

Отчет правления о работе ТСЖ «Белый аист» за 2025г.

по ремонту и содержанию общего имущества.

Уважаемые собственники, члены Товарищества «Белый аист», собственники помещений МКД!

В соответствии со Ст.47 п.3 ЖК РФ Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного отчетного Общего собрания членов Товарищества (далее Собрание), Общего собрания собственников помещений посредством очно-заочного голосования. При проведении очной части собрания будут обсуждены вопросы по повестке дня Собрания.

Все необходимые документы по отчету за 2025г. и смета на 2026г. направлены каждому собственнику помещений.

Приложения по смете на 2026г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: www.tsg25.ru

В 2025 году выполнялись работы по ремонту и содержанию в должном порядке общего имущества многоквартирного дома.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы по смете резервного фонда.
2. Работы, связанные с текущим ремонтом.

За счёт средств резервного фонда при плановых расходах 1 885 000 рублей в 2025 году выполнены следующие работы:

Ремонт правой эвакуационной лестницы 3 подъезда. – 955 823 руб.

Частичный ремонт кровли 3 подъезда (350 кв.м.). – 604 166 руб.

Ремонт крыльца правой эвакуационной лестницы (замена покрытия, с частичным демонтажом и восстановлением бетонного основания) – 81 025 руб.

Аварийный ремонт фасада 3 подъезда на уровне чердака, кровли балкона 3 подъезда на 27 этаже, ливневой воронки кровли нежилого помещения 5 подъезда – 139 800 руб.

Общие расходы средств резервного фонда за отчётный период составили 1 780 814 руб.

В части текущего и аварийного ремонта проведены работы по плановому обслуживанию и ремонту помещений общего пользования и внутренних инженерных сетей - аварийно-восстановительные и ремонтные работы, работы по техническому обслуживанию здания и инженерного оборудования:

- Плановые осмотры инженерных коммуникаций, помещений общего имущества, фасада и кровли
- Уборка чердаков, подвалов и крыш при подготовке к сезонной эксплуатации (2 раза в год)
- Ремонт отдельных узлов систем освещения эвакуационных лестниц (реле, светильников, выключателей), замена и установка дополнительных датчиков движения
- Замена неисправных светильников в помещениях общего пользования, установка недостающих светильников, восстановление плафонов светильников.
- Замена неисправных вентиляционных зонтов канализации на кровле
- Техническое обслуживание систем автоматического регулирования отопления в течение отопительного сезона.
- Обслуживание и ремонт шлагбаумов
- Ревизия запорной арматуры систем отопления, холодного и горячего водоснабжения. В ходе выполнения летом 2025 года работ по подготовке здания к осенне-зимней эксплуатации проведена уборка технических помещений, плановое обслуживание тепловых пунктов, ремонт и поверка двух комплектов термосопротивлений и ремонт общедомового прибора учёта отопления, ремонт (приварка) отводов на спускники и манометры ГВС, восстановление повреждённой теплоизоляции, слив (промывка) системы отопления, опрессовка тепловых пунктов и химический анализ теплоносителя системы отопления после завершения работ на соответствие нормативам. Акты готовности системы отопления и Паспорт готовности здания выгружены на портал «Дома Москвы» и приняты Жилищной инспекцией.

