

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «НЕОН» за 2025г. И ЗАДАЧИ на 2026г.

За весь прошедший год на счета ТСЖ «Неон» поступило от жильцов и других организаций - **9 896 421,05 руб.**, из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта - **888 005,08 руб.**,

На **01.01.2025г.** на всех счетах ТСЖ остался остаток в общей сумме - **605 429,53руб.** в том числе на спецсчете – **97 885,44 руб.**

На все коммунальные услуги у ТСЖ имеются договора с поставщиками соответствующих коммунальных услуг. Также имеются договора со всеми организациями, которые обслуживают наш жилой фонд.

Из общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет – **40,52 %** было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ПАО «Т Плюс» (тепловые сети)	- 1 456 200,12 руб.
МУПП «Саратовводоканал»	- 640 709,19 руб.
ООО «СПГЭС»	- 1 237 053,73 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	- 315 957,60 руб.

ИТОГО за поставку

коммунальных услуг - 3 649 920,64 руб.

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **995 293,80 руб.** или **11,05 %** от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 205 828,98 руб.
ООО «СарРЦ»(расчетно-кассовое obs. и ГИС)	- 287 447,62 руб.
ООО «СаратовБизнесКонсалдинг»(услуги хостинга –сайт)	- 6 130,00 руб.
ООО «Спринт» (обслуживание распашных ворот)	- 62 150,00 руб.
АО «Эр-Телеком Холдинг» (обсл. спецвидеокамеры)	- 77 134,40 руб.
ИП Бандорин Д.В.(техобслуж. теплосчетчика)	- 30 000,00 руб.
ИП Мнацян А.А.(обсл.домофон. сист)	- 52 930,00 руб.
ИП Мнацян А.А.(обсл.видео. сист)	- 36 000,00 руб.
АО «Совкомбанк» (услуги и obs. корпор.карты)	- 33 043,04 руб.

Прочие организации

(поверка манометров, общедомового прибора учета тепла,

страхование лифтов, проверка вент.каналов, АО «Саргаз»,

дезинсекция, за пользование «СБИС»,обсл. сайта,юрслуги и др.) - 204 629,76 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ТСЖ заплатило в прошлом году - **4 645 214,44 руб.**, что составило **51,57 %** от поступивших сумм на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Из остальных поступивших средств на счёт ТСЖ - **4 363 201,53 руб.** это составило **48,43% – 3 715 219,33 руб.** были потрачены на текущий ремонт, на оплату налогов, страховых взносов, содержание обслуживающего персонала и управленческие расходы (телефон, почтовые, канцтовары, благоустройство придомовой территории, расходные материалы и другие цели). Остаток на 01.01.2026г. из поступивших средств, исключая спецсчёт, составил– **647 982,20 руб.**

В фонд капитального ремонта на спецсчет ТСЖ в Сбербанк России поступило в 2025г. – **888 005,08 руб.** Остаток на 01.01.2025г. был – **97 885,44 руб.** Оплачено по договорам в течении года за выполненные работы по капитальному ремонту жилого дома в течении год со спецсчета – **555 602,48 руб.** Остаток на 01.01.2026г. составил - **430 288,04 руб.**

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - **776 299,35 руб.**, что составило 97,82 % от начисления, по статье «Капремонт» - **873 950,79 руб.**, что составило 97,23 % от начисления ООО «СарРЦ».

ИТОГО: 1 650 250,14 руб.

Исходя из поступивших средств на эти две статьи, ТСЖ и выполняло различные работы по ремонту общего имущества. Следует отметить, что средства, поступившие по статье «Капремонт», ТСЖ имеет право использовать только на те виды работ, которые заложены в областной программе капремонта общего имущества. Поэтому все текущие ремонты и другие виды работ, которые не заложены в областной программе капремонта, ТСЖ обязано выполнять только за счет статьи «Текущий ремонт», либо изыскивать дополнительные средства.

ТСЖ, начиная с 2019г. по решению общих собраний собственников дома, занималось ремонтом и утеплением фасада жилого дома, согласно областной программе капремонта общего имущества. На протяжении шести лет ТСЖ потратило из средств спецсчета со статьи «Капитальный ремонт общего имущества» - **6 546 328,40 руб.** и из средств статьи «Текущий ремонт» - **2 958 713 руб.**

Итого на ремонт и утепление фасада было затрачено - 9 505 041,40 руб.

В течение всех этих лет по данному виду работ ТСЖ сотрудничало с ООО «Ремжилстрой».

