

**Годовой отчет правления ТСЖ «ШАНЦ»
о финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год.**

1. Состав правления ТСЖ «ШАНЦ»

Действующий состав правления, избранный на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол № 1(26) от 19.04.2024 г.): Богородская В.П. (кв.46), Жаркова Е.А. (кв.42), Зверев В.И. (кв. 56), Назаренко Д.А. (кв.79), Шафикова А.М. (кв.91).

На заседании правления (протокол №2 от 19.04.2024 г.) председателем правления была избрана Шафикова А.М.

2. Состав ревизионной комиссии

Ревизор Савкина Л.И. (кв. 123) избрана на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «ШАНЦ» № 1(26) от 19.04.2024 г.).

3. Сведения о лицах, имеющих право подписи финансовых и иных документов

С 14 мая 2008 г. – с момента регистрации в Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы (МИФНС) № 46 по г. Москве – правом первой подписи наделена действующий председатель правления Шафикова А.М.

Для ведения бухгалтерского, налогового учета, начисления платы за ЖКУ заключен договор с ИП Анисимова Е.В. без права подписи на банковских и прочих документах.

4. Состав сотрудников Товарищества, фонд заработной платы сотрудников, налоговые платежи

В 2025 году в штатном расписании было 3 единицы: председатель, системный администратор, разнорабочий-уборщик. На время отпуска штатного уборщика заключается договор подряда с другим уборщиком. Со всеми сотрудниками заключены в установленном порядке трудовые договоры, изданы соответствующие приказы об их назначении. Все сотрудники являются гражданами РФ.

Всего за 2025 год затрачено на заработную плату (3 человека) и оплату работы бухгалтера 1 988514,78 рублей, отчисления в СФР (30,2%) составили 456894 рублей.

Расчеты с сотрудниками ведутся по безналичному расчету.

5. Работа с категориями собственников, имеющих право на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с договором № 061106 от 14 июня 2011 г. с ГУ ГЦЖС «Центр жилищных субсидий» общая сумма льгот, перечисленная в 2025 году, составила:

- на расчетный счет в Сбербанке 1 029 192,65 рублей;
- на расчетный счет в ПАО «Банк ВТБ» 368 253,57 рублей.

6. Работа с ресурсоснабжающими организациями, банками, поставщиками услуг по техническому обслуживанию домовладения, с поставщиками коммунальных услуг, с прочими организациями.

Собственники жилых помещений Товарищества осуществляют оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением Правительства г. Москвы на соответствующий период.

Договоры с ресурсоснабжающими организациями:

- АО «Мосводоканал» «На отпуск питьевой воды и прием сточных вод в городскую канализацию».
- ПАО «Мосэнергосбыт» «Энергоснабжение помещения правления ТСЖ», на «Энергоснабжение лифтов и дежурное освещения мест общего пользования»;
- ПАО «МОЭК» «На снабжение тепловой энергией жилищной организации»; «На потребление горячей воды»;
- АО «Экотехпром» «Договор оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами» .

С банками и страховыми компаниями:

- ПАО СК «Росгосстрах» «Страхование гражданской ответственности компаний/организаций, оказывающих услуги по обслуживанию и эксплуатации зданий/помещений перед третьими лицами»;
- САО «РЕСО-Гарантия» «Страхование гражданской ответственности лифтового оборудования».

Договоры с банками:

- ПАО «Сбербанк России» «Договор основного банковского счета».
- ПАО «Банк ВТБ» «Договор специального счета, открываемого в целях формирования фонда капитального ремонта».

Для технического обслуживания общего имущества Товарищества в 2025 году заключены или пролонгированы договоры со следующими организациями:

- ООО «ДЭКО» - «Техническое обслуживание инженерных коммуникаций»;
 - ООО «МАЙДЖОР ЛИФТ» «Техническое обслуживание лифтового оборудования»;
 - ООО «Комплексные Системы Безопасности» – «Техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики», «Техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода»; «Электроизмерительные работы»;
 - ООО «ТеплоЭнергоСервис» - «Договор сервисного обслуживания узла учета тепловой энергии (УУТЭ)
 - ООО «Вентремонтаж» на «Обслуживание вентиляционных каналов»;
- Прочие организации:

