

ТСЖ «Димитровец» осуществляет свою деятельность в соответствии с ОКВЭД 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».

Редакция Устава ТСЖ «Димитровец» утверждена Протоколом № 2 от 19.06.2019г. общим собранием членов ТСЖ.

Основные положения Учетной политики:

ТСЖ является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли, уставом которой является управление, содержание и хранение Общего имущества.

Основными источниками финансирования ТСЖ служат:

- 1)Целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности;
- 2)Доходы от прочей деятельности.

В рамках основной уставной деятельности между ТСЖ и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.

Целевые поступления и иные платежи расходуются на осуществление уставной деятельности ТСЖ.

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, общедолеовое имущество не отражаются на балансе ТСЖ.

Деятельность ТСЖ «Димитровец» направлена на улучшение условий проживания граждан-собственников и членов ТСЖ «Димитровец». Основными задачами ТСЖ являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Работа правления ТСЖ «Димитровец» за 2025г.

Наше Правление в количестве 6 человек было избрано общим собранием членов ТСЖ, Протокол № 1/2024-ТСЖ от 24 мая 2024 года сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники:

от МКД № 142:	от МКД № 144:
1. Титова Валентина Петровна (кв. 77)	4. Доровская Светлана Борисовна (кв.120)
2. Венеров Михаил Иванович (кв. 204)	5. Емельянова Елена Николаевна (кв. 259)
3. Новикова Людмила Леонидовна (кв. 269)	6. Куриленко Ирина Владимировна (кв. 322)

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСЖ Протоколом № 3 от 27 мая 2024г. Председателем Правления была избрана Куриленко Ирина Владимировна.

В 2025г. было проведено 10 заседаний членов правления ТСЖ. На каждом заседании рассматривался перечень вопросов по актуальным проблемам содержания и ремонта МКД. Все заседания оформлялись соответствующими протоколами.

- Три раза в неделю велся прием жителей специалистом по работе с населением и паспортистом по вопросам расчета квартирной платы за ЖКУ, прописка-выписка граждан и прочие вопросы. Справки выдавались собственникам и зарегистрированным лично, по предварительному звонку или лично.

За 2025 год было подано 95 (в 2024 году было 103) письменных заявлений от жителей: на ремонт межпанельных швов, на течь балконов, на изменения в ЕПД, разделение счетов в ЕПД, смену собственников, перерасчеты за ЖКУ, постоянные показания, ошибочные показания ИПУ, заявления на слив стояков, на опломбировку ИПУ, на устранение неисправностей, обследование ОДИ, замену ИПУ, замена стояков, устранение засоров, и пр. Все неисправности устранены по мере финансовой и технической возможности. Также были получены письменные запросы на предоставление реестров собственников для проведения собраний собственников в МКД 142 и 144.

За отчетный период были произведены следующие работы:

Техническое обслуживание

Регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения аварийных и плановых ремонтных работ. Проведена ревизия запорной арматуры. Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

Технический осмотр домов.

Регулярно проводятся проверки исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории.

В 2025 году производилась очистка и санитарная обработка технических этажей и подвалов. Все работы по подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период проводились согласно графика.

Обслуживание систем отопления, системы горячего и холодного водоснабжения, канализации.

Проведены технические мероприятия по выявлению и устранению неправильно подключенных водонагревателей и несогласованных врезок в систему ГВС и отопления, сломанных или прогнивших смесителей и запорной арматуры водоснабжения, приводивших к подмесу ГВ в ХВ по стоякам.

Контролерами ТСЖ отслеживается период замены и/или поверки индивидуальных приборов учета.

Был проведен ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления и горячего водоснабжения в целях подготовки к отопительному сезону 2025-2026г. с подписанием акта готовности с РСО.

В 2025 году был произведен ремонт и замена части канализационного лежака в техподпольях на трубу ПП повышенной механической прочности в МКД 142 и 144 на общую сумму 241 480,00 рублей с материалами подрядчика с рассрочкой платежа, оплачено в полном объеме в течении 3-х месяцев.

Контрольные чистки производятся не реже, чем два раза в месяц.

