



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2025г.

Отражает деятельность товарищества в 2025г.

ТСЖ «Балаклавский 16»

Председатель правления Черкасов А.Г.
balaklavka16@gmail.com

Оглавление

1. Общие сведения о работе Правления ТСЖ	2
2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ в 2025 г.	2
3. Управление многоквартирным домом	3
4. Бухгалтерский учет и делопроизводство	3
5. Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.	4
6. Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций	5
6.1. Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории.	5
6.2. Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.	5
6.3. Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.	5
6.4. Учёт аварий в инженерных сетях	6
Приложение 1	7

1. Общие сведения о работе Правления ТСЖ

Действующий состав Правления ТСЖ «Балаклавский 16» (далее ТСЖ) в 2025 году избран решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ (Протокол б/н от 15.12.2023 г.) Член Правления Черкасов А.Г., председатель Правления;

Член Правления Шастова Е. В.

Член Правления Николаев М. Е.

Член Правления Илюхина Н. Н.

Член Правления Прохоров Н. Н.

В 2025 году заседания Правления ТСЖ проводились регулярно, один раз в квартал, по расписанию: 12.03, 11.06., 10.09, 10.12. 2025 г.

Работы по управлению МКД ТСЖ проводились с привлечением штатных работников: главного инженера, дежурных техников – 4 человека, старшего техника. Ведение бухгалтерского учета осуществляла Кузнецова Оксана Владимировна, личный прием граждан осуществлялся каждую среду с 17 до 20 часов, в помещении Правления.

Для обеспечения функций клининга в штате ТСЖ состоят 2 уборщицы, осуществляющих уборку ежедневно и 2 дворника, так же работающих ежедневно.

Охрана входной группы и паркинга работает круглосуточно, штат состоит из 4 охранников и старшего охранной смены.

В помещении Правления в рабочие дни с 9 до 18 осуществляет прием граждан и заявок на работы администрация ТСЖ, состоящая из Председателя правления, Офис-менеджера и Главного инженера.

2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ в 2024 г.

Все работы, проведенные в 2025 г., осуществлялись в рамках статьи «Содержание и текущий ремонт общего имущества» по утверждённой на общем собрании, от 30.12.2023 г., ставке 58 руб. 86 коп. в месяц с общей площади помещения.

У ТСЖ открыто 2 расчетных счета в Альфа-Банк (ПАО): спец. счет для сбора взносов по капитальному ремонту и счет для остальных платежей (коммунальные и от сдачи в аренду общего имущества).

Остаток денежных средств на расчетных счетах в банке Альфа-банк (ПАО) по состоянию на 31.12.2025 года составил **31 170 320,14 руб., в том числе специальный счет ТСЖ - 17 383 379,17 руб.**

Подробная информация о поступлении и расходовании денежных средств с расчетного счета ТСЖ (по статьям сметы) содержится в отчете Исполнение сметы за 2025 год (Приложение к данному отчету).

В течение 2025 года ТСЖ были произведены следующие работы:

1. Проектирование и согласование переноса забора, ограждающего участок – заключен договор, проведена топосъемка, отправлено вторично на согласование в ДГИ, с учетом доработок, обозначенных Департаментом.

2. Проведена замена огнетушителей с истекшим сроком годности.

3. Осуществлена покраска стен в холле 1 этажа.

4. Проведены работы по обеспечению сигналом сотовой связи в лифтах и на парковке.

5. Выполнен ремонт подпорной стенки земельного участка.

6. Проведен ремонт 3 лестниц в подвале.

7. Выполнена гидроизоляция подвала, в местах, где это было необходимо.
8. Расширена зоны видеонаблюдения на 1 этаже и парковке.
9. Произведена замена стрелы шлагбаума.
10. Проведена замена крышек на приемки.
11. Выполнена плановая мойка окон дома и фасада, два раза за 2025 год.
12. Проведена покраска бордюров и разметки во дворе.
13. Выполнено восстановление асфальтового покрытия во дворе.
14. Осуществлен гарантийный ремонт кровли.
15. В летний период осуществлена высадка однолетних растений в кашпо и на клумбы.
16. Установлена подсветка вывески «ЖК Горизонт» в темное время суток.
17. Заменена тактильная напольная плитка во дворе.
18. Проведен ремонт лифта (замена канатов, КВШ, потолка в кабине, частотного преобразователя).
19. Осуществлена замена дверей в технических помещениях.
20. Установлены две арома машины в холле 1 этажа и в подвале, по пути на парковку.
21. Произведена покраска стен 5 жилых этажей и пожарных лестниц.
22. Проведен Новогодний праздник для детей - жителей дома.
23. Выполнено плановое обслуживание всех инженерно-технических систем дома: подготовка системы ГВС, отопления, вентиляция к отопительному зимнему периоду.
24. Перезаключены договора с арендаторами, с повышением арендной ставки.
25. Проведены Общее Собрание Собственников и Общее собрание членов ТСЖ.

