



Отчёт Правления

Товарищества собственников недвижимости «Чистые Ключи» по итогам работы

**за период
с 01 января по 31 декабря 2025 года**



1. Общие сведения.

- **Дата создания ТСН** – 06.06.2019г. - Протокол № 1 от 29 мая 2019г. Общего собрания собственников земельных участков КП «Чистые ключи».

- **Место нахождения товарищества:**

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

- **Количество членов ТСН «Чистые Ключи» на 31.12.2025г. – 189.**

Коттеджный посёлок «Чистые Ключи» (далее – КП), расположенный по адресу: г. Москва, вн.тер.г. МО Филимонковский, д. Милуково, фактически принят в эксплуатацию ТСН «Чистые ключи» (далее – ТСН) с 01 июня 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» в отчётном периоде

С 03.12.2023г. по 02.12.2025г. (Протокол № 3-2023г. Внеочередного отчётно - выборного Общего Собрания членов ТСН от 03.12.2023г.):

1. **Эйрамджанц С.С.** (уч. 74) – Председатель Правления (с 22.08.2023 г. по настоящее время - Протоколы заседания правления № 15 от 06.11.2023г и № 1/25 от 04.12.2025г).

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).

С 03.12.2025 г. по настоящее время (Протокол № 2-2025г. Внеочередного Общего Собрания членов ТСН от 03.12.2025 г.):

1. **Эйрамджанц С.С.** (уч. 74) – Председатель Правления.

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. **Митрофанова М.В.** (уч. 147).

Распределение обязанностей членов Правления (Протоколы Правления № 15 от 06.11.2023г. и № 2/25 от 06.12.2025г)

- Эйрамджанц С.С. – координация деятельности ТСН, административные и юридические вопросы.

- Булойчик Д.В. – контроль охраны, технические вопросы, взаимодействие с жителями, проектирование развития участка № 4.

- Возовая Э.М. – административные и юридические вопросы.

- Гнездилова Е.Е. – контроль бухгалтерских и кадровых вопросов.

- Жаравина Ю.А. – взаимодействие с жителями, работа с должниками.

- Мироненко А.Ю. – IT-инфраструктура, безопасность, информирование жителей, проектирование развития участка № 4.

- Суралиева Л.Х. / Митрофанова М.В. – общие вопросы, проектирование развития участка № 4.



2. Финансово - хозяйственная деятельность ТСН за 2025г.

2.1. Анализ поступлений денежных средств ТСН «Чистые ключи»

Поступление денежных средств ТСН является стабильным. Среднемесячное поступление за 2025 г. составило 4 090 тыс. руб. (2024 г. – 3 854 тыс. руб., 2023 г. – 3 137 тыс. руб.), а среднемесячный расход – 4 022 тыс. руб.

Рост поступлений по сравнению с предыдущими годами обусловлен увеличением количества новых плательщиков, усиленной работой по поддержанию платёжной дисциплины и сокращением числа должников. Обороты по расчётному счёту ТСН представлены в таблице ниже.

ТАБЛИЦА 1. Обороты по расчётному счёту ТСН за 2025г.

ДАТА	ОСТАТОК	Приход	Расход	ОСТАТОК
январь	1 181 207,58	4 706 325,34	1 079 785,21	4 807 747,71
февраль	4 807 747,71	3 737 830,92	4 860 662,02	3 684 916,61
март	3 684 916,61	4 196 188,01	3 495 606,46	4 385 498,16
апрель	4 385 498,16	3 730 657,32	3 795 393,36	4 320 762,12
май	4 320 762,12	3 670 643,59	3 611 406,76	4 379 998,95
июнь	4 379 998,95	3 888 792,81	3 956 862,55	4 311 929,21
июль	4 311 929,21	3 325 141,23	4 930 857,74	2 706 212,70
август	2 706 212,70	4 763 771,44	4 201 607,66	3 268 376,48
сентябрь	3 268 376,48	3 612 860,56	3 948 040,76	2 933 196,28
октябрь	2 933 196,28	4 084 069,44	4 045 327,06	2 971 938,66
ноябрь	2 971 938,66	3 580 402,26	3 930 067,84	2 622 273,08
декабрь	2 622 273,08	5 790 106,86	6 417 105,78	1 995 274,16
ИТОГО		49 086 789,78	48 272 723,20	
среднемесячно		4 090 565,82	4 022 726,93	

В январе 2025 г. отклонение в расходной части объясняется выплатами, частичными ежемесячными платежами по договорам с контрагентами, налоговыми и страховыми взносами, которые были сделаны и проведены в декабре 2024 г.

Рост поступлений в августе и декабре 2025 г. связан с активной работой членов Правления по работе с дебиторской задолженностью. В январе 2025 г. произошло окончание договора депозитного вклада и зачисление на расчётный счёт 1 млн руб. Деньги вернулись на расчётный счёт в конце января 2025 г.

В ниже представленной таблице подробно расшифрованы ежемесячные поступления на р/счет ТСН «Чистые ключи» в 2025г.

ТАБЛИЦА 2. Расшифровка доходной части ТСН за 2025г., руб.



2025 год	Д1 Членские взносы	Д2 Платежи не членов ТСН	Д3 Компенсация за э/энергию	Д4-1 Ежегодный целевой взнос в резервный фонд (легковой транспорт)	Д4-2 Текущий целевой взнос в резервный фонд (грузовой транспорт)	Д5 Доп услуги	Д7 Целевой взнос	Д8 Утилизация мусора (зелёный мусор)	Возврат вклада	Прочее	Итого
январь	1 978 293	820 633	318 131	96 000	20 450	8 000	440 000	0	1 000 000	24 818	4 706 325
февраль	2 394 095	641 796	130 580	245 702	41 150	0	282 500	2 000		8	3 737 831
март	2 538 522	1 092 350	284 216	42 000	14 950	26 250	141 500	56 400			4 196 188
апрель	2 231 406	958 814	197 326	15 000	31 600	9 000	178 500	109 000		11	3 730 657
май	2 394 866	799 103	199 374	20 000	40 400	30 000	112 500	74 400			3 670 644
июнь	2 462 811	919 548	198 456	18 000	71 000	61 250	75 000	77 600		5 128	3 888 793
июль	2 110 986	895 493	92 928	1 000	45 600	21 000	65 000	83 900		9 235	3 325 141
август	3 376 599	820 391	241 869	16 000	188 650	13 000	25 000	74 600		7 663	4 763 771
сентябрь	2 273 763	984 717	117 141	7 000	78 750	0	75 000	71 000		5 490	3 612 861
октябрь	2 599 352	780 884	200 853	110 000	83 400	41 830	135 000	77 900		54 850	4 084 069
ноябрь	2 565 397	654 360	147 555	1 000	56 300	8 200	112 500	33 400		1 689	3 580 402
декабрь	3 927 353	1 207 157	397 329	39 000	122 400	8 500	85 000	5 400			5 790 107
ИТОГО	30 853 443	10 575 247	2 525 758	610 702	794 650	227 030	1 727 500	665 600	1 000 000	106 860	49 086 790
%	62,9%	21,5%	5,2%	1,2%	1,6%	0,5%	3,5%	1,4%	2,0%	0,2%	100%

Согласно приведённым данным, членские взносы за 2025 год составили 30,8 млн руб., что $\approx 63\%$ от всех поступлений. Платежи от не членов ТСН – 10,5 млн руб. ($\approx 22\%$ от общего объёма доходов).

