

МОЖАЙКА

ЭКОНОМИКА МОЖАЙКИ

Этот номер газеты посвящён важнейшим вопросам нашей жизни, которые затрагивают каждого, - хозяйственно-экономической деятельности ТСН. Насколько «экономна» и устойчива экономика Можайки?

В каком состоянии находится жилищно-коммунальное хозяйство нашего жилого комплекса? Какие проблемы и риски ожидают нас? Начнём с ЖКУ – жилищно-коммунальных услуг.

ЧАСТЬ 1. КОММУНАЛЬНЫЕ И ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

Закон обязывает собственников оплачивать жилищно-коммунальные услуги и делать взносы на капремонт (Статьи № 153, 154, 155 ЖК РФ).

Однако у жителей возникает немало вопросов по этим расходам. Не все могут разобраться в платёжках. Не все понимают разницу между коммунальными и жилищными услугами, а также кто и как определяет их стоимость.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Это потребляемые нами ресурсы - электроэнергия, холодная и горячая вода, отопление. Это услуги по водоотведению и вывозу мусора.

Стоимость коммунальных услуг определяется тарифами ресурсоснабжающих организаций.

Тарифы на коммунальные услуги – это сфера сугубо государственного регулирования.

Мы платим согласно тарифам, установленным «Комитетом по ценам и тарифам Московской области».

Коммунальные тарифы государство индексирует (повышает) каждый год, при этом растёт и сам процент повышения.

Вот, например, каким был рост коммунальных тарифов в Московской области в 2018 году: электроэнергия – на 5,0%, вода – на 3,8%, водоотведение – на 3,8%, тепло – на 3,6%.

А вот на столько взлетели наши коммунальные тарифы и взнос на капремонт с 1-го июля 2025 года:

Коммунальные услуги	Ед. изм.	Было с 01.07.2024 по 30.06.2025	УВЕЛИЧЕНИЕ	СТАЛО с 01.07.2025 г.	Увеличение на %
ХВС	м ²	43.24	→	51.88	20 %
Водоотведение	м ²	4873	→	56.07	20 %
Электричество	кВт	5.57	→	6.60	18,5 %
Тепло	Гкал	2 230.67	→	2 554.02	14,5 %
Обращение с ТКО	м ²	1 151.42	→	1 306.87	14 %
Капремонт	м ²	18.00	→	22.0	22,5 %

В 2018 году предельный коэффициент роста тарифов в Московской области был 6,1%, в этом году – 18,3%. Рост в три раза.

Как мы видим, в 2025 году повышение «коммунальки» по отдельным видам достигло 20%, но суммарный рост при этом не превысил 18,3%.

ИСТОРИЯ ТАРИФНОГО «ВЗЛЁТА» КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В октябре 2024-го Минэкономразвития РФ сообщило, что коммунальные платежи с 1 июля 2025 года вырастут не более, чем на 11,9%. Однако уже в ноябре Правительство России утвердило для Московской области допустимое увеличение платежей до 13,3% и предоставило право повысить их еще на 5%.

В «чёрную» пятницу 13 декабря 2024 года губернатор Подмоскovie утвердил своим Постановлением №475 максимальный индекс повышения платы за коммуналку» равным 18,3%. Депутаты Одинцовского городского округа дружно поддержали максимальный тарифный индекс.



ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

В них входят управление, содержание, ремонт и охрана зданий и территории нашего жилого комплекса.

Артём ФУРАШОВ, член Правления ТСН «Можайка»:

«Часть этих услуг оказываются дежурными техническими службами ТСН и администраторами подъездов в непрерывном, круглосуточном режиме. Ежедневно, без выходных.

Оказываемый ТСН комплекс жилищных услуг определяет уровень нашей безопасности, комфорта территории и качества обслуживания зданий.

Размер платежей за жилищные услуги рассчитывается, исходя из решения общего собрания собственников.

На сегодня он равен 65,7 руб. за м² жилой и нежилой собственности, включая услуги охраны и администраторов.

ВАЖНО! Принятые нами жилищные тарифы на Общем собрании собственников в январе 2025 год остались НЕИЗМЕННЫМИ после повышения с 1-го июля коммунальных тарифов».

