

## ОТЧЕТ

### о деятельности Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» за 2025 год

Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Устава ТСЖ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами, Жилищным кодексом, иными нормативно-правовыми актами РФ.

С начала обслуживания МКД, ТСЖ применяет в своей хозяйственной деятельности **упрощенную систему налогообложения - УСН** (доходы-расходы) по ставке 10%, или 1% при отсутствии дохода, в связи с чем не платит налог на прибыль, НДС, налог на имущество.

С 1.01.2026 года ТСЖ стало плательщиком НДС согласно налоговой реформе.

Бухгалтерский учет ведется с помощью специализированной программы «1С».

Ответственное лицо: председатель правления Хоруженко Г.В. с правом первой подписи.

Руководство текущей деятельностью ТСН ТСЖ «Ильинский д. 8» в отчетный период осуществлялось председателем правления Хоруженко Г.В.

**Для ведения хозяйственной деятельности открыты расчетные счета в следующих банках:**

в **АО Газпромбанк:**

- для проведения денежных операций и расчетов с контрагентами открыты 2 счета:

**40703.810.0.00000003560** - с самого начала деятельности ТСЖ счет использовался для оперативного управления ТСЖ (прием платежей от жителей по квитанциям, расчет с поставщиками, прием платежей от арендаторов и по коммерческим заявкам).

С 27 мая 2024 года прием платежей по квитанциям переведен на основной счет 40703.810.3.000000004120

**40703.810.3.000000004120** (с корпоративной картой) – основной счет (платежей от жителей по квитанциям, расчет с поставщиками)

**40705.810.1.00000000597**- спецсчет для сбора взносов на капитальный ремонт;

в **АО «Т- Банк»** открыт р/с № **40703.810.6.00000743102**-для оплаты коммерческих заявок только по QR- коду.

**Общая площадь жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам на 01.01.2026г – 64 624,4 м2.**  
Количество голосов членов ТСЖ от общей площади жилых и нежилых помещений на 01.01.26 составляет **51,6%**, что равно **33 348,144 м2.**

Обороты по банковским счетам:

Данные по р/с 40703.810.3.000000004120 (банковская выписка Приложение № 1) – расчетный счет для оперативного управления ТСЖ

Остаток на начало периода 01.01.2025	Приход	Расход	Остаток на конец периода 31.12.2025
112 911,12	37 666 238,14	37 644 990,37	134 158,89

Данные по р/с 40703810000000003560 (банковская выписка Приложение №2) – счет для коммерческих расчетов

Остаток на начало периода 01.01.2025	Приход	Расход	Остаток на конец периода 31.12.2025
64 132,40	1 030 527,90	1 048 319,90	46 340,40

Данные по р/с 40705810100000000597(банковская выписка Приложение №3) - спецсчет дома по взносам на капитальный ремонт

Период	Остаток на начало периода	Приход	Расход	Остаток на конец периода
2023	0	1 632 399,85	0	1 632 399,85
2024	1 632 399,85	76 060 084,96	0	77 692 484 ,81
2025	77 692 484,81	32 668 086,30	480,00	110 360 091,11

Данные по р/с 40703810600000743102 (банковская выписка Приложение №4) – расчетный счет для оплат по коммерческим заявкам только по QR-коду.

Остаток на начало периода 01.01.2025	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2025
28 209,80	24 700,00	45 51,90	7 327,90

Расшифровка начислений и поступлений по статьям «Содержание и ремонт общего имущества» (далее СОИ) (отчет по начислениям за 2025 год – Приложение №5)

Статья	Долг на 01.01.2025, рублей	Начислено за 2025 год, рублей	Оплачено за 2025 год, рублей	Сумма долга на 01.01.2026 года, рублей
Содержание жилищного фонда	5 125 090,96	30 363 584,0	29 253 069,04	6 235 605,93
Холодное водоснабжение (КРСОИ ХВС)	212 635,83	1 070 921,18	1 045 336,34	238 220,68
Водоотведение (КРСОИ водоотведение)	207 903,29	1 067 813,86	1 036 897,93	238 819,23
Электроэнергия (КРСОИ Электроэнергия)	585 082,69	1 696 384,70	1 540 303,00	740 837,10

Пени	320 624,51	704 717,77	162 158,82	863 183,46
<b>ИТОГО за 2025 год</b>	6 387 887,19	34 903 421,51	35 202 356,25	6 088 952,45

**Суммы начислений по статье «Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества» (далее КР СОИ), неоплаченных и просроченных составляют:**

Холодное водоснабжение (КРСОИ ХВС) – 238 220,68 рублей

Водоотведение (КРСОИ водоотведение) – 238 819,23 рублей

Электроэнергия (КРСОИ Электроэнергия) -740 837,10 рублей.