Компенсация за электроэнергию в размере 2,5 млн руб. (5% приходной части) — это возмещение от жителей, которые не заключили прямые договоры с Мосэнергосбытом (около 50 домов). В настоящее время ведутся работы по переключению этих собственников на прямые договоры.

Ежегодный и текущий целевые взносы в резервный фонд (на легковой и грузовой транспорт) составляют 1,4 млн руб. и расходуются в соответствии с Положением о резервном фонде, утверждённым Общим собранием членов ТСН.

Целевой взнос — 1,7 млн руб. (3,5% от доходов) предназначен для приобретения земельного участка с кадастровым номером 50:26:0180518:20 (участок 4). Данное решение было одобрено Общим собранием членов ТСН в 2024 году. Остаток долга по целевому взносу на 31 декабря 2025 года составляет 1 392 тыс. руб..

Услуга «зелёный мусор» пользуется высокой популярностью среди жителей. Поступления за 2025 год составили 666 тыс. руб., тогда как расходная часть (СПИЛ+мешки) — 1 190 тыс. руб.. Разница объясняется тем, что ТСН частично компенсирует расходы на вывоз «зелёного» мусора с территории посёлка за счёт закупки и последующей реализации «брендированных» мешков. В 2025 году было оплачено 3 328 мешков на общую сумму 665 600 руб..

Вывод: анализ доходной части ТСН показывает стабильность поступления денежных средств. Жители активно поддерживают и участвуют в жизнедеятельности посёлка, что свидетельствует о высокой степени их вовлеченности и ответственности.



2.2. Анализ расходной части ТСН «Чистые ключи» за 2025г

В осенне - зимний и летний периоды расходы ТСН «КП Чистые ключи» возрастают из-за увеличения объёма выполняемых работ.

- Декабрь – особенно высокий уровень расходов, поскольку в этом месяце производится оплата за работы и услуги, выполненные в ноябре и в декабре.
- Январь – расходы заметно снижаются, так как в начале года уже нет задолженности за предыдущие месяцы, а объём новых работ обычно меньше.

Таким образом, сезонные колебания расходов объясняются как особенностями графика выполнения и оплаты работ, так и различиями в объёмах работ в разные части года.

ТАБЛИЦА 3. Динамика расходов по месяцам за 2025 г.

Период	Сумма, руб.	Доля, %
Январь 2025	1 079 785,21 Р	2%
Февраль 2025	4 860 662,02 Р	10%
Март 2025	3 495 606,46 Р	7%
Апрель 2025	3 795 393,36 Р	8%
Май 2025	3 611 406,76 Р	7%
Июнь 2025	3 956 862,55 Р	8%
Июль 2025	4 930 857,74 Р	10%
Август 2025	4 201 607,66 Р	9%
Сентябрь 2025	3 948 040,76 Р	8%
Октябрь 2025	4 045 327,06 Р	8%
Ноябрь 2025	3 930 067,84 Р	8%
Декабрь 2025	6 417 105,78 Р	13%
Итого	48 272 723,20 Р	100%

Среднемесячные расходы ТСН за 2025 г. составили 4 022 тыс. руб. (в 2024 г. — 3 703 тыс. руб., в 2023 г. — 3 432 тыс. руб.).

В декабре 2025 г. расходы достигли 6 417 тыс. руб. (в декабре 2024 г. — 6 758 тыс. руб., в декабре 2023 г. — 5 766 тыс. руб.).

Рост расходов в декабре объясняется предновогодними выплатами за декабрь 2025 г.: оплата охраны, аренды, лизинговых платежей, ГСМ, заработной платы, а также увеличение численности персонала, потребления электроэнергии, налогов и страховых взносов.

ТАБЛИЦА 4. Сравнение расходов 2025 -2024 - 2023гг. в % (без расходов Резервного фонда)

СТАТЬЯ	Расходы за 2025 г	%, 2025г.	Расходы за 2024 г	%, 2024г.	%, 2023г.
СТАТЬИ РАСХОДОВ ИТОГО	43 604 237		38 737 705		
УСЛУГИ ОХРАНЫ	6 754 444	15,5%	6 273 295	16,2%	16,9%
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ	1 601 889	3,7%	1 723 578	4,4%	1,3%
ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	4 592 222	10,5%	4 665 205	12,0%	12,6%
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ УСЛУГИ.ОФИС.	2 131 862	4,9%	1 501 152	3,9%	2,0%
ОПЛАТА ТРУДА, в т.ч.	18 926 512	43,4%	18 105 908	46,7%	38,2%



Оплата труда, производственный персонал	11 025 929	25,3%	9 203 950	23,8%	16,5%
Оплата труда, управленческий персонал	4 528 546	10,4%	3 796 367	9,8%	6,4%
Налоги с ФОТ	3 372 037	7,7%	3 022 464	7,8%	8,3%
АРЕНДА, НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ И ИМУЩЕСТВО	2 688 791	6,2%	2 000 000	5,1%	7,3%
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	6 908 517	15,8%	4 468 565	11,5%	14,9%

Основными статьями расхода в 2025г. являются:

- оплата производственному персоналу 25% или 11 млн.р. (в 2024г. – 9,2 млн.р. 24%),
- коммунальные услуги – 16% или 6,9 млн.р. (в 2024г. – 4,4 млн.р. 11%),
- услуги охраны – 15% или 6,7 млн.р. (в 2024г. – 6,2 млн.р. 16%),
- обслуживание территории – 10,5% или 4,6 млн.р. (в 2024г. – 4,6 млн.р. 12%),
- оплата управленческий персона 10% или 4,5 млн.р. (в 2024г. – 3,8 млн.р. 10%).

Сравнивая соотношение расходов 2025 и 2024гг., 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 в 2025г. связан с увеличением штата сотрудников (в рамках сметы) и ростом заработной платы в целом по региону. В 2025 году абсолютная величина расходов на оплату труда выросла, однако в процентном соотношении доля затрат на оплату труда снизилась с 46 до 43%.

Увеличилась заработная плата рабочим в 2025г. на 20%, прошло увеличение заработной платы трактористам на 11%, увеличение заработной платы управляющему на 8% и увеличение количества сотрудников в штатном расписании - на 1 единицу рабочего по комплексному обслуживанию поселка.

Расходная часть ТСН в 2025 году состоит из оплаты труда производственному персоналу – 11 млн.руб. или 71% от оплаты труда (2024г. – 71%), управленческий персонал – 4,5 млн.руб. или 29%, налоги с ФОТ – 3,4 млн.руб. или 7%.

Следующими значимыми расходами являются коммунальные услуги в размере 6908 тыс. руб. 16%, которые включают в себя электроснабжение и вывоз мусора.

Данная статья также увеличилась по сравнению с 2024 годом.

Вывоз мусора СПИЛ (трава, ветки и т д), тариф увеличился на 15%.

- 2024 год – тариф 846,33 руб. за куб м.
- 2025 год – тариф 972,70 руб. за куб м.

Объем вывоза СПИЛ также увеличился на 46% за 2025 год.

