

## **Отчет правления ТСЖ «Дб» за 2025 г. (период с 01.07.2025 по 31.12.2025 г.)**

### **1. Общие сведения о ТСЖ.**

Товарищество собственников жилья «Дб» ИНН 5043090784, КПП 504301001, ОГРН 1255000057817 зарегистрировано 18 июня 2025 года.

Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Устава.

Товарищество приступило к управлению многоквартирным жилым домом (МКД) по адресу: Московская область, г.о. Серпухов, г. Пушкино, мкрн «Д», д. 6 с 01.07.2025 г.

Состав правления избран решением общего собрания от 18.06.2025 г. в составе: Акинина Анастасия Петровна, Варфоломеев Алексей Сергеевич, Елецкая Марина Владимировна, Шевчук Светлана Викторовна.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Дб» правление избрало из своего состава председателем правления ТСЖ «Дб» Варфоломеева Алексея Сергеевича.

На 31 декабря 2025 г. изменений в составе правления не проводилось.

ТСЖ «Дб» является юридическим лицом, подтвержденным государственной регистрацией в порядке, предусмотренном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц.

Как юридическое лицо, ТСЖ «Дб» обязано исполнять законодательство и иные нормативные правовые акты Российской Федерации и Московской области, а также муниципальные правовые акты органов местного самоуправления.

Деятельность ТСЖ «Дб» подотчетна перед органами государственной власти, налоговыми органами Российской Федерации, СФР России, Росстатом и другими органами, регулирующими деятельность юридических лиц, органами государственного жилищного надзора. Подотчетность перед указанными органами предусматривает предоставление отчетов с различной периодичностью не только по финансовым вопросам, но и по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирным жилым домом, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

В течение отчетного периода заседания правления проводилось по мере необходимости. По итогам принятых решений составлялись протоколы заседаний правления. На заседаниях правления рассматривались вопросы текущей деятельности ТСЖ «Дб».

Сайт ТСЖ в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: тсж-дб.рф. Площадка для размещения сайта – 1С UMI.

Адрес официальной электронной почты Товарищества: tszg-db@mail.ru.

На сайте размещаются документы ТСЖ, объявления и другая важная информация, необходимая для информирования собственников помещений в многоквартирном доме. Информирование также осуществляется посредством группы в WhatsApp, Telegram.

Деятельность председателя, правления и ревизора ведется с полным соблюдением Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

В соответствии с требованиями действующего законодательства председатель правления прошел обучение по программам пожарно-технического минимума, охрана труда, ГОЧС, оказание первой медицинской помощи, электробезопасности.

По состоянию на 31 декабря 2025 г.:

Всего жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических лиц и муниципальной собственности – 8 179,2 кв.м.

Всего собственников:

Физических лиц – 238

Юридических лиц – 1 (Администрация г.о. Серпухов)  
Всего членов ТСЖ «Дб» - 171 чел., обладающих 5530,7 кв.м., что составляет 67,62% от всех собственников.

## 2. Работа правления ТСЖ

В отчетном году 18.06.2025 было проведено общее собрание членов ТСЖ «Дб». По итогам собрания, протокол от 18.06.2025 г. № 1/2025-ТСЖ, были приняты следующие решения:

1. Об избрании Председателя и Секретаря общего собрания.
2. Об избрании лиц для подсчета голосов.
3. Избрание членов Правления ТСЖ «Дб».
4. Избрание ревизора ТСЖ «Дб».
5. Утверждение Положения «О правлении ТСЖ «Дб» и Положения «О председателе Правления ТСЖ «Дб».
6. Утверждение Порядка проведения отдельных видов работ, выполняемых в помещениях по заявкам и за счет средств собственников помещений.
7. Принятие правил внутреннего распорядка ТСЖ «Дб» в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда.
8. Утверждение плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2025 г. и 2026 г.
9. Утверждение формы договора, заключаемого с собственниками помещений не являющимися членами ТСЖ «Дб».
10. Утверждение Положения «О резервном фонде товарищества собственников жилья «Дб».
11. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Дб» сроком на один год со дня начала управления домом товариществом собственников жилья «Дб», порядка исполнения сметы и установление на основании сметы размера обязательных платежей.
12. О порядке проверки индивидуальных приборов учета потребления холодной и горячей воды, а также сроках передачи показаний в правление ТСЖ «Дб».

В 2025 году проведено 12 заседаний Правления, их итоги оформлены протоколами.

