

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» ЗА 2025 год.

Отчет о деятельности по управлению многоквартирным домом

по адресу: г. Москва, ул. Хачатуряна, д.12, корп. 3 за 2025 год
Товарищество Собственников Жилья «ТСЖ «НАШ ДОМ» г. Москва, ул.
Хачатуряна, д.12, корп. 3
ИНН 7715250611

Состав правления Товарищества в период с 01.01. 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

Председатель правления: Быстров Игорь Степанович

Члены правления: Болдырева Е.В., Кисляков Ю.В., Субботина О.И., Печерин Ю.М., Чижова Е.А.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам жилых и нежилых помещений (без учета помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома): 24237,6 м²

ТСЖ осуществляет свою деятельность по оказанию жилищно-коммунальных услуг для собственников товарищества в рамках тарифов города Москвы. Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСЖ в 2025 г. приведена в Таблице №1

Таблица №1

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги в г. Москве с 01.01.2025 по 31.12.2025				
Период			с 01.01.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.12.2025
Услуга	Норматив потребления	Единица измерения	Цена за 1 кв.м (руб.)	Цена за 1 кв.м (руб.)
Нормативный документ	Постановление Правительства Москвы № 2797-ПП от 06.12.2024 г.			
Содержание и текущий ремонт для жилых помещений, в домах со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом		кв.м	45.99	45.99
Нормативный документ	Постановление Правительства Москвы №2800-ПП от 06.12.2024 г.			
Взнос на капитальный ремонт общего имущества для собственников жилых/нежилых помещений		кв.м	29.65	29.66
Нормативный документ	Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-291/23 от 06.12.2024 г.			
Обращение с ТКО для жилых помещений	0.104	куб.м	7.33/846.43	8.43/972,7
Антенна Ростелеком		абонент	260	260
Антенна Спецтелеприем		абонент	200	200
Дополнительные услуги ТСЖ	Утверждено общими собраниями			
Содержание КПП		абонент	550	550
Содержание земельного участка		Кв.м	2,60	2,60
Обслуживание запирающего устройства		абонент	52	52
Система автоматического открывания ворот и шлагбаума.		абонент	36	36
Управленческие Расходы		абонент	100	100
Резервный фонд		абонент	100	100

Коммунальные услуги		с 01.01.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.12.2025	
Нормативный документ	Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-290/23, № ДПР-ГР-285/23 и № ДПР-ГР-174/24 от 14.11.2024 г			
	Норматив потребления			
Отопление		Гкал	3217.19	3738.37
Горячее водоснабжение	4,745	куб.м	272.14	312.5
Холодное водоснабжение	6,935	куб.м	59.8	65.77
Водоотведение	11,68	куб.м	45.91	51.62

Исполнение сметы доходов и расходов

Согласно утвержденной смете доходов и расходов ТСЖ на 2025 год были получены начисленные собственникам средства и произведены расходы по статьям сметы. В таблице 2 приведены итоговые данные по доходам и расходам.

В текущем году была произведена плановая замена лифтов. Согласно договору произведена частичная оплата. Оставшиеся средства будут выплачиваться в течении последующих 5 лет.

Таблица 2

№ п/п	Наименование статей поступления	Сумма в год план	Получено Доход	Оплачено Расход
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	19 824 213.36	20 002 267.41	18 463 171.15
1.1.	Содержание жилого помещения и обращение с ТКО	15 510 367.37	15 718 941.12	14 465 581.33
1.3	Управленческие расходы	402 000.00	408 006.18	374 318.60
1.4	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	211 686.07	209 400.00
1.5	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	146 540.94	132 000.00
1.6	Содержание КПП	2 211 000.00	2 241 602.12	2 008 974.42
1.7	Содержание земельного участка	756 213.12	764 022.87	741 450.00
1.8	АНТЕНА	591 960.00	511 468.11	531 446.80
1.9	ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ в т.ч. :	345 360.00	1 013 977.72	991 354.78
1.9.1	Агентское вознаграждение за антену	159 600.00	164 319.51	
1.9.2	Мосгаз аренда	119 760.00		
1.9.3	Инком	18 000.00		
1.9.4	Пени	48 000.00	29 724.81	
1.9.5	Прочие поступления, % банка/прочие расходы, штрафы, госпошлины, банковс. Обсл.		819 933.40	991 354.78
2	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	8 626 646.59	10 290 786.71	46 270 611
2.1	поступления собственников		8 571 012.56	46 270 611
2.2	% банка со средств счета КР		1 719 774.15	
3	РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД	402 000.00	400 500.00	