- 2024 год - количество 728 куб м.
- 2025 год – количество 1067 куб м.

Расходы на обслуживание территории 10% (4 592 тыс. руб.). В данную статью включаются лизинговые платежи, ТО оборудования, установка видеокамер, покупка ГСМ, мелких инструментов, ламп, ремонт шлагбаума, аренда дома и закупка спецодежды.

Услуги по обслуживанию сетей и территории 76 тыс. руб. Сокращение объясняется тем, что работы выполнены собственными силами, а закупка расходных материалов превысила плановую величину (факт 714 тыс. руб. против плановых 129 тыс. руб. по статье «Расходные материалы»).



Статья расходов IT системы 73 тыс. руб. включает в себя оплату системы Домиленд на 1 год (34 тыс. руб.), СБИС на 1 год (15 тыс. руб.), аренда 1С "облако" на 1 год (23 тыс. руб.)

Статья расходов Шлагбаум ремонт и ТО 44 тыс. руб. состоит из ремонта, замены фотоэлементов, сигнальной ленты, резинок.

Статья расходов Мелкий инструмент 345 тыс. руб. включает в себя урны Космос 30 штук (83,5 тыс. руб.), лопаты снег (15 тыс. руб.), скребки зима (24 тыс. руб.), конвектор (6 тыс.руб.) и т.д.

Статья расходов основной инструмент 377 тыс. руб. В состав входят услуги по ремонту гидромотора (40 тыс. руб.), тяговый гелевый аккумулятор (40 тыс.руб.), скарификатор (91 тыс.руб.), триммер (11 тыс.руб.), газонокосилка бензин (32 тыс.руб.).

Статья расходов Материал для обслуживания сетей и территории в размере 714 тыс. руб. Основные затраты это кабель силовой 60м (52,9 тыс.руб.), резиновая крошка (45 тыс.руб.), краска для детской площадки, гидрофобизатор для обработки забора (52 тыс.руб.) и др.

Статья расходов охрана ЧОП 6440 тыс. руб., увеличение с повышением оплаты услуг с февраля 2025г.

Статья расходов обслуживание систем видеонаблюдения 177 тыс. руб., основные траты это регистратор (37 тыс.руб.), телевизор большой для охраны для просмотра большого количества камер одновременно (52 тыс. руб.), жесткий диск (14 тыс. руб.), услуги по замене оборудования 75 тыс.руб..

Статья расходов инженерное оборудование план 180 тыс.руб., факт 510 тыс. руб. В состав включены волейбольные стойки и сетка 36 тыс. руб., теннисный стол 53 тыс.руб., забор ул. Радужная (трубы 44 тыс.руб. и профнастил 124 тыс.руб., Новогодняя гирлянда 3 шт по 100 м и светодиодные лампы 600 штук на сумму 153 тыс.руб.

Статья расходов общепоселковые праздники факт 355 тыс. руб. Статья включает расходы на праздники Рождество, Масленица, Общее собрание, День Победы, День защиты детей, услуги аниматоров Новый год и Рождество 74 тыс.руб. В 2025 году в программу было включено 120 детей, тогда как в предыдущем (плановом) году ожидалось лишь ≈ 70 детей, что означало увеличение $\approx 71\%$. Чтобы обеспечить участие почти вдвое большего количества детей, пришлось закупить почти значительно большее количество подарков и угощений.

Кроме того, цены на подарки, сладости и услуги аниматоров в 2025 году выросли на 3-5 % по сравнению с 2024 г., что также способствовало росту материал- стоимостных затрат.

Статья расходов офисные расходы 256 тыс. руб. В данную статью включены ноутбук (55 тыс.руб.), мобильный телефон управляющего в связи с поломкой предыдущего телефона 26 тыс. р., канцтовары, хозтовары, услуги почты, мобильная связь.

Статья расходов Спецдежда 318 тыс.руб., рост связан с затратами на новых сотрудников.

Статья расходов Оформление патента 216 тыс. руб. Рост расходов объясняется необходимостью оформления патентов для новых сотрудников и повышением стоимости самой процедуры.

Статья расходов Налоги в размере 289 тыс. руб. (выделили из статьи 043 Комиссия банка и налоги в связи со значительным увеличением данной статьи). Данная статья включает налог УСН за 2024 год – 128 тыс.руб., земельный, водный, транспортный налог 4 кв. 2024 г и 1,3 квартал 2025 г., госпошлина по договору дарения земельного участка (88 тыс.руб.).



Вывоз мусора СПИЛ 992 тыс. руб. и мешки 198 тыс.руб., рост расходов объясняется одновременно ростом тарифов, увеличением объёмов вывоза (активное участие жителей в вопросе утилизации) и повышением спроса на услугу утилизации «зелёных» отходов.

071/1- вывоз СПИЛ (травы, ветки и т д)

- 2024 год – тариф 846,33 руб. за куб м., 2025 год – тариф 972,70 руб. Увеличение на 15%
- 2024 год - количество 728 куб м., 2025 год – количество 1067 куб м. Увеличение на 46%.

Увеличение поступлений в 2025 году по сравнению с 2024г. 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 решению Общего собрания членов ТСН (*Протокол №1-2024 от 08.05.2024г.*). Также ТСН заключило с правообладателями земельных участков и домовладений, расположенных на территории КП Чистые ключи: в 2025г. - 7 договоров (в т.ч. улица Чистые ключи «треугольник» - 3 договора, улица Радужная – 2 договора), в 2024г. – 16 договоров (в т.ч. ул. Чистые ключи 5 и ул. Радужная - 3 договора), в 2023 – 4 договора (в т.ч. ул. Чистые ключи).

Размер остатка на расчётном счёте зависит от сезонности: расходы в межсезонье снижаются и денежные средства на счёте накапливаются для расходования в осенне - зимний период и летний период (период активной работы по обслуживанию и улучшению условий жизнедеятельности посёлка).

ТАБЛИЦА 5. Отчёт по расходам на оплату труда (руб.) за 2025 г.

Должность	Начислено заработной платы, руб.	Налоги, руб	Начислено , 2024 г.	Договор
Председатель правления	0	0	0	
Бухгалтер	1 200 000,00	0	850 000,00	ИП
Управляющий 1	1 567 539,00	0	1 711 480,00	Самозанятый
Управляющий 2	126 235,00	0		ИП
Помощник управляющего	903 821,60	271 146,48	731 263,83	В штате
Энергетик	730 950,00	0	720 000,00	Самозанятый
Инженер	1 596 624,53	473 987,36	1 282 785,25	В штате
Электрик 1	662 520,00	0	194 180,00	Самозанятый
Электрик 2	598 000,00	179 400,00	574 126,57	В штате
Тракторист 1	759 519,94	227 723,98	1 193 690,48	В штате
Тракторист 2	784 882,29	235 464,69	369 714,83	В штате
Тракторист 3	908 166,96	272 450,09	0	В штате
Тракторист 4	754 411,46	226 323,44	0	В штате
Рабочий по обслуживанию 1	693 983,06	203 645,630	980 181,57	В штате
Рабочий по обслуживанию 2	243 304,35	72 991,31	852 680,62	В штате
Рабочий по обслуживанию 3	274 099,30	82 229,79	720 858,62	В штате
Рабочий по обслуживанию 4	909 079,92	272 723,98	830 687,38	В штате
Рабочий по обслуживанию 5	277 790,35	83 892,69	604 595,21	В штате
Рабочий по обслуживанию 6	591 617,68	177 485,30	696 377,25	В штате
Рабочий по обслуживанию 7	1 043 520,12	313 056,04	319 554,92	В штате



Рабочий по обслуживанию 8	248 391,30	75 014,17	122 756,05	В штате
Рабочий по обслуживанию 9	207 891,30	62 367,39	0	В штате
Рабочий по обслуживанию 10	248 197,30	74 955,58	0	В штате
Рабочий по обслуживанию 11	223 929,47	67 178,84	0	В штате
ИТОГО	15 554 474,93	3 372 036,76	12 754 932,58	

Общий ФОТ (без налогов) – 15,55 млн руб., что не превышает утверждённую смету. Изменения в 2025 г.: новый управляющий, увеличение штата на 1 рабочего, повышение окладов рабочим, трактористам, управляющему.