УДЕРЖАТЬ ВЫСОКУЮ ПЛАНКУ

Александр АЛЕКСЕЕВ, председатель Правления ТСН «Можайка»:

«Наш ЖК комфорт класса. «Можайка», как показывают наши исследования, отзывы жителей и гостей, входит в число лидеров в этой категории по уровню комфорта окружающей среды, качеству обслуживания зданий и территории.



Мы привыкли к красоте территории и чистоте подъездов. Воспринимаем этот уровень, как само собой разумеющееся: «Чего тут такого особенного? Так и должно быть!»

А вот наших гостей, впервые попавших к нам, Можайка приятно удивляет. Так произошло недавно и с группой представителей одного из ведущих российских банков, посетивших наш ЖК в поисках приобретения служебного жилья.

«Такое есть не в каждом районе

Москвы! Топ! Мы влюбились в ваш ЖК» - выразил свой восторг коренной москвич из банковской сферы.

Однако не всё так радужно. Принятая на ОСС норма оплаты коммунальных услуг является предельной для поддержания достигнутого уровня оказания этих услуг.

Да, у нас весьма скромные управленческие расходы, если их сравнивать с гонорарами менеджеров управляющих компаний.

Да, ТСН – это некоммерческая организация, у которой по определению отсутствует в бюджете строка – прибыль.

Да, всё это позволяет сократить затраты на жилищные услуги, как минимум на 15-20%, но не позволяет уйти от серьёзных проблем».

ПРОБЛЕМЫ И ЗАДАЧИ ТСН

Виктор БУГАЕНКО, член Правления ТСН «Можайка»:

«Проблем и задач у ТСН много, но выделил главные, затрагивающие сферу ЖКХ:

Проблема 1: рыночный рост зарплат и дефицит ЖКХ-кадров.

Как главный инженер одного из московских жилых комплексов с многолетним опытом работы утверждаю: «Очень непросто удержать хороших специалистов!».

Особенно, если бюджет ограничен, а в ТСН он жёстко ограничен принятой на ОСС сметой расходов.

И как быть, если, например, «ГК МОС» предлагает слесарю-сантехнику зарплату в 110-150 т.р.? А есть вакансии для сантехников и с зарплатой в 200 т.р.

Проблема 2: инфляция, стремительный рост цен на расходные материалы и комплектующие.

Например, на металлический профиль и другие стройматериалы.

На сегодня сверхзадача руководства и Правления ТСН – удержать качество обслуживания домов и территории на достигнутом уровне в современных жёстких реалиях».



БАЗА ДАННЫХ КВАРТИР МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ FLATINFO.RU



Средняя рыночная стоимость в рублях за 1 м² на 1-е июля 2025 г.:

- ЖК «Западные ворота столицы» – 203 000 руб.
- ЖК «Можайка» – 226 400 руб.

– устойчивый рост в течение пяти последних лет.



ЧАСТЬ 2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН



Юрий Дмитриенко, член Правления ТСН:

«**Финансовое положение ТСН устойчивое**, а хозяйственная деятельность год от года демонстрирует в цифрах и фактах изменения, позитивно оцениваемые большинством собственников. Об этом говорит мой опыт общения с жителями и результаты голосования собственников на ОСС.

Можайка-2018 и Можайка-2025 – это, извините за штамп, две большие разницы.

Застройщик передал нам жильё и территорию с огромным количеством недоделок и брака, которые мы вынуждены устранять и по сей день.

К тому же, наши лифты, крыши, трубы, асфальтовое покрытие и прочие элементы жилищно-коммунального хозяйства требуют непрерывного текущего ремонта, а часть и капитального.

На данный момент с этим комплексом финансово-хозяйственных задач ТСН справляется.

Думаю, Можайка с действующей командой специалистов сможет жить, работать и развиваться даже в условиях дефицита кадров в сфере ЖКХ и роста цен на расходные материалы. И на это есть объективные причины».

У НАС НЕТ НИ ДОЛГОВ, НИ ЗАДОЛЖЕННОСТЕЙ!