В 2025 году заключен договор с аварийно-диспетчерской службой для устранения аварийных ситуаций в ночное время, в выходные и праздничные дни с ежемесячной оплатой 20 966,00 рублей.

Система электроснабжения.

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в ТСЖ «Димитровец» регулярно производится замена вышедших из строя светодиодных светильников в МКД 142 и 144. Производилась чистка электрических щитков. Постоянно производится контроль состояния приборов электроснабжения и проверка состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Перенос световой опоры д. 144, в связи с расширением парковочных мест. А также было произведено подключение новых опор наружного освещения в МКД 142 и 144 на общую сумму 45 000,00 руб.

Содержание и обслуживание лифтов.

В 2024 году закончился срок эксплуатации 9-ти лифтов в д. 142. В 2024 году проведено освидетельствование 4-х лифтов, а в 2025 году 5-ти лифтов, срок службы продлен до 2028 года. Всего выставлено ООО ИТЦ «Лифт» за данную услугу 135 000,00 руб. с рассрочкой платежа, в 2025 году оплачено 75 000,00 руб.

В феврале 2026 года заканчивается срок эксплуатации 10-ти лифтов в д. 144, будет проведено освидетельствование на три года. ООО ИТЦ «Лифт» выставил счет на 173 250,00 руб. с рассрочкой платежа на 10 месяцев.

Своевременно проводится техническое освидетельствование лифтов, их страхование, обслуживание и ремонт.

Текущий ремонт.

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого фонда в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия. Был закуплен инструмент, инвентарь, хозяйственные принадлежности и прочее и переданы сотрудникам под материальную ответственность.

Закуплено:

инструмента на сумму 14 211,00 руб., инвентаря на сумму 27 806,00 руб., хозяйственных принадлежностей на сумму 76 116,25 руб., канцтоваров на сумму 28 015,13 руб., моющие и чистящие средства на сумму 26 296,95 руб., трубопроводной арматуры на сумму 56 673,86 руб., труба на сумму 66 984,57 руб., металл на сумму 64 508,73 руб., метизов на сумму 26 299,47 руб., электротоваров на сумму 34 254,30 руб., замков на сумму 8 348,50 руб., краски на сумму 9 618,00 руб., отделочных материалов на сумму 26 397,00 руб., строительных материалов (бетон, доски, профлисты, цемент и пр.) на сумму 99 486,50 руб., насосов на сумму 62 248,88 руб., расходников к инструменту на сумму 27 766,98 руб., запчастей на сумму 8 584,00 руб., расходников для благоустройства на сумму 40 704,76 руб., элементы для благоустройства (урны, скамейки) на сумму 286 393,00 руб., спецодежды на сумму 21 408,00 руб., офисная техника на сумму 66 434,51 руб. прочие материалы (газ для сварки, масло для смазки, люки ПП, лен сантехнич., смазка WD и пр.), на сумму 83 246,09 руб.

и многое другое для работы и устранения аварийных ситуаций на общую сумму 1 147 605,69 руб.

Были получены заявки на ремонт межпанельных швов. В 2026 году заключены договора подряда на ремонт (заделку) межпанельных швов (вскрытие штукатурного слоя, заполнение швов монтажной пеной (по необходимости), герметизация швов двухкомпонентным уретановым герметиком по заявкам жителей в рассрочку с подрядной организацией.

д. 142	д. 144	Примечание
203 м/п	60 м/п	Задолженность на 01.01.2025 года отсутствует.
146 160,00 руб.	43 200,00 руб.	Всего на сумму 189 360,00 руб.

Задолженность по состоянию на 31.12.2025г. перед подрядной организацией составляет 113 040,00 руб.

В 2025 году был заключен договор на косметический ремонт подъездов в МКД 144. За данную работу с материалами подрядчика было оплачено 2 238 800,00 руб. с рассрочкой платежа.

Дополнительные работы и благоустройство территории.

