

УТВЕРЖДЕНО
Протокол № _____ от « _____ » _____ 2026 г
Председатель Правления
ТСН ТСЖ «Победитель»
_____ Кареева О.А.

Отчет Правления

Товарищества собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Победитель»

по итогам работы Правления за 2025 год

Уважаемые собственники!

Правление ТСН ТСЖ «Победитель» информирует вас о проделанной работе за 2025 год.

Общие сведения о составе Правления ТСН ТСЖ «Победитель»

В отчетном году Правление Товарищества имело следующий состав:

Дворецкий Антон Сергеевич;
Кареева Олеся Александровна;
Петров Виктор Викторович;
Сотниченко Геннадий Анатольевич.

Председатель Правления – Кареева Олеся Александровна

Заместитель Председателя Правления – Дворецкий Антон Сергеевич.

Заседания Правления, в течение отчетного периода, проводились на регулярной основе. За отчетный год было проведено 4 заседания, по итогам принятых решений были оформлены протоколы. На заседании Правления были рассмотрены вопросы по следующим основным направлениям:

1. О приобретении и установке котлового насоса газового котла №1 в котельной;
2. О согласовании повышения стоимости ежемесячного технического обслуживания с обслуживающими организациями;
3. О приобретении и установки основного насоса подачи холодного водоснабжения с частотным преобразователем в насосной.
4. О покраске грузовых лифтов 1,2,3 подъездов в многоквартирном доме;
5. О проведении ремонтных работ газового котла №2 с заменой части топки в котельной;
6. О приобретении и установке блока управления горения и блока проверки герметичности газового котла №1 в котельной;
7. О приобретении и производстве работ по теплоизоляции системы водоподготовки.

Кадровый состав ТСЖ в 2025 году

В 2025 году штат сотрудников ТСН ТСЖ «Победитель» составлял 10 единиц:

Председатель Правления – 1 ед
Главный инженер – 0.5 ед
Начальник участка – 1 ед
Электрик – 1 ед

Слесарь-сантехник – 1 ед
Дворник – 2 ед
Разнорабочий – 1 ед
Уборщица – 1,5 ед
Делопроизводитель – 1 ед.

Работа с обслуживающими организациями

В отчетном году действовали и были заключены (продлены) договоры на обслуживание общего имущества МКД и ресурсоснабжения МКД со следующими организациями:

- ООО «Энергосервис-М» - обслуживание газовой котельной, наружного газопроводы и ГРПШ.
- ГУП МО «Мособлгаз» «Мытицимежрайгаз» - техническое обслуживание узла измерения.
- ООО РСУ «Противовес» - комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтового оборудования и систем контроля движения.
- ООО «Сергиево-Посадский РО» - оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- ИП Зайцев А.С. - техническое обслуживание систем домофонизации.
- ООО «АвтоматикаСпецМонтаж» - техническое обслуживание систем пожарной сигнализации, системы управления и дымоудаления. Восстановление работоспособности, монтаж и пуско-наладочные работы инженерных систем (АПС, АУПТ, СОУЭ), обеспечивающих пожарную безопасность объекта капитального строительства.
- ИП Гусева С.В. - бухгалтерские услуги.
- ООО «МатСервис» - возмездное оказание услуг по временному владению ковровыми напольными покрытиями, их регулярный обмен и чистка.
- ИП Крысанов С.Д. - оказание услуг по сопровождению и технической поддержке информационных систем.
- МКУ «МФЦ Пушкинского муниципального района» - оказание услуг по ведению информационной базы по учету лиц, зарегистрированных в жилищном фонде на территории Пушкинского муниципального района.
- ТСН ТСЖ МК «ОПушкино-7» - диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
- ИП Кувакин С.В. - предоставление неисключительных прав использования программы СБИС.
- ИП Меренкова М.Ю. - аренда нежилого помещения (офис).
- Банк ВТБ (ПАО) - банковское обслуживание и ведение расчетного счета.
- ПАО «СБЕРБАНК» - открытие специального счета для капитального ремонта.
- АО «ПФ» СКБ Контур» - оказание услуг удостоверяющего центра. (Диадок).
- ООО «Инженерный центр НЕТЭЭЛ» - периодическое техническое освидетельствование лифтов.
- МУП ЦМР «Межрайонный Щелковский водоканал» до мая 2025 года - услуги поставки «холодного водоснабжения» и «водоотведения».
- МУП «Лесной» с мая 2025 года - услуги поставки «холодного водоснабжения» и «водоотведения».

