



## ПРОТОКОЛ №16

### Заседания Правления ТСЖ «Дом на набережной»

30.01.2026 г.

г. Красногорск

#### **ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

С.В. Ревва – Председатель Правления ТСЖ  
Я.Э.Константинова – Член Правления ТСЖ  
Л.В.Бондаренко – Член Правления ТСЖ  
А.Г.Фурсов – Член Правления ТСЖ

#### **ПОВЕСТКА:**

Вопрос №1: Отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 2025 год.

Вопрос №2: Отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 2025 год.

**ПО ВОПРОСУ №1** Ревва С.В. доложила о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 2025 год.

#### **Отчет о работе Председателя Правления:**

##### **1. Содержание и ремонт МКД**

Организована работа по содержанию и ремонту общего имущества дома, включая устранение аварийных ситуаций (затопления, засоры канализации), а также подготовка к отопительному сезону 2025–2026 гг.

Проведены работы:

- промывка системы отопления и системы ГВС (включая внутриквартирные приборы);
- обследование и замена резьбовых соединений в 21 квартирах (работа продолжается);
- замена стенов на системах ГВС и ХВС;
- продолжена замена элементов питания в приборах учета тепловой энергии (совместно с «Этелма»);
- организована поверка ИПУ тепла и передача более 200 актов в ООО «ТЭК-24» с проверкой в системе «Аршин»;
- получен паспорт готовности к ОЗН 2025–2026.

##### **2. Кровля, фасад и конструктив**

- выполнен ремонт кровли с применением современных материалов;
- устранены протечки (3 участка) и нарушения примыканий (более 55 п.м.);
- устранены протечки козырьков лоджий;
- проведен ремонт фасада и арок;
- ремонт отмостки в арках.

##### **3. Подъезды и внутренние помещения**

- ремонт плитки (напольной и настенной);
- регулировка и ремонт оконных блоков;
- выкладка кафелем всех подоконников подъездов;
- локальная окраска стен и потолков после протечек;

- ремонт все входных групп нежилых помещений, подъездов 6,7,8
- установка новых перил и противоскользящих покрытий;
- косметический ремонт 1 этажа 5 подъезда.

#### **4. Электрика и технические помещения**

- замена ламп освещения в местах общего пользования;
- частичная замена проводки;
- монтаж и исправление розеток и выключателей;
- замена УЗО.

#### **5. Благоустройство территории**

- покраска ограждений по периметру;
- уход за зелёными насаждениями (стрижка, обрезка, подкормка);
- покос травы;
- обрезка веток высоких деревьев;
- дератизация;
- ремонт и замена парковочных столбиков.

#### **6. Уборка территории и зимнее содержание**

- уборка силами ТСЖ и подрядчиков;
- использование трактора, снегоуборочной техники;
- очистка козырьков от снега и наледи.

#### **7. Инженерные системы и безопасность**

- контроль работоспособности системы автоматического оповещения о протечках;
- контроль и обслуживание системы видеонаблюдения;
- взаимодействие с участковым и ГИБДД, взыскание ущерба;
- ограничение доступа на техэтаж и кровлю;
- проведена проверка системы охраны подъезда (тревожная кнопка), устранены неисправности.

#### **8. Лифтовое оборудование**

- проведено освидетельствование лифтов;
- устранены замечания;
- проведена проверка работоспособности лифтового оборудования;
- осуществлено страхование.

#### **9. Шлагбаумы и доступ**

- ремонт и настройка шлагбаумов №1 - 4;
- восстановление работоспособности системы.

#### **10. Работа с подрядчиками и договорами**

- заключены договоры:
  - аварийно-диспетчерская служба («Перспектива»);
  - поверка ИПУ тепловой энергии;
  - поставка материалов и оборудования;
  - дератизация;
- работа с новыми собственниками (оформление договоров).

#### **11. Работа с региональным оператором (мусор)**

- работа с обоснованными претензиями РРО по начислению пени;
- продолжается работа с РРО, направленная на выполнение условий договора;
- продолжится экономия средств жителей путем контроля использования площадки мусора нежилыми помещениями и соседними домами.