Информация по начислениям и оплатам

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ, по видам финансирования, приведена в Таблице №3

Таблица №3

N п/п	Вид платежа п/п	Задолженность на начало отчетного периода, руб.	Размер начисленных средств, руб.	Размер поступивших средств, руб.	Задолженность на 1 января периода, следующего за отчетным, руб.
1	Содержание жилого фонда	794 007.55	15 686 882.35	15 718 941.12	761 948.78
2	Управленческие расходы	39 727.93	402 000.00	408 006.18	33 721.75
3	Обслуживание запер. устр.	5 213.00	208 416.00	211 686.07	1 942.93
4	Система автомат откр.ворот	5 784.45	144 288.00	146 540.94	3 531.51
5	Содержание КПП	39 309.76	2 207 700.00	2 241 602.12	5 407.64
6	Содержание земельн. участка	11 634.11	753 529.92	764 022.87	1 141.16
7	Антенна	54 319.41	598 845.00	611 642.11	41 522.30
8	Отопление	503 771.17	7 954 592.86	8 040 043.37	418 320.66
9	Горячее водоснабжение	42 900.96	5 197 136.22	5 141 624.94	98 412.24
10	Холодное водоснабжение	24 387.27	1 615 524.87	1 619 334.96	20 577.18
11	Водоотведение	24 015.73	2 119 991.36	2 121 590.55	22 416.54
12	Резервный фонд	22 500.00	402 000.00	400 500.00	24 000.00
13	Капитальный ремонт	529 317.69	8 626 646.59	8 571 012.56	584 951.72
14	ИТОГО платежи собственников помещений в 2025г.	2 096 889.03	45 917 553.17	45 996 547.79	2 017 894.41

Размер задолженности, включая льготы, собственников и членов ТСЖ, по оплате составил: на 01.01.2025 - **2 074 389.03** руб., в том числе **1 545 071.34** руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также **529 317.69** руб. за капитальный ремонт. Долг прошлых периодов на начало года составлял 696559,95, руб.

Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ и доп.услуг на 31.12.2025 - **1 993 894.41 руб.** в т.ч. - **1 408 942.69** руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также **584 951.72** руб. за капитальный ремонт, с учетом начислений за декабрь 2025г.

В 2025 г. задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила **306328,86** руб. и **82567,81** по капремонту. Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ (**388896,67** руб.) погашена в марте 2025г. Наблюдается тенденция к снижению задолженности по оплате.

Информация по доходам и расходам по банковскому счету

На 31.12.2025г. на счетах ТСЖ находится средств в размере **1 632 354,26** руб. Из них на счете Капремонта в ПАО Сбербанк средств в сумме 382 880,98руб. и 40 794,42руб. поступлений за декабрь 2025г на основном счете, (всего средств капремонта 423 675,4 руб). На основном счете в ПАО Сбербанк находятся средства Резервного фонда в сумме 646 000 руб. Таким образом, на основном счете в ПАО Сбербанк находится средств в сумме 562 678,86 руб.

Подробные сведения по статьям доходов и расходов за 2025 год представлены в Таблице № 4, и 4.1 (основанные на ОСВ по банковским счетам с разбивкой по статьям дохода и расхода.)