На заседаниях Правления были рассмотрены и приняты решения по следующим вопросам:

- Об избрании председателя правления и начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом;
- Определение приоритетных задач работы Правления и распределение обязанностей по их исполнению.
- Обследование, проведение периодического технического освидетельствования лифтов.
- Организация работы и заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (ПАО «Мосэнергосбыт, МУП ТВК г. Пушкино»).
- Организация работы и договоры с самозанятыми гражданами для выполнения работ по комплексному санитарному содержанию мест общего пользования и придомовой территории, содержанию мусорокамер и организации вывоза мусора, комплексным работам по сантехническому содержанию, выполнения ремонтных работ. В т.ч. в рамках подготовки дома к осенне-зимнему периоду 2025-2026 гг., выполнение работ по внесению и обновлению информации на порталах ГИС ЖКХ, ЕИАС, АИС ЖКХ, а также на формирование реестров передачи информации в отдел социальной защиты, ведению бухгалтерского и налогового учета и отчетности ТСЖ «Дб».
- Работа с должниками, разработка и утверждение регламента взаимодействия по взысканию долгов и мерам воздействия на должников.
- Разработка и утверждение регламента осуществления мероприятий для контроля за использованием общего имущества при проведении ремонтных работ.
- Ремонт систем отопления, ГВС и ХВС, отведения сточных вод.

- Ремонтные работы по герметизации межпанельных швов.
- Подготовка дома к зиме, проведение работ по гидропневматической промывке системы отопления, опрессовке, испытания системы отопления.
- Утверждение порядка ведения делопроизводства и лиц, ответственных за его ведение.
- Утверждение регламента рассмотрения вопросов на заседании Правления.

### **3. Документооборот**

За отчетный период были полностью сформированы и оформлены надлежащим образом два реестра, обязанность ведения которых предусмотрена Жилищным кодексом РФ: 1) Реестр членов Товарищества; 2) Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

От бывшей управляющей организации ООО «КС г. Пущино» была получена техническая документация на дом, а также, частично, документы, связанные с управлением домом, неполученные документы будут истребованы в судебном порядке в 2026 г.

Взаимодействие с контрагентами осуществляется с использованием электронного документооборота с использованием сервиса «Контур.Диадок».

Ведение учета, в т.ч. бухгалтерского и налогового осуществляется с использованием программного комплекса 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

### **4. Работа с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.**

В отчетном году были заключены все необходимые договоры с организациями по снабжению коммунальными ресурсами, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Заключены договоры с:

МУП «ТБК г. Пущино» - на коммунальные ресурсы, используемые для содержания общего имущества многоквартирного дома (ГВС, ХВС, отведение сточных вод);

АО «Мосэнергосбыт» - на коммунальные ресурсы, используемые для содержания общего имущества многоквартирного дома (электроснабжение);

ООО «ЮГ ЛИФТ» - на комплексное обслуживание лифтов;

ООО «Русь ЭО» - на оказание услуг по оценке соответствия лифтов требованиям безопасности в форме периодического технического освидетельствования;

ПАО СК «РОСГОССТРАХ» - договор обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, а именно в отношении лифтов многоквартирного дома;

МАУ «Многофункциональный центр предоставления государственных муниципальных услуг населению муниципального образования «Городской округ Серпухов Московской области» - на оказание услуг по ведению информационной базы по учету лиц, зарегистрированных в жилищном фонде, находящемся в управлении ТСЖ «Дб»;

ООО «Центр дезинфекции Плюс» - на проведение дезинфекционных работ;

Окружным управлением социального развития № 17 Министерства социального развития Московской области соглашения о сотрудничестве с целью определения механизма взаимодействия при предоставлении мер социальной поддержки при оплате жилого помещения и коммунальных услуг в виде ежемесячной денежной компенсации отдельным категориям граждан, имеющим место жительства в доме № бмикрорайона «Д» города Пущино Московской области;

ИП Казаков Г.Е. – ремонт межпанельных швов;

ИП Озеров В.А. – обследование вентиляции дома;

ЧОУ ДПО «УЦ «Академия безопасности» - обучение по программам пожарно-технического минимума, охрана труда, ГОЧС, оказание первой медицинской помощи, электробезопасности;

1С. ООО «Тиражные решение 1С-Рарус» - на техническое сопровождение программы

с самозанятыми физическими лицами на выполнение работ для ТСЖ «Дб»:

- 1) ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности;
- 2) комплексная уборка помещений общего пользования;
- 3) комплексная уборка придомовой территории;
- 4) комплексная уборка мусорокамер;
- 5) ремонт сантехнического и иного оборудования;
- 6) ремонт электрических сетей;
- 7) внесение и обновление информации на порталах ГИС ЖКХ, ЕИАС, АИС ЖКХ, а также на формирование реестров передачи информации в отдел социальной защиты;
- 8) комплексная уборка подвала дома 1023 кв.м. с вывозом мусора;
- 9) комплексная уборка технического этажа (чердака) дома 1023 кв.м. с вывозом мусора;
- 10) покос придомовой территории.

