ПРОЕКТ

Одобрен
решением правления ТСЖ
протокол от 27.05.2026 № 13

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»
за 2025 год.

Товарищество собственников жилья «АИСТ 2003» (далее - Товарищество) – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в 3-х многоквартирных домах по адресу: Московская область, г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корпус 1, 2, 3, созданное для совместного управления общим имуществом, обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и согласно Уставу, руководство текущей деятельностью Товарищества собственников жилья «АИСТ 2003» осуществляется правлением Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам жилых и нежилых помещений (без учета площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома) составляет 35 538,0 тыс.кв.м.

За период 2025-2026 г.г. было проведено 13 заседаний правления Товарищества. Заседания правления проходили в установленные Уставом Товарищества сроки. На них рассматривались вопросы обеспечения безопасного и комфортного проживания членов Товарищества. Все планируемые мероприятия, включая проекты заключаемых договоров, сметы на выполнение работ, тщательно прорабатывались и обсуждались для выбора оптимального решения.

В отчетном периоде работа правления Товарищества была направлена на выполнение решений общих собраний собственников помещений.

В составе правления в 2025 году работали следующие члены Товарищества:

Ловцов Александр Владимирович - председатель правления

Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь правления

от корпуса 1:

Бирюкова Галина Сергеевна

Булгакова Мария Николаевна

Иванов Евгений Дмитриевич

Иванова Елена Витальевна

Логанова Юлия Геннадьевна

от корпуса 2:

Борисова Елена Викторовна

Дмитревская Найлэ Ряшитовна

Кузнецова Людмила Николаевна

от корпуса 3:

Чурсин Анатолий Федорович

Щедрин Виталий Павлович

Ревизионная комиссия Товарищества в своей деятельности в 2025 году руководствовалась законодательством Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ. На основе всестороннего анализа проведена ревизия бухгалтерского отчета ТСЖ за период с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности правления Товарищества, размеров обязательных платежей и написания заключения об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2025 г.

Состав ревизионной комиссии:

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии

Липпинг Марина Сергеевна – член комиссии

Шиманская Елена Николаевна – член комиссии

Правление в течение 2025 года предоставляло ревизионной комиссии возможность знакомиться с заключенными договорами подряда, проверять сметы на выполнение работ и иную необходимую информацию. Отчет о своей работе ревизионная комиссия представляет на годовом общем собрании членов Товарищества.

Основные выводы ревизионной комиссии следующие:

1. Произведенные в 2025 году расходы соответствуют уставной деятельности.
2. Факты нецелевого использования денежных средств в 2025 г. не выявлены.
3. Ревизионная комиссия предлагает общему собранию в 2025 г. дать положительную оценку работе правления ТСЖ в части годовой бухгалтерской отчетности.

Основной задачей правления в 2025 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах средств, предусмотренных сметой доходов и расходов на 2025 год. В ходе работы по обслуживанию многоквартирных домов в соответствии с отчетом по выполнению плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса за 2025 год Товариществом выполнена основная часть мероприятий по обслуживанию и ремонту общего имущества.

Работы по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» согласно отчету о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ за 2025 год выполнены на 92,4%.

В течение года выполнены работы по ремонту стен и дверей в корпусах (234,0 тыс.руб.), ремонтные работы в подземном паркинге (585,0 тыс.руб.), работы по ремонту крылец пожарных выходов (305,0 тыс.руб.), по текущему ремонту фасадов – заделка швов и трещин (340 тыс.руб), по внеплановому ремонту лифтов (318,0 тыс.руб), по благоустройству территории (171,0 тыс.руб.), по модернизации компьютерной сети (111,0 тыс.руб.).

Во исполнение распоряжения Правительства Московской области от 18.04.2025 г. № 214-РП «О подготовке объектов топливно-энергетического комплекса, жилищно коммунального хозяйства и социальной сферы в Московской области к отопительному периоду 2025/2026 годов» ТСЖ проведена подготовка систем ЦО и ГВС к осенне-зимнему периоду 2025 – 2026г.г, своевременно сданы и подписаны паспорта готовности к отопительному сезону – 26.07.2025г., при установленном Администрацией городского округа Химки сроке - 01.09.2025г.

Весь перечень и объем выполненных работ отражены в отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса Товарищества за 2025 год.

