

«УТВЕРЖДЕН»

«УТВЕРЖДЕН»

Правлением членов товарищества  
собственников недвижимости  
«Пионерская.8» протокол № 1  
от 24.03. 2026г.

Общим собранием членов товарищества  
собственников недвижимости  
«Пионерская.8» протокол № 01 от 17.05  
2026г.

*Председатель Правления  
ТСН «Пионерская.8»*

*Суряева С.А.  
А.В. Ушаков*

**Годовой отчет о деятельности  
Правления ТСН «Пионерская.8»  
за 2025 год**

В январе – декабре 2025 года финансово-хозяйственная деятельность ТСН «Пионерская.8» была направлена на обеспечение нормального функционирования дома и положительные экономические показатели, на экономию средств, на рациональное и целевое их использование. Все работы и финансовые затраты были согласованы с членами Правления.

На дату проведения собрания установлено, что общая площадь МКД №8 по ул. Пионерская г. Новороссийска составляет 10498,4 кв.м., в том числе площадь жилых помещений – 6596,8 кв.м., нежилых помещений – 2978,1 кв.м., балконов (лоджий) – 923,5 кв.м., всего квартир – 104 шт., паркомест – 30 шт.

Очередное общее собрание членов ТСН «Пионерская.8», собственников помещений в МКД №8 по ул. Пионерская г. Новороссийска, проводилось 06.04.2025г. – 30.04.2025г., на котором было принято решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилья (33,0 руб. с 1 кв. м.) и парковки (700,0 руб. за паркоместо в месяц) на 2025г.

На общем собрании членов ТСН собственников помещений в МКД, проведенном в период 06.04.2025г. – 30.04.2025г. был заслушан Отчет Председателя Правления ТСН «Пионерская.8» о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Пионерская.8» за 2024 год и Заключение ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Пионерская.8» за 2024 год.

В 2025 году Правлением ТСН «Пионерская.8» было проведено 5 заседаний, на которых обсуждались насущные вопросы и проблемы дома, коммерческие предложения по ремонту и благоустройству дома и придомовой территории.

В 2025 году ТСН было заключено 9 договоров на оказание услуг:

1. Договор аренды прилегающей территории (кофейный киоск) от 01.01.2025г. с Гайдаржи Татьяной Александровной
2. Договор на поставку товаров с предоплатой с ООО «Альянс» (от 25.03.2025г.).
3. Договор №39 на текущий ремонт (замена фотодатчика реверса, ремонт приказного аппарата) с НФ АО «Союзлифтмонтаж-Юг» (от 30.04.2025г.).

4. Договор №УО-Н/25-89 на оказание услуг по обращению с твердыми отходами с ООО «ЮЖНЫЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР» (от 13.09.2025г.)

5. Договор №09/11/2025 на проведение работ по обслуживанию дымовых и вентиляционных каналов с ИП Караваяев Александр Сергеевич (от 10.09.2025г.)

6. Договор подряда на изготовление и монтаж беседки с Петровым Р.А.(от 25.11.2025г.)

7. Договор гражданско-правового характера возмездного оказания услуг по кошению травы на придомовой территории №1 с Растегаевым И.Б. (от 28.04.2025г.)

8. Договор гражданско-правового характера возмездного оказания услуг по клинингу лифтовых кабин и входных дверей лифтов №2 с Петровым Р.А. (от 26.05.2025г.).

9. Договор гражданско-правового характера возмездного оказания услуг по восстановлению плитки на парапете во дворе и на улице №3 с Кравцовым Д.В. (от 01.07.2025г.).

Следует отметить, что в 2025 году ПАО «Ростелеком» расторгло договор с ТСН «Пионерская.8» в одностороннем порядке на основании Закона №67-ФЗ, ст.6. По этому договору ПАО «Ростелеком» осуществляло ежемесячную плату за размещение оборудования ТСН «Пионерская.8» в размере 1200,00 руб. (14400,00 руб. в год).