На основании Решения Воронежской городской Думы от 19.06.2008 года № 190 — II «Об утверждении правил благоустройства на территории городского округа город Воронеж» 3 раза в сезон производился покос травы на придомовых территориях. В свою очередь производился покос травы и уборка футбольного поля и аллеи, ведущей к дому 126, эта территория находится на обслуживании Управы Левобережного района, но за ней никто не ухаживает, а так как наши жители постоянно ходят по ней, Правлением было принято такое решение. Произведена опилка сухостоя, уборка и вывоз спецтехникой мусора и спиленного сухостоя.

16.12.2025г. во дворе дома № 142 проводилась рубка аварийной ивы.

Решение не было спонтанным. Все работы проводились на основании официального разрешения от Управления экологии № 683 от 15.04.25г., выданного по результатам обследования состояния зелёных насаждений.

Специалисты зафиксировали у ивы усыхание ствола и наличие внутренних полостей и дупла, перед снегопадами необходимо было обезопасить двор и людей от возможного падения дерева. Ива — порода с мягкой, пористой древесиной. Когда дерево ослаблено дуплами, оно становится

крайне уязвимым зимой. Все работы выполнены строго по разрешению в установленные сроки и с соблюдением порядка проведения работ. Если дерево официально признано аварийным, ответственность за возможные последствия ложится на ТСЖ, т.е. на нас с вами. Оставить такое дерево — означало осознанно подвергать жителей и имущество опасности.

Наша задача — чтобы во дворе было не только красиво, но и безопасно в любое время года. На месте срубленного дерева организуем посадку молодой ивы.

В зимнее время года производилась уборка снега, посыпка тротуаров реагентами, как силами сотрудников, так и наемными рабочими с наймом крупногабаритной техники.

Был произведен частичный ремонт конструкций на детской площадке с заменой изношенных деталей. Производился ремонт скамеек в МКД 142.

В 2025 году был произведен капитальный ремонт дворов по программе «Комфортная среда». В данную программу были поданы заявки в 2017 году. Все эти годы сотрудники ТСЖ писали письма, ходили по инстанциям, добиваясь сделать капитальный ремонт придомовых территорий, заменить асфальтовое покрытие и бордюры. Летом 2025 года произвели замену асфальтового покрытия, заменили бордюры, спроектировали и сделали дополнительные дорожки, дополнительное освещение. Также были установлены новые ДИКи во дворах МКД 142 и 144.

После окончания капитальных работ по благоустройству территорий, ландшафтный дизайн изменился. Для достижения результата потребовалось облагораживание придомовой территории, так было сделано:

- Отсыпка бордюров, выравнивание территории (во дворах и вокруг домов спецтехникой) на сумму 187 500,00 руб.
- Отсыпка, планировка (выравнивание) песка на детских площадках на сумму 34 500,00 руб.
- Отсыпка бордюра тротуара на склоне д. 144 с двух сторон вручную (подвоз грунта тачками) на сумму 17 000,00 руб.,
- Доставка чернозема 5 машин на сумму 65 000,00 руб.,
- Доставка песка 1 машина на сумму 13 000,00 руб.,
- Работа крупногабаритной техники (экскаватор-погрузчик, мини погрузчик 26 часов, работа 2-х человек 4 дня) на общую сумму 110 000,00 руб.

А также была произведена очистка территорий от мусора, камней, посев газона, и т. д.

Закупили и установили новые урны, скамейки и комплекты столы со скамейками антивандальные:

в МКД 142 — установлено новых урн 14 шт, новых скамеек — 3 шт и один комплект стол с двумя скамейками на общую сумму 123 765,46 руб.;

в МКД 144 — установлено новых урн 16 шт, новых скамеек — 16 шт и один комплект стол с двумя скамейками на общую сумму 277 926,72 руб.;

Печально смотреть на припаркованные автомобили на наших новых тротуарах, бордюрах и газонах. Если так и дальше будут парковаться, то в скором будущем мы опять будем ходить по ямам.

Санитарное содержание жилых домов и придомовой территории.

Проводилась дератизация технических помещений (подвалы) каждый квартал по договору с подрядной организацией ООО «Центр профилактической дезинфекции» и ИП Рукина Г.С. Также производилась обработка от крыс мусорных площадок.

Уборка подъездов производилась согласно должностных инструкций уборщиц мест общего пользования и графиками уборки подъездов.