– АО «Мособлгаз» «Мытицимежрайгаз» - транспортировка и поставка природного газа.

- ООО «Альт-Групп» - установка системы водоочистки.
- ООО «Леруа Мерлен» - строительные материалы.
- ПАО «Мосэнергосбыт» - услуги поставки электроснабжения.

В 2025 года были продолжены судебные разбирательства с Администрацией городского округа Пушкинский по взысканию задолженности по капитальному ремонту, коммунальным услугам, содержанию и текущему ремонту нежилых помещений принадлежащий им на праве собственности.

Работа по благоустройству и текущему ремонту

В отчетном году, были проведены восстановительные и ремонтные работы, связанные с восстановлением технического состояния общего имущества, был проведен текущий ремонт инженерных систем, работы по благоустройству, что включало следующее:

- произведено озеленение дворовой территории, посажены цветы, посеяна трава, удобрена почва, приобретены цветы в горшках;
- ремонтные работы по лифтовому оборудованию 1-3 подъездов;
- ремонтно-восстановительные работы поврежденных участков плиточного покрытия опорных стенок;
- замена армированных стёкол и штапиков в дверях на переходных балконах, лифтовых холлов и пожарных лестницах;
- демонтажные и монтажные работы по укладке керамогранита ограждающей конструкции окна подвала первого этажа со стороны двора;
- частичные ремонтные работы покрытия из натурального камня на лестнице вдоль паркинга;
- ремонт и замена пластиковой детали игрового комплекса на детской площадке;
- сварочно-ремонтные работы топки газового котла котельной;
- очистка, покраска труб водоподготовки в насосной дома с последующей теплоизоляцией труб;
- демонтажные работы, штукатурные работы и гидроизоляционные работы стены котельной;
- установка отливов на цоколе стене котельной;
- сварочные работы решетки металлической двери спуска в паркинг;
- сварочные работы лопнувшей секции металлического забора со стороны улицы;
- ремонтные работы по демонтажу и плиточным работам подпорной стенки и бетонной лестницы вдоль ул. 1-я Серебрянская между вторым и третьим подъездом;
- ремонтные работы по демонтажу и плиточным работам ограждающего участка спуска в 3 подвал дома;
- ремонтные работы по демонтажу и плиточные работы цоколя этажа вдоль МФЦ;
- очистка от ржавчины и старой краски металлической конструкции с последующей покраской, спуска между вторым подъездом и ул. 1-я Серебрянская;
- демонтаж старой плитки спуска между вторым подъездом и ул. 1-я Серебрянская;
- замена шарового крана на системе холодного водоснабжения ду 65 в подвале;