- Плановые обследования системы ГВС и обследования по заявкам собственников, восстановление циркуляции по отдельным стоякам – выдача предписаний собственникам, замена участков стояка, демонтаж неисправных перекрывающих кранов на стояках, отключение незаконно смонтированных водяных тёплых полов от системы ГВС. Ремонт общих участков стояков ГВС Д32 и Д40 мм с заменой участков трубопроводов
- Обследование системы отопления, выдача предписаний собственникам на восстановление прямоточности стояков при выполнении работ по ремонту квартир, замена участков стояков.
- Ревизия зимних водостоков ливневой канализации, прочистка заиливания, замена отдельных участков (подвалы).
- Плановая промывка лежаков канализации в подвале, и выпусков в городскую систему канализации оборудованием высокого давления.
- Замена аварийных участков на стояках канализации в квартирных технических шкафах с частичным демонтажом перекрытий (2 участка), ремонт участков лежака канализации Д110.
- Установка дополнительных камер видеонаблюдения на выходах к кровле 3-го подъезда и машинным помещениям высотной секции, а так же на площадку накопления отходов
- Плановые проверки пожарных шкафов по этажам (ход вентиля, наличие прокладок, комплектность, пережатка пожарных рукавов на новое ребро)
- Плановые испытания систем пожарной сигнализации, дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарных водопроводов. Устранение выявленных неисправностей.
- Подготовка к «профилактическому визиту» МЧС. Освобождение помещений общего имущества (межквартирных холлов, эвакуационных лестниц, технических и подсобных помещений на этажах) от мебели, личного имущества жителей и прочих захламляющих вещей
- Дезинсекция и профилактическая дератизация подвалов
- Выполнение заявок по прочистке засоров мусоропроводов, организация выгрузки ТКО из мусоропроводов, ремонт загрузочных клапанов мусоропроводов, организация учёта количества и объёма вывозимых отходов
- Выполнение заявок жителей по текущему и аварийному ремонту, обслуживанию инженерных коммуникаций
- Текущий ремонт лифтовых холлов по этажам (восстановление дефектов отделки после замены обрамлений дверей лифтовых шахт) и частичный ремонт незадымляемых лоджий – 206 200 руб.
- Ремонт и покраска входных дверей в подъезды и ограждений входных групп, ремонт отделки входных групп, сезонная установка щетинистых покрытий, регулировка и/или замена доводчиков при необходимости
- Ремонт и покраска урн, скамеек, уборка и озеленение дворовой территории

Вопрос обращения с ТКО (мусором)

ТСЖ «Белый аист» с начала 2023 года ведёт, в том числе, судебную работу по обжалованию условий навязываемого Региональным оператором договора. Товарищество ведёт ежедневный учёт фактического количества контейнеров, вывозимых региональным оператором.

Однако регоператор настаивает на оплате услуг по нормативу накопления, который существенно превышает объёмы фактического вывоза. Расчёт с регоператором по нормативу ведёт к увеличению платы за вывоз мусора для жителей дома с 1 000 000 рублей в год до, почти, 2 500 000 в год, по сравнению с расчётом по количеству фактически вывезенных контейнеров (то есть практически увеличение на 7 рублей с 1 квадратного метра площади квартиры в месяц).

В настоящее время одновременно рассматриваются два иска (4-й по периоду январь-март 2024 года и 6-й по периоду январь-май 2025 года). По разным периодам 2023-2024 годов имеются рассмотренные в упрощённом порядке без проведения судебных заседаний одно вступившее в законную силу решение в пользу ТСЖ (Экотехпром произвёл сторнирование счетов по фактическому вывозу мусора) и три в пользу регионального оператора (долг, пени, судебные расходы оплачены Товариществом в полном объёме). По четвёртому иску (на сумму 376 116 рублей) первоначально ТСЖ выиграло дело, в удовлетворении требований регоператора было отказано. Арбитражный суд кассационной инстанции решение отменил и вернул дело на повторное рассмотрение. При повторном рассмотрении требования регоператора о расчёте по нормативу были удовлетворены, в настоящее время решение обжалуется Товариществом в апелляции в общем порядке. По шестому иску (на сумму 617 000 рублей) суд в требованиях регоператора отказал – сейчас решение обжалуется АО «Экотехпром в апелляционной инстанции в упрощённом порядке.