Таблица № 4

По банковским счетам ТСЖ	Сальдо на начало периода	Поступление	Расходы	Сальдо на конец периода
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	158 276.39	37 938 838.95	37 534 436.48	562 678.86
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет) Резервный фонд	245 500.00	400 500.00		646 000.00
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	36 403 500.09	10 290 786.71	46 270 611.40	423 675.40
Итого	36 807 276.48	48 630 125.66	83 805 047.88	1 632 354.26

Таблица 4.1

ПАО СБЕРБАНК	Доходы и расходы по банку			
	Сальдо на начало периода	Получено на счет ТСЖ (руб.)	Оплачено со счетов ТСЖ (руб.)	Сальдо на конец периода
Всего по всем счетам, в т.ч.:	36 807 276.48	48 630 125.66	83 805 047.88	1 632 354.26
1. Расчетный счет Сбербанк основной	158 276.39	37 938 838.95	37 534 436.48	562 678.86
1.1. Квартплата, КУ и прочие услуги, в т.ч.:		36 924 861.23	36 543 081.70	
Содержание и ремонт жил фонда и ТБО		15 718 941.12	14 465 581.33	
Управленческие расходы		408 006.18	374 318.60	
Обслуживание запер. устройства		211 686.07	209 400.00	
Система автом. открывания ворот		146 540.94	132 000.00	
Содержание КПП		2 241 602.12	2 008 974.42	
Содержание земельного участка		764 022.87	741 450.00	
Антенна		511 468.11	531 446.80	
Отопление		8 040 043.37	8 748 739.11	
Горячее водоснабжение		5 141 624.94	5 762 389.21	
Холодное водоснабжение		1 619 334.96	1 402 590.97	
Водоотведение		2 121 590.55	2 166 191.26	
1.3. Прочие доходы и расходы		1 013 977.72	991 354.78	
Банковское обслуживание и % банка		816 424.40	76 696.78	
Штрафы, госпошл. по суд. искам			854 658.00	
Невыясненная сумма		3 509.00		
Расчеты по агентским вознаграждениям .Антенна		164 319.51		
Пени по квартплате		29 724.81		
Компенсация за исп.трансп. ср			60 000.00	
2. Резервный Фонд	245 500.00	400 500.00		646 000.00
3. Капитальный ремонт спецсчет	36 403 500.09	10 290 786.71	46 270 611.40	423 675.40
Взносы на капремонт собств.		8 571 012.56		
% банка по капремонту		1 719 774.15		
Замена лифтов			46 100 097.40	
Строительный контроль			90 000.00	
Ремонт старого лифта			80 514.00	
ВСЕГО	36 807 276.48	48 630 125.66	83 805 047.88	1 632 354.26

В 2025 году было получено от собственников, городского бюджета и дополнительного дохода ТСЖ **48 630 125,66** руб., из них:

-**10 290 786,71** руб. поступило на счет капитального ремонта (в том числе: **8 571 012,56** руб. от собственников, включая льготы по КР от ГЦЖС и **1 719 774,15** -% банка по спецсчету на НО).

-**36 924 861,23** руб. на содержание, ремонт МКД и коммунальные услуги включая льготы от ГЦЖС поступило (в том числе за коммунальные услуги **16 922 593,82** руб.) и прочие доходы- по агентскому вознаграждению **164 319,51**, пени **29 724,81**, % по депозиту **816 424,40** руб.

-**400 500** руб. на счет Резервного Фонда.

Израсходовано **83 805 047,88** руб. , в том числе

-**46 270 611,4** руб. на проведение работ по капитальному ремонту/замене лифтов;

-**37 534 436,48**руб. на содержание и ремонт МКД, прочие расходы и доп. услуги; в т.ч.

18 079 910,55 руб. на оплату коммунальных услуг.

820 000 оплачено штрафов от МЖИ.

В бухгалтерском учете предусмотрено разделение счетов. Для поступлений и расходов по квартплате, коммунальным услугам и прочим услугам бухучет ведется на счете 51, для Резервного фонда предусмотрен счет 55.03, средства капитального ремонта учитываются на счете 55.04.