- установка отсутствующих или вышедших из строя ламп и плафонов в местах общего пользования;
- замена вышедших из эксплуатации датчиков движения на системе освещения в местах общего пользования;
- демонтажные и монтажные работы по укладке керамогранита ограждающей конструкции окон цокольного этажа второго подъезда;
- замена камеры видеонаблюдения в 3 подъезде выхода на технический этаж;
- очистка от снега придомовой территории механизированным способом;
- замена кнопки домофона выхода на пожарную лестницу в 1 подъезде;
- установлены недостающие или вышедших из строя пружины на дверях переходных балконов, лифтовых холлов и пожарной лестницы;
- замена доводчиков дверей на первых этажах, изменение креплений магнитов;
- переустройство светильников на двустороннее подключение в предбанниках выхода на пожарную лестницу и в лифтовый холл;
- покраска повреждений лакокрасочного покрытия металлических конструкций колясочного спуска вдоль паркинга в 1 слой;
- ремонтно-штукатурные работы участков опорных стенок с последующей покраской (с торца дома);
- сварка и установка ограждающей конструкции перехода к водоподготовке;
- ежегодное освидетельствование лифтового оборудования дома;
- ремонтные работы сливных лотков с восстановлением покрытия, заменой сливной воронки, частичной установки керамического покрытия, с последующей гидроизоляцией лотков.

Работы по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования

В отчётном году подрядной организацией, осуществляющей техническое обслуживание лифтового хозяйства, ООО РСУ «Противовес», кроме работ, предусмотренных регламентом, проводились следующие работы, не предусмотренные договором технического обслуживания, запчасти для проведения ремонтных работ приобретались не только через обслуживающую лифты организацию, но и профильных компаний ООО «Мой лифт», ООО «Эн Эл Пи-Групп», ООО «Реватор» и другие :

- Декоративно косметический ремонт грузовых лифтов в 1,2,3 подъездах
- Потолочные угловые светильники в грузовые лифты 1,2,3 подъездов
- Рычаг привода двери грузового лифта 2 подъезда
- Привод двери кабины грузового лифта 2 подъезда
- Запасные кнопки вызова на панель управления

Суммарная стоимость проведенных дополнительных работ и приобретение запчастей, сверх договора на техническое обслуживание лифтового хозяйства, составила: пока 400 318 (четыреста тысяч триста восемнадцать) рублей 00 копеек.

В октябре 2025 года все лифты нашего дома успешно прошли техническое освидетельствование в соответствии с Техническим регламентом Таможенного Союза ТР ТС «Безопасность лифтов» и допущены к работе, стоимость составила 61 122 рублей (шестьдесят одна тысяча сто двадцать два) рубля 60 копеек.

Стоимость годового технического обслуживания составило 1 122 168 (один миллион сто девять две тысячи сто шестьдесят восемь) рублей 70 копеек.

Оформлено страхование гражданской ответственности юридического лица ТСН ТСЖ «Победитель» перед третьими лицами на лифты МКД стоимостью 4 600 рублей (четыре тысячи шестьсот рублей) 00 копеек со страховой суммой двадцать миллионов рублей.

Работы по обслуживанию и ремонту ИТП и котельной, насосной.

В отопительном сезоне 2025 года температура регулировалась в автоматическом режиме. Средний расход газа в отчетный период составил 47 322 м³.

- Датчик FV-FZ в котельную;
- Механическая чистка газового котла №1;
- Блок управления горения котел №2;
- Блок проверки герметичности котла №2;
- Насос подачи теплоносителя газового котла №1;
- Ремонтные работы подающего холодное водоснабжения насоса нижнего контура с материалами;
- Ремонтные работы газового котла №2 с заменой части топки котла;
- Обвязка подающего насоса верхнего контура с заменой задвижек, фланцев и клапанов;
- Насос подачи холодного водоснабжения верхнего контура с частотником с монтажом, подключением и настройкой;
- Техническая соль для системы водоподготовки в котельной;

Суммарная стоимость проведенных дополнительных работ, сверх договора на техническое обслуживание газовой котельной, составила: 1 059 759 рублей (один миллион пятьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят девять) рублей 00 копеек.

Стоимость годового технического обслуживания газовой котельной, насосной и индивидуальных тепловых пунктов составило 480 000 (четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Система АПС, АУПТ, СОУЭ

В отчетном году техническое обслуживание инженерных систем пожарной сигнализации осуществлялось подрядной организацией ООО «АвтоматикаСпецМонтаж».