#### 5. Бухгалтерский и налоговый учет. Финансовые показатели Товарищества.

Товарищество в своей деятельности применяет упрощенную систему налогообложения, представляет налоговым органам всю необходимую отчетность.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Налоговым кодексом Российской Федерации.

Для надлежащей работы Товарищество приобретено программное обеспечение 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК, с помощью указанной программы ведется бухгалтерский и налоговый учет, сдается вся необходимая отчетность контролирующим государственным органам.

Все расчеты в Товариществе ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО СБЕРБАНК. Операции с наличными денежными средствами не проводятся.

Касса с наличными денежными средствами в Товариществе отсутствует. Платежи жителей поступают исключительно безналичным путем на основании полученных от Товарищества платежных документов.

Финансовые показатели:

1.	Начислено собственникам (нанимателям) к оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, используемые на содержание общего имущества, коммунальные услуги за сентябрь 2025 г. Руб.	2 837 223,91
2.	Поступило от собственников (нанимателей) к оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, используемые на содержание общего имущества, коммунальные услуги за сентябрь 2025 г. Руб.	2 563 092,06
3.	Израсходованно всего средств на содержание общего имущества многоквартирного дома, оплату коммунальных ресурсов, поставляемых на содержание общего имущества, управление многоквартирным домом, коммунальные услуги за сентябрь 2025 г. Руб.	2 501 844,16
4.	Задолженность собственников (нанимателей). Руб.	274 131,85
5.	Остаток средств на расчетном счете на 31.12.2025 г. Руб.	61 247,90

#### РАСХОДЫ:

№ п/п	Наименование статей расходов	Расходы ФАКТ
-------	------------------------------	--------------

1.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования, в т.ч. фонд оплаты труда и материалы.	157 705,86
2.	Содержание земельного участка (уборка придомовой территории), в т.ч. фонд оплаты труда, материалы, уборка снега в зимний период	179 449,94
3.	Содержание мусоропровода и подготовка к вывозу мусора, в т.ч. фонд оплаты труда, материалы, промывка стволов мусорокамер	Оплата в январе 2026 г.
4.	Дератизация, дезинсекция и дезинфекция мест общего пользования (по договору)	21 181,41
5.	Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов мест общего пользования, в т.ч. фонд оплаты труда сантехника, электрика, материалы, подготовка МКД к ОЗП, прочие расходы.	301 776,31
6.	Общеэксплуатационные расходы, в т.ч. программное обеспечение, сайт ТСЖ, канцелярские расходы, связь, интернет, банковские комиссии, прочие расходы, необходимые для надлежащего управления МКД.	24 063,00
7.	Комплексное техническое обслуживание лифтов, страхование	196 502,40
8.	Обследование вентиляции	15 510,00
10.	Текущий ремонт общего имущества (расходы допускаются на техническое содержание)	99 200,00
11.	Управление многоквартирным домом, в т.ч. администрирование ГИС ЖКХ, АИС ЖКХ, ЕАИС ЖКХ сайта, главный инженер, материалы, ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетность, учет, внесение и контроль показаний ОДПУ (штатные работники, договор подряда, аутсорсинг), ведение реестра собственников, реестра членов ТСЖ, внесение данных и их актуализация в АИС ЖКХ, ГИС ЖКХ, ЕАИС ЖКХ, ведение, наполнение и поддержка сайта, ведение технической документации на дом, в том числе услуги МФЦ (по договору с МБУ МФЦ г.о. Серпухов). Составление и направление реестров в органы социальной защиты населения, банки.	213 099,98
12.	Фонд оплаты труда (вознаграждение) председателя ТСЖ "Д" (в т.ч. НДФЛ)	345 000,00
13.	Фонд оплаты труда (вознаграждение) члена правления ТСЖ "Д" (в т.ч. НДФЛ)	56 952,38
14.	Единые налоговые платежи (отчисления в фонды ЕСН, травматизм)	121 389,61
15.	Оплата коммунальных ресурсов, используемых на содержание общего имущества многоквартирного дома (ГВС, ХВС, отведение сточных вод, электроэнергия), оплата коммунальных ресурсов за сентябрь 2025 г. (отопление, ГВС, ХВС, отведение сточных вод).	762 240,59
16.	Прочие расходы, связанные с содержанием общего имущества, управлением, оплатой банковских комиссий, государственных пошлин.	7 772,68

