

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
**О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСН (Ж) «ДИНАСТИЯ» ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА.**  
*(за период с 01.01.2025г по 31.12.2025г), (пп.8.2 п.2 ст.145 ЖК).*

Принятые сокращения в тексте

*МКД –многоквартирный дом, РСО –ресурсоснабжающая организация, ИПУ –индивидуальный прибор учета, ОДПУ –общедомовой прибор учета, ОИ –общее имущество, ЖУ-жилищная услуга, КУ-коммунальная услуга, ЖКУ-жилищно-коммунальная услуга*

ТСН(ж) «Династия» зарегистрировано как юридическое лицо, 11 июля 2008 в ЕГРЮЛ внесена запись №1084703004484 (ОГРН) о создании Товарищества собственников жилья «Династия» (далее ТСЖ или товарищество). Местонахождение ТСЖ, согласно Устава и ЕГРЮЛ: 188645, Россия, г. Всеволожск, ул. Центральная д. 6, пом. 9Н. Товарищество создано для управления и обслуживания многоквартирных домов №№6 и 8, расположенных по адресу: 188645, г. Всеволожск, ул. Центральная (далее дома №6 и №8 или МКД).

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, проведенного в период с 19час.00мин. 13.03.2018г. по 21час.00мин. 13.04.2018г., была утверждена новая редакция Устава товарищества.

Новая редакция Устава товарищества была зарегистрирована 13.12.2018 года, о чем товариществом были получены соответствующие документы:

- лист записи единого государственного реестра юридических лиц;
- свидетельство по форме №1-1-Учет Код по КНД 112007;
- зарегистрированный Устав.

Таким образом, Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Династия», ранее Товарищество собственников жилья «Династия», является некоммерческой организацией, организационно-правовая форма некоммерческой организации – товарищество собственников недвижимости (ст.50, ст.54, ст.ст.123.12, 123.13, ст.123.14 ГК РФ), вид некоммерческой организации Товарищество собственников жилья (п.4 п.2 ст.44, п.п.3, п.2 ст.161 и ст.136 ЖК РФ).

ОГРН, ИНН и КПП товарищества не изменились (ОГРН 1084703004484 ИНН/КПП 4703106103 / 470301001), формы и виды деятельности не менялись. Юридический и фактический адрес товарищества, не изменился: 188643, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Центральная д.6, оф.9Н. Обязанности председателя правления товарищества продолжает исполнять Лимонова Наталья Александровна.

01.01.2013 года ТСН приступило к самостоятельному управлению МКД. Площадь помещений членов ТСН по состоянию на 14 февраля 2026 г. составляет более 58% от общей площади помещений собственников домов. Деятельность ТСН легитимна. Правление ТСН осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСН, ЖК РФ и иных нормативно-правовых актов РФ. Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

ТСН(ж) «Династия» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты автоматизированы, расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы. У каждого собственника есть доступ в личный кабинет, откуда можно получить любую информацию по лицевому счету. Все расчеты в ТСН(ж) «Династия» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСН(ж) «Династия» не имеется.

Правление ТСН(ж) «Династия» было избрано/продлены полномочия на Общем собрании членов ТСЖ в 2025 году до 09 апреля 2027 года. В его состав вошли следующие собственники: Воронина Нина Вадимовна, Гаталова Евгения Владимировна, Иващенко Илья Валерьевич, Лимонова Наталья Александровна (выбранный председатель правления).

Правление ТСН постоянно осуществляет контроль за своевременностью внесения собственниками оплаты за коммунальные услуги, эффективностью работы работников ТСН и подрядных организаций, предоставляющих ТСН услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию

МКД, а также состоянием общего имущества собственников МКД. За 2025 год регулярно проводились заседания правления товарищества, на которых коллегиально решались вопросы по обслуживанию домов и другие вопросы.

По состоянию на 31 декабря 2025 года ТСН не имеет просроченной задолженности с поставщиками за горячую воду и отопление, водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, выплачена зарплата сотрудникам, оплачены отчисления в ПФ и ФСС.

**Кратко некоторые работы по содержанию, ремонту и благоустройству в 2025 году:**  
(подробнее см. выполнение плана по текущему ремонту 2025г.)