В соответствии с правилами противопожарного режима в РФ, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390, Товариществом совместно с обслуживающей организацией на регулярной основе проводятся проверки и испытания пожарных систем.

Суммарная стоимость проведенных дополнительных работ, сверх договора на техническое обслуживание противопожарной системы, составила: 11 954 рублей (одиннадцать тысяч девятьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек на приобретение бесперебойного устройства в диспетчерскую.

Стоимость годового технического обслуживания Систем АПС, АУПТ, СОУЭ составило 547 200 (пятьсот сорок семь тысяч двести) рублей 00 копеек.

Электроснабжение и энергосбережение

Товариществом проводятся мероприятия по повышению энергоэффективности и энергосбережению, во исполнение требований Федерального закона от 23.11.2009г. №261-

ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Среднее значение потребления электроэнергии (по общедомовым приборам учета) в местах общего пользования за 2025 год составило – 1,84 руб/м2.

МКД оснащен двумя индивидуальными тепловыми пунктами, один на жилые, а другой на нежилые помещения. Индивидуальные тепловые пункты необходимы для автоматического регулирования температуры теплоносителя системы отопления в зависимости от температуры наружного воздуха. Система автоматического регулирования позволяет оптимизировать расход ресурсов на отопление МКД и как следствие, снизить затраты на их потребление.

Температура подача горячей воды в МКД составляет 64 °С, что соответствует требованиям СанПиНа по горячему водоснабжению.

Соблюдение сметы расходов

№	Показатель	План, руб	Факт, руб	Разница, руб
1	Заработная плата с НДФЛ	5947126,44	5912635,82	34490,62
2	Налоговые отчисления	1796032,18	1804199,63	-8167,45
3	ТО газовой котельной и газопровода ООО "ЭНЕРГОСЕРВИС М"	480000,00	480000,00	0,00
4	Ремонт и подготовка газовой котельной к отопительному сезону и ТОиР насосного оборудования	120000,00	596795,00	-476795,00
5	ТО узла учета газа АО "Мособлгаз"	79200,00	92400,00	-13200,00
6	Страхование газовой котельной	17000,00	0	17000,00
7	ТО лифтов, в том числе диспетчеризация ООО РСУ "Противовес"	1125432,00	1122168,70	3263,30
8	Ремонт лифтов (выверка направляющих кабины и противовеса в одном лифте, замена светильников в кабинах лифтов, замена червячной пары лебедки лифта)	348000,00	400318,00	-52318,00
9	Освидетельствование лифтов	60000,00	61122,60	-1122,60
10	Страхование лифтов	2500,00	4600,00	-2100,00
11	Диспетчерское обслуживание многоквартирного дома (в том числе диспетчеризация газовой котельной, программное обеспечение 1С) ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7"	444000,00	444000,00	0,00
12	Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации и дымоудаления (ТО СПС и ДУ) ООО "АвтоматикаСпецМонтаж"	547200,00	547200,00	0,00
13	Техническое обслуживание и ремонт запирающих устройств в подъездах жилого дома ИП Зайцев А.С.	144000,00	168000,00	-24000,00