## 12. Работа с задолженностью

- погашены долги по 15 квартирам без суда;
- не допущен прирост задолженности по капремонту;
- продолжается системная работа с должниками.

## 13. Взаимодействие с органами власти

- регулярная работа с администрацией Красногорска;
- работа с Ростехнадзором (документация по ОЗП).

## 14. Прочее

- обслуживание и ремонт техники (трактор, инструмент);
- получение проектной документации дома в электронном виде;
- запуск Telegram-канала ТСЖ.

## Отчет о работе инженера и технической службы:

### Аварийные работы

- 1 Устранение аварийной ситуации на стояке кв 95А в подъезде № 5
- 2 Устранение аварийной ситуации на стояке кв 32 в подъезде № 3
- 3 Устранение аварийной ситуации на стояке кв 139 в подъезде № 7
- 4 Устранение засора канализации № 4 подъезда
- 5 Устранение аварийной ситуации кв №65в подъезде № 3

### Плановые работы

- 1 Ежедневный обход и проверка состояния тепло-водо-снабжающего оборудования
- 2 Уборка территории от снега, мусора
- 3 Контроль за системой отопления
- 4 Уход за зелеными насаждениями
- 5 Очистка от снега и мусора кровли козырьков над входами
- 6 Очистка технического этажа от мусора
- 7 Наблюдения за температурным швом дома
- 8 Ежедневный обход подвала и тех. этажа с проверкой состояния трубопроводов на предмет обнаружения протечек
- 9 Контроль и настройка параметров работы инженерных систем дома
- 10 Организация работы консьержной службы (пропускная система, уборка подъездов)

### Общестроительные работы

- 1 Косметический Ремонт входной группы подъезда №5
- 2 Ремонт подоконников в подъездах 1.2.3.4.5.6.7.8
- 3 Закрытие проемов вентиляционных отверстий на тех.этаже
- 4 Ремонт замка запасной двери 8 –го подъезда
- 5 Ремонт плитки и плинтусов в 1.2.3.4.5.6.7.8 подъездов
- 6 Ремонт респчатых двери 8 подъезда
- 7 Ремонт двери 1 -го подъезда
- 8 Переустановка щеток в подъездах №№ 1,3,6
- 9 Заделка оконного проема на тех.этаже (стеклопакет)
- 10 Ремонт душевой кабины консьержной подъезда 5
- 11 Ремонт доводчика выходной двери подъезда № 8
- 12 Ремонт входных групп нежилых помещений со стороны набережной 3 входные группы
- 13 Замена ограждения у антивандального плагбаума
- 14 Замена ограждения возле мусорки
- 15 Локальные ремонтные работы плитки входных групп нежилых помещений
- 16 Ремонт и укрепление брусчатки в арке 2-3 подъезда
- 17 Герметизация проемов для исключения протекания в подкрышное пространство лоджий собственников
- 18 Установка парковочных столбиков, цементирование

19 Ремонт козырька входной группы 6 подъезда

20 Локальные кровельные работы на крыше

Электротехнические работы

1 Установка и замена светильников 7 подъезда

2 Ремонт розетки в консервной подъезда № 2 и №6

3 Установка и замена светильников 6 подъезда

4 Проверка и замена ламп освещения на техническом этаже и подвальном помещении.

5 Замена УЗО и 3 автоматов в щитке 1 подъезда на техническом этаже

6 Замена элементов питания в индивидуальных приборах учета отопления 9 штук

7 Снятие и передача показаний приборов учета электроэнергии

8 Замена сгоревших ламп в подвальном помещении 3 шт

Сантехнические работы

1 Ремонтные (сварочные) работы по восстановлению геометрии стояков горячего и холодного водоснабжения в квартире 32

2 Ремонтные (сварочные) работы по замене и заварке отводов на полотенцесушителей на стояках горячего водоснабжения в кв-ах №139, №110, №114, №118№.25№.26 № 174№ 145 № 95А

3 Сантехнические работы по заявкам жителей и консьержей

4 Снятие и передача показаний водосчетчиков и теплосчетчиков

5 Устранение засора в канализационном стояке 4-го подъезда

6 Сантехнические работы по устранению аварийной ситуации кв №65

Прочие работы

1 Дератизация – комплекс мер по уничтожению грызунов (крыс)

2 Благоустройство клумбы подъездов №№7и 6 и№8 (со стороны набережной) и территории возле ЦТП

3 Контроль и обслуживание системы обнаружения протечек и пожарной безопасности в подвале дома

4 Контроль и обслуживание системы видео-наблюдения проездов вокруг дома.

