Утвержден собранием членов ТСЖ
Вопрос 4.3 Протокол *** от ***

Утвержден собранием собственников Гаража
Вопрос 4.3 Протокол *** от ***

Утвержден Правлением
Вопрос 3 Протокол 10.2025 от 12.05.2025

Отчёт Правления ТСЖ «Солнечный берег»
о финансово-хозяйственной деятельности за 4 квартал 2024 – 9 месяцев 2025 года.

Правление ТСЖ «Солнечный берег» ведет свою работу в соответствии с полномочиями, предусмотренными Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и решениями собственников жилых и нежилых помещений.

Результаты Собраний Членов ТСЖ «Солнечный берег» и Общих Собраний Собственников не оспорены, действуют.

В соответствии с решением собрания членов ТСЖ, Протокол № 1/2024-ТСЖ от 14.04.2024, и собрания членов ТСЖ, Протокол № 1/2025-ТСЖ от 10.04.2025, правление ТСЖ «Солнечный берег» избрано в составе: Алексеева Ольга Геннадьевна, Баширов Паша Камалутинович, Клыковская Юлия Владимировна, Малышко Александр Иванович, Милованов Станислав Александрович, Провоторов Сергей Анатольевич, Хван Тимур Тимофеевич. Решением Правления, оформлено Протоколом № 5.2024 г. от 15 апреля 2024 года, Председателем Правления избран Милованов Станислав Александрович.

В соответствии с решением собрания членов ТСЖ, Протокол № 1/2024-ТСЖ от 14.04.2024, избрана ревизионная комиссия в составе: Ларкина Елизавета Александровна, Назарова Елена Геннадьевна, Цуканов Георгий Вячеславович Якименко Ольга Владимировна.

Правление продолжает выстраивать учётную политику, при определении экономически обоснованных затрат на организационно-технические мероприятия, работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта МКД и Гаража, в том числе комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструкций внутридомовых систем, (опираясь на решения собраний Собственников) взаимодействуя с ними по решению вопросов дома и гаража, предоставляя открытую информацию по текущим целям, задачам и выполненным работам.

Правление ТСЖ «Солнечный берег», осуществляет управление МКД в интересах членов товарищества в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ, руководствуется законодательством, выполняет требования Устава Товарищества Собственников Жилья. Обеспечивает надлежащее санитарное и техническое содержание многоквартирного дома, придомовой территории и подземного гаража. Отстаивает соблюдение прав и законных интересов собственников в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

Принимает меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования в установленных законодательством пределах распоряжения собственников общим имуществом в МКД или препятствующих этому. Представляет законные интересы собственников, связанные с

управлением общим имуществом дома, в том числе с третьими лицами. Принимает меры по взысканию задолженностей по оплате ЖКУ.

Основными документами, на основании которого ТСЖ, правление ТСЖ осуществляло свою деятельность в период 10.2024–10.2025 являются Жилищный кодекс РФ, в частности статьи 137, 145, 148, 150, 158 и Устав ТСЖ.

Правление в своей работе за отчётный период руководствовалось протоколами собраний членов ТСЖ, Общих собраний Собственников в Доме и Гараже:

- ✓ Протоколом №1/2024-ТСЖ от 15 апреля 2024 года очередного годового собрания членов ТСЖ «Солнечный Берег» отражающего решения членов ТСЖ.
- ✓ Протоколом №1/2025-ТСЖ от 10 апреля 2025 года очередного годового собрания членов ТСЖ «Солнечный Берег» отражающего решения членов ТСЖ.
- ✓ Протоколом № 1/2024 – ОСС Дом от 28 июня 2024 года очередного годового собрания собственников в Доме.
- ✓ Протоколом № 1/2025 ОСС от 02 июня 2025 года очередного годового собрания собственников в Доме.
- ✓ Протоколом № 1/2024 – Гараж от 08 мая 2024 года очередного годового собрания собственников Гаража.
- ✓ Протоколом № 1/2025 – Гараж от 10 апреля 2025 года очередного годового собрания собственников Гаража.

Вопросы, принятые собственниками Дома, в основном касаются проведения работ капитального ремонта и использования средств фонда капитального ремонта.