14	Оказание услуг по ведению информационной базы по учету лиц, зарегистрированных в жилищном фонде на территории Пушкинского муниципального района МКУ "МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг Пушкинского муниципального района"	126909,24	135875,60	-8966,36
15	Электронная отчетность (аккаунт СБИС; СБИС ЭО-Базовый, УСНО/ЕНВД; СБИС Бухгалтерия ПРОФИ)	12000,00	22500,00	-10500,00
16	Услуги удостоверяющего центра АО "ПФ "СКБ Контур"	5250,00	0,00	5250,00
17	Бухгалтерские услуги ИП Гусева С.В.	480000,00	480000,00	0,00
18	Юридические услуги	600000,00	103782,00	496218,00
19	Услуги ИТ-инженера и специалиста по работе с жильцами по вопросам начисления квартплаты	540000,00	540000,00	0,00
20	Услуги связи ПАО "ВымпелКом"	21600,00	18000,00	3600,00
21	Услуги по замене грязезащитных ковров в подъездах	192000,00	228193,53	-36193,53
22	Приобретение и продление лицензий на Программное обеспечение	60000,00	62556,00	-2556,00
23	Аренда помещения (ИП Меренкова М.Ю.)	192000,00	204000,00	-12000,00
24	Аренда хостинга	6000,00	10000,00	-4000,00
25	Аттестация рабочих мест сотрудников	16000,00	0,00	16000,00
26	ТО системы видеонаблюдения МКД	168000,00	179000,00	-11000,00
27	Аттестация и обучение персонала (Пожарная безопасность и ОТ; Электробезопасность; Эксплуатация лифтового оборудования; Повышение квалификации; Доступ к Базе данных УМД)	49510,00	17000,00	32510,00
28	Банковские услуги (Комиссия)	60000,00	42392,55	17607,45
29	Хозяйственно-бытовые расходы (инструменты и материалы для уборки мест общего пользования и придомовой территории, средства дезинфекции)	240000,00	218618,96	21381,04
30	Расходные материалы для офиса (канцелярские товары, бумага, картриджи и т.д.)	120000,00	181320,5	-61320,50
31	Материалы для текущего ремонта, расходные материалы (лампы освещения, электрокабель и т.д.), материалы для ремонта инженерных систем, электроприборы, материалы для благоустройства (грунт, песок, саженцы, газон, краска и т.д.), реагенты (соль техническая)/песок	600000,00	800985,67	-200985,67
32	Электроинструменты, прочие инструменты, компьютерная и оргтехника	60000,00	153108,84	-93108,84

33	Услуги по ремонту общего имущества и благоустройству, а также спецтехника, высотные работы, вывоз снега, дезинсекция и дератизация	720000,00	636450	83550,00
34	Прочие расходы (судебные, почтовые, транспортные и т.д.)	84000,00	108168,03	-24168,03
35	Непредвиденные расходы	480000,00	462964	17036,00
Доход				
№	Показатель	План, руб	Факт, руб	Разница, руб
1	Провайдеры и оплата по счетам	405072,00	366595,93	38476,07
2	Налог на доход	12152,00	13042	-890

Капитальный ремонт

В 2025 году были продолжены работы по взысканию задолженностей по взносам за капитальный ремонт с неплательщиков, подача судебных приказов, подача исковых заявлений, судебные разбирательства по взысканиям.

На 31 декабря 2025 года сумма взносов на капитальный ремонт составляют 38 776 850 (тридцать восемь миллионов семьсот семьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят) рублей 31 копейка. С января 2025 года до декабря 2025 года (за год) было собрано(взыскано) 7 045 927 (семь миллионов сорок пять тысяч девятьсот двадцать семь) рублей 70 копеек.

Судебные производства

В отчетный период Товарищество участвовала в следующих судебных производствах:

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-68002/2024) о взыскании задолженности на сумму 501 705,00 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 67 913,02 и государственную пошлину в размере 14 392 рубля по взносам на капитальный ремонт нежилых помещений №01-04, 017 – **Взыскано в полном объеме.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Министерству внутренних дел (дело №А41-95358/2024) о взыскании задолженности на сумму 44 268 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 5 299,29 и государственную пошлину в размере 10 000 рубля, по взносам на капитальный ремонт нежилого помещения №036 - **Взыскано в полном объеме.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-113320/2024) о взыскании задолженности на сумму 571 197,22 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 32 181,36 и государственную пошлину в размере 35 169 рубль, по коммунальным услугам и содержанию и текущему ремонту нежилых помещений №01-04, 017. – **Взыскано в полном объеме.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Министерству внутренних дел (дело №А41-29891/2025) о взыскании задолженности на сумму 126 420,90 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 18 404,72 и государственную пошлину в размере 12 241 рубль, по коммунальным услугам и содержанию и текущему ремонту нежилых помещений №01-04, 017. – **Взыскано в полном объеме, задолженность погашена добровольно, госпошлина взыскана по суду.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-98372/2025) о взыскании задолженности на сумму 297 837,80 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 16 729,92 рублей и государственную пошлину в размере 20 728 рублей, по взносам на капитальный ремонт нежилых помещений №01-04, 017. – **Удовлетворено в полном объеме.**