Согласно отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ фактические доходы за 2025 год составили 27 050,0 тыс.руб, в том числе членские взносы на содержание и ремонт общего имущества – 24 001,0 тыс.руб., оплата услуг по обслуживанию домофона и коллективной антенны – 730,0 тыс.руб., доходы от использования общего имущества – 1 319, 0 тыс.руб., проценты от размещения денежных средств в депозит – 253,0 ты.руб. Перечень работ, выполненных Товариществом за счет утвержденных в смете доходов и расходов на 2025 год источников, приведен в отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2025 год.

В 2025 году Товарищество произвело расходы на сумму 24541,0 тыс.руб., в том числе за счет членских взносов на содержание и ремонт общего имущества 21894,0 тыс.руб., за счет доходов от использования общего имущества – 1259,0 тыс.руб., за счет резервного фонда – 340,0тыс.руб. (ремонт фасадов), за счет экономии прошлых периодов -318,0 тыс.руб. (работы по внеплановому ремонту лифтов). По причине отсутствия аварийных ситуаций не проводилось расходование средств резервного фонда на аварийный ремонт инженерных систем.

Товариществом в 2025 году не полностью использованы средства, предусмотренные сметой доходов и расходов на 2025 год:

а) не выполнены работы по замене освещения в подъездах, которое планировалось оборудовать не только в соответствии с нормами освещенности и пожарной безопасности, но также исходя из соображений более высокого класса экономичности. Указанные работы включены в проект сметы доходов и расходов на 2026 год;

б) не выполнены работы по ремонту и покраске забора вокруг территории жилого комплекса. Указанные работы включены в смету доходов и расходов на 2026 год.

При составлении сметы доходов и расходов на 2025 год правление руководствовалось

принципами выполнения необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общедомового имущества при экономном и рациональном использовании денежных средств. Размер тарифа на содержание и ремонт общего имущества в смете доходов и расходов на 2025 год по жилым помещениям был утвержден в размере 56,58 руб., нежилым - 53,69 руб., по гаражным боксам – 54,08 руб., и применялся с 01.07.2025 г.

В отчетном периоде Товарищество продолжает осуществлять работу с учетом экономного и рационального расходования денежных средств, оптимизации затрат на содержание жилищного фонда. В целях увеличения доходов Товарищества, в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ, правлением продолжается работа по предоставлению в пользование части общедомового имущества - фасадов домов для размещения информационно-рекламных конструкций.

По согласованию с владельцами гаражных боксов и на основании решения правления в истекшем периоде сдавались в соответствии с договорами в аренду машиноместа в подземном гараже. Денежные средства поступали на расчетный счет Товарищества.

Основной обязанностью членов Товарищества является своевременная оплата за содержание и техническое обслуживание и взносов на капитальный ремонт.

Вопрос задолженности членов Товарищества по платежам за техническое обслуживание и взносам на капитальный ремонт остается предметом постоянного внимания правления.

На заседаниях правления вопрос своевременного внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт рассматривался в течение года регулярно. Для оплаты квитанций за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт, а также возможности использования собственниками мобильных приложений кредитных организаций, производится печать QR-кодов, продолжается практика автоматической рассылки квитанций по электронной почте собственникам помещений. Размер просроченной задолженности собственников помещений на 31.12.2025 г. составил 1 788,7 тыс.руб. (1 096,2 тыс.руб. - 2024г).

В отношении собственников помещений, имеющих просроченную задолженность, принимаются меры взыскания в судебном порядке.

Согласно постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 собственники помещений платят не только за воду, свет и водоотведение в своей квартире в соответствии с прямыми договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями, но и за ресурсы, которые идут на содержание общедомового имущества (СОИ): освещение подъездов, работу лифтов, полив газонов и клумб, уборку мест общего пользования. В соответствии с вышеуказанными постановлениями ТСЖ «АИСТ 2003» в 2025 году производило расчет оплаты за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества исходя из утвержденных нормативов потребления, с последующим перерасчетом фактического потребления за 2025 год в 1 квартале 2026 года.

Проблемным вопросом остается соблюдение членами Товарищества норм пожарной безопасности, санитарных правил: несмотря на неоднократные обращения правления Товарищества, имеются случаи загромождения эвакуационных проходов в холлах, коридорах посторонними предметами (мебелью, коробками, велосипедами, самокатами и прочим имуществом).