➢ *Все указанные документы размещены на сайте ТСЖ «Солнечный берег»* https://tsj-bereg.ru/

Начисления.

Начисления осуществлялись по ставкам утвержденными на собраниях ТСЖ, общих собраниях собственников и на основании решений правления (Аренда).

Начисления по Дому осуществлялись с мая 2024года / с мая 2025 по ставкам Р на кв м.:

За содержание и текущий ремонт общего имущества – 52,29 / 56,21

За услуги, работы по управлению домом – 32,51 / 34,95

Целевой взнос (с мая 2024 по апрель 2025) – 7,5

2% кап Рем (с 01.08.2025) - 0,00/ 0,5932

Начисления по Гаражу осуществлялись с июня 2024года / с мая 2025 по ставкам Р на кв м.:

За содержание и текущий ремонт общего имущества – 104,32 / 112,14

За услуги, работы по управлению домом – 68,25 / 73,37

Целевой взнос – 125,7 / 135,13

Начисления по Аренде осуществлялись по ставкам утвержденным правлением:

Протокол № 04.2024, Вопрос 1 заседания правления ТСЖ от 29.04.2024

Протокол № 02.2025, Вопрос 3 заседания правления ТСЖ от 26.02.2025

Порядок оплат.

Правление планомерно проводит работу по расширению возможностей собственников, жителей легко и без комиссий оплатить начисления.

На конец отчётного периода собственникам доступны следующие способы оплат начислений ЖКУ и Аренды:

- всем владельцам счетов в банке ВТБ ПАО доступна услуга оплаты начислений ТСЖ «Солнечный берег» без комиссии через Личный кабинет банка.
- Через сайт ТСЖ - через финансового оператора ПСБ банк; возможные формы оплаты: банковской картой и иные финансовые системы, предложенные оператором;
- Через терминалы в кассе ТСЖ - через финансового оператора банк ВТБ, возможные формы оплаты: банковской картой и через систему СБП;
- Переводом в банке, в том числе с использованием QR кода, размещенного в ЕПД.

➢ *Использование Личного кабинета ТЖ временно не доступно. Предоставление услуги было приостановлено по причине большого количества ошибок и недочетов скопившихся «на стороне» разработчика. Правление проводит консультации с разработчиком по устранению ошибок и возобновлению работы ресурса.*

Делопроизводство и Диспетчерская служба.

Отлажены основные направления работы:

- приём обращений собственников и жителей дома;
- регистрация принятых заявок;
- передача адресованной заявки службам по обслуживанию или управлению домом;
- регистрация данных по устранению неполадок или обращению;
- эскалация на более высокий уровень поддержки (при необходимости);
- оперативный контроль исполнения заявки;
- **обратная связь с жителями: Диспетчерской службе** поставлена задача помогать жителям контролировать поступившие обращения – диспетчер обязан вернуть заказчику обратную связь по итогам отработки обращения.

Источник поступления обращений: жители, арендаторы, владельцы помещений, самостоятельная работа дежурных смен (контроль за ежедневной уборкой территории, помещений дома работы сантехника, электрика в технических помещениях)

Порядок работы с обращениями: коммуникации с заявителем по телефону, в мессенджерах Max, Telegram, WhatsApp; передача обращений по инстанции; фиксация исполнения обращений, уведомление заявителя о результатах.

Количество обращений за период: за 4 кв.2024г. – ок 700, за 9 мес. 2025г. - ок 2700

Доведение информации.

Всю информацию, перечень которой утвержден законодательными документами, правление размещает на информационных стендах в Доме и Гараже.

Всю текущую и достоверную информацию, касающуюся жизни дома, технического состояния, проводимых плановых работ, о выполненных работах, о решениях Правления, происшествиях, по должникам, диалог «вопрос-ответ» и др., жители дома могут получить на сайте ТСЖ «Солнечный берег», а также в Телеграмм канале в динамичном и расширенном формате, где информация отражена в текущем режиме. Это позволяет быстро и качественно поддерживать связь Правления с жителями. Правление призывает к диалогу и открыто для созидательного общения и решения назревших задач. Призывает к сотрудничеству, активно участвовать в обсуждениях и вносить конструктивные предложения!

