Приложение №2

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

О финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Соната»
За период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.

1.Общая информация

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Соната» (Далее Товарищество) за период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период и предоставления информации о текущем финансовом положении Товарищества. Отчет составлен на основании бухгалтерской и иной документации Товарищества.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса РФ руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется **Правлением.**

За отчетный период с 01.01.2025 по 31.12.2025 обязанности Председателя Правления исполняла Полещук Наталья Ивановна.

Членами Правления Товарищества в период являются:

1. Полещук Наталья Ивановна
2. Киселева Ольга Михайловна
3. Дерюгина Алена Дмитриевна
4. Дьякова Дарья Францевна
5. Макулов Роман Витальевич
6. Чумаков Юрий Алексеевич
7. Бельдюгов Сергей Андреевич

Товарищество собственников жилья «Соната» включает в себя три многоквартирных жилых дома № 8, 8А, 8Б по улице Вахова А.А. в городе Хабаровске (820 квартир, 18 подъездов).

Отчет о проделанной работе за отчетный период

Собрания

За отчетный период проведено одно общее собрание членов ТСЖ «Соната», одно общее собрание собственников. Для решения вопросов обслуживания МКД правление собиралось – 15 раз.

Работы по содержанию МКД

- подготовка МКД ТСЖ «Соната» к зимнему периоду:

(ремонт, промывка, гидравлическое испытание системы отопления (получено комиссионное заключение о готовности); проверка тепловых узлов на соответствие паспорту; проверка и обслуживание запирающей арматуры; осмотр кровли и ограждающих конструкций; остекление и осмотр решеток на подвальных окнах; осмотр системы водоснабжения и канализации; осмотр и уборка подвальных помещений; осмотр технического состояния кабельных вводов; проверка общедомовых приборов учета ; проверка общедомового освещения; проведение дератизации;

- заменен регулятор перепада давления в ТУ на подаче ГВС дом 8а, 8б;
-произведена замена двух насосов дом 8 и 8б;
- исполнены заявки от жителей трех домов- 394 заявки;
-заменено 165 п/ метров канализационных выпусков в подвале домов:8, 8А,8Б .
-проведены ремонтные работы по предупреждению аварийных ситуаций на стояках ГВС, ХВС, отопления в квартирах (8 квартир).
- проведены сварочные работы по исправлению розливов в подвале дома 8,8Б
- проведены сварочные работы по ремонту трубопроводов в домах:8,8А,8Б
- проверка и чистка ливневых приемников на территории ТСЖ
- ремонт и промывка стояков ГВС и ХВС, ликвидация аварий (12 случаев)
- работы по благоустройству территории ТСЖ: укладка брусчатки с торца дома 8; ремонт дорожного полотна за д.8А
- ремонт и частичная замена доводчиков на входных дверях в подъезды
- высадка рассады цветов и кустарников на клумбы во дворах ТСЖ
- поливка клумб и деревьев
- покос травы на газонах, стрижка зеленой изгороди, уборка территории
- уборка и вывоз снега
- очистка фасадов домов от объявлений.
- ежегодное освидетельствование лифтов
- вывоз и вынос строительного и крупногабаритного мусора, принадлежащего собственникам ТСЖ
- выполнение заявок собственников
- работа с должниками
- бухгалтерская отчетность – своевременно
- расчет с поставщиками услуг – своевременно
- выплата з/п работникам ТСЖ – своевременно
- обязательные выплаты в фонды – своевременно
- налоговая отчетность – своевременно
- задолженность перед ресурсоснабжающими организациями – отсутствует

Силами сотрудников ТСЖ «Соната», проводились работы по надлежащему обслуживанию жилых домов, производилась уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории и контейнерных площадок, выполнены сантехнические и электротехнические работы, выполнены работы по заявкам собственников квартир, выполнены работы по аварийным ситуациям, в полном объеме выполнены работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации (в том числе подготовка инженерных систем и оборудования домов к зиме, получены допуски и разрешительные документы у поставщиков услуг, создается тепловой контур здания). Регулярно проводились обходы и осмотры зданий, отлеживался объем и качество предоставляемых коммунальных услуг по заключенным договорам, проводились плановые работы и мероприятия для стабильной работы всех систем жилых домов.

