

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2025 год.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 01 января по 31 декабря 2025 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 08.04.2025 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 25 от 08.04.2025 г.):

- Моренко Владимир Васильевич – собственник кв. № 1;
- Балаболина Любовь Владимировна – собственник кв. № 7;
- Чистоплясов Сергей Степанович – собственник кв. № 32;
- Сафонов Андрей Олегович – собственник кв. № 84;
- Квариани Леван Валерьянович – собственник кв. № 94.

Всего за 2025 г. проведено 8 заседаний правления, которые были посвящены организации эксплуатации дома, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Правление принимало решения только в рамках своей компетенции, определенной в Уставе. Рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» в форме очно-заочного голосования.
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения общего собрания членов ТСЖ.
4. О проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу капитального ремонта крыши.
5. Утверждение бюллетеня для голосования внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу капитального ремонта крыши.
6. Об утверждении расходов на подключение системы видеонаблюдения и контроля доступа.
7. Об утверждении расходов на приобретение шаровых кранов для замены задвижек на системах ГВС и отопления, на проведение сантехнических работ по замене сгона на горячей трубе по общедомовому стояку в 1-м подъезде на 17-м этаже.
8. Об утверждении расходов на приобретение и прокладку кабель-каналов, на монтаж светильников в мусороприемных камерах.
9. Возмещение ущерба (ремонт в ванной комнате) собственнику кв. № 28 в результате залива в связи с аварией на общедомовом имуществе по стояку ГВС в кв. № 31.
10. Об утверждении расходов на проведение косметического ремонта в комнате правления и в комнате консьержей 1-го подъезда.
11. Об утверждении расходов на приобретение материалов для хозяйственных нужд.

12. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «ЭльПро Сервис» на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 2026 год.
13. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с АО «Мослифт» на техническое обслуживание лифтов на 2026 год.
14. Об утверждении договора с ООО «Эко-Дез» на дезинфекцию мусоропроводов на 2026 год.
15. Отчет о работе правления за 2025 год.
16. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2025 год.
17. Утверждение проекта сметы расходов на 2026 год.
18. Об экономии по смете, чистой прибыли, о недоборе/переплате по холодной и горячей воде, по статье «Обращение с ТКО» и по статье сметы «Электроэнергия в целях содержания общего имущества».

1. Об исполнении сметы и о взносах на капитальный ремонт.

Исполнение сметы проходило в рамках утвержденных расходов общим собранием членов Товарищества. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ «Наш Дом 21», от расходов, предусмотренных по смете, были не существенны. Все обязательства по заключенным договорам выполнены в срок. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений от 08 апреля 2025 г. проведен капитальный ремонт крыши.

По состоянию на 01.01.2026 г. поступило в Фонд капитального ремонта с 15 июля 2015 г. нарастающим итогом 29 559 695,24 руб. Из них:

- сумма поступлений от собственников 21 584 636,46 руб.
- проценты на остаток средств на спецсчете 7 975 058,78 руб.

Расходы на ремонт в МКД с 2020 г. составили 10 517 723,50 руб. Из них:

- на герметизацию межпанельных швов в 2020 г. – 1 822 640,00 руб.
- на установку противопожарных дверей в 2022 г. – 4 243 544,00 руб.
- на капитальный ремонт крыши в 2025 г. – 4 451 539,50 руб.

Остаток начисленных средств в ФКР на 01.01.2026 г. составляет 19 041 971,74 руб.

Тариф по взносам на капитальный ремонт с 01.01.2026 г. увеличился и составил 32,63 руб./м² общей площади помещений.

2. О коммунальных платежах.

Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. Расчет за холодную, горячую воду и водоотведение производился в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг ИП РФ от 06.05.2011 г. № 354: в жилом помещении, оборудованном ИПУ, исходя из показаний приборов учета, при отсутствии ИПУ исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. В части расчетов за услугу по отоплению начисления производились исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущие пять лет. В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 01.12.2023 г. «Об особенностях определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы» сумма переплаты за 2024 год в размере 652 645,90 руб. была включена в платежный документ по строке «Перерасчет Отопление» равными долями в течение года.

Тариф 972,70 руб./м³ (8,43 руб./м²) на вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) для регионального оператора АО «Экотехпром» в Москве с 01 января по 30 сентября 2026 года не изменится, с 01 октября по 31 декабря 2026 года увеличится и составит 976,49 руб./м³ (8,90 руб./м²).

3. О доходах.

В течение всего года постоянно размещались свободные денежные средства на неснижаемый остаток в ПАО Сбербанк. Доход составил 68 582,38 руб. Выручка за оказанные услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 39 613,94 руб. Чистая прибыль в размере 105 057,32 руб. направлена в Резервный фонд.

4. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.

1. Установлена система видеонаблюдения и контроля доступа (подключение, монтаж и наладка), приобретен монитор и беспроводная мышь общей стоимостью 189 752 руб.
2. Приобретены шаровые краны на систему ГВС в количестве 4 штук и на систему отопления в количестве 14 штук на общую сумму 35 074 руб. Выполнены работы по замене задвижек в размере 30 800 руб. и сантехнические работы по замене сгона на горячей трубе по общедомовому стояку в 1-м подъезде на 17-м эт. в размере 20 000 руб.
3. Произведена прокладка кабель-каналов и монтаж светильников в мусороприемных камерах на общую сумму 16 740 руб.
4. Возмещен ущерб собственнику кв. № 28 в результате залива квартиры по причине аварии на общедомовом имуществе по стояку ГВС в кв. № 31. Произведен ремонт в ванной комнате собственника кв. № 28 в размере 32 465 руб.
5. Сделан ремонт в комнате правления и частичный ремонт в комнате консьержей 1-го подъезда. С момента образования ТСЖ, т.е. более 24 лет, ремонт не производился. Стоимость косметического ремонта с учетом приобретенных материалов силами обслуживающей МКД организации ООО "ЭльПро Сервис" составила:
 - косметический ремонт в комнате правления в размере 186 825 руб.;
 - частичный ремонт в комнате консьержей 1-го подъезда: замена линолеума в размере 14 522,50 руб. и работы по закреплению унитаза в размере 4 500 руб.
6. Приобретены светодиодные светильники для установки в приквартирных и лифтовых холлах по заявкам жильцов на сумму на сумму 107 460 руб.
7. Приобретен монитор для видеонаблюдения во 2-м подъезде стоимостью 8707руб.
8. Приобретены материалы для проведения локального ремонта облицовки фасада дома (плиточный клей, краска грунтовка, цементная затирка и др.), для благоустройства клумб перед домом (сосна горная, туя, декоративная щепка, кора сосновая, кора лиственницы, грунт, удобрения, садовый бордюр для ландшафта и др.), приобретены девять входных придверных ковриков: 120*180 – 2 шт., 90*150 – 3 шт., 60*90 – 4 шт. Общая стоимость приобретенных материалов составила 92 908,51 руб.

Председатель правления



Квариани Л.В.