Материал по вопросу № 6 повестки
Общего собрания членов ТСН «Заря» 02.08.2026 г.

Продление договора внешнего управления с ИП Кудиновой А.Н.

С 26.10.2024 управление текущей деятельностью ТСН «Заря» осуществляется профессиональным Управляющим — ИП Кудиновой А.Н. на основании договора внешнего управления в координации с Правлением Товарищества.

За прошедшие два года данная модель управления показала свою работоспособность и позволила обеспечить стабильную текущую деятельность Товарищества и комплексное сопровождение его работы одним Управляющим, включая бухгалтерские, финансовые, хозяйственные, организационные и юридические вопросы.

В рамках действующего договора Управляющий обеспечивает ведение бухгалтерского и налогового учета и сдачу обязательной отчетности, исполнение решений Общих собраний и Правления, взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и государственными органами, расчеты за электроэнергию, работу с должниками, претензионно-судебное сопровождение, организацию содержания территории и инфраструктуры ТСН «Заря», а также решение большого количества текущих вопросов Товарищества. Именно такой комплексный объем функций предусмотрен действующей моделью внешнего управления.

За отчетный период при непосредственном участии Управляющего обеспечивалось своевременное исполнение обязательств ТСН «Заря» перед контрагентами, велась системная работа с задолженностью собственников, сопровождались судебные дела и претензионная работа, решались вопросы по вопросу обслуживания электрохозяйства и взаимодействия с АО «Мосэнергосбы» и АО «Мособлэнерго», вопросы по содержанию земель общего пользования, дорог и иной инфраструктуры, эксплуатации газопровода и взаимодействия с соседними товариществами.

Особенно важно, что за время действия договора команда Управляющей получила практическое знание всей специфики ТСН «Заря»: его финансов и расчетов, договорных отношений, электро- и газового хозяйства, земельных вопросов, существующих задолженностей, судебных дел и взаимоотношений с основными контрагентами. Сохранение преемственности управления позволяет продолжить уже начатую работу без периода передачи дел и вхождения нового лица в многочисленные текущие вопросы Товарищества.

Действующая модель также позволяет ТСН «Заря» получать в рамках одного договора комплексное сопровождение деятельности без необходимости отдельно организовывать значительную часть бухгалтерской, административной и юридической работы.

Перед Товариществом остается ряд важных незавершенных задач, требующих последовательного продолжения уже начатой работы.

В связи с истечением двухлетнего срока действующего договора предлагается сохранить действующую модель внешнего управления и продлить договор с ИП Кудиновой А.Н. еще на два года — до 26 октября 2028 года.

С 1 января 2027 года стоимость услуг Управляющего предлагается установить в размере 66 000 рублей в месяц вместо действующих 60 000 рублей, то есть увеличить на 10%. При этом первоначальный договор прямо предусматривает возможность ежегодной индексации стоимости услуг до 10% по итогам финансового года; действующая стоимость составляет 60 000 руб. в месяц.

Предлагаемое решение позволит сохранить преемственность управления ТСН «Заря», продолжить реализацию уже начатых проектов, начатой судебной и претензионной работы по долгам и обеспечить стабильную текущую работу Товарищества на следующие два года.

Проект решения Общего собрания членов ТСН «Заря»:

«Продлить срок действия Договора внешнего управления Товариществом от 26 октября 2024 года, заключенного между ТСН «Заря» и ИП Кудиновой А.Н., до 26 октября 2028 года, установить стоимость услуг Управляющего с 01 января 2027 года в размере 66 000 (Шестьдесят шесть тысяч) рублей в месяц.»