

ОТЧЁТ
о деятельности ТСЖ «Школьная-1»
за 2025 год

Согласно Уставу ТСЖ «Школьная-1», основным направлением деятельности товарищества является содержание и ремонт многоквартирного дома № 1, ул. Школьная, г. Красногорск.

Площадь помещений членов ТСЖ «Школьная-1» по состоянию на 01.01.2026 год составляет 64,9 % от общей площади помещений собственников дома. Деятельность ТСЖ легитимна. В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ, а также общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В отчётном периоде обязанности председателя правления ТСЖ «Школьная-1» осуществляла Белоусова Людмила Владимировна (протокол заседания правления ТСЖ «Школьная-1» от 27.05.2024г.)

Члены правления ТСЖ, избранные общим собранием членов ТСЖ и действующие с 26 мая 2024 года (протокол общего собрания членов ТСЖ от 26.05.2024 г.):

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 1. Шефер П.А. | 5. Владимирович А.О |
| 2. Митронина С.А. | 6. Ляпустина Н.В. |
| 3. Попов А.Ю. | 7. Кондрашкина В.Ю. |
| 4. Белоусова Л.В. | 8. Сосницкий Б.Е. |

За отчётный период проведено:

- ✓ 3 заседания правления,
- ✓ общее собрание членов .

Учёт в товариществе ведётся в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.96 № 129-ФЗ "О бухгалтерском учёте" и с иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учёт в Российской Федерации.

Бухгалтерский учёт, расчёт и начисления коммунальных платежей и техобслуживания полностью автоматизированы.

Расчёт и начисления квартплаты ведётся с использованием программы «Домовладелец». Сервис имеет все необходимые лицензии. Паспортный стол ведётся с помощью программы «Домовладелец».

Кассовые операции в 2025 году не проводились, все расчёты в ТСЖ «Школьная-1» ведутся в безналичной форме через расчётный счёт, открытый в ПАО «Сбербанк», что делает абсолютно прозрачными расчёты с поставщиками, сотрудниками и подотчётными лицами.

1. ДОГОВОРЫ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ И ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

В целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном жилом доме Правлением ТСЖ «Школьная-1» заключены договоры с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

Перечень действующих и вновь заключенных в 2025 году договоров:

1. АО «Красногорская теплосеть», договор № 6435 от 01.05.2021г. о поставке тепловой энергии (отопление и ГВС).
2. ООО «Подъемник О», договор № 19Э/16 от 30.12.2016 об обслуживании лифтов и систем диспетчерского контроля лифтов.
4. АО «Мосэнергосбыт», договор энергоснабжения № 26071805 от 01.11.2021.
5. ОАО «Водоканал», договор № 1560 от 01.11.2014 о холодном водоснабжении и водоотведении.
7. ООО «МИРМЕКС», договор № 316/0 от 24.04.2015 о техническом обслуживании домофонов.
8. ООО «МИРМЕКС», договор № 504/0 от 01.05.2019 о ежемесячном техническом обслуживании и ремонте противопожарных инженерных систем МКД.
9. ПАО «Сбербанк России», соглашение № 1 от 27.10.2014 о приёме платежей физических лиц за жилищно-коммунальные услуги.
10. ПАО «Сбербанк России», соглашение № 1076-ГО/2014 от 09.12.2014 об информационно-технологическом взаимодействии при переводе денежных средств физических лиц в валюте РФ (терминал).
11. ПАО «Сбербанк России», договор специального банковского счёта для формирования фонда капитального ремонта [без номера] от 02.02.2014
13. ООО "Рузский региональный оператор", договор № РРО-2018-0000174 от 24.12.2018 об оказании услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.
14. ИП Черкашин В.А., договор б/н от 01.04.2019г. о техническом обслуживании систем КИПа, автоматики ИТП и станции управления холодного водоснабжения.
15. ИП Ряснов Д.В., договор № 04/24/1 от 01.01.2024г. на выполнение услуг по уходу, уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений и территории состава общего имущества ТСЖ «Школьная-1».
16. ООО НПЦ Бриз +, договор № 30/04/15 от 30.06.21г. аренда помещения.

За 2025 год полученные по договорам услуги были полностью оплачены.