Придомовая территория убиралась согласно должностных инструкций и погодных условий.

Вывоз мусора (ТБО) производится ежедневно региональным оператором АО «Экотехнологии», если не мешают припаркованные автомобили, особенно у д. 144, а вывоз КГМ и пластика производится по мере необходимости.

В очередной раз хочу обратиться к жителям, которые делают ремонты!!! Выносите, пожалуйста, весь крупногабаритный мусор в бункеры для КГМ, которые расположены в д. 142 за мусорной площадкой, в д. 144 за мусорной площадкой у п. 10!!! Уберите его с лестничных площадок!!!! Делая обход, часто вижу, что стоят дверные блоки, рамы, подоконники, старая мебель, техника и никто их не выносит. Есть такие жители, которые не выносят мусор, а оставляют пакеты на лестничной площадке или перед входом в подъезд, некоторые выбрасывают свой бытовой мусор в урны и в окна! Поймите, что сотрудники ТСЖ заняты на более важных работах! Они не обязаны убирать за вами КГМ, а уборщицы выносить за Вами бытовой мусор и после этого мыть эти места.

Предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Одной из самых главных задач ТСЖ, является бесперебойное обеспечение жителей коммунальными услугами (теплом, горячим и холодным водоснабжением, водоотведением, вывозом мусора, обеспечением работоспособности лифтов).

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями заключены договора.

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме. Серьезных аварий не было благодаря ежедневным обходам подвалов и предупреждению аварийных ситуаций технической службой ТСЖ под руководством главного инженера Куриленко Алексея Николаевича.

Для размещения сотрудников технической службы, инвентаря и оборудования на основании Договора аренды недвижимого муниципального имущества от с Администрацией городского округа г. Воронеж за аренду части ЦТП за 2025 год оплачено арендной платы на общую сумму 164 256,00 руб. в т.ч. НДС - 27 376,00 руб.

Текущая задолженность перед ресурсоснабжающими организациями составляет на 01.01.2026г.

№	Наименование организации	Текущая задолженность	Примечание
1	ООО «Жилищник» (ГВС в т.ч. СОИ)	487 305,74	Вся задолженность сформирована по начислениям за декабрь 2025 года, которая оплачена в январе 2026г.
2	ПАО «ТНСэнерго Воронеж» (электроэнергия в т.ч. СОИ)	556 378,51	
3	ОАО «Экотехнологии» (вывоз ТКО и КГМ)	202 575,70	
4	ООО «Скороход» (лифт)	114 365,91	
5	ООО «РВК—Воронеж» (ХВ, стоки ХВС и ГВС в т.ч. СОИ)	422 091,92	
Всего		1 782 717,78	

Оплата труда и налоги.

Общий объем выплат заработной платы и налоговых отчислений с заработной платы за 2025 год составил 5 189 500,00 рублей. Налог на УСН за 2024 год на сумму 3 010,00 руб. Налог на имущество ТСЖ за 2024 год за кв. 250 составил 68 431,39 руб., за 2025 год составил 55 755,34 руб. за кв. 158 и 250 до момента продажи.

Организационно-административная работа.

Ежегодно проводится ревизия заключенных ранее договоров. Регулярно проводится подготовка и сдача отчетов в ресурсоснабжающие организации (ООО «Жилищник» - ГВ, ООО «РВК-Воронеж» - ХВ и ПАО «ТНС энерго Воронеж» - электроэнергия). По жалобам некоторых жителей регулярно проводились (и проводятся) проверки ТСЖ Жилищной инспекцией, прокуратурой, отделом полиции, следственным комитетом, Роскомнадзором и прочими инстанциями, по части которых не было вынесено ни одного предписания о нарушении работы ТСЖ.

За аренду офисного помещения за 2025 год было выплачено 180 000,00 руб., с учетом субаренды от другого ТСЖ возмещено на р/счет ТСЖ «Димитровец» 60 000,00 руб.

Бухгалтерией регулярно формируются и сдаются отчеты в различные инстанции и фонды. Согласно норм законодательства РФ ежегодно архивируются все документы ТСЖ.