Остатки денежных средств на 01.01.2025 составляли **36 807 276.48** рублей, в том числе:

Остатки на основном счете (51 счет бухучета) составляли 158 276.39 рублей;

на счете резервного фонда (55.03 счет бухучета) составляли 245 500.00 рублей.

на счете капитального ремонта (55.04 счет бухучета) - 36 403 500.09 рублей;

Остатки денежных средств на 31.12.2025 составляют **1 632 354.26** руб., в том числе:

На основном счете (51 счет бухучета) составляют 562 678.86 рублей;

На счете резервного фонда (55.03 счет бухучета) составляют 646 000.00 рублей;

На счете капитального ремонта (55.04 счет бухучета) составляют 423 675.40 рублей.

Остаток средств на расчетном счете в ПАО Сбербанк на 31.12.2025г. составляет **609 473,28** руб., из них средств резервного фонда 6000 руб., средств капитального ремонта 40 794,42 руб.

Средства резервного фонда в сумме **640 000** руб. находятся на депозитном счете под % банка. В бухучете отражено на счете 55.01.

Остаток средств на спецсчете капитального ремонта на 31.12.2025г. составляет **382 880,98** руб.

Всего денежных средств на счетах Сбербанка - **1 632 354.26**

На основном счете: 609 473.28 рублей

На депозитном счете средства Резервного фонда: 640 000 рублей

На спецсчете средства Капитального ремонта: 382 880.98 рублей.

Информация по начислению и оплате за коммунальные ресурсы: (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение).

В таблицах № 5 и 6 приведены данные по размеру начисленных собственникам и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг, оплаченных поставщикам.

Таблица 5

Ресурсоснабжающая организация	Долг на начало 2025г.	Начислено поставщиками (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)	Долг на конец 2025г.
МОЭК отопление	544 539.05	8 635 751.28	8 748 739.11	431 551.22
МОЭК ГВС	529 141.27	5 848 376.43	5 762 389.21	615 128.49
Мосводоканал ХВС	110 114.48	1 493 172.20	1 469 331.15	133 955.53
Мосводоканал ВО	164 231.73	2 143 147.70	2 108 679.80	198 699.63
Итого:	1 348 026.53	18 120 447.61	18 089 139.27	1 379 334.87

Таблица 6

Вид ресурса коммунальных услуг начисленных собственникам	Долг на начало 2025г.	Начислено собственникам (руб.)	Получено от собственников (руб.)	Долг на конец 2025г.
Отопление с учетом корректировки	503 771.17	7 954 592.86	8 040 043.37	418 320.66
Горячее водоснабжение	42 900.96	5 197 136.22	5 141 624.94	98 412.24
Холодное водоснабжение	24 387.27	1 615 524.87	1 619 334.96	20 577.18
Водоотведение	24 015.73	2 119 991.36	2 121 590.55	22 416.54
Итого:	595 075.13	16 887 245.31	16 922 593.82	559 726.62

В соответствии со сложившейся практикой в Москве платежи начисляются в текущем месяце за текущий, а начисления по счетчикам воды производятся по сданным показаниям за предыдущий месяц. Перейдя на системы раздачи квитанция 11 числа текущего месяца ТСЖ снизило недобор по коммунальным услугам, в частности по горячей воде. Это результат большой проделанной работы сотрудников ТСЖ по выявлению несанкционированного расхода горячей воды отдельными собственниками. Была проведена работа с собственниками по установлению счетчиков, там, где их не было, тем собственникам которые не установили счетчики вода начисляется по нормативу с коэффициентом 3.

