

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

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

За весь прошедший год на счета ТСЖ «Рубин» поступило денежных средств от жильцов, в виде платежей за жилищно-коммунальные услуги, и от других организаций, на общую сумму **17 271 178,80 руб.**, из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта поступило **1 542 829,42 руб.**

На **01.01.2025г.** на всех счетах у ТСЖ оставался остаток в общей сумме – **1 889 218,70 руб.**, в том числе на спецсчете – **1 633 893,88 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 - **65,44%** было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ООО «ТЭГК» (тепловые сети)	- 5 865 068,40 руб.
МУП «Саратовводоканал»	- 1 627 478,82 руб.
ООО «СПГЭС»	- 2 283 227,73 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	- 517 703,10 руб.

**ИТОГО за поставку коммунальных услуг - 10 293 478,05руб.**

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **1 443 713,18 руб.** или **9,18 %** от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 429 657,96 руб.
ИП Бандорин Д.В.»(техобслуж.теплосчетчика)	- 40 000,00 руб.
ИП Мнацян А.А. (обслуж.домоф. системы в 1-ом,2-ом, 3-ем и 4-ом под.)	- 50 620,00 руб.
ИП Мнацян А.А. (обслуж. видеосистемы)	- 42 600,00 руб.
АО «Страховое общество газ.пром» (тех.освидет лифтов)	- 2 040,00 руб.
АО «Саратовгаз»	- 311 187,00 руб.
ООО «Металлокомплект» (обслуж. регулятора температуры)	- 6 965,00 руб.
ООО «ЕвроМонтаж» (обслед. вентканалов)	- 11 660,00 руб.
ООО «СарРЦ»	- 460 539,46 руб.
ООО «СарБК»(услуга хостинга и домены)	- 6 130,00 руб.
ООО «Компания Тензор» (за использов. системы СБИС)	- 8 000,00 руб.
Услуги банков	- 36 962,50руб.

Прочие организации и услуги  
(профобработка, обслуж. сайта.поверка ман.,  
юр.услуги и др.)

- 37 351,26 руб.

**ИТОГО:** по всем договорным обязательствам ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций ТСЖ заплатило в прошлом году **11 737 191,23 руб.**, что составило **74,62 %** от поступившей суммы на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Из остальных поступивших средств на счёт ТСЖ - **3 991 158,15 руб.**, что составило **25,38 % - 3 943 066,98** были потрачены на текущий ремонт, на оплату налогов и обязательных страховых платежей, пеня и госпошлину, содержание обслуживающего персонала и управленческие расходы (канцтовары, почтовые, благоустройство придомовой территории и другие хозяйственные нужды). Остаток на 01.01.2026г. из поступивших средств, исключая спецсчёт, составил – **48 091,37 руб.**

В фонд капитального ремонта на спецсчет ТСЖ в Сбербанк России поступило в 2025г. – **1 542 829,42 руб.** Остаток на 01.01.2025г. был – **1 633 893,88 руб.** Оплачено по договорам за выполненные работы по капитальному ремонту жилого дома со спецсчета – **2 919 040,00 руб.** Остаток на 01.01.2026г. составил - **257 683,30 руб.**

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - **983 741,90 руб.**, что составило 97,93% от начисления, и по статье «Капремонт» - **1 234 387,79 руб.** что составило 97,56 % от начисления ООО «СарРЦ».

**ИТОГО: 2 218 129,69 руб.**

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

В мае прошлого года на общем собрании собственников жилья дома, было принято решение провести капитальный ремонт крыши (с 1-ого по 4-ый подъезды) в объемах определенных сметой на выполнение капитального ремонта. Согласно утвержденной смете был проведен капитальный ремонт на общую сумму - **2 879 040 руб.** Также на общем собрании собственников жилья было принято решение о проведении строительного контроля в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Организации, которая была привлечена к строительному контролю, ТСЖ оплатило - **40 000 руб.**

Далее, ТСЖ производило ремонтные работы только за счет средств статьи «Текущий ремонт».

В прошлом году из-за аварии в бойлерном помещении, где произошёл порыв общего трубопровода отопительной системы, ТСЖ вынуждено было заменить циркуляционный насос на общем трубопроводе горячего водоснабжения. За эту работу ТСЖ оплатило - **66 000 руб.**

Также из этой статьи ТСЖ провело замену кровельного покрытия на кровле входа в 4-ый подъезд дома на общую сумму - **14 250 руб.**

Далее, после осуществления, Ленинской администрацией города, благоустройства придомовой территории жилого дома, ТСЖ произвело ремонтные работы ступеней у входов в подъезды. За эту работу вместе с материалами, налогами и социальными выплатами ТСЖ оплатило - **68 162,59 руб.**

ТСЖ пришлось также произвести работы по чистке канализационных колодцев на придомовой территории всех шести подъездов. Эта работа в общей сумме обошлась ТСЖ - **77 550 руб.**

Готовясь к отопительному сезону, ТСЖ из статьи «Текущий ремонт» оплатило за поверку манометров - **3 351,26 руб.** и за обслуживание регулятора температуры - **6 965 руб.**,