2.3. Отчёт по целевым взносам ТСН «Чистые ключи»

ТАБЛИЦА 6. Отчёт по целевым средствам ТСН

СТАТЬЯ ДОХОДОВ	01.06.2024г- 31.12.2025г Факт	
Начисления по Целевой программе за период с 01.06.24г - 31.12.2025г		6 596 282,81
Целевой взнос на приобретение земельного участка ТСН "Чистые ключи" №4	5 203782,81	
<i>Целевой взнос на приобретение земельного участка №4</i>	<i>4 482 500,00</i>	
<i>Добровольный взнос от собственника недвижимости (член ТСН "Чистые Ключи") на материалы и строительно-монтажные работы по возведению ограждения</i>	<i>721282,81</i>	
СТАТЬЯ РАСХОДОВ	5 148 782,81	
<i>061 Покупка долей земельного участка № 4, проект, инфраструктура</i>	<i>4 273 500,00</i>	
<i>Оплата госпошлины</i>	<i>154 000,00</i>	
<i>Оплата за установку ограждения и на земельном участке № 4</i>	<i>721 282,81</i>	
Остаток денежных средств на р/с по Целевой программе на 31.12.2025 года	55 000,00	
Задолженность собственников недвижимости по Целевой программе перед ТСН "Чистые Ключи" на 31.12.2025 г.		1 392 500,00

За отчётный период, в рамках реализации решения очередного отчётного Общего собрания членов ТСН (*Протокол № 1 - 2024 от « 08 » мая 2024г.*) израсходованы целевые средства в размере 2 761 тыс. руб. (2 387 тыс. руб. в 2024г.) на приобретение долей земельного участка с кадастровым номером 50:26:0180518:20.

В 2024 году были приобретены материалы для возведения ограждения на указанном земельном участке, а также выполнены строительно-монтажные работы по его установке. Общая стоимость составила 721 тыс. руб. Эти расходы полностью профинансированы жителем КП «Чистые ключи» в виде добровольного целевого взноса, внесённого на основании Соглашения, заключённого 04.10.2024 г. с ТСН «Чистые Ключи».



Итого за 2024-2025гг. – 5 148 782 руб.):

В 2025г. заключены 2 (два) договора на приобретение 629/1000 долей. На конец 2025г. ТСН является правообладателем 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 на указанную долю участка наложен арест (50:26:0180518:20-77/055/2024-25, 25.07.2024) на основании Постановления по уголовному делу 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).

Наш статус в отношении выкупа арестованной доли:

ТСН, как основной участник общей долевой собственности на данный земельный участок (с долей в размере 93,4% от общей площади), является первым претендентом на выкуп арестованной 66/1000-й доли (6,6 % от общей площади). Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 250, ст. 255) и Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 42), сособственники имеют преимущественное право приобретения доли, находящейся в аресте, при обращении на неё взыскания. В связи с этим мы инициируем процесс выкупа, соблюдая все процессуальные требования и подтверждая своё преимущественное право. Все действия проводятся в полном соответствии с действующим законодательством.

Таблица 7. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД.

НАИМЕНОВАНИЕ	2025 год
Остаток по Резервному фонду на начало периода	1 725 000
Внос в РЕЗЕРВНЫЙ фонд ТСН "Чистые ключи"	3 152 208
<i>Ежегодный целевой взнос за легковые автомобили</i>	<i>610 702</i>
<i>Текущий целевой взнос за грузовые автомобили</i>	<i>794 650</i>
<i>Целевой взнос на приобретение земельного участка №4</i>	<i>1 727 500</i>
<i>Проценты по депозитному счету</i>	<i>19 356</i>
СТАТЬЯ РАСХОДОВ	
7. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД	4 612 339
<i>026 Основное инженерное оборудование</i>	<i>1 023 014</i>
<i>033-1 Расходы по недропользованию</i>	<i>452 120</i>
<i>039 Ремонт дорожного полотна</i>	<i>113 860</i>
<i>039-1 Установка видеокамер в КП Чистые ключи, в т ч Детская площадка</i>	<i>261 845</i>
<i>061 Покупка доли земельного участка 4, проект, инфраструктура</i>	<i>2 761 500</i>
Остаток по Резервному фонду на конец периода за 2025г	264 869
Общий остаток на конец периода (расчетный счет)	1 995 274

По состоянию на 31.12.2025г. внесено в резервный фонд 3152 тыс. руб. За отчётный период, в рамках реализации решения Общего собрания израсходованы целевые средства в размере 4612 тыс. руб. на:



- **Основное инженерное оборудование** - в размере 1023 тыс.руб., а именно машина поливомоечная ПМ-02 (431000 руб.), Фекальный насос 2 шт (95121 руб.), зацепы для скалодрома (4669 руб.). ООО "СПК" качели, карусели- 150890 руб., Сетка спортивная- 31572 руб, Канат- 18144 руб, Дерево, доски, брус и другое для веревочного городка - 62535 руб, расходный материал для ремонта городка, работы по ремонту веревочного городка - 106000 руб.
- **Расходы по недропользованию** - в размере 452 тыс. руб., что включает услуги эколога за 4 квартала 2025г, Согласование технического проекта разработки месторождений полезных ископаемых (*согласован 09.04.2025г*), услуги кадастрового инженера, анализы питьевых и сточных вод.
- **Ремонт дорожного покрытия** - в размере 114 тыс. руб. на закупку ручного заливщика швов битумом ПКЗ-50 (89500 руб.), битум 320 кг.
- **Установка видеокамер** в размере 262 тыс. руб., что включает точку доступа (17360 руб.), камеры 6 шт, коммутатор (64643 руб.), кабель и расходный материал (32359 руб.). Монтаж, подключение, настройка, наладка видеокамер (147483 руб.).

Остаток денежных средств на расчётном счёте на 31.12.2025г. составляет 1 995 274 рублей, в т.ч. 264 869 рублей - средства из Резервного фонда.

Положение о Резервном фонде ТСН утверждено Общим собранием членом ТСН согласно Протоколу № 1-2024 от 08.05.2024г.