Итого общая просроченная сумма задолженности ресурсоснабжающим организациям на 01.01.2026 года по

<b>Долг АО Водоканал Павшино</b>	<b>Долг Мосэнергосбыт</b>
ХВС (ОДН) -238 220,68 рублей	Электроэнергия (ОДН) - 740 837,10 рублей.
Водоотведение (ОДН) - 238 819,23 рублей	
<b>Итого: 477 039,91</b>	<b>Итого: 740 837,10</b>

Оплата указанной задолженности ресурсоснабжающим организациям из средств содержания общего имущества является **нецелевой**, т.к. оплата коммунальных ресурсов по задолженностям не заложена в тариф на СОИ.

Сумма просроченной задолженности была оплачена за счет средств по доходам от коммерческой деятельности.

#### **Холодное водоснабжение (КРСОИ ХВС) и Водоотведение (КРСОИ водоотведение) - ОДН**

2025	Долг по оплате на 01.01.2025	Выставлены счета АО Водоканал Павшино на сумму	Оплачена сумма	Долг перед АО Водоканал Павшино на 01.01.2026	Долг по лицевым счетам на 01.01.2025	Начислено по лицевым счетам	Оплачено по лицевым счетам	Долг по лицевым счетам на 01.01.2026
<b>Итого</b>	<b>136 446,10</b>	<b>2 277 30,47</b>	<b>1 709 773,61</b>	<b>704 402,96</b>	<b>420 539,12</b>	<b>2 138 735,4</b>	<b>2 082 234,27</b>	<b>477 039,91</b>

#### **Электроэнергия (КРСОИ Электроэнергия) - ОДН**

2025	Долг по оплате на 01.01.2025	Выставлены счета АО МЭС на сумму	Оплачена сумма	Долг перед АО МЭС на 01.01.2026	Долг по лицевым счетам на 01.01.2025	Начислено по лицевым счетам	Оплачено по лицевым счетам	Долг по лицевым счетам на 01.01.2026
<b>Итого</b>	<b>354 518,21</b>	<b>1 787 399,71</b>	<b>1 760 818,22</b>	<b>375 493,41</b>	<b>585 082,69</b>	<b>1 696 384,70</b>	<b>1 540 303,00</b>	<b>740 837,10</b>

**Расшифровка поступлений средств размещенные под %%% на спец счете по взносам на капитальный ремонт (список сделок по %%% -**

**Приложение № 6)**

Период	Задолженность на начало года	Начислено ежемесячных взносов и пени	Оплачено ежемесячных взносов и пени по лицевым счетам	Долг по ежемесячным взносам и пени	Задолженность за период 05.2014-12.2023 оплачено	Получено % от размещения ДС по МНО	Размещено под % от ДС по МНО
Данные за 2023 год по банку	0	3 323 078,49	1 523 121,45	1 799 957,04	0	10802,46	111 894,85
Данные за 2024 год	1 799 957,04	13 081 840,55	10 769 257,83	4 122 429,88	8 641 810,53	6 250 357,18	7 551 237,02
Данные за 2025 год	8 672 533,33	16 980 237,02	15 739 216,36	6 820 083,14	3 133 717,7	16 348 732,12	17 802 670,01
Данные за 2026 год	9 913 553,98					2 484 305,06	3 230 795,99

На 01.01.2026 г. получено % (рублей) от размещения денежных средств на спецсчета по сделкам минимального неснижаемого остатка 22 609 891,76 рублей.

Проценты от размещенных средств на текущий момент по сделкам МНО составляют 17 802 670,07 рублей (получим в 2026 и 2027 годах)