➢ *Телеграмм Канал «ТСЖ Солнечный берег» не является открытым, предназначен только для жителей (собственников) дома и пользователей (собственников) помещений в гараже. Получить доступ в Канал достаточно несложно – достаточно лично оставить в делопроизводстве ТСЖ заявление на участие в Канале и номер телефона, на котором установлен мессенджер Telegram (если номер закрыт, то и ник в Telegram). При доступе в Канал пользователь знакомится и принимает правила общения, установленные в Канале.*

Вопросы безопасности – порядка – комфортной среды остаются актуальными.

Служба Мониторинга в нашем доме за отчётный период приводит следующие данные, системы, находящиеся на техническом обслуживании и эксплуатации.

- Система видеонаблюдения (71 камера).
- Система контроля и управления доступом (СКУД) - пешеходный трафик 7 точек прохода.
- Система автоматизированного управления парковочным пространством 1 точка проезда.
- Автоматика ворот и шлагбаума (КПП-1 и КПП-2)
- Система аудио- и видеосвязи с посетителями (КПП-1 и КПП-2)

Отдельные значимые работы:

- Разработка, установка и внедрение системы автоматизированной системы управления парковочным пространством, включая установку контроллера, считывателей, датчиков, установку транспондеров на автомобили, администрирование базы данных.
- Работы по формированию дополнительного узла видеонаблюдения в зоне детской площадки.
- Проработка использования сервиса облачного видеонаблюдения, в том числе провайдера Акадо, для просмотра выделенных каналов видеонаблюдения для групп жителей
- Непрерывные работы по улучшению охранных систем, систем видеонаблюдения.

Служба Охраны ООО ЧОО «Секьюрити макс» работает с 07.2022 г., действует на основании Устава и Лицензии на частную охранную деятельность.

В отчётный период на территории ТСЖ «Солнечный берег» работает 6 постов: 1 Старший смены (+ мониторная); Старший охранник КПП №1; 4 охранника (= 1_КПП №1 ночь и 3_консьержи). Обеспечивают порядок и взаимодействие с жителями, гостями, доставщиками и др. посетителями. В целях повышения контроля и безопасности ведётся работа по поддержанию (и улучшению) пропускному режиму на территорию дома. В том числе и Службой охраны отлаживается автоматизированный въезд на территорию ТСЖ, что обеспечивает контроль въезжающего транспорта и минимизирует влияние человеческого фактора.

Юридическая служба ТСЖ.

- **Договорная работа:** Проведена правовая экспертиза всех заключаемых ТСЖ договоров на соответствие законодательству и интересам Товарищества, в том числе в рамках капитального ремонта.
- **Претензионно-исковая работа и переписка:**

✓ Подготовка и направление официальных обращений в государственные и муниципальные органы.

✓ Составление ответов на поступающие в адрес ТСЖ заявления и претензии.

- **Консультационная и организационная поддержка:**

✓ Правовое сопровождение подготовки и проведения общих собраний собственников и членов ТСЖ.

✓ Постоянное устное и письменное консультирование Правления ТСЖ по широкому кругу вопросов, связанных с деятельностью ТСЖ.

- **Отстаивание интересов ТСЖ**. В данной теме одним из основных направлений в отчетный период было отстаивание интересов ТСЖ в судах на территории Республики Дагестан (включая Кассационное рассмотрение 5-м кассационным судом общей юрисдикции СКФО в г Пятигорск). Детальное изложение данного вопроса Приложение 1 к

данному отчету (Решение Вопрос 3 Протокола № 09.2025, заседания правления ТСЖ «Солнечный берег» от 25.09.2025).