В 2024 году сумма к корректировке по отоплению составила **1 420 883.07 руб.** Корректировка проведена в течении 2025 года в период с января по декабрь. Корректировка за 2025 будет проводиться равными долями в течении первого полугодия 2026 года. Сумма составляет **739 724.65 руб.**

Данные по расчету, выплате корректировки за 2025, а так же сумме подлежащей корректировке за 2025 год приведена в таблице 6.1

Таблица 6.1

2025 Мес.	Поставщик МОЭК(по среднему/)	Начислено собственникам	корректировка за 2024г.	с учетом корректировки	К корректировке за 2025г.
1	694 613.81	701 792.73	148 478.48	553 314.25	-7 178.92
2	694 613.81	701 792.73	148 478.48	553 314.25	-7 178.92
3	694 613.81	701 792.73	148 478.48	553 314.25	-7 178.92
4	694 613.81	701 792.73	148 478.48	553 314.25	-7 178.92
5	694 613.81	701 792.68	148 478.48	553 314.20	-7 178.87
6	694 613.81	701 792.68	148 478.48	553 314.20	-7 178.87
7	807 140.23	860 786.61	88 436.03	772 350.58	-53 646.38
8	807 140.23	860 786.61	88 436.03	772 350.58	-53 646.38
9	807 140.23	860 786.61	88 436.03	772 350.58	-53 646.38
10	807 140.23	860 786.61	88 436.03	772 350.58	-53 646.38
11	807 291.99	860 786.61	88 436.03	772 350.58	-53 494.62
12	432 215.50	860 786.61	87 832.04	772 954.57	-428 571.11
ИТОГО	8 635 751.28	9 375 475.93	1 420 883.07	7 954 592.87	-739 724.65

Информация по оплате по поставщикам, закупленным материалам и зарплате на содержание МКД

В таблице 7 и 8 даны расходы на содержание МКД и расходы произведенные на оплату труда

Таблица 7

Поставщики (Подрядчики)	Вид работ (услуг)	Оплачено, руб.
Содержание жилого помещения		
ВЫСОТА	ТО сист.пож.защ.	374 000.00
ВМЕТРЕ	БД реестра собственников	3 883.00
Ип Бехтин П.В.	За разработку рабочего проекта УУТЭ и согласования с ТСО	47 872.00
ИП Лобанова Е.А	Замена ковриков в подъездах	134 987.64
ИП Лукьянченко В. М.	лампы для МОП	37 083.25
ИП Лукьянчикова И. А.	лампы для МОП	155 995.00
МОСЭНЕРГОСБЫТ	Расходы на электроэнергию, потребленную на деж. освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	1 290 509.88
Термопоинт	Лабораторная проверка приборов учета электроизмерительные работы	1 200.00
ТЕХКОМПЛЕКТ	ТО лифтов	1 218 718.74
ЦЕНТР ИНТЕГРАЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ	работы по Замерам сопротивления ОД приборов учета	18 500.00
ЭКОСТАР	Услуги про проведению специальной оценке условий труда	10 800.00
ЭКОТЕХПРОМ АО	Вывоз мусора(Обращение с ТКО)	1 215 286.61
Экспертно-аналитический центр энергоэффективности и энергосбережения	дубликат паспорта теплосчетчиков	8 840.00
Текущий ремонт МОП		
ООО ГРАНТИ-ГРУПП	Изготовление противопожарных дымогазонепроницаемых дверей	62 020.00
Работы выполнены сотрудниками ТСЖ по договору ГПХ (учтены в ФОТ)	Покраска стен лестничных маршей с 12 по 14 этажей 5 подъезда	39000.00
Работы выполнены сотрудниками ТСЖ по договору ГПХ (учтены в ФОТ)	Нанесение гидроизоляционного покрытия жидкой резиной на бетонные конструкции и места примыкания парапетов к основанию кровли в два слоя	32200.00
Работы выполнены сотрудниками ТСЖ по договору ГПХ (учтены в ФОТ)	1.1. Частичный ремонт дверных коробок и регулировка дверей, частичное восстановление и монтаж дверных полотен на черных лестницах и балконах.	50000.00
	1.2. Частичный ремонт и регулировка окон и форточек в цокольном этаже подвального помещения.	
	1.3. Частичный ремонт и регулировка ковшей мусоропровода;	
	1.4. Частичная замена керамических плиток напольных покрытий в местах общего пользования	
ООО ВЫСОТА	Видеонаблюдение лифтов (вывод сигнала в помещение охраны)	217 552.00
Управленческие расходы		
1С-Рарус ИТС	Программное обеспечение и сопровождение 1С ИТС	21 204.00