Таким образом, по вопросу расчётов за вывоз мусора, в настоящее время, сохраняется объективная правовая неопределённость, в том числе, связанная с лоббированием интересов монополии регионального оператора, и

самоустранением органов местной власти от решения вопроса в пользу жителей города. Поэтому до завершения всех этапов судебного рассмотрения дел ТСЖ вынуждено по спорным периодам учитывать в смете расходов и доходов вывоз мусора по нормативу. В случае подтверждения в суде позиции Товарищества о праве жителей оплачивать обращение с ТКО по фактически образуемому и вывозимому объёму мусора, будет проведена процедура учета переплаты по данной услуге в последующем периоде. В настоящее время Товариществом направлены дополнительные запросы об условиях и порядке перерасчётов в ДЖКХ г.Москвы.

По вопросам управления и общего характера.

Работа Товарищества в 2025г. проводилась в пределах утверждённой сметы расходов.

За период 2025г. – начала 2026 г. было проведено 9 заседаний Правления Товарищества.

По вопросу задолженности за услуги ЖКУ и другие услуги.

В 2025 г. Товарищество продолжило вести работу по судебным искам с должниками. По четырем искам работа по взысканию завершена, долг по решениям судов погашен. Еще по одной квартире, из-за неточности в выписке ЕГРН, решение принятые двумя инстанциями судов в пользу ТСЖ обжалуется ответчиком в апелляционной инстанции Московского Областного суда.

В работе находится еще одно исполнительное производство в ФССП. Этап взыскания пока не завершён.

Следует отметить увеличение расходов по ведению приказной и исковой работы с должниками из-за увеличения судебных пошлин.

Фонд капитального ремонта

В 2025г. завершены работы по замене 12 лифтов, системы диспетчеризации, системы видеонаблюдения в лифтах за счёт средств капремонта. Общая стоимость работ и оборудования по договору составляет 57 235 110 рублей 52 коп. Из которых 10 972 149 рублей оплачено в 2025году.

По состоянию на 01.01.2026г. остаток средств специального счета взносов на капитальный ремонт составляет 44 378 564 рублей. По текущему периоду на 17.04.2026г. остаток составляет 49 299 012,99 рублей. В данной сумме, доля составляющей, полученной от размещения средств капитального ремонта на неснижаемом остатке в банке по итогам 2015-2026г.г. составила 31 284 323,66 рубля. Подробная информация по спецсчету отражена в финансовом отчете Товарищества.

По смете целевого финансирования на 2026г. по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД:

На 2025г. расчетная ставка на содержание и текущий ремонт (приложение №2 к смете) составляет 64,41 руб./кв.м. С учетом планового дохода от краткосрочных размещений средств на депозитах, аренды с провайдером, платных услуг, данную ставку можно компенсировать на 0,76 руб./кв.м. в сторону уменьшения и предлагается утвердить ставку с 01.06.2026г. 63,65 руб./кв.м. помещения собственника. При этом объем расходов на содержание и текущий ремонт, а также за коммунальные ресурсы, предусмотрено сметой на 2026г. в объеме 62,06 млн. руб. Таким образом, ставка на содержание и текущий ремонт увеличивается на 15%.

Для сведения, Постановлением г.Москвы для домов, где применяется Московская ставка, ставка с 01.01.25г. увеличена на 30,9%, по сравнению с предыдущим годом, а с 01.01.26г. ставка г.Москвы увеличена на 15%.

Увеличение самой ставки на содержание обусловлено изменением стоимости коммунальных ресурсов, увеличения стоимости работ и налогообложения подрядных организаций, увеличением цен на материалы и оборудование, увеличением фонда оплаты труда сотрудникам Товарищества.

Отдельно вынесен в повестку дня вопрос по вознаграждению Председателю Правления. Данный вопрос рассмотрен на Правлении Товарищества и вынесен на голосование собрания ТСЖ на основании Ст. 145 ЖК РФ.