**Собираемость платежей за 2025 (отчет по начислениям и оплатам- Приложение №7, 8)**

год	месяц	СОИ и КР на СОИ			Капремонт		
		начислено (с пени)	оплачено	% собирае мости	начислено (с пени)	оплачено	% собирае мости
2025	январь	2 599 179,63	2 838 579,81	88,88%	1 308 103,42	1 231 564,15	93,86%
	февраль	3 267 355,15	2 848 736,84	109,60%	1 289 824,10	1 309 135,12	100,08%
	март	3 123 986,59	3 065 439,58	93,82%	1 299 257,14	1 268 177,24	98,32%
	апрель	2 903 479,77	2 801 404,86	89,67%	1 290 917,35	1 083 518,41	83,40%
	май	2 576 259,62	2 549 612,58	87,81%	1 293 652,28	1 136 379,33	88,03%
	июнь	2 593 796,57	2 460 664,87	95,51%	1 287 525,55	1 266 557,97	97,91%
	июль	2 763 061,03	3 220 669,16	124,17%	1 545 210,71	1 331 046,06	103,38%
	август	2 654 939,97	3 713 070,41	134,38%	1 539 927,60	1 507 525,64	97,56%
	сентябрь	2 960 621,42	2 693 861,10	101,47%	1 532 037,18	1 565 581,00	101,67%
	октябрь	2 985 988,82	3 221 710,37	108,82%	1 532 473,95	1 481 485,93	96,70%
	ноябрь	3 526 671,63	2 900 227,14	97,13%	1 528 329,39	1 316 417,38	85,90%
	декабрь	2 948 081,31	2 888 379,52	81,90%	1 530 953,09	1 241 828,13	81,25%
							Сумма задолженности
							7 440 969,18
							7 439 937,48
							7 461 584,34
							7 677 323,07
							7 831 861,09
							7 858 955,40
							7 815 434,89
							7 853 119,96
							7 827 466,56
							7 878 017,81
							8 094 074,38
							8 380 575,64

На текущий момент имеется дефицит бюджета, который покрывается за счет отсрочки оплат по обязательным платежам.

Дефицит бюджета по старому тарифу 39.18 рублей на 1.07.2026 составит	2 803 564
Дефицит бюджета по старому тарифу 39.18 на конец 2026 год составит	5 170 574

Оплата за использование общего имущества в 2025 году:

Реклама в лифтах	ИП Алтухова Ю. В.	210 600 рублей	Приложение № 9
Аппарат с водой	ИП Левина В.А.	65 000 рублей	Приложение № 10

### Доходы от деятельности ТСЖ за 2025 год

(остаются в ТСЖ и не относятся к денежным средствам по коммерческим услугам, потому как нет решения общего собрания о доходе от деятельности ТСЖ):

Поступления от платных услуг, комиссия:

Платные услуги	Юр. Лица, физ. лица	120 220,00 рублей
----------------	---------------------	-------------------

% от размещения свободных денежных средств на счетах ТСЖ:

2025	Получено	13 027,67 рублей	Приложение № 10
------	----------	------------------	-----------------

Оплата неустойки по решению суда от УК Водоканал Павшино:

2025	Получено	600 000 рублей
------	----------	----------------

Оплата неустойки по иску УК Водоканал Павшино ИП Гайнуллин Р.:

2025	Получено	37 500,00 рублей
------	----------	------------------

Учитывая нарастающий дефицит денежных средств по обязательным ежемесячным платежам, назрела необходимость в повышении тарифа на содержание и ремонт общего имущества.

#### **Почему это необходимо?**

Повышение тарифа обусловлено объективными экономическими факторами, которые затрагивают не только наш дом, но и всю страну:

- **Инфляция.** За последний год заметно выросли цены на строительные материалы, оборудование, расходные материалы и услуги подрядных организаций. Чтобы поддерживать дом в надлежащем состоянии, мы вынуждены учитывать эти изменения.
- **Рост затрат на обслуживание.** Стоимость технического обслуживания лифтов и инженерных систем также увеличилась. Мы стремимся не сокращать объём услуг, а сохранять их качество.
- **Обязательный НДС.** В соответствии с законодательством, в тариф теперь необходимо включить налог на добавленную стоимость (НДС), который ранее не применялся к деятельности ТСЖ. Это обязательное требование, распространяющееся на все управляющие организации.
- **Ключевое изменение: с 1 января 2026 года ТСЖ стало плательщиком НДС**

До 2026 года наше ТСЖ не являлось плательщиком налога на добавленную стоимость (НДС), и этот налог не числился.

С 1 января 2026 года, в соответствии с изменениями в законодательстве, наше ТСЖ приобрело статус плательщика НДС по упрощенной системе налогообложения 5%.

Это означает, что теперь налог **обязательно выплачивается с выручки и должен быть включен в стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества.**

- Для ТСЖ планируемая сумма НДС на 2026 год составит 1 519 190 рублей при тарифе 39,18 руб.

- Для снижения выплат по НДС будет применяться предусмотренная законом льгота.

- Фактически эта сумма уменьшила реальные средства, доступные для обслуживания дома. И так будет каждый квартал в году.