Геркин Сергей Васильевич	Программное обеспечение и сопровождение модернизация ПК	2 500.00
Легпромсофт	Программное обеспечение и сопровождение программа Домовладелец	78 800.00
ИП Зверева У.В.	подготовка к собранию, создание видеоролика	5 000.00
ВымпелКом	Услуги связи	25 000.00
МГТС	Услуги связи	23 211.72
РЕГРУ	ПО для сайта ТСЖ	1 590.00
РСИЦ	домен сайта ТСЖ	4 558.00
Ростелеком	Услуги связи	70.80
СКБ Контур ДИАДОК	документооборот	2 640.00
Формула ИТ	сопровождение 1С	9 400.00
ЦВ ЭП 2	электронная подпись	
Содержание земельного участка		
Ивантеевский питомник	Закупка кустарников	48 500.00
Леруа Мерлен	грунт универсальный	1 984.00
ВЫСОТА	Восстановление системы видеонаблюдения	250 691.00
Обслуживание запирающего устройства		
ИП Дьячкова А.Г.	Обслуживание зап.устр.	209 400.00
Система автоматического открывания ворот		
ИП Дьячкова А.Г.	Система автоматического открывания ворот	132 000.00
Содержание КПП		
ЧОО Вымпел-Гранит	договор до 31.05.2025	819 677.42
Аникович А.А.	договор с 01.06.2025	393 680.00
Аникович В.А.	договор с 01.06.2026	399 000.00
Стрельников И.В.	договор с 01.06.2027	377 720.00
Антенна		
Ростелеком Макрорегиональный Филиал "Москва"	Антенна	98 520.00
СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенна	432 856.00
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		
МОСВОДОКАНАЛ	ХВС и водоотведение	3 568 782.23
МОЭК ТЭ	отопление	8 748 739.11
МОЭК ГВС	ГВС	5 762 389.21
Капремонт		
Комфилд	Замена лифтов	46 100 097.40
Техкомплект	стройконтроль	90 000.00
Техкомплект	ремонт лифта старого	80 437.07

На заработную плату и страховые взносы было израсходовано **10 076 298.03 руб.** Информация по расходам на заработную плату работникам ТСЖ и страховым взносам представлены в таблице 8 по должностям и статьям затрат.

Таблица № 8

Распределение зарплаты по статьям	
СОДЕРЖАНИЕ ЖФ	7 010 129.77
Зарплата уборщиков мусорокамер	717 000.00
Зарплата слесарь сантехник	685 683.08
Зарплата слесарь электрик	647 136.37
Зарплата дежурный/диспетчер	349 775.29
Зарплата уборщиц подъездов	727 000.00

Зарплата текущий ремонт МОП		121 200.00
Зарплата Бухгалтер		855 580.44
Зарплата Паспортистка		179 312.32
Зарплата Председатель		1 106 569.85
Зарплата Управляющий		1 016 690.60
Зарплата Юрист		353 181.82
Зарплата помощник бухгалтера		251 000.00
СОД ЗЕМ УЧ	177 500.00	
Зарплата Дворник		177 500.00
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	120 000.00	
Секретарь-делопроизводитель		120 000.00
Мотивационные выплаты	686 790.47	
Выплаты стимулирующего характера, премии		195 000.00
Выплаты стимулирующего характера, отпуска.		391 322.47
Выплаты стимулирующего характера, Работа в праздничные днипремии , отпуска.		100 468.00
Всего на зарплата	7 994 420.24	
Страховые взносы оплачены	2 081 877.79	
Всего на зарплату и страховые взносы		10 076 298.03

Данные по приобретению материалов и инвентаря по статьям расхода за прошедший период представлены в таблице 9