#### **Теперь, о расходах из статьи «Содержание жилья»:**

В летний период ТСЖ приглашало ООО «Альфадез» для обработки подвальных и чердачных помещений от грызунов и тараканов, а также обработали еще придомовую территорию от грызунов и комаров. За всё это было оплачено – **14 000 руб.**

Готовя дом к отопительному сезону, ТСЖ обязано подписать акт готовности в Ленинской администрации г. Саратова. В этот акт входит обследование вентиляционных каналов на чердаках дома, согласно требованиям Закона РФ, три раза в год. ТСЖ за эту работу оплатило обслуживающей компании по договору - **11 660 руб.**

ТСЖ ежегодно, выполняя постановление Правительства РФ, проводит работу по проверке газового оборудования. За проверку общего внутридомового газопровода и технологических устройств ТСЖ оплатило АО «Саргаз» – **53 454 руб.** и за проверку качества работы газовых плит в квартирах ТСЖ выставляло суммы в платежных документах жильцов и затем оплатило АО «Саргаз» - **257 733 руб.**

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. Ежемесячно за размещение информации ТСЖ оплачивает - **3 727,50 руб.** В общей сумме в прошлом году ТСЖ оплатило ООО «СарРЦ» за размещение информации на ГИС ЖКХ - **44 907 руб.** Также ООО «СарРЦ» ежемесячно подает ответы на запросы Министерства труда и социальной защиты о наличии задолженностей у потребителей жилищно-коммунальных услуг. За эту работу ТСЖ за год оплатило ООО «СарРЦ» - **6 042,05 руб.**

Выполняя также постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731 ТСЖ раскрывает в полном объеме всю необходимую информацию по своей финансовой и хозяйственной деятельности 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 **1930 руб.** за продление домены. Всего ТСЖ за год заплатило СарБК - **6 130 руб.**

Также за программное обеспечение сайтов и их оформление, ТСЖ оплатило вместе с налогом и страховыми выплатами - **29 720 руб.**

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило - **2 040 руб.** За обслуживание теплового счетчика было оплачено - **40 000 руб.,** за обслуживание домофонной системы в 1-ом, во 2-ом, 3-ем и 4-ом подъездах было оплачено – **50 620 руб.** и обслуживание видеосистемы – **42 600 руб.** За сертификат ключа к финансовым документам и за использование программы для бухгалтера, ТСЖ оплатило ООО «Компания Тензор» - **8 000 руб.** Также была произведена покупка коммутатора для домофонной системы на общую сумму- **2 125 руб.**

За год ТСЖ оплатило подоходного налога, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму - **1 255 495,99 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме - **2 389 666,46 руб.** Это в среднем в месяц, составляет **16 595 руб.** на человека, всего в штате 12 человек.

В течение прошлого года на все хозяйственные нужды было затрачено **114 931,83 руб.,** в том числе расходы на текущий ремонт общего имущества в квартирах жильцов составили **6 646,44 руб.** (в кв. 73, 77 и 127), расходы на текущий ремонт общего имущества в подвальных, чердачных помещениях и в подъездах – **21 623,20 руб.,** приобретение инвентаря – **10 630,16 руб.,** приобретение расходных материалов для уборщиц и дворника – **25 403,25 руб.,** приобретение расходных электроматериалов – **3 344 руб.,** канцелярские, почтовые, телефон,

интернет, заправка картриджей, благоустройство придомовой территории – **47 284,78 руб.**

В прошлом году ООО «МТС» по договору оплатил ТСЖ за размещение оборудования – **43 009,77 руб.**, ОАО «Ростелеком» - **10 800 руб.**, ПАО «Вымпелком» - **7 200 руб.** и ООО «Спутник-ТВ» на основании исполнительного листа - **19 558,50 руб.** Итого за использование общего имущества от этих организаций поступило на счет ТСЖ – **80 568,27руб.** Долг этих организаций перед ТСЖ составляет - **8 164,40 руб.** На основании постановления Правительства РФ с апреля 2024г. эти организации освобождены от уплаты за использование мест общего пользования в жилых домах и в 2025г. они оплатили лишь задолженность. Теперь они оплачивают лишь за электроэнергию.

На спецсчет по капремонту в прошлом году по счетам ТСЖ от Комитета по финансам за муниципальные квартиры поступило – **48 724,92 руб.**, долг остался за второе полугодие 2025г. – **33 995,82 руб.**

В течение прошлого года ТСЖ постоянно принимало меры к должникам за жилищно-коммунальные услуги не только через судебные органы, но и согласно постановления Правительства РФ № 354, производило ограничение подачи коммунальных услуг, в данном случае подача электроэнергии. Из-за большой просроченной задолженности за ЖКУ собственнику кв. № 26 (**34 482,31 руб.**) в эту квартиру не поступала электроэнергия в 4-ом квартале.. На 01.01.2025г. задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, с учетом декабря составила - **3 188 471,82 руб.**, в том числе просроченная - **1 419 690,61 руб.** Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и обслуживающими организациями за декабрь – **1 313 369,30 руб.**