Источниками формирования Резервного фонда могут служить:

- целевые взносы, взимаемые с собственников недвижимости в Коттеджном посёлке за проезд легковых (ежегодный взнос) и грузовых/специальных (текущий взнос) автомобилей;

- целевые взносы собственников недвижимости в Коттеджном посёлке в соответствии с утверждённой общим собранием ТСН целевой программой или сметой доходов и расходов на соответствующий год;

- доходы, получаемые от хозяйственной (предпринимательской) деятельности ТСН;

- доходы от размещения временно свободных денежных средств;

- суммы, полученные ТСН в результате взыскания штрафных санкций, в т.ч. в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей;

- добровольные взносы и пожертвования собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации уставной деятельности ТСН;

- другие, незапрещённые законом поступления.

Средства Резервного фонда могут расходоваться на:

- реализацию отдельных проектов ТСН (например, по благоустройству территории, имущества общего пользования, модернизации и приращения общего имущества и т.д.);

- финансирование выборочного капитального и текущего ремонта основных средств, общего имущества и имущества общего пользования в Коттеджном посёлке;

- повышение энергоэффективности Коттеджного посёлка;

- внедрения ресурсосберегающих технологий;

- проведение независимых экспертиз (например, по энергоэффективности инженерного оборудования и прочее);

- устранение аварийных ситуаций и их последствий;

- благоустройство территории Коттеджного посёлка;



- ремонт дорожного покрытия на территории Коттеджного посёлка;
- финансирование иных, в том числе непредвиденных, расходов, а также других работ и услуг, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность и развитие Коттеджного посёлка.

2.4. Отчёт по договорам ТСН «Чистые ключи»

№ №	Контрагент	Предмет договора	№ Договора	Дата заключения договора	Срок действия договора	Примечание
1	ООО ЧОП "Защита плюс"	охранные услуги	№8	15.10.2023	продлонгируется ежегодно	Действ.
2	ИП Соколов П.В.	аренда туалетной кабинки	138/23	25.09.2023	продлонгируется ежегодно	Действ.
3	Мосэнергосбыт АО	прием-передача электроэнергии	90233190/90900003 009391	01.07.2022	продлонгируется ежегодно	Действ.
4	АО «Экотехпром»	вывоз ТКО	11-14-4155	01.07.2022	продлонгируется ежегодно	Действ.
5	АО «Экотехпром»	вывоз СПИЛ/СМЕТ	11-14-8315	09.01.2025	продлонгируется ежегодно	Действ.
6	МОВО по ТиНАО ФГКУ «УВО ВНГ	Пультовая охрана . Росгвардия.	A1/618-1	09.06.2022	продлонгируется ежегодно	Действ.
7	ИП Пелишенко Л.В.	Аренда земельного участка (детская площадка)	б/н	15.03.2023		Закрыт
8	ИП Шворак	ТО тревожной кнопки	088/TQ/22	15.06.2022	продлонгируется ежегодно	Действ.
9	ПАО МТС лиц счёт	мобильная связь (3 номера)	277765492072, 277780166877	01.01.2023 31.07.2025		Действ.
10	ООО "Сервис Клауд"	Услуги конфигурации (аренда облако 1С)	ID 231666	04.03.2020	не определённый срок	Действ.
11	ООО "СВМ-Эксперт"	ТС	342-A	01.12.2022	не определённый срок	Действ.
12	ООО Тиражные решения 1С-Рарус	Информационно - технологическое сопровождение 1С	№ ТР-1260/5223	24.04.2024	до исполнения обязательств	Закрыт
13	ИП Котенёв В П	услуги по природоохранному сопровождению предприятия	35	10.10.2024	продлонгируется ежегодно	Действ.
14	Любимов А.П.	Договор на оказание юр. услуг	б/н	14.12.2023	не определённый срок	Действ.
15	Каримов Р.А.	Юридические услуги	б/н	19.11.2024	19.03.2025	закрыт
16	ООО ТК МОСТРАНСНЕФТЬ	Поставка нефтепродуктов	17М/8526	04.10.2023	не определённый срок	Действ.
17	Самсонова Е.К.	проведение праздников Новый год и Рождество	3	30.11.2024	До исполнения обязательств	Закрыт
18	Самсонова Е.К.	проведение праздников Масленица	1	18.02.2025	До исполнения обязательств	Закрыт
19	Самсонова Е.К.	проведение праздников Новый год и Рождество	3	19.12.2025	До исполнения обязательств	Действ.
20	Пуликов А.С.	ремонт трактора	7	20.02.2025	20.02.2025	закрыт



21	ООО Доминант	Договор купли-продажи поливомоечной машин Пм-02	ДОЦБ-001571	31.03.2025	до исполнения обязательств	Закрыт
22	ООО "Яндекс Маркет	приобретение канцтоваров, запчастей	б/н	16.12.2024		оплата по факту
23	ВТБ Лизинг	Приобретение ТРАКТОР Беларус	АЛ 212797/ 01-22	02.08.2022	15.08.2025	Закрыт
24	Репин А.А.	Установка видеонаблюдения на детской площадке	1	14.07.2025	До исполнения обязательств	закрыт
25	Репин А.А.	настройка видеонаблюдения	2	10.11.2025	До исполнения обязательств	закрыт
26	Адайкин С.Е.	организация и проведение праздника 9 мая	1	22.04.2025	09.05.2025	Закрыт
27	Департамент финансов Москвы	проведение собрания	№11-03-25-С	11.03.2025	12.04.2025	Закрыт
28	ИП Симачков А.В.	аренда жилого дома и з/у	б/н	04.06.2024	03.05.2025	Закрыт
29	ИП Симачков А.В.	аренда жилого дома и з/у	б/н	04.05.2025	03.04.2026	Действ.
30	ООО РЕАЛ СОФТ ЭО	Лицензия СБИС	б/н	13.03.2024	не определённый срок	Действ.
31	ИП Юрин М.А.	Электромонтажные работы и поставка оборудования	№2023-07	17.07.2023	не определённый срок	Действ.
32	ИП Дроздов	Составление техпроекта разработки месторождений полезных ископаемых (2 водозаборные скважины), Госэкспертиза Центрнедра	1061	01.10.2024	До исполнения обязательств	закрыт
33	ИП Имамов С Т	поставка материалов для ремонта Веревочного городка	160	26.08.2025	До исполнения обязательств	закрыт
34	ИП Кондратьев Д А	поставка материалов для ремонта - труба профильная	18507	20.05.2025	До исполнения обязательств	закрыт
35	ИП Норкина Е С	Договор на оказание юридических услуг	31.07.2025	31.07.2025	До исполнения обязательств	закрыт
36	Хамитова М М (адвокат, рег. №77/11584)	Соглашение, юридические услуги	94	15.05.2025	До исполнения обязательств	Закрыт
37	ИП Талызин Р В	Кадастровые работы	426	10.10.2024	До исполнения обязательств	Действ.
38	ИП Талызин Р В	Кадастровые работы	427	10.10.2024	До исполнения обязательств	Действ.
39	Ярославцев Д.В.	Договор на оказание юридических услуг	16.06.2025	16.06.2025	До исполнения обязательств	Действ.
40	Возовая Э М	Договор купли продажи долей в праве на з/у	б/н	25.07.2025		Закрыт
41	Лебедев В В	Договор купли продажи долей в праве на з/у	б/н	03.09.2025		Закрыт
42	Мазур О П	Договор дарения земельного участка	б/н	19.12.2025		Закрыт
43	Пелищенко Л.В.	Договор дарения земельного участка	б/н	15.12.2025		Закрыт
44	ООО «Юридическая	Договор на оказание юридических услуг	2606/2024	26.06.2024		Закрыт