Александр НОВИКОВ, управляющий ТСН «Можайка»:

«**У ТСН нет никаких задолженностей перед ресурсоснабжающими организациями.** Нет ни краткосрочной задолженности, ни существенной задолженности, когда долг превышает две среднемесячные величины обязательств оплаты по договору ресурсоснабжения.

У нас нет долгов по кредитам и долговым обязательствам, а также перед поставщиками продукции, услуг и подрядчиками, нет долгов и перед обслуживающим персоналом.

У ТСН полностью отсутствует налоговая задолженность.

А самое главное – у нас нет кассовых разрывов!

Так так, слухи о долгах ТСН являются очередной «уткой» мелкой группы безработных ненавистников ТСН, на которых уже никто не обращает внимания.

Уважаемые читатели! В очередной раз вам сообщая, что **вся положенная по закону финансовая отчётность выложена в открытом доступе на служебном сайте ТСН и в ГИС ЖКХ.**

Также она дублируется на информационных ресурсах ТСН, где дополнительно регулярно размещаются комментарии и разъяснения по работе с РСО и коммунальным платежам.

Как член городской Общественной палаты я посещаю много жилых комплексов, но нигде не видел такого подробного и объёмного информирования жителей о финансово-хозяйственной деятельности управляющих структур. Ни разу не видел, чтобы был сделан такой объём работ без привлечения государственного финансирования, как у нас.

Но, когда вижу интересные идеи или подходы для пользы и во благо жителей, то беру их на вооружение, и привношу их в наш славный ЖК».

ПЕРМАНЕНТНАЯ ДЕБИТОРКА



Александр ТИМАЕВ, общественный юрист ТСН «Можайка»:

«**Тем не менее не всё так радужно с задолженностями в нашем ЖК. Они в Можайке существуют.** Причём перманентные. Из месяца в месяц. И многомиллионные!

Достигающие в отдельных месяцах до 20 миллионов!

Я говорю о **дебиторской задолженности целой группы можайских неплательщиков за ЖКУ.**

Эти недобросовестные собственники потребляют электроэнергию, тепло и воду, пользуясь всем перечнем жилищно-коммунальных услуг за счёт добросовестных собственников. Это недопустимо!

Чем опасны неплательщики для нас – добросовестных собственников?

- Неплательщики создают риск кассовых разрывов, поэтому ТСН вынужден платить за должников из собственных средств.
- Неплательщики создают финансовый дефицит на проведение текущего ремонта в необходимых

объёмах, а такой ремонт нам необходим постоянно.

Закон обязывает ТСН заниматься взысканием долгов. Работа с неплательщиками – сфера моей добровольной, общественной ответственности.

Не все неплательщики злые. Некоторые находятся в трудной жизненной ситуации. ТСН идёт им навстречу, предлагая рассрочку в погашении долга.

Каждый случай рассматривается в индивидуальном порядке.

С большинством должников удаётся решить вопрос в досудебном порядке.

Но есть и злые неплательщики, с которыми я встречаюсь уже в суде.

Финансовая устойчивость любого жилого комплекса, в т.ч. и нашего, напрямую зависит от собираемости платежей за ЖКУ.

Это крайне важный фактор успешности и дееспособности ТСН как общественной управленческой структуры.

Смотрю вперёд с оптимизмом – **подавляющее большинство наших собственников – добросовестные плательщики!»**

РАВНОМЕРНАЯ ОПЛАТА В ТЕЧЕНИЕ ВСЕГО ГОДА

Каждый месяц РСО выставляет нам счета согласно договорам, показаниям общедомовых приборов учета.

Собственники ежемесячно производят оплату жилищно-коммунальных услуг на свои личные счета в Сбербанке.

Из собранных средств оплачиваются Коммунальные услуги от РСО (ресурсоснабжающие организации) и Жилищные услуги.

Однако оплата тепла – это отдельный и важный вопрос.

Комментирует Александр ТИМАЕВ:

«Закон предусматривает возможность оплаты отопления по схеме 1/12. Это когда платежи идут равномерно, в течение календарного года. Подобный равномерный способ оплаты за тепло предпочтительней, т.к. не возникает резких, заоблачных скачков платежей в зимний период.

Каждый год к началу отопительного сезона мы полностью закрываем задолженность за зимние месяцы и делаем предоплату уже за наступающий отопительный период.»

