО «УК Чистые ключи» препятствует в его установке.

12. По результатам проведённой диагностики в адрес ТСН «Чистые ключи» было получено коммерческое предложение от ООО «Альт Групп» на проведение технического обслуживания, замену клапанов управления и фильтрующего материала фильтров системы водоподготовки на объекте ВЗУ КП «Чистые Ключи», стоимость с учётом материалов - **414 100 руб.**

От дальнейшей диагностики оборудования ВЗУ, КНС №№ 1-3 и Очистных сооружений ООО «Ук Чистые ключи» отказались.

К сожалению, пока не удалось договориться о проведении ремонта и замены оборудования, как в части системы водоподготовки и автоматики ВЗУ, так и на КНС № 3. Вследствие этого происходят частые отключение подачи воды, в том числе и без



объяснения причин. Давление воды находится ниже нормативных значений и регулируется ООО вручную.

Тем не менее, Правление ТСН, при активной поддержке жителей посёлка (в том числе юристов), продолжит добиваться кардинального изменения подхода к эксплуатации ВЗУ, Очистных сооружений и Канализационно - Насосных станций, а именно: передачи указанных объектов в эксплуатацию профессиональной специализированной организации под управлением ТСН «Чистые ключи», посредством договорённостей с собственником или на основании судебного решения.

Отчёт по судебным процессам будет представлен отдельным документом.

*С Уважением,
Правления ТСН «Чистые Ключи»*