В ТСЖ «Димитровец» ведутся Реестры собственников и членов ТСЖ, которые отслеживают контролеры-учетчики для проведения собраний и ежегодно представляют их Жилищную инспекцию.

Жители постоянно обращаются в паспортный стол за справками, выписками, также ведется картотека поквартирных карточек. Составляется отчетность паспортного стола и военкомата. Ежемесячно разносятся ЕПД (единый платежный документ сформированный ООО РВЦ «Северный», кроме услуги по отоплению) по почтовым ящикам жителям и направляются по личным просьбам (письменным заявлениям) на электронные почты собственников.

В 2025 году было принято 107 заявок от жителей, которые зарегистрированы в «Журнале учета заявок», в т.ч. только 2 на ремонт межпанельных швов и 1 на ремонт кровли балкона, одна из них исполнена, остальные будут исполнены весной 2026г., т.к. поступили в декабре 2025г. Все остальные заявки исполнены.

В 2025 году зарегистрировано 260 входящих письма (в 2024г. - 235 письмо):

ГЖИ — о готовности к отопительному сезону, о состоянии подвальных помещений, о осмотре фасадов МКД, о доступе операторов связи в МКД, об удалении незаконной рекламы на фасадах и иных объектах в границах придомовых территорий, ответы на обращения, информация о собственной уборочной технике, план по уборке снега, информация о нестационарных торговых объектов по жалобе, информация по содержанию газонов и зеленых насаждений и контейнерных площадок, предоставление информации и документов по жалобам жителей и пр.;

Управа, УЖКХ — телефонограммы, графики промывки и опрессовки, запрос документов, планы ремонтов к отопительному сезону, графики дежурств на праздники, приглашения на совещания, штаб и участие в конкурсах, дооборудование укрытий, информация о дистанционном открытии укрытий, рабочие чаты в МАХ, размещение информации в ГИС ЖКХ, о начале отопительного периода, о материальных запасах, запросы информации, о работе снегоуборочной техники и пр.;

Управление Экологии - поручочный билет;

УИЗО — письма по освобождению и аренде ЦТП, аукцион по ЦТП, о заключении договора на аренду ЦТП на 5 лет;

УМВД - запросы по жалобам с предоставлением копий пакета документов;

Прокуратура — запросы по жалобам с предоставлением копий пакета документов;

Следственный комитет - запросы по жалобам с предоставлением копий пакета документов;

ОБЭП - запросы по жалобам с предоставлением копий пакета документов;

Роструд - запросы по жалобам с предоставлением копий пакета документов;

Соц.защита — запросы на получения субсидий жителями;

Жилищник — запросы информации по должникам и зарегистрированным, о повышении тарифа с 01.07.25г., об отключении отопления и ГВС;

ТНСэнергоВоронеж — запросы информации по должникам, о повышении тарифа с 01.07.25г., ответы на запросы;

РВК-Воронеж — УПД;

ТНСэнергоВоронеж — запросы информации по должникам, о повышении тарифа с 01.07.25г.;

Экотехнологии — пролонгация договора, о повышении тарифа с 01.07.25г.;

ИТЦ «Лифт» - о повышении тарифа с 01.01.26г.;

ИФНС — требования о предоставлении информации и документов по жалобам;

Левоб.рай.суд — исполнительные листы на должников, определения;

Мировой суд — определения, иски, заявления на должников, судебные приказы на должников, и пр.;

Судебные приставы — постановления об окончании и отмене ИП в отношении должников, заявления о возврате ИЛ, постановления на обращения взысканий на доход должников, постановления о запрете регистрационных действий т/с должников, постановления о возбуждении ИП на должников, постановления об объединении ИП, постановления о запрете на выезд должников, запросы и пр.

Военкомат — запросы о зарегистрированных мужчинах;

Возврат писем;

и многое другое.