- ООО ЧОП «БУЛАТ» на «Охрану придомовой территории и дома»;
- ООО «Перспектива ТЦ», с 1 ноября 2025 г. ООО «ДИАЛ-Сервис» на «Сервисное обслуживание домофонной системы»;
- Макрорегиональный филиал «Москва» ПАО «Ростелеком» «За пользование городской сетью кабельного телевидения и сбор и перечисление абонентской платы»;
- АО РСВО на «Эксплуатационно-техническое обслуживание абонентских радиоточек, сбор и перечисление абонентской платы»;
- ПАО «МГТС» «Об оказании услуг телефонной связи»;
- ООО «ИнфоКрафт Северо-Запад» «За техническую поддержку бухгалтерской программы по расчеты квартплаты и бухучету (УСН)».

Вышеуказанные организации исполняли договорные обязательства в полном объеме, своевременно оформлялись акты выполненных работ, на основании которых осуществлялись оплаты выполненных работ.

7. Спецсчет капитального ремонта

В соответствии с Порядком предоставления Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и владельцем специального счета сведений в Государственную жилищную инспекцию города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 27 октября 2015 года № 694-ПП, ТСЖ ежеквартально предоставляет сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт в Государственную жилищную инспекцию города Москвы.

В соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений по капитальному ремонту от 12 мая 2015 г. (протокол № 10) было принято решение об открытии собственного спецсчета в Банке Москвы (теперь ПАО «ВТБ Банк»). Правлением был заключен договор с банком.

На 01.01.25 г. на спецсчете было 17 694 490,46 рублей, на 31.12.2025 г. – 16 962 742,30 рублей.

Поступило за 2025 год 5 817 281,84 рублей, в т. ч. % по вкладу 3 199 659,42 рублей.

В соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений по капитальному ремонту от 09.12. 2025 г. (протокол № 2) было принято решение о проведении работ по замене лифтов,

В 2025 году были начаты работы по замене лифтов, произведена оплата со спецсчета капитального ремонта 6 549 030,00 рублей.

8. Текущая деятельность правления.

В соответствии с нормами содержания и эксплуатации здания сотрудником нашего товарищества Зиколом О.В., сотрудниками ООО «ДЭКО» жилой дом был подготовлен к весенне-летнему и осенне-зимнему отопительному сезону 2024-2025 гг.

Были подготовлены акты готовности здания к отопительному сезону соответствующих периодов, подписанные представителями теплоснабжающей организации (ПАО «МОЭК»), проведены работы и подготовлены акты обслуживающих организаций ООО «Комплексные Системы Безопасности» (техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики, техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода, электроизмерительные работы); ООО «Вентремонтаж» (обслуживание вентиляционных каналов), паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях. Указанные документы были предоставлены в Государственную жилищную инспекцию г. Москвы и Управу района Чертаново Северное. Были заключены договоры страхования общего имущества (СК "РОСГОССТРАХ") и лифтов (САО «Ресо-гарантия»).

Техническое обслуживание пожарного водопровода проводится ежегодно в целях соблюдения правил пожарной безопасности, включает в себя испытания гидрантов на водоотдачу с измерением уровня давления, перекатку 68 пожарных рукавов, находящихся на всех этажах дома в пожарных шкафах.

Сантехники и электрики ООО «ДЭКО» проводят регулярные осмотры и обслуживание, ремонт инженерных коммуникаций – сантехнических и электрических, как на общем имуществе так и в квартирах собственников.

Произведен ремонт в помещении правления (1 эт. 1 подъезд) исполнитель ИП Вознюк С.П., стоимость работ включая расходные материалы составила 468432,79 рублей.

Произведены работы по герметизации козырьков 1 и 2 подъездов (исполнители ИП Белов А.В., самозанятый Шарф В.В.) – стоимость работ с материалами составила 190 тысяч рублей.

Проведены работы по модернизации системы видеонаблюдения (исполнитель ООО «ДИАЛ-Сервис»). Стоимость работ по договору составила 292266,93 рублей. В 2025 годы выполнена часть работ на сумму 125476 рублей.

Приобретены и установлены элементы велопарковки (15400 рублей).

ГБУ Жилищник в летний период проводил выборочный ремонт асфальтового покрытия.

Проводилась своевременная уборка снега, наледи на всей придомовой территории. Для работы приобретались и использовались реагенты, лопаты, проводилось своевременное обслуживание и мелкий ремонт снегоуборщика.