	фирма Факт»					
45	Московская коллегия адвокатов "АРОНОВ И ПАРТНЕРЫ"	Соглашение об оказании юридической помощи	639	28.03.2024	До исполнения обязательств	Действ.
46	ООО Платформа ДОМИЛЕНД	Приложение Домиленд			До исполнения обязательств	Действ.
ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ						
1	ИП Валинга Л.Н.	Услуги бухгалтера	№16-04/24	16.04.2024	срок не определён	Действ.
2	Соловьев С.Н.	Услуги по управлению поселком	№ 7	01.01.2025	30.11.2025	Закрыт
3	ИП Панов В.А.	Услуги по управлению поселком	январь.25	11.12.2025	срок не определён	Действ.
4	Маркин А.В.	Услуги энергетика	№ТСН-2	01.11.2022	срок не определён	Действ.
5	Муравьев А.Н.	Услуги электрика	№5	01.10.2024	срок не определён	Действ.
ТРУДОВЫЕ ДОГОВОРА						
1	Клюев В.П.	Электрик	№22	21.09.2023	срок не определён	Действ.
2	Бакун И.	Главный инженер	№19	05.09.2023	срок не определён	Действ.
3	Иванова О.А.	Помощник управляющего	№ 33	09.09.2024	срок не определён	Действ.
4	Сосков И В	Инженер по эксплуатации сооружений и оборудования водопроводно-канализационного хозяйства	№32	07.06.2024	срок не определён	Действ.
5	Егамбердиев О.Х.	рабочий по комплексному обслуживанию поселка	№31	19.04.2024	17.02.2027	Действ.
6	Исмоилов М. Р.	рабочий по КО/тракторист	№ 39	12.05.2025	06.05.2026	Действ.
7	Абдухалилов А. А.	рабочий по КО	№41	02.10.2025	29.01.2027	Действ.
8	Маллахужаев Х. А.	рабочий по КО	№34	02.12.2024	07.11.2026	Действ.
9	Абдуллаев А. Г.	рабочий по КО	№46	29.12.2025	25.12.2026	Действ.
10	Сотиболдиев Э.Э.	тракторист	№45	26.11.2025	19.11.2026	Действ.
11	Жабборалиев А.А.	рабочий по КО	№40	02.10.2025	21.03.2026	Действ.
12	Нуриллаев Ф. Г,	рабочий по КО	№43	30.10.2025	20.10.2026	Действ.
13	Махамаджонов Д. И.	рабочий по КО	№ 44	30.10.2025	17.10.2026	Действ.
14	Пулатов Д. Х.	рабочий по КО	№ 42	30.10.2025	17.10.2026	Действ.

Таблица 8. Перечень договоров, действующих в 2025г.



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

2.5. Основные достижения и мероприятия за 2025 год

1. Создана профессиональная и сплочённая команда Сервисной службы ТСН.
2. Проведена Замена ламп уличного освещения.
3. Проведена обработка наружного забора гидрофобизатором для предотвращения разрушения кирпича.
4. Установлены стационарные ограждения из профлиста возле МГРП (ул. Радужная) и на ул. Лесная (между: уч. 202 и 203 - техзона ливневой канализации; уч. 213 и 214; уч. 227 и 228).
5. Осуществлена постановка на регистрационный учёт и проведение технического осмотра трактора Беларус 82.1 в Межрайонной инспекции № 6 по надзору в области технического состояния самоходной машины - в сентябре 2025.
6. Закрыт договор лизинга на трактор Беларус: трактор в собственности ТСН.
7. Закуплена новая техника малой механизации (снегоочистители и газонокосилки)
8. Выполнен ремонт дорожного покрытия, тротуарной плитки, искусственных неровностей, асфальтирование битумом.
9. Проведена сезонная обработка зелёных насаждений, высадка деревьев и кустарников.
10. Выполнена замена вышедшей из строя новогодней гирлянды на детской площадке на новую.
11. Произведена реконструкция беседки на общественной территории посёлка
12. Проведены восстановительные работы отдельных деталей оборудования детской площадки на общественной территории посёлка
13. Проведена реконструкция элементов «Верёвочного городка» на детской площадке, расположенной на общественной территории посёлка.
14. Произведена реконструкция и покраска детской горки на общественной территории посёлка.
15. Проведена покраска беседок, хоккейной коробки, тренажеров воркаута.
16. Проведена дезинфекция оборудования детской площадки на общественной территории.
17. Установлена волейбольная сетка и теннисный стол на общественной территории посёлка.
18. Проведены наладочные работы шлагбаумов въездной группы.
19. Выполнен монтаж системы видеонаблюдения на детской площадке, расположенной на общественной территории посёлка.
20. Обновлён и значительно дополнен архив проектной документации по всем сетям и оборудованию на инфраструктурных объектах.
21. 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.

22. 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, в том числе по Соглашениям о погашении задолженности.
- Гагаринским районным судом г. Москвы 16 декабря 2024 (*вступило в силу 10.07.2025*) вынесено решение о взыскании задолженности с Филипповой Т.Ю. в пользу ТСН: *1 инстанция. Апелляция и кассация - отказано в удовлетворении* <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 (*вступило в силу 25.04.2025*) 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-9472-8ba481bfb48?participant=%D1%81%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BD+%D1%81.%D0%B8>.
- Троицким районным судом г. Москвы 14 апреля 2026 вынесено решение: Иск удовлетворён частично. Взыскание с Лещевой А.И. (*не Член ТСН*) в пользу ТСН задолженности за 2023 - 2025 гг. подлежит исполнению, а требование о взыскании задолженности за 2022 год отклоняется в связи с истечением срока давности. <https://mos-gorsud.ru/rs/troickij/services/cases/civil/details/0b0a2ac1-fc34-11f0-b565-5b25fc4eb8b4?participant=%D0%9B%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%B2%D0%B0+%D0%90.%D0%98>.

23. 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 2026г., также смонтирована остановка у въезда в посёлок. Дополнительно Правление обратилось к администрации МО Филимонковский с просьбой рассмотрения вопроса по реконструкции остановки, с учётом удобства и безопасности подхода к ней.

24. 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.

25. Согласован 09.04.2025г «Технический проект разработки месторождений полезных ископаемых (2 водозаборные скважины)» до конца расчётного срока эксплуатации - **20.12.2035г.**, Госэкспертиза Центрнедра. (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.) **Приложение 2**

26. Ликвидированы последствия аварии на КНС № 3 (хозбытканализация) - взамен вышедшего из строя, 15.07.2025г установлен новый насос Grundfos SEV 65.65.22.2.50D, установлены два насоса на КНС № 4, люк закрыт антивандальной крышкой.

27. 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. Электролабораторией произведены измерения на предмет исправности и работоспособности кабельной сети.

28. На площадке сбора бытовых отходов установлен специальный контейнер для сбора вторсырья, включая пластик, бумагу и металл.

29. Проведены традиционные праздничные мероприятия и благотворительная ярмарка.

ТАБЛИЦА 9. Перечень регулярных работ за 2025 гг.