и 688 исходящих писем (в 2024г- 644 письма)

в т. ч. **РВЦ Северный** — корректировки, отчеты, показания ИПУ, доначисления, ошибочные начисления, письма на оплату, изменения в ЕПД, снятие ИПУ, зачет переплат, разделение счетов, перерасчеты, начисления за несанкционированные вмешательства, о количестве зарегистрированных и пр.;

Управа — уборка автохлама с придомовой территории, ответы на телефонограммы и запросы, графики дежурств, спил сухих деревьев, по покосу травы и обрезки кустарников, ремонт аварийных бесхозных сетей, о местах складирования КГМ, бездомные животные, о материальных запасах, снегоуборочной технике, о размещении нестандартного торгового объекта, график промывки и опрессовки, о работе теплоносителя, информация по субботникам, план по благоустройству, письма о ремонте дорог, о промывке РВК, ответы по укрытиям с фотоматериалами и пр.;

Министерство ЖКХ, Департамент ЖКХ, Управление ЖКХ, Управление ЖО, УИЗО, Управление экологии — ответы на запросы, ответы на претензии, поручочный билет и пр.;

ГЖИ — ответы на запросы, реестры членов ТСЖ, по подвальным помещениям, о подготовке к отопительному сезону, реклама на фасадах МКД, справки о задолженности собственников, информация по провайдерам, материалы собраний ОСС (оригиналы документов), пояснения по жалобам жителей с предоставлением копий запрашиваемых документов, обращение о фальсификации итогов голосования по жалобе группой лиц, ответы на обращения, жалобы и заявления граждан, информация по должникам, о собственной спец.технике и пр.;

ИФНС — пояснения, ответы на требование с предоставлением пакета документов по жалобам;

УМВД - ответы на требование с предоставлением пакета документов по жалобам;

Прокуратура — ответы на требование с предоставлением пакета документов по жалобам;

Следственный комитет - ответы на требование с предоставлением пакета документов по жалобам;

ОБЭП - ответы на требование с предоставлением пакета документов по жалобам;

Роструд - ответы на требование с предоставлением пакета документов по жалобам;
Соц.защита – справки о зарегистрированных по запросам;
РВК — о распломбировке и опломбировке ОДПУ;
ООО «Жилищник» — изменения в ЕПД, выписки из домовой книги, запросы, ответы на запросы, акт готовности к отопительному сезону;
ОАО «Экотехнологии» - заявка на замену контейнеров под пластик, заключение договора о раздельном сборе мусора, претензии о невывозе ТБО;
ПАО «ТНСэнергоВоронеж» - информация по должникам, заявки на замену ОДПУ д. 142, уведомление о прекращении прямых расчетов;
РОСП – судебные приказы на должников, о предоставлении информации по исполнительным документам, уведомления, запросы на ИЛ по должникам, заявления на арест имущества должников, заявления о снятии ареста в связи с оплатой долга, жалобы, исполнительные листы (ИЛ) на должников и пр.;

Левобер. районный, Арбитражный и мировой суды - заявления о выдачи исполнительных листов и судебных приказов на должников, судебные приказы, отзывы, ходатайства, исковые заявления, возражения и пр.;

Военкомат — ответы на запросы, отчеты;

Жители — предписания, ответы на заявления и жалобы, претензии, разъяснения, информация, уведомления, реестры собственников для проведения собрания собственников д. 142 и д. 144 и пр.;

Всем должникам направлялись уведомления о задолженности;

Выдавались окончательные расчеты, справки об отсутствии задолженности, архивные справки, выписки из домовых книг и другие справки.

В 2025 году инициативная группа жильцов нашего Товарищества распространяла недостоверную информацию о работе Председателя и членов Правления ТСЖ в средствах массовой информации и социальных сетях, создав собственные группы в мессенджерах. Данные действия наносят ущерб деловой репутации и доброму имени членов Правления и Председателя ТСЖ. Несмотря на отсутствие нарушений, после проверок, указанные лица продолжили свою деятельность, вынудив Правление и сотрудников ТСЖ тратить значительное количество рабочего и своего личного времени на подготовку пояснений и предоставление копий документов различным инстанциям. Для восстановления справедливости и защиты профессиональной репутации Председателя, члены Правления решили обратиться в суд с иском о защите чести и достоинства.

Для получения новых информационных потоков, подходов к решению существующих задач и получению новой информации из первых рук, я регулярно посещала бесплатные семинары для руководителей ТСЖ, информация регулярно изучается и применяется на практике.