**Чтобы избежать нарастание дефицита денежных средств необходимо увеличение тарифа с 1.07.2026 с 39,18 руб. до 59,59 рублей. Среднегодовой тариф на 2026 год 49,38 рублей.**

**Дефицит бюджета по обязательным оплатам: то, что не предусмотрено в смете по тарифу 39, 18 рублей**

ТО ИТП + водозабортного узла	75 000 дефицит бюджета за 6 месяц
Диспетчерская служба, бот БАЙД, ГИС ЖХХ	38 028 дефицит бюджета за 6 месяц
Лифты: техобслуживание	68 040 дефицит бюджета за 6 месяц
ТО АСКУЭ	900 дефицит бюджета за 6 месяц
Услуги сменные ковры (26 замен)	467 073 дефицит бюджета за 6 месяц
Уборка подъездов 1 - 7	312 769 дефицит бюджета за 6 месяц
Уборка подъездов 8, 9	134 042 дефицит бюджета за 6 месяц
Проведение экспертизы межпанельных швов	250 000 дефицит бюджета за 6 месяц
Проведение экспертизы кровли	180 000 дефицит бюджета за 6 месяц
Замеры супротив изоляции	3 000 дефицит бюджета за 6 месяц
Ремонт, ТО вентиляции	3 000 дефицит бюджета за 6 месяц
Система вентиляции (1 раз в год)	50 000 дефицит бюджета за 6 месяц
Управляющий / главный инженер	339 963 дефицит бюджета за 6 месяц
Бухгалтер	95 700 дефицит бюджета за 6 месяц
Паспортный стол (МФЦ)	8382 дефицит бюджета за 6 месяц
Связь	1 500 дефицит бюджета за 6 месяц
Оргтехника (картриджи)	3 000 дефицит бюджета за 6 месяц
Налоги на ЗП	200 393 налог на ФОТ дворника на трудовом договоре
НДС 5%	379 854 дефицит бюджета за 6 месяц
<b>ИТОГО дефицит бюджета, который нужно перекрыть за счет повышения тарифа и предусмотреть в новом тарифе на 2-е полугодие</b>	<b>2 610 644 рублей.</b>

**Необходимые планируемые расходы на 2-е полугодие 2026 года (не предусмотрены в тарифе 39,18):**

Услуги сменные ковры (26 замен)	467 073
Модернизация ИТП (закупки комплектующих)	609 200
Модернизация ИТП (работа)	140 000
Проект ППД (1 этап: разработка проекта)	650 000
Перекатка рукавов (1 раз в год)	200 004
Средства защиты для ВРУ	135 000
Уборка снега	120 000
Подготовка документов и проведение 3-х собраний	70 000
Аттестация ответственных сотрудников (штат, обучение персонала)	23 000
СОУТ штатных единиц (1 штатные единицы)	5 004
налоги на ЗП	1 190 040
НДС 5%	759 708
<b>ИТОГО</b>	<b>3 379 382 руб.</b>

### Повышение заработной платы председателя правления

(может найтется кандидат в председатели правления на ЗП выше)

Председатель правления	1 50 000 рублей на руки в месяц
<b>Изменение стоимости услуг</b>	
Бухгалтерские услуги	53 600 рублей в месяц по договору услуг
Юридические услуги	74 500 рублей в месяц по договору услуг

### Изменение штатного расписания- добавление штатных единиц

Техник -смотритель (трудовой договор)	80 000 рублей в месяц на руки
Строитель (трудовой договор)	120 000 рублей в месяц на руки
Дворник (трудовой договор)	70 000 рублей в месяц на руки

### Работа Правления

Работа правления основывалась на исполнении требований ЖЖ РФ глава 14 ст. 143; 144; 145; 147 и Устава ТСЖ. Члены Правления распределили следующие обязанности между собой:

**Хоруженко Г.В. (кв. 540)** - председатель Правления.

- **Финансы:** бюджет ТСЖ, ведение банк-клиента, контроль платежей, планирование и контроль исполнения сметы, контакты с банком. Принятие стратегических решений.
- Фонд капитального ремонта: заключение сделок для получения процентов от размещения взносов на капитальный ремонт.
- **Управление:** принятие решений по безотлагательным вопросам.
- Проведение общих собраний, заседаний Правления и ведение протоколов заседаний, подготовка вопросов для обсуждения и принятия решений, составление отчетов.
- **Работа с собственниками:** права и обязанности собственников, разграничение ответственности, контроль перепланировок и переустройств, использование общего имущества, прием граждан, ведение реестров собственников и членов ТСЖ. Прием жителей, работа с должниками, контроль за ведением работы с должниками юристами, участие в судебных заседаниях.