№	Наименование работ	Объем работ	Сроки выполнения работ
1	Уборка мусора с газонов	~75 000 м2	1 раз в двое суток
2	Стрижка газонов	~75 000 м2	Регулярно
3	Вычесывание и аэрация газонов	~75 000 м2	Апрель-май
4	Ремонт и замена ИДН (<i>искусственные дорожные неровности</i>)	6шт	Апрель
5	Подметание проезжей части дорог с увлажнением и тротуаров	33 802 м2	1раз в неделю апрель - сентябрь
6	Подметание свежеснегавпавшего снега глубиной до 2 см (<i>механизированное</i>)	30 090 м2	не реже 1 раза в сутки в дни снегопада
7	Сдвигание свежеснегавпавшего снега глубиной более 2 см (<i>механизированное</i>)	30 090 м2	не реже 1 раз в сутки в дни снегопада
8	чистка от снега тротуаров (<i>ручная</i>)	860 м2	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 м2)	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

План работы на 2026 год

Профилактические работы включённые в бюджет на 2026 год.

1. Планово - сезонная покраска инженерных коммуникаций (люки, ШВР) .
✓ *Срок исполнения* : Весна 2026 года.
2. Планово - сезонная покраска детской площадки и парковой зоны, включающих все мало архитектурные формы (беседки, лавочки, скамейки, горки и т.д.).
✓ *Срок исполнения* : Весна 2026 года.
3. Регламентные работы по обслуживанию ливневой системы (Прочистка)
✓ *Срок исполнения* : Весна - Осень 2026 года.
4. Реконструкция стоков, установка транзитного колодца - КНС № 2 (222 участок)
✓ *Срок исполнения* : Весна - Осень 2026 года.
5. Регламентные работы по обслуживанию водопроводной системы.
✓ *Срок исполнения* : Весна - Осень 2026 года.
6. Проведение аудита технического состояния водозаборных скважин.
✓ *Срок исполнения* : Весна - Лето 2026 года.



7. Регламентные работы по обслуживанию канализационной системы (прочистка ловушек, проверка насосов и тд)
✓ *Срок исполнения* : Весна - Осень 2026 года.
8. Регламентные работы по обслуживанию уличной системы освещения. (замена ламп, поддержание работоспособности ШВР)
✓ *Срок исполнения* : Круглый 2026-2027 год.

Ремонтные работы на 2026 год.

1. Текущий ремонт дорожного полотна, бордюров. (заливка швов, ямочный ремонт)
✓ *Срок исполнения* : Лето 2026 года.
2. Ремонт лежащий полицейских.
✓ *Срок исполнения* : Весна 2026 года.
3. Ремонтные работы выхода в лес (поднятие калитки), сезонная покраска мостика
✓ *Срок исполнения* : Весна 2026 года.
4. Плановый капитальный ремонт линии освещения на парковой зоне и детской площадке (установка и замена столбов освещения)
✓ *Срок исполнения* : Лето 2026 года.
5. Восстановление линии дорожки в районе пруда вдоль забора (парковой зоны).
✓ *Срок исполнения* : Лето 2026 года.
6. Частичное восстановление напольного покрытия на стадионе и детской площадке.
✓ *Срок исполнения* : Весна - Лето 2026 года.
7. Демонтировать строительный забор в районе парковочной зоны, вывоз мусора, восстановления газона
✓ *Срок исполнения* : Весна - Лето 2026 года.

Аварийно - ремонтные работы на 2026 год.

1. Замена двигателя на мини погрузчике.
✓ *Срок исполнения* : Март 2026 года.
2. Косметический ремонт здания КПП и въездной группы.
✓ *Срок исполнения* : Весна - Лето 2026 года.

ПРОЧЕЕ

1. Приобретение в лизинг нового мини погрузчика.
✓ *Срок исполнения* : Март - Апрель 2026 года.
2. Посадка деревьев, растений (на Радужной улице).
✓ *Срок исполнения* : Весна - Осень 2026 года.
1. Приобретение и установок дополнительных урн
✓ *Срок исполнения* : Весна 2026 года.



2. Ревизия возможности подключения домовладений к системе ливневой канализации поселка

- ✓ *Срок исполнения* : Весна – Лето 2026 года.

Работы с привлечением целевых средств КП «Чистые Ключи»

1. Работы по проектированию, строительству и подключению к коммуникациям общественного центра с административно - техническим назначением на участке № 4.

- ✓ *Срок исполнения* : Весна - Осень 2026 года.

2. Проведение ландшафтных работ на участке № 4.

- ✓ *Срок исполнения* : Осень 2026 год.

3. Проведение капитального ремонта фасадного кирпичного забора в КП «Чистые Ключи».

- ✓ *Срок исполнения* : Весна - Осень 2026 года.

4. Реконструкция площадки ТБО (мусор)

- ✓ *Срок исполнения* : Лето 2026 года.

5. Устройства новой разгрузочной зоны для крупно габаритного транспорта с внешней стороны забора.

- ✓ *Срок исполнения* : Лето - Осень 2026 года.

6. Установка видео камер

- ✓ *Срок исполнения* : Лето 2026 года.

7. Автоматизация въезда через систему меток

- ✓ *Срок исполнения* : Лето 2026 года.

Работы за счёт добровольных взносов (инициатива жителей поселка).

1. Разработка концепции и проведение реконструкции въездной группы.

- ✓ *Срок исполнения* : Весна - Лето 2026 года.

2. Устройство парковочных мест на существующем месте разгрузки крупногабаритного транспорта

- ✓ *Срок исполнения* : Весна - Лето 2026 года.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

Осуществлённые ремонтные работы по инженерным коммуникациям общего пользования КП «Чистые Ключи»

Все регламентные и ремонтные работы на водозаборных устройствах (ВЗУ), очистных сооружениях и канализационно - насосных станциях (КНС) № 1 - 4 (*ремонт, закупка и замена насосов, в том числе двух глубинных на скважинах, автоматики, задвижек и т.д.*) за период с мая 2022 г. по сентябрь 2023 г. проводились непосредственно



за счёт денежных средств ТСН «Чистые Ключи» (жителей). Ориентировочная стоимость работ и оборудования за указанный период - 2 500 000р.

Регулярные работы.

Сервисная служба ТСН с конца сентября по сегодняшний день регулярно проводит ремонтные и регламентные работы в точках доступа к коммуникациям.

Выполнена ТСН в 2024 - 2025 гг. замена насосов на КНС № 3 и 4

- Общая стоимость установленных насосов составила **564 121,8 руб.**

Финансирование энергоснабжения

Энергоснабжение указанных объектов (очистные сооружения и ВЗУ) на текущий момент финансируется ТСН «Чистые Ключи»:

| Год | Сумма, руб. |

|----|-----|

| 2023 | 1 225 620 |

| 2024 | 1 109 774 |

| 2025 | 1 053 379,6 |

Техническая ревизия и диагностика (2024)

Вследствие постоянных поломок оборудования и регулярных отключений подачи воды, за счёт средств ТСН «Чистые Ключи» была проведена техническая ревизия ВЗУ.

- 08.11.2024 г. – выезд специалистов ООО «Фирма Альт Групп», компании, установившей в 2012 г. систему водоочистки на объекте ВЗУ КП «Чистые Ключи», для диагностики работоспособности оборудования.