Претензионно - исковая работа.

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений. Велась активная работа по взысканию долгов. Так за 2025 год были поданы 27 исков (д. 142 – 19, д. 144 – 8) в суды на должников, на общую сумму **1 007 285,29 руб.** (в 2023 году - 1 068 407,18 руб., в 2024 году – 1 429 032,64 руб.), в том числе пени **107 996,88 руб.**, была оплачена государственная пошлина в размере 54 978,00 рублей, но не все суммы можно взыскать, некоторые растягиваются на года, что очень затрудняет работу ТСЖ. Вернув такую сумму долга можно сделать очень многое для наших домов, для жителей!!! Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников: направлялись предупреждения, уведомления и требования о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия. Регулярные телефонные контакты и личные беседы с должниками о причинах возникновения долгов, определения путей погашения задолженности и реструктуризации долга. Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ, начисление пеней за просрочку платежей. Задолженность обязательно отражалась в квитанциях (ЕПД) должников. Поданы иски по судебным издержкам, частично взысканы, частично обжалованы ответчиками, но юристом ТСЖ поданы апелляционные жалобы и будут взыскиваться по судебным решениям.

Проделанная работа и подача исков за 2025 год:

№ п\п	№ МКД и кв-ры	Период образ. задолженности	Наим. долга	Дата подачи иска	Сумма долга	Сумма пени	Сумма ГП	Примечание
1	142-27	01.04.24-31.12.24	ЖКУ	05.02.25	56 507,23	3 224,05	2 000,00	СП
2	142-82	01.11.24-31.07.25	ЖКУ	11.09.25	34 079,82	6 547,50	2 000,00	
3	142-89	01.11.24-31.07.25	ЖКУ	11.09.25	38 661,26	9 881,26	2 000,00	
4	142-141	01.07.23-31.12.24	ЖКУ	05.02.25	32 779,19	5 066,11	2 000,00	Удовлетворено 17.03.25
5					32 779,19	5 066,11	2 000,00	Удовлетворено 17.03.25
6					32 779,19	5 066,11	2 000,00	Удовлетворено 17.03.25
7	142-187	01.02.24-31.12.24	ЖКУ	05.02.25	33 531,25	2 028,25	2 000,00	Удовлетворено 25.02.25
8		01.01.25-31.07.25		11.09.25	25 018,07	805,84	2 000,00	
9	142-220	01.03.24-31.12.24		05.02.25	35 831,46	2 355,37	2 000,00	

10	142-221	01.03.24-28.02.25	ЖКУ	08.04.25	21 080,04	3 814,79	2 000,00	
11					21 080,04	3 814,79	2 000,00	СП, удовлетворено 23.04.25, взыскано частично
12					21 080,04	3 814,79	2 000,00	
13					21 080,04	3 814,79	2 000,00	СП, удовлетворено 23.04.25, взыскано
14		01.03.25-31.07.25		11.09.25	10 358,47	1 154,91	2 000,00	
15					10 358,47	1 154,91	2 000,00	
16					10 358,47	1 154,91	2 000,00	
17					10 358,47	1 154,91	2 000,00	
18	142-301	01.06.24-04.09.24	ЖКУ	08.04.25	12 125,55	2 878,27	2 000,00	СП, удовлетворено 15.05.25, взыскано
19	142-320	01.11.23-28.02.25	ЖКУ	08.04.25	118 093,32	14 522,35	2 489,00	СП, удовлетворено 23.04.25, взыскано частично
20	144-50	01.07.23-31.07.25	ЖКУ	11.09.25	43 782,68	12 638,25	2 000,00	
21	144-76	01.02.25-31.07.25	ЖКУ	11.09.25	38 453,07	1 011,54	2 000,00	
22	144-83	01.06.24-28.02.25	ЖКУ	08.04.25	35 023,36	1 808,53	2 000,00	СП, удовлетворено 23.04.25
23	144-181	01.06.24-31.12.24	ЖКУ	20.02.25	31 191,87	1 029,50	2 000,00	
24	144-200	01.03.24-31.12.24	ЖКУ	06.03.25	50 791,49	3 184,70	2 000,00	Удовлетворено 25.03.25
25		01.01.25-31.07.25		11.09.25	24 750,58	1 172,37	2 000,00	
26	144-261	01.10.23-31.07.25		11.09.25	21 845,21	4 913,23	2 000,00	
27	144-392	01.10.23-28.02.25		08.04.25	20 532,64	4 918,09	2 489,00	
ИТОГО					844 310,41	107 996,88	54 978,00	

