

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» за период работы с 01.01.2025 по 31.12.2025 года перед Общим Собранием членов ТСЖ

Отчет представлен Правлением ТСЖ «Парковая 20»

Председатель Правления Смыслова С. Г.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» (далее ТСЖ) за отчетный период с 01.01.2025 по 31.12.2025гг. подготовлен в соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ и Устава ТСЖ с целью оценки эффективной деятельности ТСЖ за отчетный период и предоставление информации о текущем финансовом положении ТСЖ.

Отчет составлен на основании финансовой и иной документации ТСЖ.

Характеристика многоквартирного жилого дома:

Ввод дома в эксплуатацию – 2014 г.

Серия – Индивидуальный разработанный проект: 5 эт., 11 подъездов, 305 квартир, 1 нежилое помещение.

Общая площадь жилых помещений 13 253,3 кв. м.

Общая площадь коммерческих помещений 507,6 кв. м.

Общая полезная площадь дома 13760,9 кв. м.

Подвал – 4175,7 кв. м

Общая информация о ТСЖ.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением, состав которого был утвержден на Общем Собрании членов ТСЖ (Протокол № 1\25 от 04.08.2025), проводимом в форме очно-заочного голосования.

1. Смыслова Светлана Геннадьевна (кв. 240) председатель Правления (Протокол № 3\25 от 04.08.25)
2. Кукушкин Евгений Иванович (кв. 295)
3. Шипунова Ольга Владимировна (кв. 203)
4. Шутов Андрей Валерьевич (кв.80)
5. Будковская Светлана Иннокентьевна (кв.99)

Договоры трудовые:

Смыслова С. Г. в должности председателя Правления ТСЖ. /22.07.15г /08.08.17г/16.08.2019г./16.08.21г./04.08.23г./04.08.25г./

Сукманова А. В. в должности бухгалтера ТСЖ с 01.09.15г.

Стоимость коммунальных услуг для населения в 2025 году:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2025 года	Тариф с 01.07.2025 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч <i>Дневная зона</i>	7,07	7,97
	3,86 <i>Ночная зона</i>	4,35
Газоснабжение (природный газ), руб./м ³	8188,96	9033,83
Водоснабжение, водоотведение, руб./м ³	36,54	42,42

*Стоимость жилищных услуг для жителей дома № 20 на 2025 год:

Вид платежа (услуги)	Единица измерения	Тариф с 01.01.25 г	Тариф с 01.07.25 г	Тариф с 01.08.25 г
Содержание общего имущества в МКД	руб/кв.м.	10,51	11,34	11,34
Текущий ремонт	руб/кв.м	7,35	8,33	8,33
Уборка и сан-гигиен. очистка ОИ, содержание и уход за элем. благ-ва	руб/кв.м	3,04	3,16	3,47
Диспетчерская служба	руб/кв.м	2,00	2,00	2,00
Автоматизированная противопожарная служба	руб/кв.м	0,44	0,49	0,49
Управление МКД	руб/кв.м	6,85	6,85	7,25
Эксплуатация общедомовых приборов учета	руб/кв.м	0,74	0,78	0,78
Переговорное запирающее устройство	Ед./руб.	26,45	27,78	27,78
Обслуживание крышной котельной	руб/кв.м	3,85	3,85	3,85
Содержание и ремонт систем газоснабжения	руб/кв.м	0,85	0,94	3,78 (с 01.09.25)
Антенна телевизионная	Ед./руб.	195,00	195,00	195,00
Резервный фонд	руб/кв.м	1,32	1,32	1,51

* За 1 кв. м. общей площади жилого помещения, руб. в месяц

Повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги с 1 июля 2025 года, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам СПб. (Приложение №1) от 20.12.2024 № 300-р Жилищные услуги.

Повышение тарифов на коммунальные услуги с 1 июля 2025 года, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам СПб.

20.12.2024 № 281-р ХВС и Водоотведение

29.11.2024 № 193-р Электроэнергия

18.12.2024 № 230-р Газоснабжение

Партнерские отношения в рамках договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими компаниями стабильны и доверительны, благодаря соблюдению финансовой дисциплины.

Претензий и замечаний от организаций-партнеров к ТСЖ «Парковая 20» нет.

Пени начисленных ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Неустойки по отношению к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Исполнительных судебных листов по взысканию задолженностей к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Административных штрафов к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Совокупный Долг жильцов МКД перед Товариществом на 31.12.2025 года – 2433894,00 руб.