5 Ремонт трактора (колеса).

Сезонные работы

1 Уборка тротуаров, выходов из подъездов, проезжей части и парковок вокруг дома

2 Обрезка высоких деревьев и кустарников со стороны подъездов № 1,2,3,4,5,6,7,8 и набережной

3 Очистка крыши дома от грязи

4 Очистка газонов от мусора

5 Очистка территории от снега и наледи, посыпка противоскользящими реагентами

Ремонт шлагбаумов

1 Ремонт и регулировка шлагбаума № 4

2 Ремонт шлагбаума № 3

3 Ремонт шлагбаума № 2

**ПО ВОПРОСУ № 2.** Ревва С.В. доложила о финансовых показателях работы ТСЖ в 2025 году

**План-факт по доходам ТСЖ за 2025 год**

Ед.изм – рубли

Статья доходов	2025 год план	2025 год факт	факт- план
<b>1. ВСЕГО ДОХОДЫ</b>	<b>17 261 668</b>	<b>18 175 626</b>	<b>913 959</b>
<b>1.1.1 Взносы на Содержание и ТО</b>	<b>8 885 354</b>	<b>8 885 359</b>	<b>4</b>
1.1.1.1 Содержание и текущий ремонт	8 885 354	8 885 359	4
<b>1.1.2 Коммунальные услуги</b>	<b>2 699 311</b>	<b>3 535 460</b>	<b>836 149</b>
1.1.2.1 Водоотведение, ХВС, ОД (ОДН)	2 699 311	2 500 572	-198 739
1.1.2.2 ОДН ГВС		256 588	256 588

1.1.2.3 Центр поверка		778 300	778 300
<b>1.1.3 Обслуживание подъездов</b>	<b>4 756 986</b>	<b>4 756 986</b>	<b>0</b>
1.1.3.1 Охрана (КТС)	172 800	172 800	0
1.1.3.2 Вывоз мусора	1 267 136	1 267 136	0
1.1.3.3 Домофон	96 480	96 480	0
1.1.3.4 Служба консьержей	3 220 570	3 220 570	0
<b>1.1.4 Обслуживание шлагбаумов и придомовой территории</b>	<b>752 400</b>	<b>752 400</b>	<b>0</b>
<b>1.2. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ</b>	<b>167 616</b>	<b>245 422</b>	<b>77 806</b>
<b>1.2.1 Пени, комиссия</b>	<b>23 880</b>	<b>109 822</b>	<b>85 942</b>
1.2.1.1 Пени	0	85 942	85 942
1.2.1.2 Комиссионное вознаграждение ТСЖ	23 880	23 880	0
<b>1.2.2 Доходы от аренды</b>	<b>143 736</b>	<b>135 600</b>	<b>-8 136</b>
<b>1.2.3 Проценты к получению</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Отклонение в доходах составляет +913 959 рублей.

Основные отклонения по статьям:

1.1.2.1 Водоотведение, ХВС, ЭЭ (ОДП): -198 739 рублей. Отклонение обусловлено фактическим объемом потребления коммунальных ресурсов.

1.1.2.2 ОДН ГВС: +256 588 рублей. Отклонение обусловлено фактическим объемом потребления коммунальных ресурсов. Доход соответствует расходам (статья расходов 2.2.2).

1.1.2.3 Центр поверка: +778 300 рублей. Связано с принятием решения о централизованной поверке. Доход соответствует расходам (статья расходов 2.2.3).