Бухгалтерия ТСЖ осуществляет бухучет товарищества, проводит начисление квартплаты и аренды собственникам помещений и арендаторам, производит отчетность в налоговую службу и различные фонды.

Выполненные работы по текущему ремонту

Интеграл ДВ - ремонт платы откатных ворот	17 000,00
ДВОС - Замена контроллера на контейнерной площадке	2 000,00
ДВОС - Замена доводчика	3 900,00
Валов ДА - покраска входных дверей подъездов	180 000,00
ДВОС - блок питания камеры	2 980,00
ДВОС - замена кровли козырька	20 820,00
ДВОС - Замена блока питания	1 500,00
ДВОС - Замена доводчика	3 900,00
РА ПРАЙМ - таблички, карманы	40 770,00
Интеграл ДВ - ремонт таблички	2 500,00
ДВОС - сварочные работы 8А под.1	3 500,00
Ле монид - материалы	14 245,00
Лифтэк - диагностика и ремонт блока управления 8А - 7 п	19 000,00
Лифтэк - диагностика и ремонт платы 8Б -3,4 п	38 000,00
Лифтэк - диагностика и ремонт платы 8А - 1 п	19 000,00
Интеграл ДВ -светильник 2 шт	1 288,00
АСК-ДВ ремонт рекламного щитка в лифте	2 500,00
ДВОС - замена доводчика 8А - 5 под	3 700,00
Подотчет - материалы (краска, кисти, валики и тп.)	19 710,25
Подотчет - материалы (Плитка ПВХ + клей для плитки)	10 727,50
Интеграл ДВ - замена контроллера	2 500,00
Интеграл ДВ - ремонт платы ворот	4 500,00
Интеграл ДВ -сигнальная лампа	4 300,00
Интеграл ДВ - ремонт блока управления	4 500,00
Интеграл ДВ - ЖД	8 990,00
Интеграл ДВ - сигнальная лампа	3 250,00
Интеграл ДВ - видеокамера и прожектор на контейнерной	13 900,00
Интеграл ДВ - Установка прожектора на контейнерную площадку с протяжкой кабеля для освещения участка парковки за домом 8А	2 500,00
Интеграл ДВ - ремонт платы откатных ворот	11 000,00
ИП Анопреев СВ - пружина, шпилька	14 360,00
Дьяченко - клапан 2 шт	4 028,00
ИТОГО	**480 868,75**

Прочие расходы за счет финансово-хозяйственной деятельности

ИП Сидельникова НГ - доступ к воротам	9 990,00
РА Прайм ДВ - информ. Стенды 2 шт	10 400,00
Интеграл ДВ - Настройка ПО	12 000,00
Борисова ЛН - пузыреплодник 10 шт +доставка и посадка	22 550,00
Галушко АП ИП - сосна	8 000,00
Владимирова О.Н. - саженцы винограда	18 000,00
Интернет решения (Озон) - грунт, сетка	6 540,00
Борисова ЛН - гортензия +доставка и посадка	47 920,00
Борисова ЛН - рассада +доставка и посадка	41 040,00
Стрельцов МН - сварочные работы по ремонту стояков 8А кв. 15 и 42, подъезд 2 стояк в электрощитовой	6 000,00