По иску АО «Мосэнергосбыт» к ТСН ТСЖ «Победитель» (дело №А41-47008/2025) о взыскании пени за несвоевременную оплату энергоснабжения 2023-2024 год в размере 54 289,35 рублей и государственную пошлину в размере 10 000 рублей – **Взыскано в полном объеме.**

По иску «Межрайонный Щелковский водоканал» к ТСН ТСЖ «Победитель» (дело №А41-64708/2023) о взыскании задолженности по оплате водоснабжения и водоотведения за 2023 год в размере 196776,08 рублей и государственную пошлину в размере 5500 рублей – **Взыскано в полном объеме.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-113320/2024) о взыскании задолженности на сумму 571 197,22 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 32 181,36 и государственную пошлину в размере 35 169 рубль, по коммунальным услугам и содержанию и текущему ремонту нежилых помещений №01-04, 017. – Ведется судебное разбирательство.

О дебиторской задолженности

На протяжении отчетного года ТСЖ проводилась работа по взысканию задолженности с неплательщиков за коммунальное и техническое обслуживание: велась разъяснительная работа, на электронную почту направлялись письма-оповещения о задолженности, совершались звонки по телефону с напоминанием о задолженности, направлялись предупредительные письма почтой России, осуществлялось ограничение коммунальных услуг (электроэнергии), оформлялись обращения с исковыми заявлениями на вынесение судебных приказов. В случае отмены судебных приказов, проводились подготовительные работы по обращению с исковым заявлением в судебные участки и городские суды, после вынесения решения суда проводилась подготовительная работа с обращением в службу судебных приставов на возбуждение исполнительного производства, на основании которого происходит арест денежных средств на счетах должников или арест имущества должников. В 70% случаев должники погашали задолженность по результатам общения или получения уведомления о задолженности. В 26% должников погашали задолженность только после ограничения поставки коммунальных ресурсов или подачи приказов в мировой суд. Около 4% доводят разбирательства до судебных приставов и ареста имущества или денежных средств. Существует небольшой процент должников, с которых невозможно произвести взыскания по причине отсутствия регистрации собственности в Росреестре или отсутствия денежных средств на счетах должника.

На протяжении 2025 года проходят судебные разбирательства по задолженностям по взносам на капитальный ремонт жилых и нежилых помещений в разных инстанциях, от судебного приказа до кассационной инстанции.

В 2025 года была произведена оплата налогов и взносов на сумму 2 572 842 (два миллиона пятьсот семьдесят две тысячи восемьсот сорок два) рубля 00 копеек.

Дебиторская задолженность по многоквартирному дому по состоянию на 31 декабря 2025 года по жилому фонду составила 2 634 451 рублей (два миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи четыреста пятьдесят один) рубль 04 копейки; задолженность нежилого фонда составила 1 506 748 (один миллион пятьсот шесть тысяч семьсот сорок восемь)

рублей 57 копеек, задолженность подземной стоянки 713 015 (семьсот тринадцать тысяч пятнадцать) рублей 96 копеек.

В среднем собираемость платежей по жилому фонду в отчетном периоде 2025 года составила – 96,45%.

Заключение

Правление Товарищества благодарит всех собственников и жителей нашего дома, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги, соблюдает чистоту, порядок и оказывает посильную помощь в решении сложных вопросов.

Председатель Правления



О.А. Кареева