

ОТЧЁТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ

ТСЖ «Дачная 9»

за период с 01.02.2025 по 31.01.2026

Московская область, г. Красногорск

«07» апреля 2026 года

Работа правления ТСЖ за отчётный период была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме.

Члены Правления: **Синько И.Ю. (Председатель Правления), Кирикова Н.Б., Ерхов В.С., Савкин Д.С., Зайчиков А.В., Ерохин А.В., Климов Ю.Е.**

По результатам очно-заочного голосования собственников МКД (20–31 марта 2025 г.) составлен Протокол №1 от 04.04.2025, которым утверждены: модернизация системы видеонаблюдения с целевым взносом 5,6 руб./кв. м в месяц на период 01.02.2025–31.01.2026; установка контроллеров в лифтах.

По результатам заочного голосования членов ТСЖ (31 марта – 10 апреля 2025 г.) составлен Протокол от 12.04.2025, которым утверждены: смета расходов ТСЖ на 2025–2026 г. с тарифом на содержание и ремонт 49 руб./кв. м; избраны состав Правления ТСЖ — Синько И.Ю. (Председатель), Кирикова Н.Б., Ерхов В.С., Савкин Д.С., Зайчиков А.В., Ерохин А.В., Климов Ю.Е. — и ревизионной комиссии — Голубева С.Ю., Духовная Ю.Г., Зайцева О.Ю.

В управлении ТСЖ по-прежнему имеется два счёта:

- специальный счёт для учёта средств по **капитальному ремонту**, остаток на счёте на 31.01.2026 г. составляет **14 965 757,80 руб.**;
- счёт по сбору средств на **коммунальные и иные услуги**, содержание жилого помещения: остаток на 31.01.2026 г. составляет **1 302 491,20 руб.**.

Плата за жилищно-коммунальные услуги включает два раздела:

- I.** Начисление за **содержание жилого помещения**: техобслуживание (утверждённая смета).
- II.** Начисление за **коммунальные услуги**: отопление, ХВС, ХВС для ГВС, подогрев, вывоз ТКО и ТО по использованию воды и электричества для мест общего пользования (ежемесячно по факту потребления).

В квитанциях за январь 2026 г. была графа «Отопление (корректировка за 2025 г.)». По данным сверки с АО «Красногорская теплосеть», корректировка по отоплению от 31.01.2026 г. составила **458 199,92 руб. к уменьшению** (в пользу собственников ТСЖ), учтена в квитанциях за январь 2026 г.

Подробнее об исполнении сметы изложено в Отчёте ревизионной комиссии и в Отчёте об исполнении сметы.

В таблицах ниже приведены потреблённые ресурсы и расчёты с поставщиками за период 01.02.2025 – 31.01.2026.

1. Начисления за предоставленные коммунальные услуги

Месяц	*Отопление факт, Гкал	Отопление по УПД, Гкал	ГВС по норм. 0,0648, Гкал	ХВС, м³	ХВС для ГВС, м³	Водоотведение, м³	Электр., кВт	ТКО, м³
февраль	262,498	134,779	43,422	1205	670,100	1876	8976	70.1
март	193,323	134,779	38,465	1108	593,600	1701	8976	70.1
апрель	149,928	134,779	41,355	1247	638,200	1885	8976	70.1
май	110,318	134,779	36,282	1122	559,900	1682	8976	70.1
июнь	0	134,779	26,485	1226	408,720	1619	8976	70.1
июль	0	134,779	28,720	1009	443,230	1452	7200	77.2
август	0	134,779	25,934	1051	400,220	1451	7200	77.2
сентябрь	0	134,779	38,515	1199	594,370	1794	7200	77.2
октябрь	140,800	134,779	42,365	1136	653,790	1790	7200	77.2
ноябрь	190,190	134,779	39,437	1217	608,600	1825	7200	77.2
декабрь	222,130	134,779	39,114	1221	603,618	1824	7200	77.2
Итого за год	1 269,19	1 482,57	400,094	12 741	6 174,35	18 899	88 080	813,70
январь 26	284,89	126,223	42,543	1279	656,520	1864	8000	79.2
Итого	1 269,19	1 608,79	442,64	14 020,00	6 830,87	20 763,00	96 080,00	892,90

*Ежегодно в январе происходит сверка с КТС и делается перерасчёт по отоплению.