- **Договоры:** подготовка договоров с подрядчиками, согласование условий, протоколы разногласий, заключение, сопровождение, изменение, пролонгация, дальнейшее взаимодействие с подрядчиками по исполнению договоров. Приемка работ, составление претензий, финансовые расчеты.
- **Начисления и оплаты:** формирование начислений по СОИ и взносам ФКР, подготовка платежных документов по лицевым счетам (ежемесячно), контроль за оплатами и разнесением платежей- 2 раза в неделю.
- **Отчетность:** подача ежемесячной отчетности по взносам на капремонт и в обеспечение для выплаты компенсаций льготникам. Взаимодействие с надзорными органами, городской администрации.
- **ЭДО:** электронный документооборот. Организация и контроль работы CRM системы.
- **Документация:** контроль отчетности «ГИС ЖКХ» и др., соц. защита, акты осмотра, об аварии, ущерб, отчеты о проделанной работе.
- **Эксплуатация:** организация работы диспетчерской и аварийных служб, контроль за исполнением заявок, поданных в диспетчерскую. Планирование текущего и капитального ремонта, работа с кадрами и подрядчиками, контроль ФОТ, приказы, общий контроль. Подбор кадров, распределение обязанностей, текущее планирование работ. Контроль тех. состояния конструкций, кровли, мусоропровода, входных групп, дверей, окон. Закупка материалов, организация работ.

**Попов А.В. (кв. 380)** - с апреля 2025 г. участие в заседаниях Правления, принятие решений по поставленным вопросам.  
**Голованов Д. Ю. (кв. 556)**-с апреля 2025г. участие в заседаниях Правления, принятие решений по поставленным вопросам.  
**Головин Е. Н. (кв. 648)** -с апреля 2025 г. участие в заседаниях Правления, принятие решений по поставленным вопросам.  
**Полянская О.С. (кв.127)** - с апреля 2025 г. участие в заседаниях Правления, принятие решений по поставленным вопросам.

## **РЕЗУЛЬТАТЫ:**

Организовано и проведено 2 собрания: членов ТСЖ и общее собрание собственников.

**Собрание членов ТСЖ:** протокол № 1 от 27.04.2025

Основные вопросы: утверждение отчета о выполнении плана содержания и ремонта ОИ, отчета об исполнении сметы, годового отчета о деятельности правления, утверждение плана содержания и ремонта общего имущества, утверждение сметы, тарифа, избрание членов правления, утверждение штатного расписания, внесение изменения в Устав и утверждение, определение размера вознаграждения председателя правления, членов правления. Собрание состоялось. Решения приняты.

**Общее собрание собственников:** в период 30.05.2025 по 15.07.2025.

Основные вопросы: *о замене систем пожарной сигнализации, противодымной вентиляции, оповещения и управления эвакуацией при пожаре, о проведении капитального ремонта кровли, об установке системы видеонаблюдения в местах общего пользования МКД.*  
 За отсутствием кворума собрание не состоялось, решения не приняты.

Проведено 12 заседаний Правления.

**Выполненные задачи:**

- на 70 % восстановлена техническая документация на дом. Судебная тяжба по передаче всей технической документации на дом продолжается;
- денежные средства по взносам на капитальный ремонт накапливаются на спецсчет дома и размещаются по сделкам «минимальный неснижаемый остаток» для получения дополнительного дохода.

**Ведется текущая работа по взысканию задолженности.**

В 2025 году подготовлено 128 исковых заявлений по задолженности за СОИ и взносов на капитальный ремонт на общую сумму 3 387 124,07 рублей.

Оплачено пошлины на 221 703,00 рублей (Приложение № 12)

Через приставов по судебному приказу взыскана задолженность в сумме:

В 2025 году: 440 475,60 рублей.

В 2026 году: 150 435,87 рублей.

Добровольно оплатили после вынесения приказа и до передачи исполнительного листа судебным приставам 1 405 645,00 рублей.