С января заключен договор с самозанятым Вознюк С.П. на уборку территории от снега в зимний период, за 2025 год работы оплачены на сумму 146300 рублей.

В весенне-летний период были высажены цветы на клумбах, регулярно производилась уборка территории, поливка, стрижка газонов, кустарников, обрезка сучьев и веток.

Произведен частично ремонт и покраска малого и большого металлического ограждения территории.

Ежегодно проводится ремонт и частичная укладка плитки на крыльцах 1 и 2 подъездов.

Средства из целевого фонда непредвиденных расходов (ЦФНР) на восстановление общего имущества в результате чрезвычайных ситуаций, созданного в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол № 14 от 27.03.2010 г.) в сумме 300000 (триста тысяч) руб. не расходовались.

9. Охрана дома и придомовой территории

Ответственный по автопарковке – председатель правления Шафикова А.М. (кв.91) в соответствии с решением правления – протокол правления №91 от 06 января 2015 г.

Работу по контролю за размещением автотранспорта, охрану и безопасность МКД и придомовой территории выполняет ООО ЧОП «БУЛАТ» в соответствии с договором от 30.09.2009 г. № 7. Стоимость услуг по договору в 2025 г. составила 2 520 000 рублей.

10. План работы правления– развития ТСЖ «ШАНЦ» на 2026 г.

В своей работе правление будет руководствоваться законодательными документами РФ и правительства г. Москвы, начислять услуги в соответствии с тарифами, утвержденными постановлениями правительства г. Москвы.

Членские взносы с 1 мая 2026 года:

- на содержание правления 11 руб. с 1 кв.м. (ранее 10 руб. с 1 кв.м);
- на охрану 60 руб. с квартиры (ранее 50 руб. с квартиры);
- за пользование первым машиноместом – 1200 руб. /месяц (ранее 1000 руб. /месяц);
- за пользование вторым машиноместом, машиноместами перед зданием дома, квартирам, которые собственники сдают в наем (на 50% дороже) – 1800 руб./мес. (ранее 1800 руб./мес.);
- за пользование третьим машиноместом - 2400 руб. /мес. (ранее 2000 руб. /мес).
- за пользование машиноместом для автовладельцев, не являющихся собственниками в нашем товариществе составит 3800 руб. / мес.

Единовременный членский взнос для собственников, ранее не участвовавших в благоустройстве придомовой территории (120 тыс. руб.), дающий возможность закрепить за собственниками квартир постоянное машиноместо. При смене собственника квартиры (продаже) новый собственник также вносит на счет товарищества единовременный членский взнос на благоустройство территории.

Планируется проводить поквартирные осмотры состояния инженерных коммуникаций с целью восстановления их в работоспособное состояние для обеспечения качественных условий проживания.

Будут продолжены регулярные осмотры и необходимые регламентные работы на электрооборудовании, инженерных коммуникациях дома (тепло- и водоснабжающее оборудование).

Будут продолжены работы по приведению в изначальное состояние вентиляционных коробов, инженерных коммуникаций в квартирах собственников жилых помещений нашего многоквартирного дома, по погашению задолженностей собственниками помещений по коммунальным и иным платежам.

Правление планирует вновь застраховать ответственность Товарищества перед третьими лицами и лифты.

Планируется проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории Товарищества.

Планируется провести следующие виды работ:

1. Работы по ремонту инженерных коммуникаций - ориентировочная стоимость 150 тысяч рублей.
2. Планово-текущий ремонт общего имущества (ремонт лестниц 1 и 2 подъездов – по договору подряда), ориентировочная стоимость 400 тыс. руб.;
3. Модернизация системы видеонаблюдения и домофонов (договор 2025 г.) – ориентировочная стоимость 100 тысяч рублей.
4. Установка дополнительных элементов - велопарковки на придомовой территории, ворот на спортивной площадке;
5. Планируется на конец 2026 года пополнить резервный фонд на 980 445,74 рублей для проведения планово-текущих работ

Капитальный ремонт – замена лифтов.

Замена всех лифтов и лифтового оборудования будет завершена в июле 2026 г..

Исполнитель - ООО «ПК-Лифт».

Приглашаем всех собственников и членов товарищества принять участие в предстоящих собраниях.