Приложение №8
к протоколу №2 общего собрания членов ТСЖ «Комплекс «Славянский» от 30.10.2026г.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ»
241001, г. Брянск, ул. Костычева, 68
(4832) 75-28-21
tsg.ks@yandex.ru

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ» (ОБ ИСПОЛНЕНИИ СМЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ) за 2025г.

1. В течение отчетного 2025г. руководство текущей деятельностью ТСЖ «Комплекс «Славянский» осуществляло правление. В отчетном 2025 году организованы 2 годовых собрания членов ТСЖ «Комплекс «Славянский», одно из которых не состоялось по причине отсутствия кворума, 2 заседания правления ТСЖ «Комплекс «Славянский». На заседаниях правления решались вопросы текущей хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «Комплекс «Славянский», вопросы по недопущению нарушения собственниками решений общих собраний членов ТСЖ «Комплекс «Славянский», в том числе по недопущению постановки автомобилей на дворовой территории комплекса домов №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева в ночное время, вопросы по взысканию задолженности с должников за жилищно-коммунальные услуги, вопросы по решению непредвиденных аварийных ситуаций, в том числе залития с кровли, рассматривались и утверждались вопросы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений, осуществлялся контроль за работой дирекции. Были пролонгированы договоры поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, договоры подряда с обслуживающими организациями для текущего содержания и обслуживания общего имущества собственников помещений комплекса домов №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева.

Правление и дирекция ТСЖ «Комплекс «Славянский» предпринимали действия в рамках действующего законодательства по принудительному взысканию задолженностей по коммунальным платежам и платежам за содержание помещений в судебном порядке. Согласно законодательству РФ, должникам вводились ограничения по предоставлению коммунальных услуг, в частности электрической энергии, что приносило ощутимый эффект

На годовом собрании членов ТСЖ «Комплекс «Славянский» в 2025 была утверждена смета расходов и доходов на 2025 в общей сумме 5936500,00 рублей, в том числе доходы в размере 5686500,00 рублей исходя из (27,56 руб./м^2 общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» для жилых помещений во 2, 3 подъездах, оборудованных лифтами, в доме №68 по ул.Костычева (с учетом технического обслуживания лифтов, технического обслуживания замочно-переговорных устройств (домофонов));

20,94 руб./м^2 общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» для жилых помещений в 1, 4 подъездах, не оборудованных лифтами, в доме №68 по ул.Костычева (с учетом технического обслуживания замочно-переговорных устройств (домофонов));

20,94 руб./м^2 общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» для жилых помещений в доме №68 корпус 1 по ул.Костычева (с учетом технического обслуживания замочно-переговорных устройств (домофонов));

20,43 руб./м^2 общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» для нежилых помещений, имеющих отдельные входы в доме №68 по ул.Костычева;

20,43 руб./м^2 общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» для нежилых помещений, имеющих отдельные входы в доме №68 корпус 1 по ул.Костычева;

19,32 руб./м^2 общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» для жилых помещений в доме №68 корпус 2 по ул.Костычева).

Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ «Комплекс «Славянский» были утверждены на 2025 в сумме 250000,00 руб.

Расходы на услуги, работы по управлению домами №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по ул.Костычева в городе Брянске были утверждены на 2025 в сумме 4594000,00 рублей. Фактически расходы составили сумму 4277730,72 руб.
Профицит составил: 316269,28 руб.

ОТЧЕТ ПО СМЕТЕ расходов на услуги, работы по управлению домами по адресам: г.Брянск, ул. Костычева, д.68, 68 корп.1, 68 корп.2 за 2025 год				
№	Общехозяйственные затраты	Сумма затрат (руб.) ПЛАН	Сумма затрат (руб.) ФАКТ	Разница (руб.)
1	Заработная плата	3 191 000,00	2 957 887,81	233 112,19
2	Налоги на заработную плату	963 000,00	890 182,67	72 817,33
3	Налоги и платежи в бюджет	50 000,00	11 190,00	38 810,00
4	Оплата по договорам на оказание услуг (юридические, консультационные), государственная пошлина	150 000,00	150 000,00	0,00
5	Хознужды (инвентарь и хозпринадлежности, канцтовары, транспортные услуги, и т.д.)	20 000,00	64 848,69	-44 848,69
6	Приобретение и обслуживане оргтехники (ремонт, заправка картриджей и.т.д.)	5 000,00	0	5 000,00
7	Услуги телефонной связи, интернет	20 000,00	29 022,64	-9 022,64
8	Почтовые расходы	10 000,00	6 225,50	3 774,50
9	Информационное обслуживание (обновление, обслуживание и сопровождение программных обеспечений сайтов, бухгалтерии)	25 000,00	16 837,12	8 162,88
10	Услуги банка	120 000,00	131 721,23	-11 721,23
11	Резерв (непредвиденные расходы, компенсации при увольнении, налоги)	40 000,00	19 815,06	20 184,94
	ИТОГО	4 594 000,00	4 277 730,72	316 269,28

Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества домов №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева в городе Брянске были утверждены на 2025 в сумме: 1342500,00 рублей. Фактически расходы составили сумму 1491389,48 руб.