Таблица 9

Использованные материалы по статьям расхода		
Управленческие расходы	42 183.84	
Бумага офисная		6 885.00
Внешний SSD-накопитель Kingston1Tb XS1000 SXS1000/1000GA (SSD)		7 273.00
Вода		491.00
Демо-система настенная		9 504.00
Канцтовары в ассортименте		4 211.00
Картридж для МФУ HP		12 744.00
Вода питьевая		1 075.84
Текущий ремонт МОП	191 316.76	
Герлен лента герметизирующая		4 018.00
Инструменты для ППР		16 504.96
Инструменты для ремонта		6 089.44
Краска фасадная + колеровка		5 579.50
Материалы для ППР		20 747.87
Средства/инструмент для ремонта		9 317.00
Светильник светодиодный		128 620.00
Замок		439.99
Текущее обслуживание МОП	112 662.43	
Инвентарь для уборки МОП		7 293.83
Инвентарь для уборки мусорокамер		6 431.57
Средства гигиены/уборки		22 584.78
Клемы универсальные		4 763.25
Лампы		18 575.00
Лампы DULUX S 11 W/840		11 950.00
Лампы светодиодные		29 170.00
Пульт Same Top 432 EE		1 046.00

Сотовый телефон Xiaomi Redmi A3x		4 590.00
Флаг Москвы		592.00
Флаг Победы		744.00
Флаг РФ		752.00
Флешка		1 255.00
Флэш-накопитель USB 2,0		2 400.00
Саморезы		515.00
Содержание земельного участка	66 199.00	
Камера видеонаблюдения на стреле шлагбаума		10 280.00
Колеса для тележки		3 800.00
Почвогрунт		1 984.00
Крестовина		1 635.00
Сирень		36 000.00
Кизильник		8 000.00
Туя		4 500.00

Отчет о работе юриста ТСЖ «НАШ ДОМ» за 2025 год

За отчетный период 2025 года юристом ТСЖ «НАШ ДОМ» была проведена следующая работа:

1. Претензионно-исковая работа

Подготовлено и направлено 9 претензий в адрес лиц, имеющих задолженность перед ТСЖ. Обеспечено участие в судебных заседаниях в судах общей юрисдикции г. Москвы по следующим делам:

- Бутырский районный суд г. Москвы: № 05-0019/2025, № 05-0017/2025, № 11-0123/2025;
- Московский городской суд: № 33-37456/2025, № 7-10558/2025, № 7-10556/2025;
- Судебный участок № 91 г. Москвы: № 02-0339/91/2025, № 13-0329/91/2025.

По вышеуказанным делам подготовлены процессуальные документы, обосновывающие правовую позицию ТСЖ (мотивированные отзывы, ходатайства, исковые заявления).

Подготовлены иски и заявления о вынесении судебных приказов о взыскании дебиторской задолженности с физических и юридических лиц в порядке упрощенного производства (без участия сторон):

- Судебный участок № 91 г. Москвы:
- № 02-1860/91/2025, № 02-1718/91/2025, № 02-1717/91/2025, № 02-1716/91/2025, № 02-1715/91/2025, № 02-1714/91/2025, № 02-1713/91/2025, № 02-1712/91/2025;
- Арбитражный суд г. Москвы: № А40-304873/2025.

По итогам рассмотрения вышеперечисленных дел судами вынесены судебные акты в пользу ТСЖ «НАШ ДОМ».

Подготовлено и направлено 6 заявлений о возбуждении исполнительного производства в Федеральную службу судебных приставов по г. Москве.

2. Работа с собственниками

За отчетный период 2025 года штатным юристом подготовлено 20 ответов на обращения собственников, поступающих как в правление ТСЖ, так и через иные информационные платформы. Также на еженедельной основе осуществлялся прием граждан.

Должники имеющие задолженность более 3-х месяцев.