Итого расходы:	<b>2 501 844,16</b>
----------------	---------------------

Предстоящие платежи в 2026 г. за 2025 г.:

Содержание мусоропровода и подготовка к вывозу мусора, промывка стволов мусорокамер. Договор за период с 01.07.2025 по 31.12.2025 г. Оплата в январе 2026 г.	72 000,00
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за период (ремонт системы освещения подвала)	36 000,00

## 6. Работа с должниками

На 31 декабря 2025 г. задолженность собственников и нанимателей перед ТСЖ «Дб» составляет 274 131,85 руб., что составляет 9,66% от общих начислений.

В 2025 году проводилась реализация мероприятий, направленных на увеличение сбора коммунальных платежей. Эта работа дала положительные результаты – большинство собственников помещений дома оплачивает коммунальные платежи своевременно, но есть собственники, которые регулярно задерживают оплату коммунальных платежей на 2-5 месяцев, а есть собственники, которые не производили платежей со дня начала управления домом ТСЖ «Дб». В 2025 году ТСЖ велась регулярная работа с собственниками помещений по напоминанию о задолженности путем рассылки уведомлений почтовыми отправлениями, Мировому судье 208 судебного участка подано 4 заявления о выдаче судебных приказов на принудительное взыскание долгов. Представляется, что в 2026 году проблема нарушения сроков оплаты платежей за жилищные услуги собственниками помещений останется актуальной.

## 7. Выполненные работы

№ п/п	Элемент общего имущества, в отношении которого выполнены услуги, работы	Наименование услуг и работ
1	Места общего пользования (коридоры, лестницы, лестничные марши и площадки)	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования (сухая и влажная уборка в соответствии с утвержденным перечнем)
2	Придомовая территория	Содержание земельного участка (уборка придомовой территории), в т.ч. окос территории, уборка снега. Опилка кустарников между 1 и 2 подъездами. Удаление аварийных деревьев.
3	Мусоропроводы и мусорные камеры	Содержание мусоропровода и подготовка к вывозу мусора, в т.ч. мытье мусорных клапанов, удаление мусора из мусорокамер, прочистка засора в стволах мусоропровода 1-го и 4-го подъездов, санитарная обработка стволов мусоропровода. Ремонт мусороприемных клапанов.
4	Сантехническое оборудование МКД	Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД.
5	Лифты	Комплексное техническое обслуживание лифтов, освидетельствование, страхование.
7	Система ГВС	Перезапуск системы после отключений ГВС. Замена запорных кранов. Ремонт системы горячего водоснабжения 1-4 подъездов (замена запорных кранов, замена

		спускных кранов). Слив / заполнение системы ГВС. Замена вводных запорных кранов ДУ50
8	Система отопления дома (1-4 подъезды)	Гидропневматическая промывка системы отопления МКД Д6
9	Тепловые узлы №№1-4	Прочистка 4-х грязевиков в тепловых узлах МКД Д6 (снятие, промывка, установка).
10	Тепловые узлы №№1-4	Установка новых манометров и термометров в тепловых узлах МКД Д6
11	Система ГВС (1 подъезд)	Слив / заполнение системы ГВС. Замена участка лежака (0,7 м.), запорного крана, установка спускника, замена стояка (ввод из подвала в квартиру № 4) 1,5 м., работы по пайке полипропиленовых труб и фитингов
12	Система ХВС (1 подъезд)	Слив / заполнение системы ХВС. Замена трубы от магистрального водопровода, ввод из подвала в квартиру № 4, 3 м., установка запорного крана, установка спускника, работы по пайке полипропиленовых труб и фитингов
13	Система ГВС (1 подъезд)	Обследование стояка ГВС по стороне квартир (2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34), выявление причины остывания горячей воды.
14	Система ГВС (3 подъезд)	Обследование стояка ГВС по стороне квартир (74, 78, 82, 86, 90, 94, 98, 102, 106), выявление причины остывания горячей воды.
15	Система ГВС (4 подъезд)	Слив / заполнение системы ГВС. Замена участка лежака (0,5 м.), стояка (0,3м), запорного крана, установка спускника, замена стояка (ввод из подвала в квартиру № 107), работы по пайке полипропиленовых труб и фитингов.
16	Система ГВС	Слив системы ГВС. Гидропневматическая промывка системы ГВС
17	Система ХВС	Слив / заполнение системы ХВС. Аварийная замена спускного крана на стояке ХВС. Аварийная замена участка лежака и стояка 1го подъезда.
19	Система ГВС	Работы по балансировке распределения давления в системе ГВС 1-го и 3-го подъездов.
20	Система отопления дома (1-4 подъезды)	Опрессовка системы отопления Тепловых узлов №№ 1-4
21	Система отопления дома	Устройство отвода сточных вод в канализацию на Тепловых пунктах № 1, № 2, № 3 и № 4
22	Система отведения сточных вод	Замена участков лежаков канализационных труб.
23	Система отведения сточных вод	Прочистка засоров лежаков канализационных труб.
24	Фасад	Ремонт межпанельных швов 4 подъезд (частично).
25	Подвал	Работы по уборке мусора (частично).
26	Система электроснабжения	Аварийная замена автоматических выключателей. Восстановление освещения в мусорокамерах. Восстановление освещения в подвале дома.
27	МКД	Проведение дезинсекционных работ.
30	МКД	Управление многоквартирным домом, работы в соответствии в нормативными правовыми актами.