Отчёт о работах, осуществленных в отчётный период:

ДОМ, работы не КапРемонт:

- Ремонт входных групп подъездов с Мичуринского.
- Подготовка к укладке прорезиненного покрытия (входные группы) выполнены
- Обследование, анализ, смета ремонта фасада дома, Ремонт фасада.
- Ремонт бетонного ограждения во дворе; Уголки и покраска бетона входных групп с Мичуринского.
- Аварийный ремонт кровли козырьков.
- Ремонт крыши (1-й подъезд).
- Замена стекол, монтаж инфракрасных обогревателей и пр.
- Перегородки для кладовок в подвале.
- Ремонт фасада козырька 2 подъезда (Кристи).
- Перегородки для кладовок тех. этажа.
- Монтажные, сварочные, покрасочные и пр. работы.
- Вырубка проёмов с последующей заделкой в стене для ремонта стояка водоснабжения в 1 подъезде.
- Подготовка к резине пандусов крылец во дворе.
- Демонтаж и монтаж уличных конструкций, земляные работы, монтажные работы на трубах ГВС в доме.
- Замена диспетчерской переговорной связи с лифтами, модернизация связи ЕДДС с лифтами.
- Ремонтно-восстановительные работы вентилятора системы дымоудаления.
- Работы по ликвидации запаха (кухня/вытяжка) 3-й подъезд.
- Обследование общедомовой вентиляции МКД (соответствует нормам).

Ремонт дома из средств Капитального ремонта:

- Пожарка 1 подъезд.
- Пожарка 2 подъезд.
- Проект ремонта ИТП; ИТП ремонт; Восстановление документации.
- Проект ремонта фундамента.
- Проект ремонта фасада.

Целевой взнос Дом. Гидрохимическая промывка стояков ГВС

Решением собрания членов ТСЖ - Вопросы 6.2 и 6.3, Протокол 1/2024-ТСЖ от 15.04.2024 было принято решение по гидрохимической промывке стояков ГВС в доме. Основываясь на решении собрания собственников, ТСЖ в 2024 году заключает с исполнителем договор на промывку всех стояков дома. Сумма договора - 2 699 919,20 Р, аванс по договору - 809 975,78 Р. По факту заключения договора ТСЖ оплатило аванс исполнителю. Исполнитель приступил к промывке с конца ноября 2024 г. В апреле-мае 2025 были проверены все стояки, заявленные исполнителем, как промытые. Все собранные видео- и фотоматериалы объективно доказывают – работа по промывке в части стояков возможно проводилась, при этом в части, из заявленных к приемке стояков, работа вообще не производилась. Качество промывки, даже там, где предположительно работы и производились, не позволяет признать работы исполненными, не соответствует ранее

заявленному исполнителем качеству. Правление отказалось подписывать Акт выполненных работ, так как ситуация с качеством воды не улучшилась, а ухудшилась.

Пути дальнейшего развития событий, не считая истребования денег с исполнителя по суду,:

1. Замена всех стояков ГВС в доме. С учетом того, что все горизонтальные магистрали и внизу и на тех этаже заменены, учитывая срок службы стояков, без одного года 30 лет, явно вне гарантийного срока эксплуатации, вполне логично заменить все стояки.

На общем собрании собственников 23/24 годов на голосование был поставлен вопрос о выделении средств на капитальный ремонт стояков в аварийных случаях. (Приложение 5 к вопросу 5, Протокол 1/2024-ОСС Дом от 28.06.2024).

Согласятся ли собственники с подходом о необходимости замены труб, а выделение средств фактически подтверждает согласие, будет понятно по итогам проведения Собрания Собственников 10.2025-2026г.

2. Гидрохимическая промывка стояков как была, так и остается альтернативой замене стояков. Неудачная попытка взаимоотношений с исполнителем не означает необходимость отказа от самой идеи промывки, такой позиции придерживается иная часть членов Правления. Позиция данной части членов Правления базируется на пессимистической оценке фактического исполнения мероприятий по замене стояков. К сожалению, имеющиеся рычаги, обязывающие собственника допустить ТСЖ к коробам, где проходят стояки, слабы. И совсем слабы рычаги обязывающие собственника допустить ТСЖ для проведения работ на стояках. Позиция этой части членов Правления – работы по промывке нужно продолжить, но изначально провести подготовительные работы и исключить возможные причины плохой промывки, сформированные в доме собственниками при незаконной перепланировке, неправильной коммутации ГВС.

➢ *С более подробной информацией по данному вопросу можно ознакомиться в Приложении 2 к отчету Правления.*

Работы по детской площадке.