### **Выполненные работы**

1. Ремонт дверей на переходных балконах и крыше: стесывание, подгонка разбухших дверей, замена и установка ручек, пружин, дверных фиксаторов, запирающих устройств, смазка дверных петель. Замена дверного полотна, стекол в дверном проеме, ремонт деревянных каркасов коробок дверей. Замена личинок замков на дверях в ИТП, ВРУ и консьержных в подъездах. Установка, замена и регулировка дверных доводчиков на регулярной основе. Замена уплотнителя на входных дверях подъездов.
2. Зачистка и покраска: ограждений по всему периметру дома, поручней на входных группах и пандусах, колон на входных группах; установка (сварочные работы) и покраска перил перед подъездом №1; демонтаж и установка перил входных групп подъезда № 1,2 и 3.
3. Зачистка цоколя от грязи по всему периметру дома (887 м2).
4. Уборка технического этажа от строительного мусора, посторонних предметов и всевозможного хлама.
5. Изготовление и установка устройств для сбора воды в местах протечек на техническом этаже (21 шт.).
6. Ежедневный осмотр чердачных помещений на предмет протечек в зимний период.
7. Контроль за работой вентиляционных шахт.
8. Закрепление поручней ПВХ на пожарных лестницах в подъездах.
9. Ремонт и замена ручек на окнах (под.8 и 9).
10. Замена, установка и ремонт недостающих табличек с номером подъезда (под.4 и 5) и с нумерации этажей в лифтовых холлах и на пожарной лестнице во всех подъездах.
11. Локальный ремонт половой плитки на этажах.
12. Локальный ремонт стен на этажах: зачистка, грунтовка, шпаклевка, покраска водозмульсионной краской, выведение следов протечки на 22 эт. подъезд № 5 и 6, выведение грибка на стенах в подъезде № 5 и 9.
13. Демонтаж досок обьявлений в подъездах № 1,2,3,4.
14. Установка и покраска наличника на дверных проемах в местах его отсутствия.
15. Покраска стен внутри лифтовой кабины в подъездах № 3,4 и замена табличек «Правила пользования лифтом» во всех лифтах.
16. Установка пожарных рукавов в подъездах № 1,2,3,4 и демонтаж, установка дверцы пожарного шкафа.
17. Опечатка пожарных щитов в квартирных холлах на этажах.
18. Установка кожухов на батареях отопления в лифтовых холлах и на пожарной лестнице.
19. Ремонт и замена доводчиков на дверях входных групп.
20. Замена уплотнителя на входных дверях.
21. Наравивание порогов в машинных отделениях лифтов во всех подъездах.
22. Установка щитов для электрических схем в ВРУ.

23. Уборка мусора и мытье полов и стен в ИТП, ВРУ дома.
24. Удаление рекламы, надписей - граффити на стенах в подъездах, в лифтах, на стенах дома, на столбах.
25. Уборка подвала от мусора и посторонних предметов.
26. Очистка водоприемных ям в подвале от ила и грязи.
27. Откачка воды и фекалий в подвале. Устранение аварийных разливов канализации. Очистка подвала от канализационных фекалий с дезинфекцией (после прорыва канализации).
28. Вывоз контейнеров с мусором на контейнерную площадку на ежедневной основе.
29. Локальный внутренний ремонт мусоропровода на этажах (под.3, 4).
30. Устранение засоров (ежедневно).
31. Мойка и дезинфекция ковшей и стволов мусоропровода.
32. Уборка в мусорокамерах (мытьё стен, покраска стен, заделка дыр).
33. Мытьё и дезинфекция контейнеров для мусора.
34. Ремонт мусорных контейнеров.
35. Сантехническая обработка (внутренняя) стволов мусоропровода в подъездах № 1, 2, 5, 8.
36. Ежемесячная обработка подвала и мусорокамер от крыс. Установка личных ловушек для крыс вокруг дома. Плановая работа по дератизации позволила полностью избавиться от крыс, мышей, клопов, тараканов.
37. Герметизация и утепление межпанельных швов в кв. 651.
38. Укладка холодного асфальта и бетонирование вокруг дома в местах выбоин.
39. Установка покрытия на пандус в подъезде № 5.
40. Ремонт, покраска урн и установка новых.
41. Косметический ремонт консьержных комнат в 1, 2, 3, 4 подъезде.
42. Капитальное строительство пандусов в подъездах № 1, 2.
43. Строительство ступеней на входных группах с укладкой гранита в подъездах № 1, 2, 3 (выход во двор) и укладкой керамогранита в подъезде №4.
44. Установка перил из нержавеющей стали в подъездах № 1, 2, 3 (выход во двор), 4.
45. Ремонт холлов первых этажей в подъездах № 1, 2, 3, 4 с укладкой керамогранита на стены и на пол.
46. Электромонтажные работы по протяжке проводов электрических, установка розеток, светодиодных точечных светильников в подъездах № 1, 2, 3, 4.
47. Демонтаж старых и установка новых отопительных приборов в холлах на 1 эт. и в консьержных подъездах № 1, 2, 3, 4.
48. Покраска труб, идущих к отопительным приборам в подъездах № 1, 2, 3, 4.
49. Восстановление и перенос пожарных гидрантов (сварочные работы) в холлах первых этажей в подъездах № 1, 2, 3, 4.
50. Перенос и переварка труб системы центрального отопления в холлах первых этажей в подъездах № 1, 2, 3, 4.
51. Демонтаж и установка почтовых ящиков на пожарную лестницу; демонтаж и установка почтовых ящиков после ремонта в холлы подъездов № 1, 2, 3, 4 первого этажа; замена замков на почтовых ящиках.
52. Частичный ремонт ступенек на входных группах пожарной лестницы.
53. Локальный ремонт кровли в местах протечек.
54. Установка флагов к государственными праздникам.
55. Уборка приямков от мусора.
56. Закрепление зеркала в лифте (под.9).
57. Выравнивание и закрепление раствором сигнальных столбиков.

