ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО / ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЗАРЯ»
о деятельности за период с августа 2025 года по июль 2026 года

В отчетный период Управляющим ТСН «Заря» Кудиновой А.Н. совместно с Правлением ТСН «Заря» (далее – Товарищество) осуществлялось текущее управление деятельностью ТСН «Заря», обеспечивалось исполнение решений Общих собраний членов Товарищества и Правления, организовывалось взаимодействие с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями, государственными органами, собственниками земельных участков, а также решались текущие хозяйственные, финансовые, инфраструктурные и организационные вопросы Товарищества.

Основными направлениями деятельности в отчетном периоде являлись следующие.

1. Организация текущей деятельности Товарищества и исполнение решений органов управления

На постоянной основе обеспечивалась реализация решений, принятых Общими собраниями членов ТСН «Заря» и Правлением Товарищества.
Управляющим осуществлялось текущее организационное и хозяйственное сопровождение деятельности ТСН, взаимодействие с членами Товарищества и собственниками земельных участков, контрагентами и организациями, обеспечивающими функционирование инфраструктуры ТСН.
Организовывалось исполнение заключенных Товариществом договоров, контроль за выполнением обязательств контрагентами, своевременное проведение необходимых расчетов и платежей.
Управляющий принимала участие в заседаниях Правления ТСН «Заря», подготовке материалов и документов, необходимых для принятия управленческих решений, а также в заседаниях Совета членов Ассоциации СО «Наша Земля» по вопросам эксплуатации и содержания общей инфраструктуры территории.
Осуществлялась текущая работа с корреспонденцией Товарищества, включая регулярное получение почтовой корреспонденции, подготовку и направление необходимых писем, обращений, заявлений и иных документов.

2. Финансово-хозяйственная деятельность, бухгалтерский и налоговый учет

В течение отчетного периода обеспечивалось ведение бухгалтерского и налогового учета Товарищества, своевременная сдача установленной бухгалтерской, налоговой, статистической и иной обязательной отчетности.
Проводилась работа по корректировке и актуализации данных бухгалтерского учета, учету поступающих платежей, начислений и расходов Товарищества.
Все обязательства ТСН перед основными ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями исполнялись своевременно.
Финансовая деятельность осуществлялась с учетом утвержденных Общими собраниями приходно-расходных смет и финансово-экономических обоснований.
Для эффективного использования временно свободных денежных средств Товарищества в условиях высоких банковских ставок применялось их краткосрочное размещение на депозитах ПАО «Сбербанк» без отвлечения средств, необходимых для текущих расчетов и исполнения обязательств ТСН. По итогам такого размещения за период с 01.07.2025 по 30.06.2026 Товариществом был получен дополнительный процентный доход в размере 37 946 рублей.

По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Ревизионной комиссией финансовое состояние ТСН «Заря» охарактеризовано как устойчивое; отмечено своевременное исполнение обязательств Товарищества, полнота ведения бухгалтерского учета и своевременность сдачи отчетности.

3. Работа с задолженностью по взносам и платежам

Одним из постоянных направлений работы Управляющего являлся контроль задолженности собственников по членским и целевым взносам, оплате электроэнергии и иным обязательным платежам.
Проводился регулярный анализ задолженности, организовывался обзвон должников, направлялись уведомления и досудебные претензии, велась индивидуальная работа по погашению накопленных долгов.
В случаях длительной неуплаты обеспечивалась подготовка документов для судебного взыскания задолженности.
В отчетном периоде завершены в пользу ТСН «Заря» судебные дела по взысканию накопленной задолженности по участкам № 546, № 688а и № 583/590. Требования Товарищества удовлетворены, получены исполнительные документы.
Работа по сокращению задолженности и повышению платежной дисциплины собственников продолжается на постоянной основе.

4. Электроснабжение и взаимодействие с АО «Мосэнергосбыт»

Значительный объем работы в отчетном периоде был связан с обеспечением расчетов за электроэнергию и урегулированием ранее возникшего спорного вопроса по определению величины потерь электроэнергии.
Управляющим обеспечивались взаимодействие с АО «Мосэнергосбыт», подготовка и направление необходимых документов, организация сверок и расчетов.
В целях урегулирования существовавшего с 2023 года расхождения в расчетах потерь Товариществом была проведена необходимая работа по переоформлению технической документации.
Был получен новый Акт об осуществлении технологического присоединения № 2516889 от 24.10.2025, который был направлен в АО «Мосэнергосбыт» для корректировки порядка расчета потерь.
В результате проведенной работы АО «Мосэнергосбыт» был принят расчет потерь по формуле: 466,76 кВт·ч в месяц + 2,52 % от объема потребления.
31 марта 2026 года АО «Мосэнергосбыт» произвело перерасчет за предыдущие периоды и сформировало корректировочные документы.
ТСН «Заря» произвело оплату скорректированной разницы потерь в размере 54 478,82 руб.