Финансовый отчёт ТСН «Можайка» за 2024 г.

№	Жилищные, коммунальные и прочие услуги	Начислено руб.	Оплачено руб.
1.	Жилищные и коммунальные услуги, включая: содержание и текущий ремонт, потребление электроэнергии, водоснабжение и водоотведение на ОДН. Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение по ИПУ. Охрана и дежурные администраторы. Начисленные пени.	93 234 112,84	95 561 582,67
2.	Отопление.	27 906 486,59	28 833 635,70
3.	Обращение с ТКО (твердо коммунальными отходами).	6 460 674,33	6 693 225,27
4.	Жилищные и коммунальные услуги в подземном паркинге.	6 930 980,06	6 730 668,30
5.	Внебюджетные поступления: единовременный платеж от собственников за аренду МОП, аренда мойки, аренда МОП для интернет-провайдеров и фильтрация воды. Услуги по хранению автомобилей и велосипедов в паркинге, за оформление пропусков, отключение стояков, разовые услуги по заявкам жителей. Единовременный платеж Добровольцев пожертвования.	2 635 476,28	2 635 476,28
Всего:		137 167 730	140 454 588
Примечание: учитываются расчетные счета Сбербанка и МКБ.			
Задолженность собственников перед ТСН «Можайка» за предыдущий период на 01.01.2024г.		15 819 681,89	
Задолженность, погашенная за предыдущий период в 2024 году.		3 286 858,88	
Задолженность собственников перед ТСН «Можайка» на 01.01.2025г.		12 532 823,01	
РАСХОДЫ (фактически оплачены в 2024 году)			
Всего за 2024 г. руб.		Всего за 2024 г. руб.	
1	Техническое обслуживание 32 лифтов.	5 430 000,00	
2	Ремонт лифтов, запасные части, техническое освидетельствование, страховка.	944 400,00	
3	Диспетчеризация. Техническое обслуживание системы ДУ и ПС, вентиляционной системы.	3 600 000,00	
4	Техническое обслуживание контроля доступа, мониторов, видеокamera и локальных сетей. Демонтаж и монтаж оборудования. Оформление пропусков. Оборудование, комплектующие и материал.	3 610 937,50	
5	Техническое обслуживание коммунальных водо-, тепло-, электросетей (электрик, сантехник, дежурно-аварийная служба). Ликвидация аварий. Ремонтно-восстановительные работы. Промывка теплообменников.	7 267 600,00	
6	Строительно-восстановительные работы, установка бордюрного камня, внешний забор. Фасадные работы. Аварийный ремонт кровли 14, 15, 16 подъездов. Ремонт КИП кпм2. Ремонт подъездов 12 13 16.	4 518 374,21	
7	Расходы на строительные материалы для капитального и текущего ремонтов (плитка, краска, металл, сыпучие и др.)	4 089 662,67	
8	Монтаж дополнительного пожарного оборудования, включая материал и оборудование.	1 904 500,00 P	
9	Техническое обслуживание паркинга, включая инъекции в местах протечек, дренажная система. Аварийные и плановые расходы на автоматические ворота в паркинг, видеонаблюдение. Оборудование, материалы. Ремонтные работы.	7 043 516,87	