В ТСЖ продолжает иметь место несоблюдение отдельными жителями культуры проживания:

- пакеты с мусором не доносятся до контейнерной площадки, их кладут в урны, предназначенные для мелкого мусора;
- окурки выбрасывают из окон, с площадок пожарных лестниц или оставляют на самих площадках;
- выброс из окон и лоджий бутылок, банок и прочих предметов;
- при выгуле собак не используются пакеты для уборки экскрементов;
– выгул собак без поводков и намордников;
- машины паркуются на газоне или в зоне отдыха;
– имеют место случаи вандализма среди подростков: граффити на стенах в корпусах и на детской площадке.

Правлением Товарищества проведено ряд мер по устранению указанных нарушений. На территории жилого комплекса развешены таблички с надписью «выгул собак запрещен», на

информационных стендах размещены информационные объявления о запрете выбрасывать мусор из окон жилых домов. Ведется работа с подростками по поведению их на детской площадке и в жилых корпусах.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416 Товарищество имеет сайт в сети Интернет, где можно ознакомиться с информацией. Кроме того, ознакомиться с информацией Товарищества можно в Государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ).

В 2025 году правление Товарищества неоднократно обращалось в Администрацию городского округа Химки, в ООО «ТСК Мосэнерго» по проблемам связанным с качеством предоставления коммунальных услуг теплоснабжения и горячего водоснабжения. В декабре 2025 года было направлено письмо Главе городского округа Химки Земляковой Е.В. в связи с многочисленными жалобами жителей на отсутствие горячей воды и теплоснабжения с просьбой принять незамедлительные меры по решению проблем предоставления услуг. Аналогичное письмо было направлено в ООО «ТСК Мосэнерго». Как результат, платежным агентом ООО «МосОблЕИРЦ» была проведена корректировка платы за отопление и горячее водоснабжение.

На начало 2025года остатки денежных средств на расчетных, депозитных, специальных счетах и кассе Товарищества составляли 25 478,6 тыс. руб., поступило на счета в течение года – 43 611,1 тыс.руб., израсходовано – 29 627,1 тыс.руб, остаток денежных средств на конец года – 39 462,6 тыс.руб., в том числе на расчетном счете - 933,9 тыс.руб., на специальных счетах капремонта – 33 503,8 тыс.руб., в кассе – 24,8 тыс.руб.

Остаток средств взносов на капитальный ремонт на 01.01.2025 года составил 21478,2 тыс.руб. Начислено средств в течение года 12025,6 тыс.руб. Остаток средств на конец года составил 33503,8 тыс.руб. и в том числе по корпусам:

(в тыс.руб)

Накопление и использование средств на капитальный ремонт в 2025 году				
Специальные счета капитального ремонта	Остаток средств на начало 2025 года	Использовано	Поступило	Остаток средств на конец 2025 года
корпус 1	12223,9	-	6669,0	18892,9
корпус 2	3947,6	-	2563,3	6510,9
корпус 3	5306,7	-	2793,3.	8100,0
Итого:	21478,2	-	12025.6	33503,8

По состоянию на 01.01.2025 года резервный фонд составил 4 159,2 тыс.руб., на конец года –4 245,6 тыс.руб. В 2025 году начислено в резервный фонд 426,4 тыс.руб., израсходовано 340,0 тыс. руб. на выполнение работ по ремонту фасадов (заделка швов и трещин).

Правление считает необходимым в 2026 году сосредоточить усилия на решении следующих задач:

1. Проведение качественной подготовки инженерных сетей многоквартирных домов к отопительному сезону 2026-2027 г.г. и получение паспортов готовности к эксплуатации МКД.
2. Выполнение работ, предусмотренных планом содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ на 2026 год, обращая особое внимание на благоустройство территории и состояние мест общего пользования в корпусах.
3. Осуществление постоянного взаимодействия с Администрацией городского округа

Химки, надзорными службами с целью повышения качества оказания коммунальных услуг ГВС, теплоснабжения и ХВС ресурсоснабжающими организациями.

4. Продолжение работы с собственниками помещений по снижению просроченной задолженности по оплате за содержание и ремонт общедомового имущества, а также взносов на капитальный ремонт жилого фонда.
5. Проведение мониторинга состояния фасадов (кирпичной кладки) многоквартирных домов и их текущий ремонт.

Председатель правления ТСЖ «АИСТ 2003» А.В.Ловцов