Таким образом, многолетний вопрос расхождения с АО «Мосэнергосбыт» непосредственно по расчету объема потерь был урегулирован.
Отдельно продолжается защита интересов Товарищества в отношении начисленных АО «Мосэнергосбыт» пеней на сумму 25 407,59 руб., с начислением которых ТСН «Заря» не согласно. По соответствующему иску АО «Мосэнергосбыт» Товариществом подготовлена правовая позиция, направлены в суд необходимые процессуальные документы, включая отзыв на иск и заявление по вопросу договорной подсудности спора.

5. Организация учета и расчетов за потребленную электроэнергию

На постоянной основе Управляющим организовывалось снятие и сбор показаний приборов учета электроэнергии, ведение учета потребления, расчет начислений потребителям и контроль поступления оплаты.
Обеспечивалась своевременная оплата счетов АО «Мосэнергосбыт» со стороны ТСН «Заря», что позволило не допускать образования текущей просроченной задолженности Товарищества перед гарантирующим поставщиком.
За период с июля 2025 года по июнь 2026 года Товариществом было своевременно оплачено АО «Мосэнергосбыт» 2 724 833,84 руб.

Продолжалась работа по контролю задолженности за потребленную электроэнергию и выявлению потребителей, несвоевременно передающих показания либо осуществляющих оплату.

6. Обслуживание электрохозяйства

В отчетном периоде обеспечивалось исполнение договора технического обслуживания электрохозяйства с АО «Мособлэнерго». Все текущие расчеты по договору производились своевременно.
По результатам сверки с АО «Мособлэнерго» была выявлена ранее не предъявленная закрывающая сумма по предыдущему договору технического обслуживания в размере 23 461 руб. После проверки оснований начисления данная сумма была оплачена.
В рамках содержания электрохозяйства и инфраструктуры также организовывались необходимые работы электрика, техническое обслуживание электроустановок, ремонт линии уличного освещения с заменой неисправных ламп и фонарей.

7. Земли общего пользования и оформление земельного участка между 6-й и 7-й линиями

Одним из важных направлений деятельности являлась работа по оформлению земель общего пользования Товарищества. В отчетном периоде был проведен комплекс работ по подготовке межевого плана земельного участка, расположенного между 6-й и 7-й линиями ТСН «Заря».
Были подготовлены необходимые документы и поданы заявления в Росреестр.
В связи с возникшими препятствиями при осуществлении государственного кадастрового учета Товариществом продолжена работа по защите своих интересов и оформлению указанной территории. В целях устранения препятствий к оформлению участка инициирована судебная процедура по вопросу устранения реестровой ошибки. Данная работа имеет существенное значение для закрепления прав Товарищества на территорию для обеспечения беспрепятственного прохода и проезда.

Также в отчетном периоде Правлением разработан проект Положения об использовании земель общего пользования Товарищества.

8. Содержание дорог и территории ТСН «Заря»

В течение отчетного периода Управляющим организовывались необходимые работы по содержанию территории и дорожной инфраструктуры Товарищества.
В зимний период организовывалась очистка территории ТСН от снега.

Отдельное внимание уделялось состоянию окружной дороги, используемой несколькими садоводческими товариществами. Управляющий участвовала во взаимодействии с Ассоциацией СО «Наша Земля» и соседними товариществами по вопросам организации ее содержания и ремонта. В отчетном периоде проводились работы по ремонту окружной дороги совместно с Ассоциацией СО «Наша Земля».

Также организовывались работы по содержанию территории и иные необходимые хозяйственные мероприятия.

9. Въездные ворота и иная инфраструктура

В отчетном периоде осуществлялось обслуживание въездной инфраструктуры Товарищества.
Проведен ремонт откатных ворот, в том числе замена изношенных роликов.
Ранее реализованное техническое решение по автоматизации открывания ворот при отключении электроэнергии позволило повысить надежность функционирования системы доступа на территорию Товарищества.

Проводилось обслуживание линий освещения и иных элементов общей инфраструктуры.
Продолжается работа по совершенствованию и поддержанию в исправном состоянии объектов общего пользования ТСН.