2. РАСЧЁТЫ ПО ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст.39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Это означает, что платежи в деятельности Товарищества являются обязательными. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, в вопросе оплаты расходов по содержанию и ремонту дома равны. Обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества не зависит ни от членства в Товариществе, ни от выбранного способа управления домом и основана на законе 9П. 1 СТ. 39 ЖК, ст.249 ГК. Ни отказ от членства в Товариществе, ни уклонение от подписания договора с Товариществом не освобождает собственника помещения от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Ежемесячная оплата состоит из:

- ✓ обязательных платежей на содержание и ремонт жилого фонда и других услуг, предоставляемых поставщиками на основании заключенных договоров в соответствии с действующим законодательством – жилищные услуги;
- ✓ обязательных платежей для оплаты коммунальных услуг, предоставляемых поставщиками на основании заключенных договоров в соответствии с действующим законодательством – коммунальные услуги;
- ✓ обязательных платежей для оплаты коммунальных услуг на содержание мест общего пользования – общедомовые нужды.

Расчёты с собственниками по платежам за квартплату, с поставщиками и подрядчиками производятся только в безналичном порядке.

Согласно Уставу ТСЖ и ЖК РФ, оплата по обязательным платежам должна производиться не позднее 10 числа месяца, следующего за истёкшим месяцем. Часть жителей платит нерегулярно, раз в три-четыре месяца. Проводилась претензионная работа по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг с обращением в судебные инстанции.

Общая задолженность собственников

по квартплате на 31 декабря 2025 года:	1 179 633 рублей.
в том числе на капитальный ремонт:	291 204 рублей.

На капитальный ремонт на специальном счёте

по состоянию на 31 декабря 2025 года накоплено	7 964 110 рублей.
--	--------------------------

3. ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО СТАТЬЕ «СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ФОНДА»

Плата за содержание и ремонт жилого фонда устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства и утверждается общим собранием ТСЖ «Школьная-1». Утверждённый тариф на 2025 г. составил 41,56 руб. за 1 кв. м.

Перечень выполненных работ и оказанных услуг по данной статье за 2025 год:

1. Произведена замена светодиодных светильников в лифтовых холлах, квартирных коридорах и входных групп – **34 шт.**
2. Техническое обслуживание электрооборудования дома: пускатели, устройства защитного отключения, контактные группы. Заменены: вводные автоматические выключатели в УЭРМ – **2 шт.** (в том числе УЗО – **1 шт.**). В местах общего пользования заменены светодиодные лампы в светильниках в количестве **68 шт.**
3. Ремонт выпуска канализации методом санации
4. Устранение засоров в подвалах 1,2,3,4
5. Разборка/сборка, замена торцевых уплотнений и подшипников, пусконаладочные работы, замена прокладок фланцевых соединений, шпилек, смазка внутренних элементов циркуляционных насосов ИТП
6. Дополнительные промывки теплообменников ортофосфорной кислотой
7. Ремонт тротуарной плитки и ступеней по периметру дома – **6 кв. м.**
8. Ремонт дверей и окон, замена дверных петель, смазка дверных петель, установка дверных ручек, замков, установка пружин на двери в подъездах.
9. Косметический ремонт фасадной части входной группы 1 и 3 подъезда
10. Замена торцевых уплотнений и подшипников на насосах .
11. Ремонт повысительных насосов системы ХВС (Замена подшипников, торцевого уплотнения, смазка, пусконаладочные работы)
12. Ремонт и сварка элементов ограждения по периметру дома
13. Ревизия и чистка воздухопроводов приточно-вытяжной системы, смазка механизмов двигателей
14. Замена узла учета тепловой энергии ИТП-1 согласно требованиям действующего законодательства

Дом принят к отопительному сезону 2025 – 2026 г. АО «Красногорская теплосеть». Составлен и подписан акт. Паспорт готовности дома к отопительному сезону подписан Администрацией городского округа Красногорск.

4. РАБОТЫ, ПРОВОДИМЫЕ НА ПОСТОЯННОЙ ОСНОВЕ

Комплекс работ по поддержанию состояния жилого дома и параметров работы его инженерного оборудования в исправном состоянии. Обслуживающий персонал осуществлял контроль технического состояния своих участков и при обнаружении неисправностей принимал необходимые меры для восстановления работоспособности вышедших из строя элементов, устранял неисправности и в местах общего пользования, проводил необходимый ремонт.