- Ремонт подпорной стенки во дворе;
- Ремонт 1 старого МАФ во дворе;
- Подготовка к резине пандусов крылец во дворе;
- Резиновое покрытие;
- Замена старого и установка нового освещения на площадке.
- Столбы, посадка растений, проводка кабеля, ремонт асфальта и пр.;
- Замена лестницы на горке (детская площадка).

Работы по гаражу:

- Стенка гаража с Мичуринского проспекта;
- Ремонт ливневой канализации; Ремонт канализации;
- Покупка новых мощных насосов;
- Замена дверей;
- Покупка дополнительных запасных насосов;
- Замена обогревателей на входе в гараж;

Работы по гаражу из средств целевого взноса:

- Гидроизоляция гаража;
- Вентиляция мест хранения шин;
- Бурение технологических отверстий для вентиляции;
- Автоматика вентиляции мест хранения шин.

➢ *С более подробной информацией по данному вопросу можно ознакомиться в Приложении 3 к отчету Правления*

Работы на территории:

- Навесы переделка+ освещение КПП-2/КПП-3;
- Место д/курения; Мусорные контейнеры КПП-3;
- Работы по разделению ступеней/пандуса КПП-3;
- Установка световых декораций на фасаде и дворовой территории;
- Навигация по территории ТСЖ (установка информационных указателей и табличек); Установка табличек с номерами подъездов на фасаде дома;
- Облагораживание территории (посадка цветов);
- Текущий ремонт спортивного комплекса; модернизация баскетбольной площадки;
- Санитарная опиловка деревьев.

Регулярные работы

- Ежегодная помывка стен первого этажа дома;
- Мытье окон в общественных местах (дважды в год);
- Ежегодное обследование и обслуживание лифтов;
- Регулярное обслуживание систем пожарной безопасности в доме и Гараже;
- Промывка регулярная мусоропровода;
- Прочистка стоков ливневой канализации Гаража;
- Украшение подъездов к новому году, праздники двора;
- Уборка сосулек и наледи с балконов нижних и верхних этажей;
- Проведение подготовки дома к отопительному сезону (2025-2026г.);
- Чистка колодцев общедомовой канализации.

Техническое обслуживание Дома и Гаража.

Работы по техническому обслуживанию Дома и Гаража ведутся компанией «Техсервис» на договорной основе. Правление уделяет особое внимание контролю исполнения эксплуатирующей организацией положений ПП № 290 03.04.2013г.

Работы по содержанию общедомового имущества: включают комплекс работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности, исправности инженерного оборудования, подготовка жилого дома к сезонной эксплуатации в осенне-зимний период.

Проводится регулярный осмотр отдельных конструкций, элементов дома и помещений общего пользования. Обеспечиваются санитарно-технические требования к помещениям и др. Целью осмотров является выявление дефектов, установление возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению.

Рекомендовано - экспертиза крыши и возможно ее капитальный ремонт.

Отчет о расходовании средств по различным статьям расходов, включая расходы по услугам ЖКУ представлен в Приложении 4 к данному отчету.

Всего за отчетный период по направлениям содержание и обслуживание дома и гаража затрачено – **86 666 252,48** Р, в том числе:

- ✓ Услуги ЖКУ – **18 381 447,59**
- ✓ Регулярные работы и услуги - **38 566 041,93**
- ✓ Работы и услуги вне регулярных - **14 923 830,47**
- ✓ Юридические услуги вне регулярных – **2 104 982,00**

- ✓ Работы ЦВ Дом – **0,00**
- ✓ Работы ЦВ Гараж – **3 322 755,05**
- ✓ Работы КапРемонта – **9 367 195,44**

Работы и услуги разделены по суммам в отношении Дома и Гаража. В отчете приведен анализ структуры затрат за период с 10.2024 по 09.2025 в разрезе различных направлений учета.

Финансовая, бухгалтерская отчетность.