Дефицит по данной части сметы составил: - 148889,48руб.

ОТЧЕТ ПО СМЕТЕ
расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества
домов по адресам
г.Брянск, ул. Костычева, д.68, 68 корпус 1, 68 корпус 2
за 2025 год

№	Затраты на содержание и текущий ремонт общего имущества домов	Сумма затрат, руб. ПЛАН	Сумма затрат, руб. ФАКТ	Разница, руб.
I	Общеэксплуатационные расходы:			
	ревизия и текущий ремонт кровли и систем водостоков;	160 000,00	359 753,43	-199 753,43
	ревизия и текущий ремонт наружных и внутренних коммуникаций, инженерного оборудования;	50 000,00	51 894,85	-1 894,85
	текущий ремонт помещений общего пользования (общей долевой собственности);	100 000,00	89 925,90	10 074,10
	текущий ремонт фасадов;	25 000,00	63 302,20	-38 302,20
	благоустройство территории (текущий ремонт тротуаров и проезжей части, приобретение зеленых насаждений, приобретение и ремонт малых форм и ограждений);	100 000,00	99 734,17	265,83
	услуги машин и механизмов;	200 000,00	89 700,00	110 300,00
	техническое обслуживание (ТО) общего имущества, в том числе ежемесячное ТО: лифтов, запорно-переговорных устройств (домофонов), системы видеонаблюдения	470 000,00	470 435,88	-435,88
	ежегодное техническое освидетельствование, страхование, аттестация сотрудников дирекции;	12 000,00	14 200,00	-2 200,00
II	Приобретение основных средств, оборудования, хозинструмента, хозинвентаря и их техническое обслуживание	50 000,00	34 037,60	15 962,40
III	Потери электрической энергии в трансформаторах и в линиях электропередач, учтенная по ОПУ и нераспределенная сверхнормативная электроэнергия (по договору энергоснабжения)	75 500,00	79 870,95	-4 370,95
IV	Резерв (непредвиденные расходы, расходы на возмещение ущерба при аварийных, непредвиденных ситуациях)	100 000,00	138 534,50	-38 534,50
	ИТОГО	1 342 000,00	1 491 389,48	-148 889,48

В значительной части дефицит возник по статье: ревизия и текущий ремонт кровли и систем водостоков (непредвиденные аварийные внеплановые работы на скатных кровлях домов 68, 68/1, 68/2 по ул.Костычева, в связи с износом мягкого кровельного материала - гибкой черепицы Katepal, в том числе с привлечением промышленных альпинистов).

Доходы по взносам на содержание и текущий ремонт общего имущества и расходы на услуги, работы по управлению домами №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по ул.Костычева в городе Брянске были утверждены на 2025 в сумме 5686500,00 руб. По начислению доходы составили сумму 5686500,00 руб. Доходы от хозяйственной деятельности были утверждены на 2025 в сумме 250000,00 руб. Фактически доходы составили сумму 87828,39 руб.

Дефицит составил: 162171,61 руб.

ВСЕГО по смете доходов и расходов на 2025:
Планируемая сумма доходов составляла 5936500,00 руб.
Фактическая сумма доходов составила 5774328,39 руб.
Дефицит составил: 162171,61руб.
Планируемая сумма расходов составляла 5936500,00 руб.
Фактическая сумма расходов составила 5769120,20 руб.
Профицит составил: 167379,80 руб.

ИТОГО за 2025: профицит выполнения сметы расходов и доходов ТСЖ «Комплекс «Славянский» составил: 5208,19 руб.

В связи с возникшим в 2025 профицитом бюджета по смете в размере 5208,19 руб. необходимо учесть данную сумму при составлении сметы доходов и расходов на 2026.

Дебиторская задолженность собственников помещений по платежам за содержание помещения, включающих в себя плату за услуги, работы по управлению домами, за содержание и текущий ремонт общего имущества в домах, платежам за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в домах, платежам за коммунальные услуги на 01.01.2025 составляла 2млн156тыс.руб., из нее просроченная 604,0тыс. руб., на 31.12.2025 составила 2млн85тыс.руб., из нее просроченная 333,3 тыс.руб. Как итог работы правления в части работы с должниками – это снижение просроченной дебиторской задолженности на 55%.

Тактика и стратегия, выработанная правлением и дирекцией ТСЖ «Комплекс «Славянский», позволила решить подавляющее большинство задач, поставленных перед собой. Решение отдельных вопросов не всегда напрямую зависит не только от правления и дирекции ТСЖ «Комплекс «Славянский», но и от добросовестности самих собственников помещений. Считаю работу правления и дирекции в 2025 году удовлетворительной.

Председатель правления Корнейков А.В.