ООО «ТеплоЭлектрогенерирующая компания» - **895 844,82 руб.**

ООО «СПГЭС» - **185 823,94 руб.**

ООО «Саратовводоканал» - **140 896,15 руб.**

ООО «Лифтсервис» - **38 726,04 руб.**

ООО «Металлокомплект» - **995 руб.**

Филиал АО «Ситиматик» - **45 678,55 руб.**

ИП Мнацян (домофон) – **4 735 руб.**

ИП Мнацян (видео) – **2 500 руб.**

ИП Бандорин (тех.обс.теплосчет) – **2 500 руб.**

**В 2025г. ТСЖ переплатило ООО «СарРЦ» согласно договора - 4 330,20 руб.**

Отопительный сезон 2025-2026гг. заканчивается. Температурный режим в целом во всех квартирах соответствовал нормам.

Теперь о тарифе по статье «Содержание жилья» и хватает ли ТСЖ на эту статью. При сегодняшнем тарифе **28,64 руб.** с кв.м. общей площади собираемость в

месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **342 517 руб.**

Ежемесячно мы обязаны оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты, выставляет документы на портал ГИС – **38 378 руб.**, за услуги банка – **3 080 руб.**, страхование лифтов - **170 руб.**, Саратовгаз – **4 455 руб.** из которых в статье «Содержание жилья» ТСЖ учитывает только - **2 033 руб.**, остальная часть учитывается в статье «Текущий ремонт», за обработку подвалов и территории – **1 167 руб.**, услуги хостинга за постоянное подключение к сети Интернет – **511 руб.**, обслуживание сайта ТСЖ – **2 083 руб.** обследование вентканалов – **972 руб.**, обслуживание теплосчетчика – **2 500 руб.**, обслуживание регулятора температуры ГВС - **995 руб.**, сертификация ключа для финансовых документов – **667 руб.**, страховые взносы и налоги – **102 390 руб.**, (подох.нал. пенс.фонд,ФОМС,ФСС,ФСС от нес.сл.), заработная плата – **206 201 руб.**, (12ч.), транспорт, телефон, канцтовары, юруслуги, благоустройство, расходные материалы и др. цели – **10 000 руб.** ИТОГО выходит – **371 147 руб.**, ( $371\,147 : 11\,959,1 = 31,04$ ), то есть тариф по содержанию жилья у нас выходит фактически - **31,04 руб.** ( $31,04 - 28,64 = 2,40$ ). Поэтому тариф по статье «Содержание жилья» на 2026г. требует увеличения на **2,40 руб.**, т.е. **31,04 руб.**

Также по статье «Текущий ремонт» тариф требует увеличения на **1 руб.**, так как с 2023 года тариф не увеличивался, либо ТСЖ не сможет содержать жилой дом согласно законодательным требованиям.

### **Теперь о задачах на 2026 год.**

ТСЖ «Рубин» существует уже 15 лет. Когда собственники дома взяли его на самообслуживание, то проблем было очень много. Одна из них была – неудовлетворительное состояние кровли всего дома. Только в 2012 году ТСЖ частями смогло провести ремонт кровельного покрытия и парапета на крыше дома. Прошло уже 13 лет и кровля вновь требует ремонта. Конечно, ТСЖ не сможет всё сразу сделать. На это необходимо большие средства, которых у ТСЖ просто нет. Поэтому хотелось бы проводить эту работу поэтапно.

В 2025г. ТСЖ из статьи «Капитальный ремонт» приступило к работе по ремонту крыши жилого дома. Последний ремонт кровли проводился в 2012 году. В течение года ТСЖ смогло провести работы на крыше только четырех подъездов.

Поэтому в 2026 году необходимо провести работы по ремонту крыши на 5-ом и 6-ом подъездах, а также еще необходимо провести замену кровельного покрытия на кровле входов 1-го, 2-ого, 3-его, 5-ого и 6-ого подъездах. В прошлом году на кровле входа 4-ого подъезда было заменено кровельное покрытие, о чем говорилось выше.

Уже организация ООО «Профессиональные технологии и материалы», которая проводила эти работы в прошлом году предоставили предварительную смету на проведение ремонта кровли на пятый и шестой подъезды, а также по замене кровельного покрытия на кровле входов 1-го, 2-ого, 3-его, 5-ого и 6-ого подъездах. Предварительная сумма составила 2 423 000 руб. Конечно исходя из остатков средств на 01.01 2026г. средств у ТСЖ на этой статье пока нет, поэтому будем просить ООО «Проф ТМ» проводить эти работы в рассрочку.

Далее, из средств статьи «Текущий ремонт» необходимо начать ремонтные работы еще в трех подъездах – четвертый, пятый и шестой.

Также в подвальных помещениях на тепловых узлах всех подъездов необходимо произвести замену кранов, вышедших из строя на лежаках отопительной системы, холодного и горячего водоснабжения.

И последнее, 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 собственника, либо нанимателя 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 и работу по благоустройству, 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. Если, конечно, мы хотим жить в хорошем доме,

Председатель правления ТСЖ «Рубин»

В.А. Орехова