10	Техническое обслуживание КИП и автоматики.	495 000,00
11	Расходы на оплату за водопотребление и водоотведение (включая ИПУ).	6 417 473,26
12	Расходы на оплату за энергоснабжение (включая ИПУ).	20 954 793,71
13	Расходы на оплату отопления.	27 600 198,36
14	Вывоз мусора ТКО (твердо-коммунальный) и КГМ (крупногабаритный), в т.ч. вывоз снега.	6 582 949,57
15	Расходы на дератизацию и дезинфекцию.	480 450,00
16	Покупка трицикла, поломочной машины, снегоуборочной техники.	1 024 000,00
17	Транспортные расходы: ГСМ, обслуживание трактора, электро-велосипеда, уборочной техники. ТО и внеплановый ремонт спецтехники.	1 064 771,84
18	Благоустройство и уборка придомовой территории, включая уборку снега	4 460 700,00
19	Расходные материалы и оборудование на техническое обслуживание (эл. лампы, овод, замки, стеклопакеты и др.)	1 126 390,32
20	Расходные материалы на санитарное содержание (моющие средства, спецсредства)	985 826,21
21	Оборудование, необходимое для эксплуатации домов (запорная арматура, трубы, фитинги и др.)	1 639 277,31
22	Строительные инструменты, инвентарь	1 409 749,05
23	Рабочая одежда, защитные средства	1 025 439,89
24	Канцелярские расходы. Мебель, офисное оборудование, оргтехника. Обслуживание персональных компьютеров, принтеров и др.	562 042,71
25	Общезастольные расходы, хозяйовары, материалы	886 097,56
26	Прочие расходы (проведение общедомовых мероприятий, полевая кухня, газета, инфо таблички баннеры и т.п.)	366 590,04
27	Расходы на выплату заработной платы	4 973 508,59
28	Расходы на налоги и взносы с ФОТ, обязательное страхование.	2 087 804,95
29	Расходы на оплату дежурные администраторов, включая налоги.	7 426 800,00
30	Расходы на оплату ЧОП	6 984 000,00
31	Расходы на оплату услуг телефонии, почтовые расходы	50 000,00
32	Расходы на программное обслуживание.	98 770,00
33	Расходы на оплату услуг банка, обслуживание, комиссии и др.	588 786,96
34	Расходы на юридические услуги	576 000,00
35	Расходы на оплату бухгалтерских услуг.	157 600,00
36	Расходы на оплату единого налогового платежа	363 690,00
37	Расходы на имущественный и транспортный налог	451,00
38	Расходы на оплату государственных пошлин	44 702,00
39	Возврат ранее уплаченных сумм (отказ от товара/услуг). Ошибочный платеж.	91 500,00
итого:		140 934 354,58

Члены ревизионной комиссии:

Сеидова О. В., Чернов А. М., Семькина С. О.

Финансовый отчёт и Акт проверки Ревизионной комиссии ТСН размещен в свободном доступе на служебном сайте ТСН «Можайка» и в ГИС ЖКХ.

ЧАСТЬ 3. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА



Наталья НОВИКОВА, первый председатель Правления ТСН, член Правления ТСН «Можайка»:

«Самый продолжительный в России долгострой не прошёл бесследно для наших домов. Ценой огромных многолетних усилий, нам, дольщикам, удалось добиться в 2016 году продолжения строительства 51-го и 52-го домов, начатого в 2004 году. Когда социальное напряжение достигло предела, областные начальники вынуждены были принять наши дома, мягко говоря, в неприглядном виде.

Вот так получилось, что дома у нас, вроде как, совсем нестарые, а общее имущество, особенно часть водопровода, уже нуждается в капремонте, а лифтовое оборудование - в скорейшей модернизации, не говоря уже про деревянные противопожарные двери, находящиеся в недопустимом, плачевном состоянии».

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ РЕЗЕРВ



Елена ПОХАБОВА, член Правления ТСН «Можайка»:

«На себе ощущаю всю «преlestь» желтой воды, так как живем с семьей в 16-м подъезде - конечной точке подачи воды. Подтверждаю: трубы находятся в критическом состоянии. И сейчас просто необходима, как минимум, замена горизонтальных

трубы горячего и холодного водоснабжения в техническом подполье и чердачных помещениях.

Достройщик ГК «ПИК» предельно экономил на качестве строительства.

Вот почему у нас такие несовершенные лифты, требующие непрерывного и недешевого ремонта.

Вот почему в таком состоянии кровля (слава Богу, ТСН полностью ликвидировало протечки), асфальтовое покрытие и домофоны.

Этот список можно долго продолжать.

На капремонт и модернизацию нужны не просто деньги, а огромный денеж.



Денис ЗВЕРЕВ, член Правления ТСН:

«Таких сумм в текущем бюджете у ТСН нет.

Наши доходы уходят на расчёты с ресурсниками за поставку воды, тепла, электроэнергии, вывоз мусора.

На текущий и аварийный ремонт.

На весьма невысокие зарплаты сотрудникам ТСН.

А ещё на многое другое, что любой житель видит каждый день выходя из своей квартиры.