1. Еженедельный покос газонов, полив газонов, клумб – по сезону.
2. Утепление цветов на зиму, уборка на зиму с придомовой территории пластмассовых ограждений для цветников.
3. В зимнее время – уборка снега на тротуарах и внутридомовых дорогах.
4. Очистка от снега отмостки вдоль всего дома.
5. Уборка крыши, подвалов, технических помещений.
6. Технические осмотры мест общего пользования четырёх подъездов.
7. Санитарная уборка четырёх подъездов и придомовой территории. Мытье полов в подъездах с первого по последний этаж – 1 раз в неделю, первые этажи – ежедневно. Уборка переходных лоджий и пожарных выходов – один раз в неделю (подметание).
Для поддержания в надлежащем санитарном состоянии мест общего пользования и придомовой территории производится закупка расходных материалов.
8. Мытьё окон в подъездах 1, 2, 3, 4 – 1 раз в год.

5. СЛУЖБА УПРАВЛЕНИЯ

Перечень выполненных работ и оказанных услуг службой управления по статье «Содержание и ремонт жилого фонда».

1. Выставление счетов и контроль их оплаты. Рассылка счетов по электронной почте, по электронному документообороту.
2. Контроль за соответствием счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями, фактическому потреблению.
3. Предоставление собственникам копий финансовых лицевого счетов, актов сверок и прочих справок, сведений.
4. Регулярное участие в совещаниях по вопросам ЖКХ в городской администрации (председатель правления ТСЖ).
5. Подготовка отчётности в городскую администрацию в соответствии с законом «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».
6. Подготовка отчётности в жилищную инспекцию.
7. Подготовка отчётности в ФСС, ПФР, Росстат, ИФНС по каналам связи через портал «Калуга Астрал».

8. Личный приём жителей дома председателем правления, бухгалтером и членами правления Товарищества – каждый четверг.
За 2025 год поступило 300 обращений жителей, из них 1 заявление.
На все обращения были даны письменные и устные ответы, справки.
9. В диспетчерскую службу поступило 358 заявок от жителей дома, в том числе:
 - ✓ 232 заявки на сантехнические работы,
 - ✓ 41 заявка на электротехнические работы,
 - ✓ 85 заявок – по графе «разное».
10. Приём жителей паспортисткой – один раз в неделю.
11. Ведение Журнала учёта входящей/исходящей корреспонденции ТСЖ.
12. Ведение Реестров собственников жилых помещений и членов ТСЖ. Своевременное внесение изменений.
13. Осуществляется надлежащее хранение технической документации на дом.
14. Ведение бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
15. Ведение Журналов учёта показаний общедомовых приборов учёта воды, тепла и электричества.
16. Регулярные отчёты бухгалтерии, паспортистики перед надзорными организациями и фондами.
17. Работа с сайтами АИС ГЖИ, ЕИАС ЖКХ.
18. Ведение сайта и Телеграм-канала ТСЖ «Школьная-1».

6. ПЛАН РАБОТ ТСЖ «ШКОЛЬНАЯ-1» на 2026 год

В соответствии с Актом осмотра общего имущества от 20 марта 2026 года и по итогам работы в 2025 году, правлением разработан перспективный план работ, который будет использован как основа для разработки текущих планов на год с учётом имеющихся средств и приоритетов необходимости ремонта.

1. **Система канализации в доме.**
Система находится в удовлетворительном состоянии. Необходимые работы:
 - Проведение частичной замены трубопровода.
 - Ежеквартальная промывка системы водоотведения – комплексно.
2. **Система горячего и холодного водоснабжения.**
Система находится в удовлетворительном состоянии. Необходимые работы:
 - Гидропневматическая промывка – 1500 п. м.
3. **Система отопления.** Необходимые работы:
 - Ревизия и замена вышедшей из строя запорной арматуры на стояках отопления.
 - Гидропневматическая промывка – 4500 п. м.
4. **Отделочные работы.** Необходимые работы:
 - Косметический ремонт стен подъездов – 700 кв. м.