Таблица № 10

Квартира	Долг на конец 2024г.	Кол-во месяцев долга
3	115 677.54	16
17	45 719.17	7
18	73 457.17	8
39	58 917.98	7
45	25 986.30	4
70	50 653.48	3

77	33 272.41	3
241	49 726.68	7
242	77 651.01	4
250	22 867.54	4
274	28 405.56	4
288	180 430.79	51
319	29 496.47	3
333	23 179.17	4
	815 441.27	

Общее количество должников (с задолженностью более 3-х месяцев) в 2025г., по сравнению с 2024г. (12 чел. – 612 256,41 руб.), составило 12 человек. Суммарная задолженность на 31.12.2025 составила 815 441,27 руб.

В течении года с периодичностью раз в квартал собственникам направляются уведомления-претензии о наличии задолженности. Частично эта мера способствовала стимуляции собственников к возврату долгов. Но все равно некоторые собственники продолжают регулярно недоплачивать.

3. Работа с контрагентами

За отчетный период 2025 года штатным юристом подготовлено 3 договора и 3 протокола разногласий к ним.

Работа правления ТСЖ

В 2025 году было проведено три общих собрания собственников. Первое собрание очередное, в том числе по вопросу капитального ремонта-замене лифта. На данном собрание по вопросу капремонта кворума не было. Отчасти из-за недопонимания собственниками формулировки вопросов. На этом собрании были избраны члены правления и члены ревизионной комиссии, которые избираются на два года. Было проведено второе внеочередное собрание только по вопросу капремонта. Собрание признано состоявшимся. Решение Принято. Капремонт по замене лифтов произведен в период с 15.07.2025 по 25.12.2025г. фирмой КОМФИЛД.

В 2025 году было проведено **11 заседаний правления**, на которых решались вопросы проведения собраний очередного годового, внеочередного по вопросам капитального ремонта, второго внеочередного. В течении года правление собиралось ежемесячно, для обсуждения текущих вопросов хозяйственной деятельности и других возникающий вопросов управления.

Проведен капитальный ремонт/замена всех 12 лифтов. Сумма договора составила 78 002 922.00 руб. Также был заключен договор с обслуживающей лифты организацией ООО ТЕХКОМПЛЕКТ для проведения строительного контроля по приемке лифтов на сумму 300 000 руб.

Акт за первый этап работ – изготовление 6 пассажирских и 6 грузопассажирских лифтов был подписан 04.08.2025г. Акт приемки работ по замене 6 пассажирских лифтов подписан 13.10.2025, по замене 6 грузопассажирских лифтов подписан 25.12.2025г. Оплачено за работы по замене лифтов со счета капитального ремонта 46 100 097.40, оставшаяся сумма будет выплачиваться равными долями ежемесячно в сумме 550 048,7 руб. в течение последующих 5 лет. Оплата за проведенный стройконтроль в 2025 году была проведена авансовым платежом, в сумме 90 000 руб., оставшаяся сумма выплачена в 2026 году.

Работы по капитальному ремонту	Остаток средств КР на начало 2025 года	Поступило	Оплачено	Остаток средств КР на конец 2025
В т.ч.	36 403 500.09	10 290 786.71	46 270 611.40	423 675.40
Ремонт старого лифта			80 514.00	
Замена лифтов ООО КОМФИЛД			46 100 097.4	
Стройконтроль ООО ТЕХКОМПЛЕКТ			90 000.00	

В 2023 году был создан резервный фонд, в 2024 была определена сумма этого фонда. В 2025 году фонд продолжает пополняться. На конец 2025 года сумма фонда составляет 646 000 руб. Из них 640 000 руб. размещено на депозитном счете под проценты.

Смета, утвержденная в 2025 году, исполнена без превышения, долгов поставщикам ТСЖ не имеет. Работа с должниками по квартплате ведется регулярно. Приблизительно раз в квартал направляются досудебные уведомления, как правило, собственники реагируют. Правление собирается регулярно, не реже одного раза в месяц.

В заключение отчета, подводя итоги, можно сказать, что правление справилось с поставленными задачами. Дом функционирует в текущем режиме.

Председатель правления

Быстров И.С.