Обслуживание МКД осуществляет ООО «Альянс» с 2015г. (обслуживание, текущий ремонт, подготовка МКД к отопительному сезону)

Обслуживание крышной котельной, ИТП, насосной станции ХВС осуществляет ООО «АКСЭТ» с 2019г. (эксплуатация, ремонт, подготовка к отопительному сезону)

В 2025 г. работы в основном носили регулярный характер, большинство работ выполняется ежегодно ОК ООО «Альянс»;

- председатель ТСЖ принимает участие и контроль за проведением ремонтных работ в МКД №20, занимается подбором качественных материалов, периодически производит доставку материалов, занимается посадкой и уходом за растениями, принимает участие в уборке снега на территории МКД.

В 2025 г. за свой счет осуществили доставку товаров: Смылова С. Г. (председатель), ООО «Альянс».

Ряд поездок на личном транспорте по организациям и инстанциям в СПб осуществила Смылова С. Г. безвозмездно.

В 2025 году исполнены основные запланированные/аварийные работы, оплачены ТСЖ:

- Обслуживающая компания ООО «Альянс» в рамках договора выполнила следующие регулярные работы: мойка наружного остекления МОП, замена разбитых плафонов фонарей на детской площадке, покраска контейнерной площадки, установка новых ручек на дверях в парадные взамен сломанных, замена вышедших из строя светильников на ЛК и под козырьками подъездов, локальный ремонт (восстановление цоколя МКД) перед началом отопительного сезона, прочие мелкие ремонтные работы по заявкам жильцов и в рамках обслуживания. Работы ООО «Альянс» носят регулярный характер.
- Проведены ремонтные работы в зоне отдыха на детской площадке: заменили сломанные элементы на детской горке, производитель ООО «Пион». Исполнитель ООО «Пион» - выезд инженера, производство работ на МКД №20. Исполнитель ООО «Альянс» - ремонт.
- Проведены работы по благоустройству Зоны отдыха на детской площадке: засыпка морского песка в песочницу, подсыпка гранитной крошки на игровую площадку. Поставщик ООО «Олимп ТК», исполнитель ООО «Альянс».
- Проведены косметические ремонты подъездов: тамбур, фойе (шпаклевка, покраска) 11шт., исполнитель ООО «Альянс».
- Проведен косметический ремонт 8 подъезда (5этажей): шпаклевка, покраска, заделка трещин, восстановление декоративного покрытия «Короед», исполнитель ООО «Альянс».
- Проведен локальный косметический ремонт 7 подъезда (5этажей ЛК): шпаклевка, покраска, восстановление декоративного покрытия «Короед», исполнитель ООО «Альянс».
- Проведена реконструкция лестничного перехода (арка) замена тротуарной плитки. Исполнитель ООО «Альянс».
- Замена трубопровода Т3, Т4 на полипропилен в подвале ЛК 7, стояк 171-179кв. восстановление циркуляции ГВС. Исполнитель ООО «Альянс».
- Замена испорченных ковриков в фойе на новые, покупка, замена 2-го комплекта. Исполнитель ТСЖ «Парковая 20», ООО «Альянс».
- Замена испорченных наклеек на почтовых ящиках в фойе, по заявкам жильцов и по оценке состояния. Исполнитель Председатель ТСЖ «Парковая 20».
- Установка камер видеонаблюдения (периметр МКД №20). Исполнитель ООО «Эльтон-С».
- Замена вышедших из строя светильников «FLA19A» Фасад 3шт., закуплено 4шт. ООО «ПромЭнергоЭффект», установка светильников ООО «Альянс».
- Установка замков и замена личинок после вандального повреждения (взлома) (выход на кровлю 9ЛК, 1ЛК, 10ЛК, 3ЛК) Исполнитель: Подрядные работы, Председатель Смылова С.Г.
- Проведены сезонные работы по изоляции балконов, фальцевых стыков, примыканий. Изоляцию произвели на стояках квартир 68, 85, 120, 122, 140, 149, 152, 248. Исполнитель ИП Агапов, работы произведены по заявкам от жильцов МКД.
- Произведены работы в котельной по ремонту насосов системы теплоносителя. Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены регулярные сезонные работы по промывке теплообменника, добавление универсального ингибитора в систему ГВС для улучшения качества ГВС в МКД. Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены режимно-наладочные испытания в котельной. Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведена закупка и замена датчика уровня воды в котле, датчика давления МИДА (газ). Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены работы по разработке методики по ГОСТу (оборудование Котельной) Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведен ремонт платы и поверка корректора СПГ газа, установка индикатора перепада давления газа. Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведена закупка и замена расширительных баков в котельной и в ИТП (2шт.) Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены плановые поверки и замены измерительного оборудования в котельной (манометров), исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведена плановая закупка ингибиторов для котельной и для системы ГВС.