За 2025 год:

- произведена замена фотобарьера (фотодатчика реверса в лифте 2-ого подъезда);
- произведено обслуживание и ремонт парковочных ворот;
- произведены работы по восстановлению плитки на парапете во дворе и на улице;
- осуществлялось кошение травы на придомовой территории;
- приобретена и смонтирована деревянная беседка во дворе МКД;
- произведено страхование лифтов 1-ого и 2-ого подъездов дома;
- осуществлена проверка дымовых и вентиляционных каналов от газоиспользующего оборудования;
- произведено техническое обслуживание станции водоснабжения;
- произведен клининг лифтовых кабин и входных дверей лифтов;
- изготовлены и установлены на спортивной площадке МКД новые футбольные ворота;
- завершены работы по демонтажу и отделке фасада лифтовых шахт, замене вентиляционных труб, парапетных крышек на крыше МКД;
- финансированы экспертные исследования в рамках гражданского дела №2-2182/2025 по судебному иску ТСН «Пионерская.8» к Левчук Л.А. о взыскании средств, присвоенных ею во время исполнения обязанностей председателя Правления ТСН «Пионерская.8».

Основные показатели финансовой деятельности ТСН «Пионерская.8» за 2025 год представлены в таблицах № 1, № 2, №3.

Таблица № 1

**Поступление средств на расчетный счет и счет на капитальный ремонт  
ТСН «Пионерская.8» в 2025 году**

	Начислено, руб.	Поступило, руб.	Отклонение, руб.
Членские взносы	2849731,9	2898754,81	+ 49022,91
Поступление от продажи товаров, продукции, выполнения	32000,00	33800,00	+1800,00

работ, оказания услуг (Ростелеком, Спринт)			
Реализация - услуги по сдаче в аренду территории (Кофе-стакан)	180000,00	185500,00	+5500,00
Итого	3061731,90	3118054,81	+56322,91
На капитальный ремонт	1100029,17	1034791,60	- 65237,57
Дополнительный доход ( % по вкладу)	-	132845,27	+132845,27
Всего	4161761,07	4285691,68	+123930,61

В целях понижения задолженностей собственников регулярно делались напоминания о своевременном предоставлении показаний потребления воды, проводились беседы с теми, кто задерживает оплату, рассылались предписания и предостережения, были поданы судебные иски на Собственников кв. 16 и кв.80. В результате в 2025 году поступления от членских взносов превысили сумму начислений на 49022,91 руб. Сумма поступлений по капитальному ремонту оказалась ниже суммы начислений в 2025 году на 65237,57 руб. из-за несвоевременной оплаты взносов на капитальный ремонт собственниками некоторых квартир. Дополнительный доход ( % по вкладу) от размещения накопленных на счете на капитальный ремонт средств составил 132845,27 руб.

Поступления от размещения оборудования ООО «Спринт Инет» и ПАО «Ростелеком» в МКД превысили сумму начислений на 1800,00 руб. (погашение задолженности за прошлые годы), а соответственно сумма платежей за аренду придомовой территории (Кофе-стакан) превысила сумму начислений на 5500,00 руб.

Таблица № 2

**Расходы денежных средств ТСН «Пионерская.8» за 2025г. на воду и электричество, руб.**

Расходы	По показаниям (начислено)	Оплачено по общедомовому счетчику
Оплата за воду	1482734,11	1487942,09
Оплата за электроэнергию по общедомовому счетчику	1730528,67	1750498,01
Итого	3213262,78	3238440,10

Оплату за потребленное электричество, воду и канализацию ТСН «Пионерская.8» вносит ресурсоснабжающим организациям ежемесячно в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета и действующих тарифов.