58. Уборка мест общего пользования в подъездах по графику.
59. Генеральная уборка стен, полов, дверей, лифтовых кабин, отопительных приборов после ремонта холлов первых этажей в подъездах № 1, 2, 3, 4.
60. Уборка территории по периметру дома (ежедневно).
61. Уборка территории от листьев (газоны не менее 1 раза в неделю).
62. Уход за зелеными насаждениями на придомовой территории (посадка цветов, кустов, подкормка удобрениями). Удаление поросли. Покос травы. Полив газонов. Обрезка кустарников, деревьев. Обработка кустов и деревьев от вредителей.
63. Установка табличек на газоны (выгул собак запрещен, автомобили ставить на газоны запрещено).
64. Очистка дворовой территории, входных групп от снега (ежедневно). Очистка подходов и площадок к щитовым от снега.
65. Очистка от снега и наледи воронок водостока на крыше (36 шт.). Посыпка реагентами для устранения наледи.
66. Контроль и сбивание образовавшихся сосулек.
67. Уборка на переходных балконах мусора, посторонних предметов и захламления.
68. Выведение грибка на стенах дома (под. 9).
69. Установка новых елок на первых этажах в холлах подъездов к новому году.
70. Оформление входных групп гирляндами.
71. Сбор элементов питания.

## **Отчет о проделанной работе на инженерном оборудовании МКД**

**ТСН ТСЖ «Ильинский б-р. д. 8»**

### **Электрооборудование**

1. Восстановлено освещение с датчиками движения на входных группах пожарных лестниц во всех подъездах;
  2. Восстановлена работоспособность аварийного и дежурного освещения на пожарных лестницах с 1 – 9 подъезды;
  3. В рамках контроля за объемами электроэнергии на ОДН заменены 12 общедомовых приборов учета.
  4. Устранение аварийных ситуаций;
  5. Плановая замена светильников на этажах;
  6. Проведение профилактических работ в ВРУ;
  7. Выполнение текущих заявок;
  8. Формирование и закупка аварийного запаса для проведения ремонтных работ.
- ИТП**
1. Разборка и чистка фильтров и грязевиков в рамках подготовки к отопительному сезону 2025 – 2026 гг.;
  2. Промывка тепломеханического оборудования в рамках подготовки к отопительному сезону 2025 – 2026 гг.;
  3. Произведены гидравлические испытания в рамках подготовки к отопительному сезону 2025 – 2026 гг.;
  4. Произведена сдача готовности ИТП к отопительному сезону 2025-2026 гг. Подготовлен паспорт готовности дома к отопительному сезону и в срок сдан в Красногорскую администрацию.
  5. Проверка на герметичность прокладочных соединений, запорной арматуры, водоподогревателей, трубопроводов;
  6. Регулировка температурных графиков и гидравлических режимов теплового пункта;

7. Проверка систем заполнения отопления в автоматическом режиме;
8. Очистка гильз термометров;
9. Проверка протяжки всех болтовых соединений на оборудовании и трубопроводах;
10. Проверка и наладка работы насосов горячего и холодного водоснабжения, систем отопления.
11. Произведено восстановление освещения 2-х ИТП с установкой дополнительных светильников;
12. Произведена закупка и монтаж насосов в ИТП;
13. Произведен монтаж счетчиков «ХВС на ГВС» 1 и 2 зоны на 2-х ИТП с перепаркой труб;
14. Произведены работы по определению кодов и настройке автоматике;
15. Произведена замена манометров 30 штуки на насосной группе системы отопления;
16. Произведена проверка запорной арматуры в 2-х ИТП;
17. Произведено восстановление работоспособности дренажных насосов в ИТП № 1,2;
18. Устранение аварийных ситуаций;
19. Производится периодическая уборка в 2-х ИТП.