В 2025г. на спецсчет ТСЖ «Неон» в ОАО «Сбербанк России» поступило в общей сумме - **888 005,08 руб.**

На 01.01.2025г. задолженность ТСЖ перед представителями ООО «Ремжилстрой» составляла - **555 602,48 руб.**, которую ТСЖ погасило в течение года.

Далее, производились работы только из средств статьи «Текущий ремонт».

По решению общего собрания собственников, ТСЖ в 2025г. произвело последний ремонт и утепление фасада жилого дома, где расположено нежилое помещение ИП Лукьяновой, которое по кадастровому паспорту относится к многоквартирному жилому дому и где размещена продуктовая точка. В нашем доме три нежилых помещения, все эти нежилые помещения за коммунальные услуги платят по договорам ресурсоснабжающим организациям, а за содержание жилья, текущий ремонт и капитальный ремонт они платят по платежным документам на счет ТСЖ.

Фасад нежилого помещения ИП Лукьянова был утеплён, оштукатурен и покрашен. За всю работу ТСЖ оплатило ООО «Ремжилстрой» - **346 701,60 руб.**

В январе прошлого года ТСЖ вынуждено было провести ремонтные работы в общих ВРУ по подаче электроэнергии во всех подъездах, необходимо было заменить предохранители и другие соединения. За всю работу вместе с налогами материалами ТСЖ оплатило - **23 738 руб.**

Также из средств текущего ремонта ТСЖ провело работы по асфальтировке контейнерноплощадки по вывозу коммунальных отходов, за эту работу ТСЖ оплатило **150 000 руб.** из которых - **52 526 руб.** произвели возврат ТСЖ 16 «А» и ООО «КИТ» вернули - **31 057 руб.**, так как по соглашению контейнерную площадку обязаны обслуживать и эти организации.

Готовясь к отопительному периоду, из статьи «Текущий ремонт» была произведена поверка манометров на тепловых узлах в подвальных помещениях, за что оплатили – **2 393,76 руб.** Из этой же статьи производились расходы по замене и ремонту общих трубопроводов коммунальной системы в квартирах собственников жилого дома. На что было потрачено - **3 928 руб.** Также закупались все материалы на хозяйственные нужды дома, включая закупку и замену, вышедших из строя шаровых кранов на все коммунальные трубопроводы, а также приобретение электроматериалов, инвентаря, благоустройство территории, проведение субботника и на другие хозяйственные нужды. Всего на эти цели было израсходовано – **155 230,94 руб.**

Теперь, о расходах из статьи «Содержание жилья»:

Выполняя Федеральный Закон Российской Федерации № 209 от 21.07.2014г. ТСЖ зарегистрировано в государственной системе ЖКХ и размещает в этой системе сведения, предусмотренные данным Законом. Непредставление указанной информации влечет за собой наложение административных взысканий в виде штрафов, согласно Кодекса РФ об административных правонарушениях. В этой связи ТСЖ имеет договор с ООО «СарРЦ» по ежемесячному размещению информации в системе ГИС ЖКХ. В общей сумме в прошлом году ТСЖ оплатило ООО «СарРЦ» за размещение информации на ГИС ЖКХ - **37 950 руб.** Также ООО «СарРЦ» ежемесячно подает ответы на запросы Министерства труда и социальной защиты о наличии задолженностей у потребителей жилищно-коммунальных услуг и размещения их в ГИС ЖКХ. За эту работу ТСЖ за год оплатило ООО «СарРЦ» - **9 499,85 руб.**

ТСЖ раскрывает в полном объеме всю необходимую информацию по своей финансовой и хозяйственной деятельности и на своем сайте. Ежемесячно за услуги хостинга и домены с целью пользования сетью Интернет для сайта, ТСЖ оплачивает по **350 руб.** в месяц и ежегодно **1 930 руб.** за продление домены. Всего ТСЖ за год заплатило ООО «СарБК» - **6 130 руб.** Также за программное обеспечение сайта и его оформление ТСЖ оплатило вместе с налогом и страховыми выплатами - **29 932 руб.**

Исходя из того, что на придомовой территории дома установлены распашные ворота и ведется видеоконтроль за работой этих ворот, а также осуществляется автоматический доступ на дворовую территорию к подъездам дома спецтранспорта – это скорая помощь, полиция и пожарные машины. Эту работу осуществляет организация АО «Эр-Телеком Холдинг», которой было оплачено, согласно договора, за ежемесячное обслуживание этого видеоконтроля - **77 134,40 руб.** Также за обслуживание и ремонт распашных ворот ТСЖ оплатило ООО «СПРИНТ» в прошлом году - **62 150 руб.**

