Приложение №1 к бюллетеню

Отчет о работе ТСЖ «Невское» за 2025 год.

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, дом 39

Руководство деятельностью ТСЖ «Невское» (далее – ТСЖ) осуществляет правление ТСЖ. В 2025 г. проведено 7 заседаний членов правления ТСЖ, на которых рассматривались и решались вопросы, связанные с текущей деятельностью ТСЖ, в том числе: подготовка и проведение общего собрания ТСЖ; составление планов, смет и отчетов; контроль, регулирование и оперативное решение текущих вопросов деятельности ТСЖ.

По исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2025 г.

Начисление платежей собственникам в 2025 г. проводилось по тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ, а по коммунальным ресурсам - по тарифам, установленным Комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга.

По итогу исполнения сметы ТСЖ в 2025 г.: доходы составили – **3296240,61 руб**., расходы составили – **3292433,35 руб.**, получена экономия средств в сумме **-3807,26 руб**., которые правление предлагает перевести в Резервный фонд ТСЖ. Фактические доходы ТСЖ (сдача общедомового имущества в аренду и др. доходы) в 2025 г. составили: 518526,81 руб., которые в полном объеме пошли на покрытие расходов, согласно смете ТСЖ на 2025 г.

Работы выполненные в 2025г.:

1.Текущий ремонт общего имущества на сумму 697573,47 руб., в том числе, за счет средств, полученных от сдачи помещений в аренду – 286879,00 руб.

По текущему ремонту выполнены работы: - Косметический ремонт 1-го подъезда - 250000,00 руб.; - Замена асфальтового покрытия на входах в 1-й и 2-й подъезды - 400000 руб.;- Аварийный ремонт общедомового имущества – 47573,47 руб.

2. Мероприятия по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период: промывка системы отопления, мелкий ремонт и замена оборудования на общедомовых системах водо- электро- и теплоснабжения., ремонт входных дверей и другие работы.

3. Плановые технические осмотры общего имущества, в том числе осмотры основных частей и элементов здания многоквартирного дома. Выявленные нарушения, разрушения и дефекты отражены в актах осмотров и учтены при составлении плана работ по текущему ремонту на 2026 г.

4. Текущая работа по содержанию общедомового имущества - уборка мест общего пользования и придомовой территории, вывоз бытового мусора, мероприятия по дератизации, дезинсекции, покосы травы, стрижка кустов, высадка цветов, оперативное решение вопросов по аварийным ситуациям и другие работы.

5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, контроль качества оказываемых услуг.

6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

7. Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг.

8. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений (арендаторам).

9. Регулярное размещение информации о деятельности ТСЖ на сайте государственной системы ГИС ЖКХ.

10. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполняющих обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

По смете доходов и расходов ТСЖ на 2026 г.

Правление ТСЖ выносит на собрание собственников рассмотрение и утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2026 г., в соответствие с которой рассчитаны обязательные платежи (тарифы) с 01.04. 2026 г.

Общие затраты по смете ТСЖ на 2026 г – составляют -3573496 руб., которые покрываются за счет начислений собственникам в сумме -3027496 руб. и доходами ТСЖ от аренды общедомового имущества в сумме – 510000 руб.

По текущему ремонту на 2026 г.:

На основании текущего состояния общедомового имущества, в 2026 г. планируется провести работы по текущему ремонту на сумму – 632000 руб., в том числе: -Замена труб системы холодного водоснабжения в подвале (нижняя зона розлива) на полипропиленовые трубы – 490000 руб.; - Замена изношенного оборудования (задвижки, манометры и др.) в тепловом пункте – 92000 руб.; - Аварийный ремонт общедомового имущества – 50000 руб.

По капитальному ремонту:

На основании ст. 175.1 ЖК РФ, на общем собрании ТСЖ в 2024 г было принято решение о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, на специальном депозите (вкладе), с целью получения дополнительного дохода.

Остаток средств на 01.01.2025 г. составлял -5958430,72 руб., в т.ч. на специальном депозите – 5600000,00 руб.

Остаток средств на 31.12.2025 г. составляет -8194581,50 руб., в т.ч. на специальном депозите – 7800000,00 руб.

Доход, полученный в 2025 г. от размещения средств на специальном депозите составил -981687,47 руб., которые, согласно законодательству, остаются на специальном счете ТСЖ и могут использоваться только для проведения работ по капитальному ремонту.

По резервному фонду:

Остаток средств на 01.01.2025 г. составлял -368403,77 руб., поступление средств за 2025 г. – 3807,26 руб. (по решению собрания- экономия средств по смете ТСЖ за 2025 г.). Остаток средств на 31.12.2025 г. составляет -372211,03 руб.,

Дополнительно:

В ТСЖ «Невское» обратилось ООО «Энергетическое Строительство», выполняющее проектно-изыскательские работы по объекту «Реконструкция распределительной сети «Маршала Захарова», на основании заключенного с АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» договора от 31.03.2025 N 25-709 , с просьбой согласовать проведение работ в границах земельного участка ТСЖ «Невское», с последующим восстановлением благоустройства.

Вопрос выносится на собрание для принятия решения собственниками.

Информативно;

Приказом Минстроя России от 20.11.2025 № 728/пр. утверждена единая форма отчета о деятельности по управлению многоквартирным домом. Отчет ТСЖ «Невское» будет предоставлен собственником вместе с бюллетенем общего собрания, также, будет размещен на сайте ГИС ЖКХ – ***http://dom.gosuslugi.ru*** и на сайте ТСЖ «Невское» - ***http://www.nevskoe-tsj.ru***

Председатель правления Березикова В.Г.