#### План-факт по затратам ТСЖ за 2025 год

Ед.изм – рубли

Статья расходов	2025 год план	2025 год факт	факт- план
<b>2. ВСЕГО РАСХОДЫ</b>	<b>17 261 667</b>	<b>17 675 778</b>	<b>414 111</b>
<b>2.1 Взносы на Содержание и ТО</b>	<b>9 052 971</b>	<b>9 235 538</b>	<b>182 567</b>
2.1.1 Аварийно-диспетчерское обслуживание	840 000	535 349	-304 651
2.1.2 Доплата тех.персоналу ( консьержам)	597 612	597 612	0
2.1.3 Материалы и ремонт	141 334	199 686	58 352
2.1.4 Обслуживание придомовой территории	188 322	118 648	-69 674
2.1.5 Оплата труда	1 984 442	2 094 279	109 837
2.1.6 Почта, телефон	2 000	15 586	13 586
2.1.7 Программно-техническое обеспечение,обновление 1С ВДГБ	183 500	215 966	32 466
2.1.8 Прочие расходы (поверка теплосчетчиков,ремонт орг.техники,обучение персонала)	68 072	67 115	-957
2.1.9 Расходы на обслуживание трактора	6 000	884	-5 116
2.1.10 Ремонт арок (закрепление и замена отвалившихся плиток и т.д)	35 884	56 639	20 755
2.1.11 Содержание лифтов + ТО	609 784	586 575	-23 209
2.1.12 Технический персонал	3 613 680	3 865 540	251 860
2.1.13 Услуги кредитных организаций	50 853	86 794	35 941
2.1.14 Хозяйственные и канцелярские расходы	107 231	105 260	-1 971

2.1.15 Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)	15 000	36 440	21 440
2.1.16 Налоги от ФОТ	599 301	632 472	33 171
2.1.17 Налог на прибыль	9 956	20 694	10 738
<b>2.2 Коммунальные услуги</b>	<b>2 699 311</b>	<b>3 543 934</b>	<b>844 623</b>
2.2.1 Водоотведение, ХВС, ЭЭ (ОДН)	2 699 311	2 473 309	-226 002
2.2.2 ОДН для ГВС		283 025	283 025
2.2.3 Централизованная поверка ИПУ тепла		787 600	787 600
<b>2.3 Обслуживание подъездов</b>	<b>4 756 986</b>	<b>4 547 547</b>	<b>-209 439</b>
2.3.1 Взносы на охрану	172 800	172 800	0
2.3.2 Вывоз мусора	1 267 136	1 067 895	-199 241
2.3.3 Домофон	96 480	86 280	-10 200
2.3.4 Услуги консьержей	3 220 570	3 220 572	2
<b>2.4 Обслуживание шлагбаумов</b>	<b>752 400</b>	<b>348 760</b>	<b>-403 640</b>
2.4.1 Обслуживание шлагбаумов	138 000	139 220	1 220
2.4.2 Ремонт шлагбаума, замена поврежденных элементов	614 400	209 540	-404 860

Отклонение в расходах составляет +414 111 рублей.

Основные отклонения по статьям:

### 2.1 Содержание и ТО

2.1.1 Аварийно-диспетчерское обслуживание: -304 651 рублей. Отклонение обусловлено отказом в 4 квартале от услуг ООО "Перспектива" и выполнением работ техперсоналом (соответствующее превышение в статье расходов 2.1.12).

2.1.3 Материалы и ремонт: +58 352 рублей.

2.1.4 Обслуживание придомовой территории: -69 674 рублей.

2.1.5 Оплата труда: +109 837 рублей. Отклонение обусловлено начислением отпускных работникам ТСЖ в конце декабря 2025 года (в январе 2026 будет отражена соответствующая экономия).

2.1.6 Почта, телефон: +13 586 рублей.

2.1.7 Программно-техническое обеспечение, обновление 1С ВДГБ: +32 466 рублей. Отклонение связано с ростом стоимости услуг по сопровождению 1С.

2.1.10 Ремонт арок (закрепление и замена отвалившихся плиток и т.д.): +20 755 рублей.

2.1.11 Содержание лифтов + ТО: -23 209 рублей.

2.1.12 Технический персонал: +251 860 рублей. Отклонение обусловлено увеличением объема работ на аварийное обслуживание ввиду отказа от услуг ООО "Перспектива" (пояснения в статье расходов 2.1.1).