Финансовая отчетность Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с применением стандартного плана счетов (Приказ Минфина от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению»). Бухгалтерская отчетность составлена в упрощенном порядке, что соответствует пп. 2 п. 4 статьи 6 федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете». Отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и отчета о целевом использовании средств, что соответствует п. 2 статьи 14 федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011, Приказу Минфина РФ № 66н от 02.07.2010, Информации Минфина РФ «Об особенностях формирования бухгалтерской отчетности некоммерческих организаций (ПЗ-1/2015). Учетная политика на 2024–25г. утверждена приказом № 2-К от 28.12.22 Учетная политика раскрывает основные понятия и принципы ведения бухгалтерского учета ТСЖ «Солнечный берег» в соответствии с порядком, изложенным в ПБУ 1/2008. В ТСЖ «Солнечный берег» в течение проверяемого периода соблюдались требования учетной политики.

Итоги анализа Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Солнечный берег» отражены в Заключении Эксперта по анализу бухгалтерской отчётности и бухгалтерского учёта за период 01.10.24 - 30.09.25 и в Заключении Ревизионной комиссии ТСЖ «Солнечный берег».

Отчет о начислениях, оплатах и долгах по различным статьям начислений представлен в Приложении 5 к данному отчету – Отчет по начислениям и долгам за ТСЖ в целом за период октябрь 2024 – сентябрь 2025 г. В том числе по всем статьям начислений:

- ✓ Начислено - **88 357 114,52 Р**
- ✓ Оплачено **- 83 665 675,49 Р**
- ✓ Задолженность – **53 607 005,30 Р**

Собираемость (оплата/начислено) - 94,7% без пени - 97,0%

Указанные показатели собираемости близки к идеальным и подводят к выводу – дальнейшее проведение серьезных работ за счет «добывания» средств с должников закончится в ближайший год-два. С этого периода Дому, чтобы не понижать качество предоставляемых услуг и не повышать обязательные взносы выше, чем уровень инфляции, все большие работы придется выделять в категорию Целевые взносы и в рамках этой статьи обсуждать соотношение целесообразности и возможности.

За отчётный период полученные по Договорам услуги были оплачены всем поставщикам в полном объеме, какой-либо задолженности перед поставщиками услуг у ТСЖ нет. Правление работает над управлением финансовыми ресурсами.

Приложение 6 к Отчету правления – Отчет о средствах на счетах.

В отчете приведен детальный анализ движения средств за период с 10.2024 по 09.2025 в разрезе различных статей учета:

Наименование	Вх. остаток	Поступило	Оплаты	Исх. остаток
Капитальный ремонт	39 113 452,28	10 074 387,96	9 367 888,31	39 819 951,93
Целевой взнос Дом	-151 899,58	1 725 918,48		1 574 018,9
Целевой взнос Гараж	2 579 005,8	3 791 916,81	3 322 755,05	3 048 167,56
Оборотные средство	2 773 747,09			3 165 177,38
Всего средств	**44 314 305,59**			**47 607 315,77**

Отдельно приведен анализ поступления средств по источникам поступлений:

ЖКХ	ЖКХ. Льготы	Аренда	Упр.Финансы	Юр. Работа
70 618 662,58	2 882 361,74	4 382 332,86	3 880 459,61	4 902 435,69

Приведенные цифры отражают эффективность работы правления. За счет сторонних источников, не сборы начислений ЖКХ, профинансированы более 22% затрат. Т.е. проводя работы по возмещению льгот от государства, сдавая в аренду общедомовое имущество, управляя размещением остатков средств, проводя работы по истребованию долгов правление обеспечило затраты на 20 Р больше, чем установлено собранием (сэкономило средства плательщиков).

В заключении отчета Правление благодарит Собственников и всех жителей, своевременно оплачивающих коммунальные услуги. Благодарим всех, кто принимает активное участие в жизни дома, в планировании, оказывает поддержку. Данные по снижению роста задолженности показывают, что в доме стало больше Собственников, кто разобрался в сложившейся острой ситуации, поверил Правлению, видит проделанную в непростых условиях работу. Коллектив ТСЖ старается выполнять работу добросовестно и осуществляет свой курс на открытые, добрососедские отношения, соблюдая правила проживания и законы РФ по управлению домом! Благодаря совместному участию в доме будет соблюдаться порядок для нашего с вами комфортного проживания в нём!

Правление ТСЖ «Солнечный берег»