10. Газификация и эксплуатация газопровода

Продолжалась работа по вопросам эксплуатации газораспределительной сети, подключения новых абонентов и взаимодействия с АО «Мособлгаз».
Управляющим велась работа с АО «Мособлгаз» по вопросам выделения мощностей и обеспечения возможности подключения новых абонентов ТСН «Заря». В отчетном периоде осуществлялось сопровождение подключения новых потребителей к газораспределительной сети в соответствии с решениями Общего собрания и утвержденным Положением о подключении.
За проверяемый период целевые взносы за подключение к газопроводу внесли четыре новых заявителя — собственники участков № 613, 584, 655 и 668. Общая сумма поступивших средств составила 313 184 руб.

В рамках реализации решения Общего собрания и Положения о подключении к сети газораспределения Правлением было принято решение о распределении накопленных средств Фонда КИГ между инвесторами, ранее финансировавшими строительство газопровода. В августе 2025 года было произведено распределение 469 776 руб. между участниками-инвесторами пропорционально их долям участия в строительстве газораспределительной сети.

Также обеспечивались учет и расчеты по техническому обслуживанию газопровода, взаимодействие с СНТ «Ручеек-2» в рамках договора простого товарищества и действующего договора технического обслуживания с АО «Мособлгаз».

11. Взаимодействие с СО «Наша Земля» и соседними товариществами

Управляющий принимала участие в заседаниях Совета членов Ассоциации СО «Наша Земля», представляя интересы ТСН «Заря» по вопросам содержания и использования общей инфраструктуры.

Проводилась работа по вопросам содержания и ремонта окружной дороги, распределения расходов между ее пользователями и взаимодействия с соседними садоводческими товариществами.

Продолжалась проработка вопросов участия СПК «Простор» и его собственников в расходах на содержание инфраструктуры ТСН «Заря», которой они фактически пользуются, включая дорожную инфраструктуру, въездные ворота и электрохозяйство.

По вопросу возможной передачи части электросетевого имущества, необходимого для устранения существующей схемы опосредованного технологического присоединения ТСН «Заря», была проведена встреча с руководством ООО «Озера». На данном этапе ООО «Озера» заинтересованности в передаче соответствующего имущества не выразило, в связи с чем вопрос требует дальнейшей проработки.

12. Исполнение решений Общих собраний и рекомендаций Ревизионной комиссии

В отчетном периоде продолжалась последовательная реализация решений Общих собраний членов Товарищества и ранее сформулированных рекомендаций Ревизионной комиссии.

В частности:

— продолжена системная претензионная и судебная работа с должниками;

— урегулирован многолетний вопрос расхождения с АО «Мосэнергосбыт» по порядку расчета потерь электроэнергии, получен новый Акт технологического присоединения и произведен перерасчет;

— проведено межевание территории между 6-й и 7-й линиями, осуществлены обращения в Росреестр и инициирована судебная защита интересов Товарищества;

— проведена работа с ООО «Озера» по вопросу электросетевого имущества;

— полностью завершены расчеты с бывшим Председателем Правления ТСН «Заря» в соответствии с ранее принятым решением Общего собрания;

— продолжается проработка вопросов участия пользователей инфраструктуры ТСН «Заря» в расходах на ее содержание.

13. Основные итоги отчетного периода

В течение отчетного периода Управляющим совместно с Правлением обеспечивалась стабильная текущая деятельность ТСН «Заря», исполнение обязательств Товарищества перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, ведение бухгалтерского и налогового учета, организация содержания инфраструктуры и реализация решений Общих собраний членов Товарищества.

Особое внимание уделялось вопросам, имеющим долгосрочное значение для ТСН «Заря»: урегулированию расчетов за потери электроэнергии с АО «Мосэнергосбыт», оформлению земель общего пользования, работе с задолженностью, содержанию электрохозяйства и дорог, эксплуатации газопровода и подключению новых абонентов.

По ряду проблемных вопросов, существовавших на протяжении нескольких лет, в отчетном периоде удалось добиться существенного продвижения либо полного урегулирования.

При этом сохраняются направления, требующие дальнейшей системной работы: взыскание хронической задолженности по взносам и электроэнергии, повышение платежной дисциплины, завершение оформления земельного участка между 6-й и 7-й линиями, решение вопросов учета электроэнергии и состояния приборов учета, а также урегулирование участия сторонних пользователей в расходах на содержание инфраструктуры ТСН «Заря».

Работа по указанным направлениям будет продолжена Управляющим совместно с Правлением Товарищества в следующем отчетном периоде.

Управляющий ТСН «Заря» **А.Н. Кудинова**