Несмотря на постоянную дебиторскую задолженность ЖКУ-нелательщиков, доходящую в отдельные месяцы до 20 миллионов, ТСН ухитряется не допустить кассовых разрывов.

Выход есть - наши накопления на капремонт.

Они аккумулированы на двух специальных счетах в Сбербанке, закрепленными за 51-м, включая подземный паркинг, и 52-м домами. Сюда ежемесячно поступают взносы на капремонт.

Это наш стратегический резерв, который позволяет уверенно смотреть в будущее!»

СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЁТА ФКР – ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



Нина Турпеткина, член Правления ТСН «Можайка»:

«Не все собственники знают, куда уходят их ежемесячные взносы на капремонт.

Они зачисляются на специальные два счета в Сбербанке - отдельно для 51-го дома, и отдельно для 52-го.

Специальный счёт - это место, где мы копили деньги на оплату будущих работ, которые подпадают под конкретный вид капитального ремонта. То есть специальный счёт аккумулирует наши взносы в фонде капремонта.

Деньги, которые находятся на таких счётах, могут использоваться только для оплаты работ и услуг по капитальному ремонту дома.

На наших спецсчетах находятся достаточные суммы, и мы вправе получать доход от размещения этих средств в банке в виде процентов.

Получение процентов на спецсчетах происходит следующим образом:

1. По согласованию с банком часть средств, находящаяся на спецсчете, замораживается на определенный срок период, и на эту сумму банком начисляются проценты.

2. Сумма денежных средств после закрытия срока вклада, включая и сумму полученных процентов, зачисляются на этот же спецсчёт.

3. Доходы от размещения денег могут использоваться только на оплату работ по капремонту, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ.

СКОЛЬКО МЫ НАКОПИЛИ?

По состоянию на 11 августа 2025 года движение денежных средств по счетам следующее:

- на Расчетном счете 40705810040000002143 (Дом 51) сумма остатка составляет **18 238 322 руб. 36 коп.**, за период с 01.06.2024 по 11.08.2025, в т.ч. поступили проценты по ранее размещенным вкладам 850 038 руб. 64 коп.

Активное размещение, процент по вкладу ожидается в конце срока размещения

Дата размещения	Размещенная сумма	% ставка	Кол-во дней	Дата окончания	Сумма процентов по вкладу	Итого:
<i>Дом 51 расчетный счет 40705810040000002143</i>						
30.05.2025	5 900 000.00	12.17	91	28.08.2025	179 015	6 079 015
17.06.2025	6 700 000.00	11.76	91	15.09.2025	196 440	6 896 440
29.07.2025	5 600 000.00	9.9	91	27.10.2025	123 411	5 723 411
<i>Итого по дому 51</i>					498 866	

- на Расчетном счете 40705810840000000714 (Дом 52) сумма остатка составляет **15 126 369 руб. 65 коп.**, за период с 01.06.2024 по 11.08.2025, в т.ч. поступили проценты по ранее размещенным вкладам 742 862 руб. 67 коп.

Активное размещение, процент по вкладу ожидается в конце срока размещения

Дата размещения	Размещенная сумма	% ставка	Кол-во дней	Дата окончания	Сумма процентов по вкладу	Итого:
<i>Дом 52 расчетный счет 40705810840000000714</i>						
30.05.2025	4 500 000.00	12.17	91	28.08.2025	136 537	4 636 537
17.06.2025	5 600 000.00	11.76	91	15.09.2025	161 257	5 761 257
29.07.2025	4 500 000.00	9.9	91	27.10.2025	111 070	4 611 070
<i>Итого по дому 52</i>					408 864	

Расчетная сумма полученных средств по вкладам суммарно составит 2 500 631 руб., в разрезе по счетам: 51 дом - 1 348 904 руб.; 52 дом - 1 151 726 руб.

ЭПИЛОГ

Уважаемые соседи, собственники помещений!