- Проведена промывка канализационных выпусков и колодцев сбЛК по 1ЛК (согласно обследованию критическое засорение выпусков 7ЛК и 9ЛК - регулярно), исполнитель ИП Волков А. В.
- Произведена дератизация подвалов плановая. Исполнитель ООО «Биотехнология».
- Проведение работ по устранению вандальных надписей на фасаде МКД. Исполнитель ООО «Альянс».
- Произведены работы по откачке, чистке, дезинфекции подвала №9 после аварийного затопления.
- Произведены работы по сезонной подрезке, вскапыванию почвы вокруг деревьев и кустарника, удобрение сортовой сирени, цветочных насаждений, сезонный полив растений. Исполнитель председатель Смыслова С.Г.
- Произведена закупка и сезонная посадка цветов в бетонных вазонах в Зоне отдыха. Исполнитель председатель ТСЖ Смыслова С.Г. доставка растений Смыслова С.Г. безвозмездно.
- Работы в МКД ведутся согласно ПП РФ №354, 491, 170.

Требуется выполнение работ в будущих периодах - запланировано (2026-2027гг.)

Минимальный перечень запланированных работ и услуг

В первую очередь выполняется работа или услуга по предписанию ГЖИ СПб, решению Суда, других органов надзора (если таковые имеются).

Исполнение работ и услуг для МКД №20, принятых на голосовании членов ТСЖ в 2025-2026гг.

Произвести установку и монтаж видеонаблюдения большей части стратегических узлов (котельная, 5этажи, выходы на кровлю, кровля).

Дополнительно благоустроить и добавить места стоянки велосипедов на придомовой территории и добавить места сезонного хранения велосипедов (подвальное помещение), где это возможно (не нарушая Нормы и Правила).

Произвести ремонт (изоляция балконных примыканий по заявлениям жильцов и по фактическому обнаружению разгерметизации стыков и примыканий).

Регулярный локальный ремонт фасада, металлических конструкций (проникающая грунтовка, штукатурка, покраска).

Регулярный локальный ремонт цоколя дома в рамках подготовки к отопительному сезону.

Покупка подменных запасных частей, манометров, градусников, огнетушителей, пр. для Котельной, ИТП, прочих технических узлов и помещений по необходимости.

Ремонт входных групп подъездов по необходимости (по результату выявленных при осмотре повреждений).

Текущий мелкий ремонт элементов ОДИ по факту обнаружения поломки либо порчи имущества.

Аварийные работы (затопление и прочее) по факту свершения\выявления.

Благоустройство зоны отдыха (заменить оставшиеся лавки на скамейки со спинками, организовать парковку для велосипедов).

Произвести замену фонарей уличного освещения на детской площадке.

Регулярная подсыпка песка в песочницу, подсыпка отсева (гранитная крошка розовая) на детскую площадку.

Замена светильников под козырьками 1-7 парадные на светодиодные.

Сезонная подрезка, побелка деревьев, посадка деревьев и кустарника (программа озеленение продолжение).

Прочие услуги и работы, не исполненные, но принятые в голосованиях ОС членов ТСЖ в период до 2025 года, планируемый срок 2026-2027 гг.

Основные финансовые показатели ТСЖ «Парковая 20»

В течение 2025 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников, а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

- поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;
- прочие поступления.

В 2025 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:

- остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2025 г. – 3670858,97 руб.;
 - долг жителей на 01.01.2025 года составил 2108096,95 руб.;
 - долг (нежилые помещения) на 01.01.2025г. – 18136,54 руб.;
 - начисленная оплата жильцам за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. – 17268874,35 руб.;
 - поступило денежных средств от жильцов за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. – 16931846,26 руб.
 - начислено денежных средств нежилым помещениям за период с 01.01.2025 по 31.12.2025г. – 225496,20 руб.
 - долг жителей помещения на 31.12.2025 г. составил – 2433894,00 руб.;
 - иные поступления (провайдеры, ТСН «Парковое», прочие.) – 584293,09 руб.
- За 2025 год ТСЖ израсходовало денежных средств – 20147599,01 руб.
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2025 г. – 3258037,44 руб.