3. Управление многоквартирным домом

В 2025 году Правление продолжило работу в прежнем составе, что соответствует решению Общего собрания членов ТСЖ от 15.12.2023 года., где Правление было переизбрано в прежнем составе сроком на 2 года.

4. Бухгалтерский учет и делопроизводство

Все платежи с контрагентами ТСЖ, осуществляло безналичным путем. Расчет с работниками ТСЖ производится также по безналичному расчету. Штатным сотрудникам выплачивается заработная плата в соответствии с утвержденными штатным расписанием окладами и доплатами.

За выполнение обязанности Председателя правления в 2025г., в соответствии с утверждённой сметой доходов и расходов на 2025 год, Черкасову А.Г. выплачивался оклад 25 000 руб/мес. и доплата к окладу 15% от суммы поступившей оплаты от аренды помещений и фасада здания.

Вся отчетность в ФНС, ПФР, ФСС и Росстат предоставляется по телекоммуникационному каналу связи.

Поступившие на расчетный счет средства, полученные ТСЖ, за счет сдачи в аренду в 2025 г. помещений и фасадов составили 9 707 254,00 рублей. Проценты за размещение средств на депозитных счетах основного счета составили 1 351 251,00 руб., спецсчета - 1 942 885,87 руб.

ТСЖ проводило работу по договорам аренды общего имущества, своевременно находя новых арендаторов, взамен расторгнувших договор аренды. В конце 2025 г. ставка по аренде помещений общедомового имущества была поднята на 8%, размещение информационных конструкций на фасаде здания на 8%.

5. Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате единый платежный документ, соответствующий рекомендациям Минрегионразвития РФ с использованием qr-кода.

Ведется постатейный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей, что позволяет точно оценивать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями.

По состоянию на 31 декабря 2025 года за собственниками и пользователями помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам, с учётом начислений за декабрь 2025 года, в сумме **4 767 829,35** рублей, в т.ч., за собственниками д.16 в размере **1 724 564,42 руб.** по капитальному ремонту в размере **1 214 248,33** руб. и собственниками д.16А – **1 829 016,60** руб.

В 2025 г. были взысканы по решению суда в пользу ТСЖ с собственника подвального помещения, денежные средства в размере 179837,14 (сто семьдесят девять тысяч восемьсот тридцать семь рублей) 14 копеек.

Фонд капитального ремонта г. Москвы погасил имеющуюся перед ТСЖ задолженность за предыдущие периоды в размере 102475, 96 (сто две тысячи четыреста семьдесят пять рублей) 96 копеек.

По решению суда, по делу А41-95565/2023 с ТСЖ взысканы судебные расходы в сумме – 39471, 33 (тридцать девять тысяч четыреста семьдесят один рубль) 33 копейки.

В виду отсутствия в штате ТСЖ юриста, для составления исковых заявлений, а также сопровождения на судебных заседаниях был привлечен юрист (Тимофеев А.В.), обладающий соответствующей квалификацией, с которым был заключен договор.

6. Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций

6.1. Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории.

Проводились необходимые работы по благоустройству придомовой территории: покос травы, уборка мусора, уборка снега в зимний период, заказывались контейнеры для КГМ, производилось озеленение участка, высаживались летние цветы на клумбы и в кашпо, выполнен ямочный ремонт дорожного покрытия, частично заменена брусчатка после зимнего сезона, восстановлена парковочная разметка во дворе после зимнего сезона и т.д.

6.2. Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.

Проведены практически все работы запланированные членами ТСЖ на 2025 год.