- Косметический ремонт потолков подъездов – 200 кв. м.
 - Замена напольной керамической плитки в местах общего пользования – 400 кв. м.
 - Ремонт деревянных дверей выхода на пожарную лестницу (установка ручек, пружин и т.д.)
 - Замены входных дверей в 2 и 4 подъезды.
 - Замена двери переходного балкона 4 подъезд 17 этаж
 - Замена напольного покрытия в помещении ТСЖ
 - Ремонт входных и тамбурных дверей (1 подъезд: замена доводчика, 3 подъезд ремонт петель, покраска двери)
5. **Кровля.** Необходимые работы:
- Частичный ремонт мягкой кровли – 5 кв. м.
 - Ремонт металлического парапета - 5 пог. м.
6. **Наружные работы.** Необходимые работы:
- Ремонт фасада: заделка выбоин в стенах, ремонт пандусов, ограждений приямков, окраска стен, – 200 кв. м.
 - Восстановление «зелёных» насаждений, установка сетки-рабицы
 - Ремонт отмостки, асфальтового покрытия и покрытия из тротуарной плитки – 100 кв.м.
 - Монтаж секций металлических ограждений палисадников (120 см) – 10 шт.
Покраска смонтированных ограждений
 - Покраска металлических ограждений – 50 пог. м.
 - Ремонт ступеней входных групп и проходов из тротуарной плитки – комплексно.
 - Ремонт входных групп в подъезды 2,4.
 - Закрашивание вандальных надписей по периметру дома
7. **Электрооборудование, ВРУ.** Необходимые работы:
- Комплексная ревизия электрощитовой – 4 шт.
 - Проверка отсутствия ударов ножей на основание неподвижных контактов в конце хода – 8 ед.
 - Проверка одновременности включения и отключения ножей трехполосных разъединителей, при необходимости – ремонт, 8 ед.
 - Проверка усилия затяжки винтовых и болтовых соединений и зажимов, при необходимости – их протяжка, комплексно.
 - Осмотр мест прохода сетей через стены и перекрытия, крепления и состояния конструкций, по которым проложены кабели и провода, – комплексно.
 - Восстановление нарушения маркировки, надписей предупредительных плакатов – 20 ед.
 - Чистка помещений электрощитовых от мусора и пыли, устранение загрязнений на панелях, ликвидация пыли в секциях электрических щитов – 20 кв. м.
 - Диагностика и ремонт системы АВР в подъездах 1, 2, 3, 4.

- Замеры токовых нагрузок на вводном рубильнике, группах – 6 ед.
 - Плановая замена осветительных приборов – 20 шт.
 - Плановая замена ламп в осветительных приборах – 60 шт.
 - Осмотр электрооборудования и сетей в щитах УЭРМ (правильность подключения, наличие пломб).
 - Ревизия оборудования и проводки слаботочных сетей в местах общего пользования – комплексно.
 - Восстановление проектного освещения помещения технического этажа секции 4 (правое верхнее крыло)
8. **Насосная станция ХВС.** Необходимые работы:
- Косметический ремонт помещения – 15 кв. м. (по полу)
 - Ревизия силового и управляющего оборудования (насосы, автоматика, пульты управления) – 7 шт.
 - Замена и ремонт запорной арматуры – 2 шт.
 - Замена (поверка) манометров – 8 шт.
 - Чистка фильтров и грязевиков – 2 шт.
 - Замена повысительного насоса ХВС с вибровставками
9. **ИТП – 1.** Необходимые работы:
- Промывка хим. реагентами теплообменников ГВС и ЦО – 3 шт. ежеквартально
 - Разборка и прочистка теплообменников ГВС и ЦО
 - Замена (поверка) манометров – 15 шт.
 - Замена запорной арматуры – 3 шт.
 - Чистка фильтров, грязевиков – 4 шт.
 - Косметический ремонт помещения – 10 кв. м. (по полу)
10. **ИТП – 2.** Необходимые работы:
- Промывка хим. реагентами теплообменников ГВС и ЦО – 4 шт. ежеквартально
 - Разборка и прочистка теплообменников ГВС и ЦО – 4 шт.
 - Замена (поверка) манометров – 15 шт.
 - Замена и ремонт запорной арматуры – 3 шт.
 - Чистка фильтров и грязевиков – 4 шт.
 - Косметический ремонт помещения – 10 кв. м (по полу)

Председатель правления ТСЖ «Школьная-1»

Л.В. Белобусова