- Результат диагностики: ТСН получило коммерческое предложение от ООО «Альт Групп» на проведение технического обслуживания, замену клапанов управления и фильтрующего материала и т.д.. Стоимость с учётом материалов – **414 100 руб.**

Планный аудит (2026)

Запланирован на лето 2026 г. полный аудит всего оборудования, включая генеральную проверку состояния водозаборных сооружений и уточнение дебита водозаборных скважин.

> Примечание: Всё оборудование на очистных сооружениях, ВЗУ и КНС приобретено ТСН по Договору купли- продажи от 23.12.2021 г. и находится на балансе ТСН.

Судебный процесс.

- 09.02.2024 г. Нейжмак С. Н. обратился в Троицкий районный суд города Москвы с иском о признании ничтожным Договора купли - продажи имущества от 23.12.2021 г. (продавец – ООО УК «Патерн», покупатель – ТСН «Чистые Ключи»).

- 30.03.2026 г. Нейжмак С. Н. подал в суд заявление об отказе от исковых требований.

- 15.04.2026 г. Дело о признании нашего договора ничтожным прекращено. Договор купли - продажи от 23.12.2021 г. остаётся действительным. См. Приложение 1 – Определение суда.

Дальнейшие цели ТСН.

Правление ТСН совместно с жителями посёлка (в том числе с привлечением юристов) планирует кардинальное изменение подхода к эксплуатации ВЗУ, очистных сооружений и КНС. Передача указанных объектов в эксплуатацию профессиональной специализированной организации под управлением ТСН «Чистые Ключи».



Приложение 1. Определение суда

Приложение 2. Лицензия недропользователя и документ с официального сайта Роснедра.

*С Уважением,
Правление ТСН «Чистые Ключи»*





Приложение 1.

77RS0035-02-2024-001347-19
№ 2-44/2026
2.219

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

15 апреля 2026 года

город Москва

Троицкий районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Ежовой Е.А.,
при секретаре Шарибжановой Р.Р.,
с участием представителя истца Арямовой В.И., представителя ответчика Бояринова В.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-44/2026 по иску Нейжмака Сергея Николаевича к ТСН «Чистые ключи» о признании недействительным договора купли-продажи,

УСТАНОВИЛ:

Нейжмак С.Н. обратился в суд с иском к ТСН «Чистые ключи» о признании недействительным договора купли-продажи.

Истцом посредством почтового отправления подано заявление об отказе от исковых требований, которое представитель истца в судебном заседании поддержал.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, не возражал против прекращения производства по делу в связи с отказом истца от иска.

Поскольку истец не настаивает на иске, имеются основания для прекращения производства по делу.

В соответствии со ст.39 ГПК РФ истец вправе отказаться от иска. В связи с тем, что отказ истца от иска не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц, суд принимает отказ истца от иска.

Согласно ст. 220 ГПК РФ производство по делу прекращается в случае, если истец отказался от иска и отказ принят судом. Последствия прекращения производства по делу, предусмотренные ст.221 ГПК РФ, в том, что повторное обращение в суд по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям не допускается, истцу разъяснены.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 39, 173, 220 ГПК РФ, суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Принять отказ истца Нейжмака С.Н. от иска.

Производство по гражданскому делу № 2-44/2026 по иску Нейжмака Сергея Николаевича к ТСН «Чистые ключи» о признании недействительным договора купли-продажи – прекратить.

Определение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение 15 дней через Троицкий районный суд г. Москвы.

Судья

Е.А. Ежова





Приложение 1.

		
Департамент природопользования и охраны окружающей среды города Москвы		
ЛИЦЕНЗИЯ на пользование недрами		
МОС	026573	ВЭ
<small>серия</small>	<small>номер</small>	<small>тип</small>
Выдана	ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ", ИНН 7751164083	
Вид пользования недрами	разведка и добыча подземных вод	
Наименование участка недр	Милоковский	
Расположение участка недр	ТИНАО Москвы	
Срок окончания пользования участком недр	20.12.2035	
	14.08.2024 <small>дата государственной регистрации</small>	
Первый заместитель руководителя Департамента	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 4ВАА6Е684ЕF7D78ЕBC7ЕF5F05DE9 E73B Владелец Пудов Юрий Александрович Действителен с 27.11.2023 по 19.02.2025	Пудов Юрий Александрович



Личный кабинет недропользователя

Лицензия МОС 026573 ВЭ

Общие сведения

Состояние:

Дата регистрации: 14.08.2024

Дата окончания: 20.12.2035

Уровень полномочий: Орган власти субъекта РФ

Основание выдачи: решение комиссии, которая создается федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальным органом и в состав которой включаются также представители органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации для рассмотрения заявок о предоставлении права пользования участками недр.

Недропользователь: ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ"

Объект лицензирования: Милоковский

Целевое назначение: для разведки и добычи подземных вод, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технического водоснабжения

Вид ПИ: Питьевые и технические подземные воды

Полезные ископаемые: Нет данных

Субъект РФ: Город федерального значения Москва

Район расположения участка работ: ТИНАО

Статус отвода: Горный

Категория участка недр: Участок недр, не относящийся к участкам недр федерального значения и участкам недр местного значения

ОПИ: Нет

Арктическая зона: Нет

Аннулирование

Причина аннулирования: Нет данных

Дата аннулирования: Нет данных

Документ об аннулировании: Нет данных

Органы, выдавшие лицензию

Документы

Дата: 09.04.2025

Номер: 3028/в

Тип документа: Протокол ЦКР/ТКР

Описание: Протокол № 3028/в



[↓ МОС 3028 ТСН Чистые Ключи.pdf](#)

Дата: 14.08.2024

Номер: Лицензия и ЭЦП (XML)МОС026573ВЭ_14.08.2024.xml

Тип документа: Лицензия

Описание: Нет данных

[↓ Лицензия и ЭЦП \(XML\)МОС026573ВЭ_14.08.2024.xml](#)

Дата: 14.08.2024

Номер: Лицензия МОС026573ВЭ_14.08.2024.pdf

Тип документа: Лицензия

Описание: Нет данных

[↓ Лицензия МОС026573ВЭ_14.08.2024.pdf](#)

Мониторинг проектных и отчетных документов

[Экспертиза проектов ГРП](#)

[Экспертиза ГКЗ/ТКЗ](#)

[Согласование проектов ЦКР/ТКР](#)

Протокол от 09.04.2025 № 3028/в (Центрнедра)

Статус: Утвержден (11.04.2025)

Лицензии:

- [МОС026573ВЭ](#)

Документы:

- [↓ МОС 3028 ТСН Чистые Ключи.pdf](#)

Отчетность по форме ЛС

[← Назад](#)

Справочная информация

[Контакты Роснедр и подведомственных учреждений](#)

[Государственные услуги](#)

[Нормативные документы](#)

Полезные ресурсы

[Портал государственных услуг Российской Федерации](#)

[Российский федеральный геологический фонд](#)

[Единый фонд геологической информации о недрах](#)

[ФГКУ «Росгеолэкспертиза»](#)

[Федеральное агентство по недропользованию](#)

[Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации](#)

[Федеральная служба по надзору в сфере природопользования](#)

[Федеральная антимонопольная служба](#)