От нас с вами зависит:

- сумеем ли мы воспользоваться накопленными нами деньгами на замену сгнивших труб горячего и холодного водоснабжения;
- сумеем ли мы избавиться от ржавой воды и аварий с водопроводом;
- будем ли мы и дальше иметь теплопотери от ветхих деревянных дверей переходных балконов и смотреть на это убожество;
- сможем ли мы сделать инъекции в паркинге и обезопасить его от

грунтовых вод;

• сможем ли мы произвести модернизацию лифтового оборудования, чтобы у нас были надежные и работающие лифты.

Уверены, каждый, абсолютно каждый здравомыслящий собственник желает, чтобы эти деньги не лежали мёртвым грузом до 2042 года, обесцениваясь с каждым месяцем.

Эти деньги должны приносить нам пользу сегодня, сейчас.

Однако законодательство в сфере ЖКХ, в т.ч. в отношении капремонта, меняется часто, требуя от нас оперативности и синхронизации с этим процессом.

Для преодоления всех бюрократических барьеров нам необходима солидарность, единство в принятии непростых решений в это сложное время!

Недобрые новости:

С 1 августа 2025 года Сбербанк планирует взимать комиссию **0,5-1,5%** за оплату взносов на капитальный ремонт через свои отделения, мобильное приложение и банкоматы. Это еще минус для нас всех. (Для льготных категорий граждан, таких как пенсионеры, инвалиды, ветераны боевых действий и многодетные семьи, оплата будет бесплатной при предъявлении подтверждающих документов).



Можайка-2025



ЧАСТЬ 4. ИНФОРМАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН

Александр АЛЕКСЕЕВ, председатель Правления ТСН «Можайка»:

«Целый блок законов обязывает ТСН вести информационную деятельность.

Это федеральные законы №463 и № 209.

Эти статьи Жилищного кодекса 47.1 и 135, а также постановление Правительства РФ №331.

Собственники нашего жилого комплекса должны быть **уверены в достоверности предоставляемой ТСН информации.**

Администрация и Правление ТСН дают такую гарантию.

Информационная работа ТСН **отвечает критериям прозрачности и открытости.**

Не знаю ни одного примера подобной **доступности, такого многообразия форматов и такого объёма информации**, раскрываемой о ТСН каждой группе заинтересованных лиц.

Назову лишь часть. Консультации специалистов в офисе ТСН и на встречах во дворе. Общение в чатах и во время интерактивных видеоконференций. Информационные доски в холлах и лифтах».

ЧЕМ ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ТСН

1. Администрация и Правление ТСН **несёт ответственность перед законом** (вплоть до уголовной) за истинность публикуемых отчётов, новостей, цифр, фактов, печатных и видеоматериалов.

2. ТСН **чётко и в положенные сроки, раскрывает информацию о своей деятельности согласно п. 32 Постановления Правительства РФ № 331 и Федеральному закону № 209.**

Весь перечень сведений о ТСН, указанный в разделе №10 совместного приказа № 74/114 Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ, **скрупулёзно вносится в установленные законом сроки в ГИС ЖКХ.** Эта очень большая по объёму работа, которую ТСН ведёт непрерывно.

3. Главным принципом информационной деятельности ТСН является – **факт-чекинг – проверка на достоверность публикаций.**

В 2024 году Администрация и Правление ТСН **приняли решение размещать на своих инфорресурсах ежемесячные видеодокументы о своей работе. Достоверность этих видеодокументов не подлежит**

сомнению. Все фото- и видеоматериалы публикуются с привязкой к местности.

4. Чаты ТСН **постоянно модерятся для выявления ошибочных сведений, лжи, клеветы, фейков и дезинформации**, а также на предмет соблюдения правил пользования чатами.

5. **ВАЖНО! В информационных ресурсах ТСН нет анонимов.**

Каждый пользователь чатов ТСН имеет чёткую идентификацию. Вот почему клеветники не рискуют размещать здесь свои посты, за которые может наступить материальная и уголовная ответственность.

ПРОСТО ДЛЯ СПРАВКИ:

В «дата-центре» общественной информационной службы Можайки собраны документы, фотографии, видеофайлы, графические и текстовые материалы за многие годы. Включая драматический этап борьбы за окончание строительства нашего ЖК и девять лет существования ТСН.

ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИИ В МОЖАЙКЕ

По оценкам экспертов, 20% российских компаний используют ИИ-искусственный интеллект в работе. В ЖКХ-отрасли нейросети тоже уверенно прокладывают себе дорогу.