- Дома подготовлены к отопительному периоду, составлены протоколы и акты о готовности к зиме с соответствующими органами исполнительной власти.
- Отсутствует просроченная задолженность перед РСО.
- Пройдена ежегодная аттестация технического состояния лифтов.
- Оформлена страховка на лифты.
- Произведена очередная поверка ОДПУ.
- Организована доставка песка и грунта.
- Организована посадка кустарников, цветов и газонной травы.
- Произведен ремонт системы ГВС Центральная д.6, д.8.
- Выполнены работы по установке снегозадержателей на кровле Центральная д.8, д.6.
- Выполнена гидроизоляция стен подвалов Центральная, д.6.
- Выполнены работы по утеплению стен Центральная, д.8.
- Произведен ремонт кровли Центральная д.8 (окна, балконы, теплоизоляция, водосточная система и др.)
- Произведен ремонт пола чердачного помещения, Центральная д.6.
- Произведен ремонт малых архитектурных форм.
- Произведён ремонт отделки подъездов отдельными местами.
- Произведен ежегодный осмотр вентиляционных шахт.
- Произведена ревизия насосных станций.
- Произведена замена более 100 ламп, в т.ч. в лифтовых шахтах.
- Выполнено 48 заявок по разным неисправностям лифтового оборудования.
- Выполнено 37 заявок по эл.оборудованию.
- Выполнено 22 заявки по разным неисправностям домофонов.
- Устранено 365 заявок/ аварийных ситуаций по сантехническому оборудованию (рабочее/нерабочее время).
- Выполнено 4 заявки по течи с кровли.
- Выполнена 21 заявка на общестроительные работы.
- Поступило 15 заявок на отсутствие ХВС, ГВС, отопления из-за аварий на сетях поставщика (устранено поставщиком ресурсов)
- Выполнена работа по устранению аварийности на системах ГВС, ХВС и отопления с заменой вышедшего из строя оборудования.
- Осуществляется раздельный сбор мусора: пластик, картон, бумага, стекло, крышечки.
- Постоянная переписка с разными организациями, исполнительными органами власти, собственниками помещений и др.
- Юристом ТСН на постоянной основе ведется юридическое сопровождение товарищества, подготовлены и направлены в суды различных инстанций иски/заявления/отзывы другого характера в судах, где ТСН выступает истцом/третьим лицом/ответчиком:

**Просуженные задолженности 2025 года**

№ п/п	Дом	Квартира	Сумма просуженной задолженности, руб.	Взыскано по состоянию на январь 2026, руб.	Комментарий
1	6	51	263 130,00 Р	263 130,00 Р	Взыскано полностью
2	6	199	91 950,92 Р	91 950,92 Р	Взыскано полностью
3	6	117	229 675,67 Р	229 675,67 Р	Взыскано полностью
4	8	156	324 638,29 Р	324 638,29 Р	Взыскано полностью
5	6	54	32 371,70 Р	32 371,70 Р	Взыскано полностью
6	6	30	31 412,68 Р	31 412,68 Р	Взыскано полностью
7	6	103	48 583,34 Р	48 583,34 Р	Взыскано полностью
8	6	20	68 897,03 Р	68 897,03 Р	Взыскано полностью
9	8	70	160 408,64 Р	160 408,64 Р	Взыскано полностью
10	6	184	23 295,26 Р	23 295,26 Р	Взыскано полностью
11	6	86	88 916,70 Р	88 916,70 Р	Взыскано полностью
12	6	14	19 722,50 Р	19 722,50 Р	Взыскано полностью
13	8	24	30 527,58 Р	30 527,58 Р	Взыскано полностью
14	6	142	175 849,38 Р	0,00 Р	ИП закрыто в связи с невозможностью исполнения
15	6	24	42 564,43 Р	42 564,43 Р	Взыскано полностью
16	8	180	246 375,00 Р	246 375,00 Р	Взыскано полностью
17	8	7	217 567,74 Р	0,00 Р	ИП закрыто в связи с невозможностью исполнения
18	6	11	114 091,27 Р	114 091,27 Р	Взыскано полностью
19	6	171	104 793,52 Р	0,00 Р	в производстве
20	8	121	34 113,88 Р	0,00 Р	в производстве
21	6	41	351 748,88 Р	0,00 Р	в производстве
22	6	41	547 715,81 Р	0,00 Р	в производстве
23	6	199	63 710,33 Р	0,00 Р	в производстве
24	6	16	192 161,18 Р	0,00 Р	в производстве
25	8	124	103014,15	0,00 Р	в производстве
26	6	117	373 644,28 Р	0,00 Р	в производстве
27	8	144	246 755,93 Р	0,00 Р	в производстве
28	8	144	476 484,45 Р	0,00 Р	в производстве
29	6	225	127 078,00 Р	0,00 Р	в производстве
<b>ВСЕГО за 2025 г</b>			<b>4 831 198,54 Р</b>	<b>1 816 561,01 Р</b>	

**Регулярные работы, проводимые в 2025 году по содержанию МКД:**

Полный перечень работ ТСН (ж) «Династия» по содержанию МКД соответствуют Постановлению Правительства РФ № 290 «О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ».

Ниже приведена лишь часть из них:

1. Промывка и испытание внутренних сетей ЦО и ГВС.
2. Испытания систем ЦО.
3. Ликвидация воздушных пробок.
4. Консервация и разконсервация системы ЦО.
5. Проверка, регулировка, наладка и контроль систем инженерного оборудования.