В таблице №3 приводится смета расходов, которая рассматривалась и принималась в 2025 году, на основании которой определялся размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества (из расчета на 1кв.м площади недвижимости, находящейся в собственности). Следует отметить, что фактические расходы ТСН «Пионерская.8» за 2025г. оказались меньше запланированных в смете на 136212,16 руб. В 2025 году не были выполнены запланированные работы, такие как очистка и покраска газовых труб (на 160000 руб.), обслуживание генератора (60000,00 руб.) и некоторые другие.

Расходы денежных средств ТСН «Пионерская.8» за 2025г. и их соответствие статьям сметы расходов на 2025год (руб.)

Расходы	По смете (на 2025г.)	Факт 2025г.
<b>1.Расходы по техническому обслуживанию и содержанию МКД</b>		
За обслуживание генератора, включая оплату за дизтопливо	60000,00	-
Оплата за вывоз мусора	150000,00	164936,93
Оплата за обследование дымоотводящих и вентиляционных каналов	17000,00	31200,00 (из них возврат15600,00)
Оплата за обслуживание лифтов	170000,00	123200,00
Оплата за проверку герметичности внутр. Газопровода	17000,00	20822,76
Оплата за программное обеспечение мобильного приложения, программу для ЭВМ «Контур», оплата за создание эл. подписи в ГИС ЖКХ, оплата за размещение информации в ГИС ЖКХ, оплата за домен	40000,00	28203,00 (14803,00+3000,00+10400,00)
Юридические услуги В т.ч. за экспертизу Левчук	30000,00	15000,00
Оплата за ремонт системы телевидения	10000,00	-
Услуги банка	18000,00	18890,49

Техническое обслуживание систем пожаротушения	100800,00	88000,00
Страхование лифтовых шахт	1200,00	1200,00
Экспертиза (техническое освидетельствование) лифтов	10000,00	-
Дезстанция, дератизация	-	-
Техническое обслуживание станции водоснабжения, замена водяного общедомового счетчика, поплавков	70000,00	117924,15 (18104,15+18900,00+80920,00)
Промывка водных резервуаров	45000,00	-
Мытье фасадных витражей	25000,00	-
Клининг лифтовых кабин и дверей	-	11495,00
<b>Итого расходы по техническому обслуживанию и содержанию МКД</b>	<b>764000,00</b>	<b>620872,33 (из них возврат 15600,00)</b>
<b>2. Ремонт общего имущества</b>		
- ремонт кровли (ремонт фасада лифтовых шахт, замена вентиляционных труб, парапетных крышек на крыше)	-	83800,00
- ремонт и обслуживание ворот и калиток	70000,00	56000,00(28000+28000)
- ремонт дверей	10000,00	-
- ремонт, очистка и покраска железных ограждений	-	-
- ремонт, очистка и покраска садовых диванов и	-	-

оборудования на детской площадке, замена качелей		
- ремонт на этажных площадках, в прихожих подъездов, замена кафельной плитки в доме и на придомовой территории	20000,00	32239,00
- частичная очистка и покраска газовых труб	160000,00	-
<b>Итого работы по ремонту общего имущества</b>	<b>260000,00</b>	<b>172039,00</b>
<b>3. Материальные расходы</b>		
Материальные расходы (Закупка канцелярских товаров, моющие средства для пола, перчатки, тряпки, инструментарий садовый, химикаты и удобрения для растений и прочее)	-	97484,11 (5429,46+5195,91+13879,89+3200,00+62778,85+7000,0)
<b>Итого материальных расходов</b>	<b>20000,00</b>	<b>97484,11</b>
<b>4. Дополнительные расходы (резервы)</b>		
Штрафы, пеня, неустойки	-	7800,00
Налог УСН за 2024г.	-	8655,00
Услуги по кошению травы на придомовой территории	-	5750,00
Приобретение и монтаж беседки	-	110000,00
Изготовление футбольных ворот	-	18000,00
<b>Итого дополнительных расходов</b>	<b>62400,00</b>	<b>150205,00</b>