### **Системы ГВС, отопления, Канализации и Ливневки**

1. Проведены сварочные работы по восстановлению проектного состояния систем ГВС 1 и 2 зоны от ИТП № 1;
2. Произведена промывка системы отопления в рамках подготовки к отопительному сезону 2025 – 2026 гг.;
3. Произведены гидравлические испытания системы отопления в рамках подготовки к отопительному сезону 2025 – 2026 гг.;
4. Произведена балансировка системы ГВС 1 и 2 зоны всего МКД;
5. Произведена балансировка системы отопления всего МКД;
6. Восстановлено отопление в квартирах по заявкам жителей путем переваривания труб;
7. Выполнение плановых заявок;
8. Устранение аварийных ситуаций;
9. Плановая замена запорной арматуры на стояках ГВС и отопления в техническом подполье;
10. Разборка стояков отопления для удаления окалины в рамках устранения посторонних шумов в системе отопления;
11. Произведено замена отопительного и сантехнического оборудования консьержных в рамках ремонта холлов первых этажей 1, 2, 3 и 4 подъездов.
12. Формирование и закупка аварийного запаса для проведения ремонтных работ.

### **Лифтовое оборудование**

1. Контроль работы специализированной организации по обслуживанию лифтов;
2. Произведено техническое освидетельствование лифтов;
3. Произведено обязательное страхование лифтов;
4. Произведена замена (по состоянию) и ремонт оборудования согласно актам тех. освидетельствования 2025 года и рекомендаций специализированной подрядной организации;
5. Произведены работы капитального характера с заменой, КВШ, канатов, подшипников;
6. Производится выполнение текущих заявок.

## Домофония (базовая)

1. Контроль работы организации по обслуживанию автоматического запирающего устройства;
2. Производятся выполнение текущих заявок.

## Система видеонаблюдения

1. Общедомовая система видеонаблюдения отсутствует. Обслуживание подземного видеонаблюдения не включено в тариф «Содержание и ремонт общего имущества» потому как подземные системы видеонаблюдения не введены в состав общего имущества и установлены без общего решения собственников. Протокол с решением собственников об установке системы видеонаблюдения и введения её в состав общего имущества отсутствует.
2. Восстановлены системы видеонаблюдения в подъездах 1, 2,3 и 4. Сведены к единому пульту.
3. Правлению принято решение о вынесении вопроса на голосование на общем собрании собственников по вопросу установки системы видеонаблюдения и ввода её в состав общего имущества для дальнейшей эксплуатации в целях повышения контроля за использованием общего имущества.

## Заключение.

Финансовая деятельность товарищества находится под постоянным давлением растущих затрат на обслуживание дома и требований регулирующих органов, что для ТСН означает существенное увеличение постоянных расходов, а как следствие, есть основания для увеличения тарифа.

Мы все хотим, чтобы наш дом оставался уютным, безопасным и современным — таким, в котором приятно жить и куда хочется возвращаться. Но поддерживать его в таком состоянии всё сложнее: на нас постоянно влияют два серьёзных фактора:

**Рост инфляции** — цены на материалы, оборудование и услуги для обслуживания дома неуклонно повышаются. Затраты на ремонт лифтов, уборку территории, обслуживание инженерных систем и другие важные работы дорожают каждый год.

Чтобы соответствовать им, нам нужно обновлять оборудование, проводить дополнительные проверки и внедрять новые решения.

**Новые требования регулирующих органов** в оказании услуг, что повышает их стоимость. Всё это означает, что расходы на содержание дома неизбежно растут — и чтобы не снижать качество обслуживания, нам нужно немного скорректировать тариф.

Ваше голосование за увеличение тарифа — это не просто оплата расходов, а инвестиция в будущее нашего дома: бесперебойная работа лифтов и коммуникаций; чистота подъездов и ухоженная придомовая территория; своевременное обновление оборудования и профилактика аварий; соответствие всем нормам безопасности и комфорта.

Давайте вместе позаботимся о том, чтобы наш дом и дальше оставался местом, где хочется жить!

Просим вас поддержать это решение на голосовании — так мы сможем сохранить высокий уровень сервиса и обеспечить комфорт для всех жителей

Председатель Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» \_\_\_\_\_ Хоруженко Г.В.