Стрельцов МН - сварочные работы по ремонту стояков 8А кв. 15 и 42, подъезд 2 стояк в электрощитовой	20 000,00
Стрельцов МН - сварочные работы	12 000,00
Стрельцов МН - сварочные работы	8 000,00
Москвитин МВ ИП - искуств. Камень	24 650,00
Спонсорская помощь по запросу администрации города ВОВ	2 500,00
Норова Г.Ж. - уборка туалета для арендаторов	31 376,80
Примова Г.М. - уборка туалета для арендаторов	22 412,00
Растимишин А.А. - ГПХ	20 919,60
Эргашев А.А. - ГПХ	134 482,41
Эргашев А.А. - ГПХ	134 482,40
Эргашев А.А. - ГПХ	67 241,20
Полосухин В.И.. - ГПХ	52 299,00
Премия Эргашев (уборка снега дополнительная)	89 527,80
Премия 1 кв.	201 949,36
Премия 2 кв.	302 196,23
Премия 3 кв.	167 688,21
Подъем ДВ - контейнер мусорный 10 шт	157 650,00
АСК-ДВ сварочные работы по ремонту трубопровода	12 000,00
АСК-ДВ сварочные работы по ремонту трубопровода	21 700,00
АСК-ДВ сварочные работы по ремонту трубопровода	14 375,00
АСК-ДВ Утепление стены	11 500,00
АСК-ДВ ремонт канализации (238 524,00)	238 524,00
Подотчет - садовые фигуры	26 202,00
Подотчет - садовые фигуры	10 716,00
Подотчет - сетевое хранилище	42 299,00
Подотчет - диск жесткий 4 шт.	29 196,00
Подотчет - доставка	2 600,00
Интеграл ДВ - акустический детектор сирены	25 000,00
Беляев КЮ - заделка швов 8Б	315 000,00
Беляев КЮ - заделка швов 8	996 250,00
Беляев КЮ - заделка швов 8А	1 060 000,00
АСК-ДВ Кондиционер в тсж	46 000,00
АСК-ДВ - сварка	6 000,00
АСК-ДВ - сбор листов голосования	76 417,50
АСК-ДВ ремонт в ванной и туалете после затопления кв 118 8А	58 075,00
АСК-ДВ - установка горки	10 000,00
УФК - взыскание приставов по постановлению 1108874402/2704 от 29.10.2025	140 993,60
4 кресла	24 832,00
ИП Разговоров ИВ - монтаж турбодефлекторов	1 692 458,00
АКТИОН-ПРЕСС ООО - журнал МКД	38 313,00
Подотчет - НГ подарки и оформление	32 378,28
Списание пультов при продаже	18 566,28
Прудникова - праздник	29 500,00
ИТОГО	**6 610 710,67**

Резервный фонд (счет 86.05)	
На 01.01.2025 составляет	**2 905 086,18**
Интеграл - корпус фотоэлемента	3 000,00
Использован: фотоэлемент 2 шт из рез.фонда	6 800,00
Использован: плата панелилифта из рез.фонда	14 000,00
Использован: ролики 3 шт лифта из рез.фонда	960,00
Использован: фотозавеса из рез.фонда	62 000,00
Использован: отводка привода дверей кабины из рез.фонда	35 300,00
Интеграл - ремонт ворот	73 777,00
Интеграл - расх. Материалы на ремонт ворот	103 637,00
оплата судебной экспертизы	26 000,00
услуги юриста Исаков А.Ю.	30 000,00
Интеграл - свет на петергофе	13 720,00
Силедия - Ель 2 шт +посадка+доставка	41 850,00
Интеграл - дополнительное видеонаблюдение	148 628,00
Интеграл - ремонт ворот	23 240,00
Цирульникова ГВ ИП - Валуны	39 000,00
Владимирова О.Н. - саженцы на проект	99 020,00
Борисова - груша, ясень с доставкой и посадкой (17+17 шт)	137 870,00
Ситников АН - декор - "Фонарь"	50 000,00
РА Прайм - ограждение парковки	894 600,00
Цирульникова ГВ ИП - расх.материалы для клумб (японский сад)	38 019,00
Дьяченко - регулятор давления	104 456,00
Дьяченко - насос	49 500,00
Дьяченко - насос	54 500,00
Интернет решения (Озон) - бордюр	8 575,00
Интеграл - электрика на японский сад	38 580,00
РА Прайм - 2 цапли на японский сад	42 000,00
услуги юриста Исаков А.Ю.	5 000,00
ИП Мордовский ДН - фотозавеза 2 шт	66 000,00
Интеграл - гирлянда на японский сад	2 980,00
Интеграл - ремонт ворот	22 300,00
Интеграл - Подключение КУБА 8А сев. Торец	20 050,00
Интеграл - Аллея	112 356,00
Интеграл -	51 600,00
Интеграл - тротуар	32 000,00
Борисова - работы японский сад	275 000,00
Борисова - Проект Аллея любви	124 200,00
Кузнецов ИП - Проект Аллея любви	70 000,00
Борисова ЛН - Ель 10 шт +доставка и посадка	275 000,00
АСК-ДВ - изготовление пожарных баков	115 000,00
РСИАЦ - домен сайта ТСЖ	2 399,00
Борисова - обслуживание за 7-й месяц	75 000,00
Борисова ЛН - клумба "Виталий - Победа"	287 000,00
Госпошлина касация	20 000,00
Амортизация ОС, приобретенных за счет рез. фонда	10 698,00
Санрос - запчасти для ворот	32 718,75