По вопросу расчетов за услуги ЖКУ и взносам на капитальный ремонт. В 2025г. и в начале 2026г. от Управы Выхино-Жулебино поступило письмо, в котором Глава Управы, ссылаясь на Постановление г.Москвы, поручает частным управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК,ТСН подписать договоры с ГБУ АСУ ЕИРЦ по переводу на расчеты через систему АСУ ЕИРЦ, для начисления платы за ЖКУ и капитальному ремонту и проведение оплаты. В Товариществе уже трижды рассматривался на общем собрании вопрос начислений за ЖКУ силами бухгалтерии ТСЖ или перехода на расчеты посредством АСУ ЕИРЦ. Общее собрание приняло решение утвердить действующий порядок начислений собственникам помещений нашего ТСЖ за ЖКУ силами бухгалтерии ТСЖ «Белый аист» без перехода на расчеты через АСУ ЕИРЦ. И этот метод себя оправдывает.

Но учитывая требования Управы, в повестку дня собрания мы, в очередной раз выносим вопрос о принятии решения о порядке начислений.

При таком способе, через АСУ ЕИРЦ, Товарищество уже не сможет своевременно контролировать полноту расчетов с ресурсоснабжающими организациями, контролировать начисления и отслеживать задолженность по неоплате.

Также при предложенном способе расчетов возникает посредник между ТСЖ и населением, ТСЖ и ГЦЖС, ТСЖ и РСО и т.д. Средства населения будут зачисляться на транзитный счет АСУ ЕИРЦ (МФЦ). Списание в оплату РСО будет осуществляться без согласования с ТСЖ.

Правительство г.Москвы встает на путь поэтапного подавления и прекращения деятельности ТСЖ, ЖСК и ТСН, забирая под свой контроль все денежные потоки собственников помещений.

По вопросам работы консьержей и охраны в доме.

В связи с общим увеличением заработной платы, размер расходов по услугам консьержа увеличился. По г.Москве МРОТ с 01.01.2026г. утвержден в размере 39730 рублей. Но при этом оклад консьержей ниже установленного МРОТ по г. Москве.

В связи с этим Товарищество предлагает установить ставку оплаты расходов по содержанию общего имущества МКД с применением труда консьержа в размере 18 рублей 50 копеек с 1 кв. метра помещения.

Также по обращению ЧОП «МИР» представлено на утверждение собранию изменение ставки за услугу охраны до 10,16 рублей за квадратный метр помещения собственника. Данная ставка не изменялась в течение двух прошедших лет. А с 2026г. ЧОП стал плательщиком НДС.

Также в приложении №7 «Тарифы» на утверждение Общего собрания вынесены тарифы по видеонаблюдению и обслуживанию домофона. Тарифы по данным услугам не изменялись более 15 лет. Но изменение ставок налогов и стоимости материалов, вынуждают подрядчиков увеличить стоимость обслуживания по договорам, и ведет к повышению тарифов на услуги видеонаблюдения и домофона.

Заключение.

Также хотелось добавить о действиях мошенников, которые под видом обращений якобы от ТСЖ или председателя правления пытаются, при телефонном разговоре или в переписке в мессенджерах (МАХ, Телеграм), выудить любыми путями, от получившего звонок, назвать коды из СМС или что-то подобное для взлома аккаунта Госуслуг. Убедительная просьба к жителям: быть внимательными! Сотрудники ТСЖ, если есть необходимость позвонить собственникам, никогда не спрашивают каких-либо кодов. В мессенджерах, в настоящий момент, ТСЖ не ведет работу с населением. Какая либо информация о замене кодов домофона, проведения опросов, замены окон и прочее, где требуют назвать код - все это действия мошенников.

Результаты работы Товарищества за 2025г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2025г., анализ сметы резервного фонда в 2025г., финансовый отчет, полная смета на 2026г. представлены ревизионной комиссии, которая по результатам проверки подготовила акт ревизии (заключение).

В целях экономии средств Товарищества, уменьшения объема тиражирования всех приложений и расшифровок к смете и отчету, решено эти приложения разместить на сайте Товарищества. Поэтому со всеми приложениями и расшифровками к смете и отчету, которые раскрывают и детализируют содержание ее статей, можно ознакомиться на сайте www.tsg25.ru или, при необходимости, индивидуально в Правлении Товарищества.

Правление ТСЖ «Белый аист»