2.1.13 Услуги кредитных организаций: +35 941 рублей. Отклонение связано с ростом стоимости услуг банков на расчетно-кассовое обслуживание.

2.1.15 Юридические услуги (в т.ч. госпошлины): +21 440 рублей.

2.1.16 Налоги от ФОТ: +33 171 рублей. Отклонение аналогично отклонению по ФОТ (статья расходов 2.1.5).

### 2.2 Коммунальные расходы

2.2.1 Водоотведение, ХВС, ЭЭ (ОДН): -226 002 рублей. Отклонение обусловлено фактическим объемом потребления коммунальных ресурсов (коррелирует со статьей доходов 1.1.2.1).

2.2.2 ОДН для ГВС: +283 025 рублей. Отклонение обусловлено фактическим объемом потребления коммунальных ресурсов. Доход соответствует расходам (коррелирует со статьей доходов 1.1.2.2).

2.2.3 Централизованная поверка ИПУ тепла: +787 600 рублей. Связано с принятием решения о централизованной поверке (коррелирует со статьей доходов 1.1.2.3).

### 2.3 Обслуживание подъездов

2.3.2 Вывоз мусора: -199 241 рублей. Отклонения вызваны снижением объема потребления ввиду активной работы ТСЖ с операторами по вывозу, а также с коммерческими организациями, расположенными в доме.

### 2.4 Обслуживание шлагбаумов

2.4.2 Ремонт шлагбаума. замена поврежденных элементов: -404 860 рублей. Работы по ремонту перенесены на 2026 год в связи с необходимостью сначала принять стратегию по шлагбаумам.

### Движение дебиторской задолженности за 2025 год

Ед.изм - рубли

	Задолженность на 01.01.25	Начислено	Получено	Задолженность на 31.12.25
Водоотведение (ИПУ)	267 262	1 142 435	1 275 404	134 293
Вывоз мусора	228 197	1 267 136	1 276 899	218 435
Домофон	3 125	96 480	97 724	1 881
Обслуживание шлагбаумов	140 350	752 400	763 521	129 229
ОДН электрика	26 394	597 526	603 915	20 005
ОДН ГВС		256 588	108 077	148 511
Охрана	12 262	172 800	175 158	9 904
Служба консьержей	308 774	3 220 570	3 263 691	265 653
Содержание и текущий ремонт	536 064	8 885 359	8 965 702	455 721
Холодная вода (ИПУ)	152 760	760 610	827 125	86 246
Доп. услуги	1 308		1 308	0
Централизованная поверка ИПУ тепла		778 300	760 085	18 215
Капитальный ремонт	531 340	4 333 208	4 245 383	619 166
Комиссионное вознаграждение ТСЖ	-41 227	23 880	24 095	-41 441
<b>ВСЕГО</b>	<b>2 166 611</b>	<b>22 287 293</b>	<b>22 388 086</b>	<b>2 065 818</b>

Задолженность собственников за оказанные услуги на конец года составила 2 065 818 рублей, что ниже уровня задолженности на начало 2025 года (2 166 611 рублей) на 100 793 рубля.

### ГОЛОСОВАНИЕ:

По вопросу №1: Утверждение отчета о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 2025 год

ФИО	За	Против	Воздержался
Ревва С.В.	✓		
Бондаренко Л.В.	✓		
Фурсов А.Г	✓		
Константинова Я.Э.	✓		

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» -; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -

По вопросу №2: Утвердить Отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 2025 год

ФИО	За	Против	Воздержался
Ревва С.В.	✓		
Бондаренко Л.В.	✓		
Фурсов А.Г	✓		
Константинова Я.Э.	✓		

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» -; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -


### РЕШИЛИ:

1. Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 2025 год
2. Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 2025 год


Решения приняты. Заседание Правления объявляется закрытым.

**ПОДПИСИ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ:**

\_\_\_\_\_  С.В.Ревва

\_\_\_\_\_  Л.В. Бондаренко

\_\_\_\_\_  А.Г.Фурсов

\_\_\_\_\_  Я.Э. Константинова