В 2025 году удержано приставами по исполнительным листам и перечислено на расчетный счет ТСЖ **610 324,40 руб.** (в 2024 году - 616 770,03 руб.).

Злостные неплательщики:

№ дома и квартиры	Сумма долга по состоянию на 01.01.2026г.
142 - 30	387 054,97
142 - 82	58 000,05
142 - 141	498 021,63
142 - 187	724 808,60
142 - 220	139 626,26
142 - 221	364 145,32
142 - 320	526 455,73
144 - 50	71 099,47
144 - 83	268 535,98
144 - 152	653 794,16
144 - 181	83 283,02
144 - 200	105 752,07

Обращаем ваше внимание, что в случае образования задолженности у жителей по коммунальным ресурсам, РСО взыскивают недополученные денежные средства через арест расчетного счета ТСЖ на основании решения суда. ТСЖ не имеет источников дохода, кроме «первой строки», но решение суда надо исполнять! В связи с этим призываем - пожалуйста, оплачивайте вовремя квитанции (ЕПД)! Из-за должников мы не можем улучшать условия проживания жителей, осуществлять намеченные планы!

По итогам выполненной работы с должниками за 2025 год за юридические услуги оплачено 267 000,00 рублей.

Имущество ТСЖ.

Также хотим напомнить, что решением суда, вступившего в силу 25.11.2022 года по кв. 250 и по кв. 158, решением суда вступившего в силу 15.02.2024 года в МКД № 142, стали собственностью ТСЖ.

Право собственности ТСЖ на жилые помещения, расположенные в МКД по вышеуказанным адресам признано в силу приобретательной давности, поскольку собственников нет, а муниципальный орган интереса к безхозяйному, недвижимому имуществу в ходе судебных заседаний не проявил.

Закон разрешает ТСЖ владеть имуществом. Согласно ч. 1 ст. 151 ЖК РФ, ТСЖ вправе владеть недвижимым и движимым имуществом. При этом такие объекты могут располагаться не только внутри дома, но и за его пределами. Согласно ст. 137 ЖК РФ, ТСЖ может распоряжаться своим имуществом на свое усмотрение: продать, передать в пользование на время, обменять и заключить другие сделки.

ТСЖ владело двумя квартирами, однако их содержание оказалось финансово обременительным. На товарищество ложились расходы по уплате налогов на имущество и оплате коммунальных услуг, даже если квартиры пустовали. Кроме того, объекты находились в неудовлетворительном состоянии: требовался капитальный ремонт, замена окон, восстановление инженерных систем и многого другого. В результате, чтобы избежать дальнейших убытков и снизить финансовую нагрузку, Правление ТСЖ приняло решение о продаже квартир. На расчётном счёте ТСЖ находится 6 256 000 рублей, полученных от продажи квартир, за минусом оплаты государственной пошлины.

Информационная работа.

На протяжении всего года велась работа по информированию собственников ТСЖ «Димитровец». На досках информации вывешивались объявления и печатные информационные материалы. В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по размещению информации на государственном интернет-портале согласно законодательства — ГИС ЖКХ.

Средства капитального ремонта на спец.счетах МКД.

	МКД 142	МКД 144
Остаток средств на 01.01.2025г.	59 640,00	1 654 594,00
Начислено за 2025 г.	3 294 970,00	3 614 760,00
Оплачено в 2025 г.	3 276 150,00	3 544 850,00
Остаток средств на 01.01.2026г.	3 335 790,00	5 199 440,00
Задолженность жителей за 2025 год	18 820,00	69 910,00
Общий долг жителей за весь период на 01.01.2026г.	290 030,00	536 660,00