6. Прочистка отводов под манометры ЦО.
8. Прочистка отводов под манометры ГВС.
9. Промывка и испытание оборудования ИТП.
10. Промывка магнитных фильтров.
11. Ревизия повысительных насосов.
12. Замена автоматов.
13. Устранение неисправностей в общедомовой системе холодного водоснабжения (смена прокладок, запорной арматуры, крепление трубопроводов и т.д.).
14. Устранение неисправностей в общедомовых системах ЦО и ГВС (регулировка кранов, балансировка, мелкий ремонт изоляции, устранение течей арматуры, замена при необходимости и пр.).
15. Осмотр общедомовых электросетей, устранение неисправностей.
16. Устранение неисправностей в системе канализации (прочистка канализационных лежаков в подвальных помещениях, устранение засоров и т.д.).
17. Организация очистки и уборки чердачных помещений, подвалов с последующим вывозом мусора.
18. Круглосуточная диспетчерская служба с ведением журнала заявок.
19. Ведение баз данных по собственникам помещений.
20. Ведение базы по срокам поверки ИПУ, внесение показаний ИПУ.
21. Проведение сверок показаний ИПУ.
22. Контроль и внесение корректировок в работу по начислениям.

## ТАРИФЫ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ НА 2026 ГОД

Общий тариф на жилищные услуги (ЖУ) на 2026 год планируется в размере:

ул.Центральная, д.6 – 48,45 руб./кв.м.

ул.Центральная, д.8 – 53,42 руб./кв.м.

Повышение связано с большим ростом цен (в среднем 20%), изменением в налоговом законодательстве, а также с увеличением затрат на обслуживание МКД в связи с физическим износом домов.

Доход ТСН за счет аренды ОИ составил около 493 т.р. Эти доходы позволяют нам экономить 1,5 -2 рубля с кв.м. Доход от аренды ОИ уменьшился в связи с вступлением в силу нового закона об операторах связи, которые с конца 2024 года имеют право размещать своё оборудование на общем имуществе МКД на безвозмездной основе. В 2026 году ТСН продолжит изыскивать новые возможности получения дохода с коммерческих организаций за использование фасадов.

ТСН «Династия» прилагает все меры для принятия оптимальных решений и способов выполнения поставленных задач (см. план по текущему ремонту и благоустройству).

В 2025 году не весь план работ по текущему ремонту был выполнен. Причиной тому стала задолженность населения, рост количества судебных решений о банкротстве физического лица, («обнуление» долга за ЖКУ), необходимость со стороны ТСН 100% оплачивать счета от РСО без задержек и вне зависимости от поступивших оплат от собственников, общий рост стоимости товаров и услуг в среднем на 20%, судебное решение о выплате денежной компенсации собственнику квартиры д.8 кв.21

В 2025 году ТСН «Династия», проведя большой комплекс мероприятий, получило две субсидии от МО «Всеволожский муниципальный район» в общей сумме на 3 052 278,04 рублей, благодаря которой отремонтировано асфальтовое покрытие на придомовой территории.

ТСН рассчитывает в 2026 году сделать все запланированные работы по текущему ремонту.

Задолженность перед ТСН растет, и в этом году рост оказался еще существеннее. На конец 2025 года общий долг населения составляет 11 561 166 рублей (включая начисление декабря).

Хотелось бы напомнить всем собственникам: у нас выбран самостоятельный способ управления (товарищество собственников недвижимости), то есть сами собственники занимаются этим в лице выбранного правления. Все проблемы ТСН – это общие проблемы. Их нужно решать коллективно и мирно, и не забывать, что бремя финансовых затрат ложится на всех без исключения собственников.

\* \* \*

*Правление ТСН «Династия» приносит благодарность всем собственникам, которые поддерживали и поддерживают нас в работе, кто предлагает свою помощь, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ. Благодаря Вам ТСН имеет возможность функционировать.*

Правление ТСН, в свою очередь, будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в доме.

Мы всегда рады услышать конструктивную критику, предложения по улучшению работы, по повышению комфорта нашего совместного проживания.

Приложения:

- Проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества товарищества за 2025 год (движение денежных средств товарищества, выполненные работы и услуги) + (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- Проект отчета об исполнении сметы доходов и расходов товарищества за 2025 год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- Отчёт о расходовании средств по статье «Содержание. Текущий ремонт» за 2025 год в многоквартирных домах (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- Отчёт о расходовании средств субсидий (взносы ТСН (ж) «Династия» и субсидии администрации «МО Всеволожский район»)
- Отчёт о размере собранных средств по статье «Взносы на капитальный ремонт ул. Центральная д.6, д.8» за 2025 год.
- Проект плана расходовании средств по статье «Содержание. Текущий ремонт» на 2026 год в многоквартирных домах (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- Проект сметы доходов и расходов товарищества на 2026 год (смета, тарифы, перечень услуг) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- Проект заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2025 год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)

Председатель правления  
ТСН(Ж) «Династия»



Лимонова Н.А.