

**Отчет
о финансовой и хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «ДОС»
в 2025 году.**

1. Правление Товарищества в 2025 году осуществляло свою деятельность на основании ст. ст. 147,148 и 149 ЖК РФ и Устава Товарищества.

Основными направлениями в деятельности Правления в 2025 году были следующие:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава ТСЖ «ДОС»;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- непосредственное управление многоквартирным домом, заключающимся в содержании общедомовой собственности и техническом обслуживании инженерных систем жизнеобеспечения, придомовой территории, нежилых помещений, мест общего пользования, взаимодействия с ресурс снабжающими и иными организациями, обеспечивающими функционирование дома;
- контроль и управление сдачей в аренду нежилых помещений;
- ведение финансовой и хозяйственной работы Товарищества.

Обеспечение МКД энергоресурсами, тепловой энергией, горячей и холодной, а также водоотведение, вывоз ТКО, борьба с грызунами производились в соответствии с заключенными договорами по городским тарифам. Задолженностей у ТСЖ перед организациями не имеется.

Расходы на производство ремонтных работ, включая аварийные ремонты, а также некоторые виды работ капитального ремонта (лифты,) и работы по благоустройству придомовой территории производились с текущего счета ТСЖ.

Правление постоянно работает над привлечением арендаторов, готовых арендовать нежилые помещения в нашем доме на более выгодных условиях.

Правление предлагает Собранию не менять (оставить прежней) арендную ставку нежилых помещений, находящихся в общей долевой собственности, как минимум, до 1 декабря 2026 года.

В 2025 году расходы осуществлялись, в основном, в соответствии со сметой, утвержденной Общим собранием собственников жилья в 2024 году.

В 2025 году привлекались средства для производства капитальных работ (из ФКР) в МКД для закупки и последующей замены редуктора пассажирского лифта первого подъезда.

Наряду с этим, в течение отчетного периода, проводились и иные работы, напрямую относящиеся к Капитальному ремонту. Товарищество изыскивало возможности оплачивать их с текущего счета ТСЖ «ДОС», чтобы, по-возможности, экономить ФКР дома:

- работы по ликвидации аварий в системах ГВС и ХВС дома, ремонт (очередной) некоторых участков магистрального трубопровода в системе гвс, включая восстановление отводов в квартиры;

Кроме того, в 2025 году, средства на содержания и ТО дома расходовались следующим образом:

- на подготовку системы отопления к зимней эксплуатации, включая её промывку и проверку системы, проверку вентканалов;
- на ликвидацию последствий аварийных засоров в системе канализации, включая очистки выпускных канализационных колодцев и трубопроводов в системы водоотведения;
- на сезонные работы, связанные с благоустройством придомовой территории (покос травы, спил веток, кустарников и крон деревьев), замену мусорных урн на придомовой территории и работ по погрузке и вывозу КГМ; Работы по благоустройству дома, включая придомовую территорию;

Основные расходы в 2025 году (руб.):

Ремонт лифтов. (включая работы капитального характера тех. обл. и тех. освид.)	6240084,00
Аварийные ремонтные (восстановительные) работы, включая перекладку участка канализации, ликвидацию засоров канализационной системы, в системах гвс и хвс	487 699,00
Работа с мусором(вывоз ТБО и КГМ)	717 242,00
Оплата труда	1 876 813,00
Обеспечение финансово- экономической деятельности Товарищества	50 680,00
Списание материалов (для выполненных работ)	261 213,00
Тех. обслуживание внутридомового электрохозяйства	187 788,00
Комиссионный сбор РКЦ	272 7607,00
Электроэнергия	125 831,00
ТО системы видеонаблюдение, домофон и автоматические ворота	112 992,00

2. Правление отмечает то обстоятельство, что затраты на работы по устранению аварийных ситуаций в системе горячего и холодного водоснабжения в сравнении с 2024 годом, в целом, снизились и составили сумму 86 000 руб. В то же время Правление обращает внимание на то, что из-за «закоксованности» труб в системе ГВС, продолжает расти расход тепловой энергии на подогрев воды.

Увеличение текущих затрат, связанных, в первую очередь, с износом дома, инженерных коммуникаций и прочее затрудняет, а иной раз, не позволяет Правлению выделять необходимые денежные средства в необходимом для благоустройства дома, придомовой территории и иные насущные потребности.

Кроме того, Правление отдельно отмечает то, что объем вывозимого ТКО (57-60 куб.м в мес.) продолжает значительно превышать расчетный (городской) норматив (38 – 40 куб. м). Это лежит дополнительным бременем на бюджете дома, средства на вывоз дополнительного объема приходится выделять из общих расходов на Содержание и ТО дома, а также из средств, полученных от сдачи в аренду нежилых помещений.

Также Правление напоминает о том, что вывоз строительного мусора, например, после квартирного ремонта, а также утилизацию бытовых приборов и мебели, обязан осуществлять владелец (арендатор) жилого помещения за свой счет. Новому Правлению в работе жильцами дома необходимо будет обратить на это особое внимание. Ситуация оставляет желать лучшего: выработавшую сроки мебель, сантехнические и иные крупногабаритные приборы (предметы) жильцы выносят на площадку, не утруждая себя тем, что бы разобрать конструкции и тем самым подготовить их к вывозу утилизации. Вследствие этого Товарищество вынуждено нести дополнительные неоправданные затраты.

Для экономии расходования э/энергии и продления ресурса осветительных приборов Правление установило датчики, срабатывание которых происходит на движение, так и в темное время суток, что позволяет экономить значительную сумму на расходовании электроэнергии. Кроме того, Правлению удалось убедить АО «Электросети» в том, что освещение придомовой территории в тыльной стороне придомовой территории, есть обязанность города. Электроэнергия, потраченная на это, оплачивается из городского бюджета.

Правление также напоминает собственникам о том, что ИТП (индивидуальный тепловой пункт) продолжает находиться на балансе АО «Теплосеть». Затраты на его ТО и обслуживание растут. И, если его передадут нам, то Товарищество столкнется с существенными дополнительными расходами.

3. Правление подошло вплотную к вопросу о замене кабин пассажирских лифтов, в 2026 - 2027 г.г. Новое Правление, не позднее осени 2026 года обязано выработать предложение по этому вопросу и вынести его на Общего собрания. В целом, лифты, с учетом производимых регулярно работ капитального характера, при соблюдении определенных условий, могут эксплуатироваться вплоть до 2030 года, на что имеются соответствующие разрешения и допуски. И, тем не менее, вопрос их замены, как никогда, актуален.

4. На момент составления Акта Ревизионной Комиссии ТСЖ «ДОС» наш специальный счет (ФКР), владельцем которого является Товарищество составлял 7 270 700,00 руб. Правление доводит до собственников и членов ТСЖ «ДОС», что насущной проблемой для дома остаётся замена металлических труб в системе горячего и холодного водоснабжения, выслуживших эксплуатационные сроки в системе ГВС и ХВС; требуется решение Общего Собрания Собственников, т.к. это необходимо для привлечения средств из Фонда капитального ремонта, а именно, собрать согласие 2\3 голосов от общего количества собственников дома. При этом, приходится выбирать, на что тратить имеющиеся средства. Или же, продолжать накопление денежных средства фонда капитального ремонта дома (ФКР)