В 2025 году Правлением ТСЖ:

- Велась текущая работа по содержанию помещений: замена ламп освещения, ремонт доводчиков и домофонов. Осмотры помещений общего пользования выявили проблемы

(подвал, требующие косметического ремонта стены этажей и пожарной лестницы).
Обнаруженные недостатки устранялись;

- Компанией ООО «ВиТэрна» был произведен необходимый текущий ремонт лифтов: заменен потолок в одном из лифтов, а так же инвертор и частотный преобразователь, произведена модернизация системы диспетчеризации, проведено техническое обслуживание и техническое освидетельствование по регламенту.
- Проведены работы по гидроизоляции подвала, методом инъектирования в местах, где это было необходимо;
- Выполнен ремонт подпорной стенки земельного участка;
- Расширены зоны видеонаблюдения на 1 этаже и парковке;
- Проведены локальные работы по гарантийному ремонту кровли.

6.3. Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.

В 2025 году была проведена плановая подготовка теплового узла и инженерных сетей к отопительному сезону:

- опрессовка системы;
- заполнение системы отопления водой;
- Проведена промывка лежачков канализации;
- Подготовлен и сдан в Управу Зюзинского района паспорт готовности дома к отопительному периоду 2025-2026 гг.;

Продолжается работа по автоматическому снятию показаний с квартирных приборов учета холодной и горячей и воды.

6.4. Учёт аварий в инженерных сетях

В 2025 году отключения отопления, горячего и холодного водоснабжения, отключение электроэнергии происходили только в связи с авариями и ремонтом на городских теплотрассах / в городских сетях.

В 2025 году были выполнены плановые отключения ГВС, для проведения профилактических работ.

Председатель Правления _____ А. Г. Черкасов

Член Правления _____ Е. В. Шастова

Член Правления _____ М. Е. Николаев

Член Правления _____ Н. Н. Прохоров

Член Правления _____ Н. Н. Илюхина

Фактические расходы за 2025г
(отражены методом начисления)

Таблица 1

Статья расхода	Сумма (руб.)
ГВС/ХВС/Водоотведение/Отопление	11 765 223,32
Обращение с ТКО	1 408 006,62
Охрана	5 099 612,15
Текущ. Сод и ремонт дома	11 839 115,36
Управление МКД	1 286 701,62
Электроэнергия	4 038 682,55
Итого:	35 437 341,62

Данные по начисленным и фактически оплаченным расходам на содержание общего имущества ТСЖ

(отражены методом начисления)

Таблица 2

Наименование статьи	Фактически потрачено (руб.)	Начислено всего (руб.)	Отклонение* (руб.)	Причины отклонения
ГВС/ХВС/Водоотведение/Отопление	11 765 223,32	14 281 920,60	2 516 697,28	Счет за январь 2026г ПАО «МОЭК» будет скорректирован**
Капитальный ремонт (ФКР)	1 097 204,00	6 119 070,13	5 021 866,13	В счет будущих работ по капитальному ремонту
Обращение с ТКО	1 408 006,62	1 562 334,27	154 327,65	В счет будущих расходов по установке системы утилизации отходов
Охрана	5 099 612,15	5 058 045,54	-41 566,61	Перерасход был компенсирован за счет остатка средств прошлого года
Содержание и ремонт	11 839 115,36	11 930 800,67	91 685,31	В счет будущих расходов по содержанию и ремонту помещений общего пользования
Управление МКД	1 286 701,62	1 048 136,45	-238 565,17	Перерасход был компенсирован за счет остатка средств прошлого года
Электроэнергия общего пользования	4 038 682,55	4 407 689,89	369 007,34	В счет будущих расходов
Итого:	36 534 545,62	44 407 997,55	7 873 451,93	

* (-) перерасход; (+) не использовано

** Сумма за подогрев воды для нужд горячего водоснабжения выставляется совместно с суммой за отопление от ПАО МОЭК. Вместе с тем количество воды, затраченное для нужд горячего водоснабжения, учитывается в счете от АО Мосводоканал. В этой связи разделить статьи затрат на ХВС, ГВС, отопление и водоотведение в настоящее время не представляется возможным. Информация представлена сводно по 4-м статьям затрат. В январе и феврале 2026 будет сделан перерасчет по статье отопление.