В летний период ТСЖ приглашало ООО «Альфадез» для обработки подвальных и чердачных помещений от грызунов и тараканов, а также обрабатывали еще и придомовую территорию от грызунов и комаров. За всё ТСЖ оплатило в прошлом году - **12 000 руб.**

Готовя дом к отопительному сезону, ТСЖ обязано подписать акт готовности в Ленинской администрации г.Саратова. В этот акт входит обследование вентиляционных каналов в доме. ТСЖ оплатило обслуживающей компании ООО «ЕвроМонтаж» - **8 690 руб.** за три проверки, как и требуется по Российскому законодательству, при подготовке к отопительному сезону, в середине отопительного периода и по окончанию отопительного периода.

Также из этой же статьи ТСЖ оплачивает ежемесячно за обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии. За год ТСЖ заплатило – **30 000 руб.**

ТСЖ ежегодно, выполняя постановление Правительства РФ, проводит работу по проверке газового оборудования, для чего был заключен договор с АО «Саратовгаз» на обслуживание общего внутридомового газопровода и технологических устройств, а также на обслуживание газового оборудования в квартирах. ТСЖ выставило в платежных документах собственников стоимость проверки газовой плиты в квартире. По итогам проверок ТСЖ оплатило АО «Саратовгаз» - **152 186 руб.**

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило - **1 360 руб.**

Из средств статьи «Содержание жилья» ТСЖ оплатило в прошлом году - **8 000 руб.** за сертификат ключа для электронной подписи и за право пользования программой «СБИС» для бухгалтера.

Из этой же статьи, ТСЖ в течение года оплатило Комитету по управлению имуществом г. Саратова за использование муниципальной земли для установки распашных ворот, для благоустройства и под контейнерную площадку - **57 536,52 руб.** Также за почтовые расходы, канцелярские, телефон, интернет, приобретение расходных материалов для уборщиц, дворника, покупка видеокамеры и блока питания - всего было израсходовано – **61 229,34 руб.**

Из статьи «Содержание жилья» ТСЖ также ежемесячно оплачивает ООО «СарРЦ» за расчетно-кассовое обслуживание. В прошлом году общая сумма оплаты составила **239 997,77 руб.**

За год ТСЖ оплатило Налогов, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму **1 002 788,18 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные, обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме - **1 915 881,79 руб.** Это в среднем в месяц составляет **15 965,68 руб.** на человека, всего в штате ТСЖ 10 чел.

ТСЖ в прошлом году подало иск к ООО «Спутник ТВ» о взыскании задолженности за использование мест общего пользования на основании договора и на счет ТСЖ поступило – **19 558,50 руб.**

Поступило на счет ТСЖ и от арендатора нежилого помещения ИП Черникова согласно договора. Общая сумма составила - **54 571,59 руб.**

За использование мест общего пользования такие организации, как ПАО «МТС», ЭР-Телеком оплатили ТСЖ в прошлом году – **11 361,73 руб.** Однако на основании постановления Правительства РФ с апреля 2024г. Эти организации расторгли с ТСЖ договора по уплате за использование мест общего пользования в жилых домах, они оплачивают лишь за электроэнергию.

Также ТСЖ в прошлом году смогло получить страховое возмещение в размере - **19 735 руб.** за ремонт въездных ворот на придомовую территорию, где произошло дорожно – транспортное происшествие и повреждение ворот.

ТСЖ постоянно принимает меры к должникам за жилищно-коммунальные услуги. Неоднократно злостным неплательщикам ТСЖ посылало предупреждения, в которых указывало, что согласно постановления Правительства РФ № 354, ТСЖ имеет право ограничивать подачу коммунальных услуг, в данном случае подачу электроэнергии.

По итогам 2025г. просроченная задолженность жильцов по ЖКУ составила **314 591,72 руб.** Конечно в этой сумме значатся квартиры, которые оплатили после 25 числа, но СарРЦ показывает оплативших, до 25 числа.

Теперь о тарифах по статьям «Содержание жилья» и «Текущий ремонт».

Хватает ли ТСЖ на эти статьи.