ИП Кузнецов ДВ - Арт объект 2 шт (ООО Твой город 2 золотых куба)	140 000,00
ИТОГО потрачено за 2025 год	**3 878 333,75**
Возврат долга по коммунальным платежам	3 701 431,95
Возмещение затрат на госпошлину	4 000,00
Согаз - возмещение по акту о страх. Случае	119 818,50
Остаток на 31.12.2025 составляет	**2 852 002,88**

Фонд текущего ремонта (счет 86.05)	
На 01.01.2025 составляет	**144 823,56**
Интеграл - замена плитки в кабинах лифта	30 000,00
ПК Окно - рамка стеклопакета	2 005,32
ИП Абрамян ремонт асфальта	44 000,00
АСК - ремонт водопроводных труб	10 000,00
ИТОГО потрачено за 2025 год	**86 005,32**
Остаток на 31.12.2025 составляет	**58 818,24**

Проблемы:

- сложно решается вопрос по улучшению качества водоснабжения. Система требует радикальных мер по устранению ржавчины в трубах и нагревательных элементах; Собственники отказываются давать доступ для замены стояков; в 70% квартир доступ к стоякам закрыт.
- задолженность собственников по коммунальным платежам и платежам за капитальный ремонт;
- при производстве ремонтных работ в квартирах нарушают инженерные коммуникации, что приводит к аварийным ситуациям;
- в квартирах проживают квартиранты, людям не интересно содержать все в порядке;
- выбрасывается бытовой и строительный мусор на площадки в подъезды с балконов, не доносят до мусорных контейнеров;
- выгул домашних животных осуществляется не в положенном месте (лифты, пешеходные дорожки, газоны, лестничные площадки), хотя на территории ТСЖ организованны площадки для выгула собак и установлены емкости для сбора экскрементов.
- не соблюдается режим тишины для жильцов;
- конденсат от кондиционеров на фасадах домов способствует образованию излишней влаги по отмостке;

Выводы:

- финансовое состояние Товарищества в целом удовлетворительное;
- услуги оказываются Товариществом в рамках заключенных договоров на обслуживание;
- материальные ценности и оборудование приобретается согласно предоставленным документам, подтверждающих их необходимость;
- необходимо продолжить проводить мероприятия по благоустройству и озеленению территории, поддержанию ремонта в подъездах и т.д.;
- продолжить работу с задолженностью по коммунальным платежам и платежам за капитальный ремонт;
- реализовать вопросы, вынесенные на голосование и утвержденные собственниками ТСЖ.

Товарищество собственников жилья «Соната» ИНН 2723133278 г. Хабаровск

Правление ТСЖ «Соната»