Разница по отоплению за 2025 год составила -102,6778Гк -458199,92руб

Расчёты с поставщиками коммунальных услуг • 01.02.2025 – 31.01.2026				
Поставщик / Ресурс	Долг на начало периода, руб.	Начислено собственникам, руб.	Оплачено за период, руб.	Долг на конец периода, руб.
ПАО «Красногорская теплосеть» Отопление	639 853,02	5 340 956,83	5 952 761,29	28 048,56
ПАО «Красногорская теплосеть» ГВС (горячее водоснабжение)	143 719,95	1 853 533,28	1 831 000,00	166 253,23
АО «Мосэнергосбыт» Электроэнергия МОП	74 451,27	609 076,32	630 131,93	53 395,66
ПАО «Водоканал» ХВС, Водоотведение, ОДН	113 653,81	1 349 868,40	1 337 534,67	125 987,54
ООО «Рузский Региональный оператор» Вывоз ТКО	80 196,64	1 078 261,14	1 092 267,22	66 190,56

2. Сборы платежей. Дебиторская задолженность

Товариществом в 2025–2026 году планировалось получить в счёт платежей за содержание и ремонт общего имущества дома **8 940 162,76 руб.** (вместе с прочими поступлениями), фактически получено **8 867 069,38 руб.**, что на **73 093,38 руб.** меньше запланированного.

Согласно данным бухгалтерского учёта суммы задолженности собственников жилых и нежилых помещений по внесению платы за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги на 31.01.2026 г. составляют **2 041 012,31руб.**; по капитальному ремонту — **729 455,81руб.**

До получения окончательных судебных решений по должникам с просроченной дебиторской задолженностью сумма дебиторской задолженности не может участвовать в доходной части сметы, чтобы не влиять на выполнение обязательных работ.

Основными неплательщиками в отчётном периоде являлись собственники помещений:

091 (ЖКУ 327 491,62руб., капремонт 75 663,81руб.);

105 (ЖКУ 120 171,83руб., капремонт 21 648,8руб.);

107 (ЖКУ 151 713,21руб., капремонт 50 964,54руб.);

054 (ЖКУ 104 558,63руб.);

По всем должникам, имеющим долги более 3 месяцев и/или более 30 000 рублей, ведётся судебная работа (иски в мировые суды), либо составляется соглашение о погашении задолженности с графиком платежей.

3. Текущий ремонт общего имущества

За отчётный период 01.02.2025–31.01.2026 по статье «Текущий ремонт общего имущества» выполнены следующие работы:

- **сварочные работы на системе ГВС, локальный ремонт отмостки, промывка и опрессовка системы ГВС и отопления, локальный ремонт детской площадки, покраска ограждений и элементов благоустройства, локальный косметический ремонт в подъездах, ремонт шлагбаума** — ИП Ширшов А.Н. — **139 500,00 руб.**
- **восстановление входных групп и замена напольной плитки (цокольное помещение, вход в ТСЖ, клуб Знаток, вход №2, вход Колганов, вход Зайчиков)** — ИП Ширшов А.Н. — **60 220,00 руб.**
- **ремонт фасада МКД: заделка трещин в кирпичной кладке, ремонт выпавшего кирпича, установка отливов и прижимных планок, герметизация** — ПАЯЗОВ АБДУЛАЗИЗ А.А. — **326 500,00 руб.**
- **замена теплосчётчика ВКТ-7 и установка датчиков давления на УУТЭ** — ТЕПЛОКОМ-СЕРВИС МОСКВА ООО — **292 595,18 руб.**
- **диагностика лифта, замена каната ОС и подшипников натяжного устройства** — ИП Романов Д.А. — **42 000,00 руб.**
- **замена замка ремня привода ДК и замка-качалки привода ДК лифта ОТИС, зав. №E2NE5009** — ВЕРТИКАЛЬ-КОМФОРТ ООО — **4 056,08 руб.**
- **проверка технического состояния вентиляционных каналов** — ИП Трегубов С.А. — **17 500,00 руб.**
- **материалы и расходные материалы для ремонта ОИ МКД** — **411 034,00 руб.**
- **перемотка пожарных рукавов** — ИП Ширшов А.Н. — **24 000,00 руб.**
- **монтаж и настройка оборудования системы доступа (контроллеры, кнопки вызова)** — АйПильсин-Ритейл ООО — **34 500,00 руб.**
- **материалы для монтажа системы доступа (доводчики дверные)** — **14 214,20 руб.**
- **монтаж системы видеонаблюдения** — ИП Бабешко А.А. — **59 736,19 руб.**