На вопрос редакции газеты отвечает **Дмитрий АКИНЬШИН** - представитель IT-отрасли, член экспертной группы «SMART-PARKING».



ВОПРОС: Возможно ли использование искусственного интеллекта у нас, в Можайке? Что для этого необходимо?

- Да, это вполне реально. Сейчас

многие управляющие структуры создают, так называемых, **AI-помощников.**

Мы можем обучить ИИ, заложив в него технические данные по нашему ЖК, нормативам, законам, программам, отчётам и т.п.

А далее пишем **промты — специальные запросы для нейросети,** которая выдаст нам **конкретные управленческие и технические решения** наших проблем.

У нас есть необходимый для выполнения этой задачи **интеллектуальный ресурс — можайские представители IT-сообщества.**

Считаю, **создание AI-помощника**

для нашего ЖК — это очень перспективный проект.

Кстати, у нас есть уже успешный опыт по цифровизации Можайки – это внедрение автоматической системы «А-Доступ».

Сфера использования ИИ безгранична.

Например, можно расширить функционал в области обработки жалоб и заявок. Я имею в виду применение голосовых и текстовых ботов на основе GPT или других нейросетей. Боты вполне могут консультировать жителей и давать справки, принимать показания счетчиков, фиксировать проблемы.

ИИ можно использовать для анализа данных датчиков и прогнозов нагрузки

на инженерные сети, автоматически регулируя подачу тепла, воды и электроэнергии.

С помощью ИИ и камер наблюдения можно следить за графиком вывоза мусора и наполненности контейнеров.

Среди вызовов **следует учесть необходимость цифровизации инфраструктуры - внедрения датчиков и устройств IoT,** которые подключаются к интернету и обмениваются данными.

Само-собой, немаловажное значение имеет защита персональных данных и обучению сотрудников новым технологиям.

Среди очевидных плюсов - удобство для жителей (скорость ответов, обработки заявок), снижение аварийности и затрат на ремонты, повышение прозрачности и скорости реагирования.

ПАРУ СЛОВ ОБ ИНФОРМАЦИОННЫХ НЕГАТИВИСТАХ

Есть в Можайке совсем небольшая группка безработных жителей, которых объединяет патологическая неприязнь к ТСН.

Они смотрят на наш жилой комплекс сквозь чёрные очки негатива. Их ненависть вызывает всё – зона отдыха, детско-спортивный комплекс, скамейки, беседки, цветы, ТСН.

У них есть даже свой **информационный отстойник в Телеграм**, где они упражняются в злословии.

В эту «инфо-бочку» они сливают **тонны клеветы и лжи.**

Действуют **подло и трусливо, под анонимными никами.**

Порою жертвами этих злобных публикаций по неведению становятся и некоторые наши добрые соседи, но большинство собственни-

ков Можайки воспринимают этот чат как **бачок для слива информационных нечистот.**

Есть там одна «дама с собачкой», у которой градус злости и клеветнической фантазии зашкаливает. Назовём её условно **Ираидой Быстробеговой.**

У неё хватает «ума» размещать в «инфо-бочке» под своим именем **посты, провоцирующие межэтническую рознь.**

Подобные публикации недопустимы даже в крохотном про-



странстве данного инфо-отстойника, учитывая многонациональное население Можайки.

Заправляет этой «инфо-бочкой» **гражданин без определённых занятий, прячущийся сразу под несколькими никами.**

У всей этой кучки негативистов нет ни малейшего опыта управленческой работы в ЖКХ, ни специального образования. За плечами никаких достижений, но зато есть неугнётное **намерение «поругать» нашим жилым комплексом.**

Упаси нас Бог от таких «управленцев»! Рядом пример подобного дилетантского управления ТСН, закончившегося банкротством.

Собственники помещений хорошо отдадут себе отчёт о последствиях экспериментов с профнепригодными управленцами.

Подавляющее большинство жителей Можайки **верят своим глазам и реальным делам ТСН**, а не анонимным постам злопыхателей с дурнопахнущего чата.

Потому что **Можайка – это не только территория добросовестства, а ещё и территория добрых дел.**