При сегодняшнем тарифе по статье «Содержание жилья» - **29,86 руб.** с кв.м. общей площади, собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **249 305,32 руб.** Ежемесячно мы обязаны оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты – **23 954 руб.**, за услуги банка – **2 754 руб.**, страхование лифтов - **113 руб.**, АО «Саратовгаз» – **3 275 руб.**, профкомплекс за обработку подвалов и территории – **1 000 руб.**, за постоянное подключение сайта к сети Интернет и обслуживание сайта ТСЖ – **2 594 руб.**, обслуживание теплосчетчика – **2 500 руб.**, обследование вент каналов – **724 руб.**, обслуживание распашных ворот и спецвидеокамеру - **2 500 руб.**, за использование муниципальной земли – **4 891 руб.** страховые взносы и налоги – **81 841 руб.**, (подох.нал. пенс.фонд, ФОМС,ФСС,ФСС), заработная плата **164 820 руб.**, (10ч.), телефон, почтовые, канцтовары, расходный материал для уборщиц и дворника, инвентарь, юридические услуги, обслуживание строительных конструкций – **13 000 руб.**

ИТОГО выходит – 303 966 руб., Общая площадь дома - 8 349,14 кв.м., то есть тариф по содержанию жилья у нас фактически выходит не **29,86 руб. с кв. м.**, как мы сейчас платим, а должен быть – **36,41 руб. с кв.м.** Только часть разницы - **0,63 руб.** ТСЖ может погасить сборами за счет содержания нежилого помещения.

Поэтому повышение тарифа на 2026г. по статье «Содержание жилья» требуется увеличить на **5,92 руб.**, а по статье «Текущий ремонт» на **1,00 руб.** Либо ТСЖ не в состоянии будет обслуживать дом и оплачивать все необходимые счета за услуги жилому дому, так как у всех обслуживающих наш дом организаций повысились счета. Также на основании Постановления Правительства Саратовской области № 498-П от 30.06.2025г. тариф на услугу «Капитальный ремонт» увеличился и стал - **10,84 руб. с кв.м.**

Теперь о задачах на 2026 год.

ТСЖ, планировало в прошлом году провести работы по текущему ремонту в подъездах дома.

Однако из-за нехватки средств ТСЖ не смогло провести эти работы. Последний текущий ремонт подъездов и лифтовых помещений ТСЖ осуществляло в 2019 году. Третий подъезд в 2024г. немного привели в порядок после затопления подвального помещения из-за прорыва общего трубопровода горячего водоснабжения, проходящего возле дома от котельной. Но в первом и во втором подъездах ТСЖ не смогло провести текущий ремонт. Поэтому из средств текущего ремонта необходимо начать текущий ремонт в подъездах дома.

Далее, согласно областной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области, в 2025г. ТСЖ «Неон» должно было провести капитальный ремонт крыши, но у ТСЖ еще на 01.01.2025г. был долг в общей сумме 555 602,48 руб. ООО «Ремжилстрой» за утепление фасада дома. Долг в октябре 2025г. ТСЖ полностью погасило. Поэтому из-за нехватки средств по статье «Капитальный ремонт» ТСЖ не смогло провести капитальный ремонт крыши в 2025г. Последний ремонт крыши дома и кровельного покрытия проводился в 2015г. Прошло уже 10 лет и, конечно, кровля дома требует ремонта. Об этом ТСЖ проинформировало Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов». Средств на капитальный ремонт крыши дома у ТСЖ в настоящее время нет. В этой связи собственникам помещений необходимо будет принять решение о переносе срока капитального ремонта крыши многоквартирного дома на 2027г. по мере поступления средств на спецсчет ТСЖ в ПАО «Сбербанк». Однако в этом году придется провести текущий ремонт кровельного покрытия, особенно в первом подъезде, так как в чердачном помещении этого подъезда было замечено протекание кровли.

Летом при подготовке к следующему отопительному периоду необходимо проверить в подвальных помещениях все краны и если будут вышедшие из строя на лежаках отопительной системы, холодного и горячего водоснабжения то их следует заменить.

Уже наступила календарная весна. Каждый год мы проводим организованно уборку придомовой территории после зимнего периода. Поэтому необходимо в апреле – мае провести субботник с личным участием собственников, либо нанимателей помещения в доме или представителя от помещения. Если собственники не будут следить за благоустройством придомовой территории, то она быстро придет в негодность. Некоторые собственники рассуждают, что благоустройство территории должно осуществляться за счет статьи «Содержание жилья», но если ТСЖ еще включит в эту статью работу по благоустройству придомовой территории, то тариф на эту статью ещё будет больше, как было отмечено выше. У нас в ТСЖ всего лишь один дом, ни как в управляющих кампаниях по десятку домов, и следить за ним мы должны только своими средствами и своими силами. Если, конечно, мы хотим жить в хорошем доме, а ни как некоторые собственники, которые уже купили квартиру в хорошем доме и хотят жить в благоустроенном доме за счет других добросовестных собственников!!!!

Председатель
правления ТСЖ «Неон»

В.А.Орехова