Выполнение сметы за отчетный период:

Наименование статей	Начислено доходов (руб.) тариф действующий*	Начислено расходов (руб.)
Статья: Содержание МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1804054,50	1870342,02
Статья: Управление МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1158677,68	1981975,07
Статья: Текущий ремонт МКД		

Всего (Жилые/нежилые помещения)	1294631,40	1383189,57
Статья: Обслуживание котельной		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	635763,48	679020,00
Статья: Диспетчерская служба		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	330261,60	330261,60
Статья: ПЗУ		
Всего (Жилые помещения)	99240,90	101647,33
Статья: Содержание и ремонт систем газоснабжения		
Всего (Жилые помещения)	292902,60	338067,15
Статья: АППЗ		
Всего (Жилые помещения)	73954,68	73163,76
Статья: Эксплуатация ОДПУ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	125498,94	118206,10
Статья: Уборка и сан-гиг. очистка ОИ, содержание и уход за элемент. благоустройства		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	533235,58	493092,95
Авансовые расходы по статьям: обслуживание МКД, ремонт и управление		
Всего	-	186275,73
Статья: Резервный фонд		
Жилые помещения/ Нежилые помещения (7Н)	231046,45	
Статья: Прочие расходы по управлению, налог на прибыль		454926,00
В т.ч. обслуживание касса,		42840,00
В т.ч. налог на прибыль, госпошлины, юридические расходы, представительские суд		412086,00
Прочие поступления (Формирование Фонда)		
Всего прочих поступлений/расходов	584293,09	-
В т. ч. ТСН, Провайдеры (КИТ, КТВ, ОБИТ, Инфо-лан)	456604,60	-
В т. ч. возврат по суд. Решениям, пошлины	103098,00	
В т. ч. прочие поступления от жильцов	11231,04	
В т. ч. прочие поступления	13359,45	
ИТОГО:	7163560,90	8010167,28

Авансовые платежи составили: 186275,73руб. за 2025 год.

Состав платежей по статьям расходов (расшифровка)	
Расходы, связанные с управлением МКД:	Канцтовары, расходные мат., почта, проезд, прочее
Мелкий ремонт, расходные материалы Текущий ремонт/обслуживание: в т.ч. выполняет ООО «Альянс» в рамках договора	Материалы для ремонта подъездов, зап.части для мелкого ремонта, для ремонта инженерной системы, лампы, прочие мелкие расходные материалы и инструмент. Растения, удобрения, садовый инвентарь, прочее.

Административно – управленческие расходы превышают запланированный уровень.

(ежегодно увеличиваются расходы: банковские услуги, печать квитанций, кассовое обслуживание и пр.)

Компенсация недостающих средств по статье «Управление МКД» производится за счет «Резервного Фонда ТСЖ» из прочих поступлений.

Прочие поступления, расходы будущих периодов (неизрасходованные средства) в текущем периоде по статьям обслуживания формируют «Резервный фонд ТСЖ»

Неизрасходованные средства статьи «Текущий ремонт» прошлых периодов, т.е. расходы будущих периодов по одноименной статье, используются в следующих периодах времени на расходы по статье «Текущий ремонт»

Расходы будущих периодов, неизрасходованных средств по статьям 2020-2024г. составили 1068619,90руб., что компенсирует перерасход по 2025 г. и будет использовано для проведения работ в 2026-2027 гг.

Использовано неизрасходованных средств прошлых периодов 846606,38 руб.

Поступления по статьям Резервный фонд и прочие компенсируют перерасходы по отдельным статьям сметы.

Оплачивайте ЖКУ вовремя, не копите долги, а мы в свою очередь сделаем все возможное для вашего комфортного проживания!

Расчеты производил председатель Правления ТСЖ «Парковая 20» Смыслова. С. Г. в отчете использованы расчеты и данные бухгалтерской отчетности, отчета Ревизионной комиссии ТСЖ.

Тел. +7 (911) 01 86 981, +7(965) 077 02 92, в рабочее время.

Составлено на 4-х страницах 25.05.26г.

С ФХД ТСЖ «Парковая 20» вас ознакомил Председатель ТСЖ «Парковая 20»

Смыслова. С. Г.