### 5. Расходы на оплату труда и налоги

Оплата труда (по штатному расписанию) с НДФЛ	1328016,00	1 260113,66
Вознаграждение председателю правления ТСН	344880,00	344880,00
Налоги социальное страхование, ПФР	401061,00	398 550,74
<b>Итого расходов на оплату труда и налоги</b>	<b>2073957,00</b>	<b>2000733,78</b>
<b>Расходы, всего:</b>	<b>3180357,00</b>	<b>3044144,84 (из них возврат 15600,00)</b>

Показатели	Начислено за 2025г.	Факт 2025г.
<b>Всего оплат за содержание и ремонт, за парковку, 2025 год</b>	2849731,9	2898754,81 (оплаты за минусом оплат за воду и электричество)
Поступление от продажи товаров, продукции, выполнения работ, оказания услуг	32000,00	33800,00
Реализация - услуги по сдаче в аренду территории	180000,00	185500,00
<b>Всего средств:</b>	<b>3061731,90</b>	<b>3118054,81</b>
Оплаты на капитальный ремонт	1100029,17	1034791,60

В 2025 году заемных средств не было.

Показатели бухгалтерского учета:  
Основной счет:

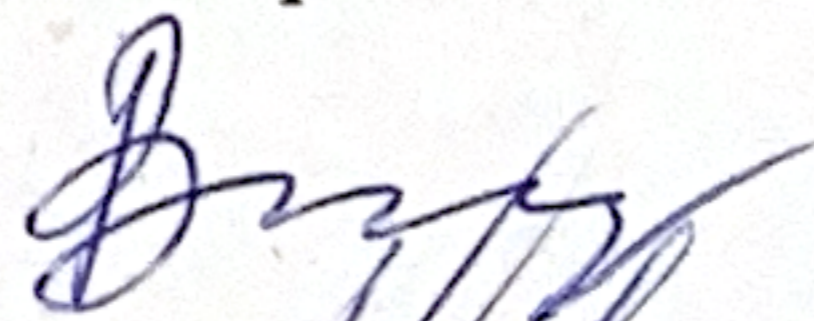
1. Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2025г.: **114080,68 руб.**
2. Поступило денежных средств, всего за период 01.01.25г. – 31.12.25г.: **6356494,91 руб.**
3. Расходы денежных средств, всего за период 01.01.25г. – 31.12.25г.: **6282584,94 руб.**
4. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2025г.: **187990,65 руб.**

**Специальный счет (на капитальный ремонт):**

1. Остаток денежных средств на счете на 01.01.2025г.: **1726822,83 руб.**
2. Поступило денежных средств, всего за период 01.01.25г. – 31.12.25г.: **1167636,87 руб.**  
в т.ч. доходы от вклада – **132845,27 руб.**  
взносы на капитальный ремонт – **1034791,60 руб.**
3. Расходы денежных средств, всего за период 01.01.25г. – 31.12.25г.: **нет**
4. Остаток денежных средств на счете на 31.12.2025г.: **2894459,70 руб.**

Правление ТСН «Пионерская.8»:

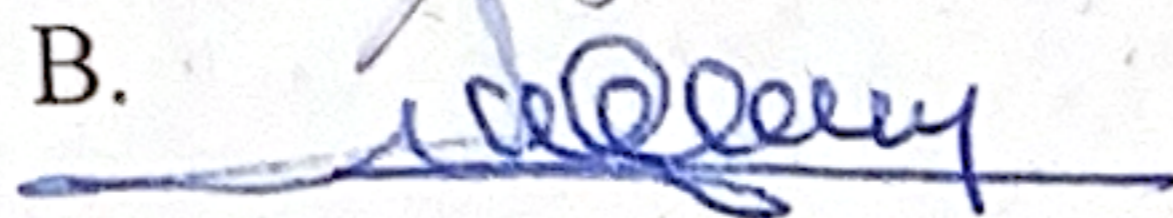
Веремеюк Т. Б.



Суржикова Л. А.



Гончаров Э. В.



Игнатенко А. В.



Арнаутов Р. Ю.

(самостоятельно)