## **8. Планы работ на 2026 год.**

В 2026 г. будут планироваться и выполняться все обязательные работы по обслуживанию и текущему ремонту, предусмотренные нормативными правовыми актами РФ.

Общему собранию собственников предложено принять решение по ремонту:

1. Межпанельные швы объемом до 300 м.п. – ремонт.
2. Замена запорных кранов на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления, установка спускных кранов – объем определяется правлением ТСЖ «Дб».
3. Ремонт системы горячего водоснабжения, отопления – объем определяется правлением ТСЖ «Дб».
4. Замена осветительных приборов местах общего пользования – при необходимости – объем определяется правлением ТСЖ «Дб».
5. Ремонт (замена) дверей в мусорокамеры.
6. Частичный ремонт системы отведения сточных вод – объем определяется правлением ТСЖ «Дб».
7. Ремонт штукатурного слоя с покраской в подъездах (места с отслоением, разрушением).
8. Ремонт (замена) мусорных клапанов.
9. Замена вводных электрических автоматов в квартирных электрощитках - объем определяется правлением ТСЖ «Дб» при наличии финансовых средств.
10. Ремонт асфальтового покрытия перед входом в 3 подъезд.
11. Замена светильников чердачного помещения.
12. Установка дополнительных светильников в подвальном помещении.
13. Ремонт приямка 4 подъезда.
14. Установка козырьков над входами в подвал, 2 шт.

Указанные работы будут проводиться при наличии достаточного финансирования.

Также правление внесло предложения:

- об установке автоматических шлагбаумов, с целью решения вопроса с прекращением парковки на придомовой территории транспорта жителей соседних домов;
- об организации и установке системы видеонаблюдения на придомовой территории и внутри подъездов дома, с целью обеспечения безопасности.

## **9. Судебные споры**

В ноябре 2025 г. Серпуховский городской суд принял решение об обязанности бывшей управляющей организации ООО «Коммунальная служба г. Пушкино» в течение одного месяца с даты вступления в законную силу решения суда выполнить следующие работы в нашем многоквартирном доме: провести замену аварийных участков канализационных труб; провести уборку подвального помещения от последствий подтопления канализационными стоками; провести замену неработающих спускников, установить отсутствующие запорные краны на трубах ХВС; провести ремонт отмостки по периметру МКД.

## **10. Заключение**

За 2025 год было сделано очень многое. Все средства направлялись на финансирование работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома. Работы финансировались за счет средств, поступающих в установленных размерах в качестве платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Невозможно в рамках отчета уделить внимание всем деталям проводимых работ, но основное было отражено.

Главное, что все должны помнить, что невозможно быстро решить все проблемы, стоящие перед нашим Товариществом, поскольку они накапливались годами, и для их решения требуется достаточно много времени и большого объема финансирования, что

соответственно ложится на собственников, платежи которых являются единственным источником пополнения бюджета Товарищества, а выполнение - непосредственно на правление Товарищества. Но правлением поставлены задачи до конца 2027 года закрыть крупные и серьезные вопросы.

Правление благодарит собственников, которые поддерживали и поддерживают органы управления и контроля, кто предлагает свою помощь, кто вовремя оплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги, всех тех, кто готов личным, бескорыстным участием делать все для развития и процветания дома.

Правление ТСЖ «Д6»