

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
членов ТСЖ «Приморское»
Протокол № 1 от 15 июля
2026г.

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

Товарищества собственников жилья «Приморское» за 2025 год.

В 2025 году руководство хозяйственной деятельностью Товарищества собственников жилья (далее, ТСЖ), осуществляло Правление ТСЖ, избранное общим собранием членов ТСЖ в 2024 году в следующем составе:

Председатель ТСЖ – Новиков М.Д.

Члены Правления:

1. Вьюнова О.Л., Захаров С.Д., Наумкина М.В., Пелевкина Е.В.

Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным Общему собранию членов ТСЖ, который вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания. Правление организует выполнение решений Общего собрания, разрабатывает и реализует мероприятия, предусмотренные уставной деятельностью ТСЖ.

Функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля за деятельностью товарищества его органов управления в 2025 году осуществляла Ревизор – Полушина Р.М.

Основные показатели финансово-экономической деятельности.

Результат исполнения бюджета ТСЖ за 2025 год - положительный. Доходная часть бюджета (оплаченная) составила – 23 889 332 руб. в т.ч. имеется экономия денежных средств по итогам финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в размере 820

072 рубля, что позволило дополнительно потратить средства на текущий ремонт общего имущества в частности на установку противопожарных дверей по предписанию МЧС.

Таким образом, экономия по жилищным и коммунальным услугам дома с в совокупности с доходом от предпринимательской деятельности позволяют минимизировать потери от задолженности собственников и провести целый ряд запланированных ранее работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Экономия эта вынужденная. Нельзя потратить на обслуживание дома и ремонт оборудования средств больше, чем получено от жильцов в качестве оплаты жилищных и коммунальных услуг за вычетом обязательных платежей ГУП ТЭКу, Водоканалу, ПСК, ФГУП РСВО и т.д.

К сожалению, доходная часть бюджета минимизируется огромной задолженностью злостных неплательщиков, с которыми ТСЖ ведет непримиримую борьбу. К примеру, за 2025 год, принятыми мерами через судебные приказы и постоянными напоминаниями ТСЖ взыскано 1 239 688 руб.

Так, текущая задолженность составляет 1 853 787 руб. Но большую озабоченность вызывает просроченная задолженность равная 4 776 223 рубля, которую длительное время судебные приставы не могут взыскать с собственников нескольких квартир №№ 21, 97 и 211 (общий долг только 3-х квартир 3 386 787 руб). Многие собственники, ссылаясь на трудности с финансами, по несколько месяцев не оплачивают ЖКУ: № № 37 (369 568 руб), 50 (118 935 руб.), 63 (68 572 руб), 70 (48 717 руб.), 72 (34 489 руб), 91 (46 527 руб), 101 (58 697 руб), 128 (30 360 руб), 134 (38 738 руб), 162 (44 849 руб), 205 (50 150 руб.), 222 (241 232 руб.), 242 (153 743 руб), 248 (216 490 руб), 277 (30 170 руб.), А это более 1,5 млн. руб. Это сколько полезных дел можно сделать на эти средства: и косметический ремонт завершить, особенно незадымляемых лестниц, и завершить установку

теплового контура (окна и двери в парадных поменять, а не латать старые деревянные, продуваемые всеми ветрами), и выполнить все требования пожарной инспекции к нашему дому.

Ежемесячно таким собственникам идут напоминания от ТСЖ. Такое положение дел с оплатой жилищно-коммунальных услуг недопустимо. С целью повышения платежной дисциплины в отношении этих собственников подготовлены и направлены иски в суд о принудительном взыскании задолженности.

Несмотря на эти сложности и стесненности в средствах, вызванных задолженностью жильцов значительные средства потрачены на содержание 2 165 987 руб. и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме 3 297 553 руб., на 31.12.2025 г. составили 5 463 540 руб., из которых:

1 399 400 руб. – средства на изготовление и монтаж противопожарных дверей, по предписанию МЧС в 1 парадной,

870 952 - замена дверей на пути эвакуации на черные лестницы 2 -го подъезда,

543 543 - на косметический ремонт в парадных дома,

777 400 – техническое обслуживание инженерного оборудования МКД,

145 670 – эксплуатация и ремонт ОДПУ,

52 500 – на дезинсекцию и дератизацию подвалов,

546600 - тех. обслуживание лифтов,

234 750 - замена электродвигателей и ремонт вышедшего из строя оборудования, периодическое освидетельствование лифтов, оценка соответствия,

136 800 - на ремонт кровли балконов последнего этажа 1 парадной,

169 400 - на ремонт и восстановление балконных и чердачных отливов,

176 950 - монтаж системы управления доступом в поэтажные коридора 2 подъезда,

255 800. – потрачены на ремонт трубопровода канализации (в идеале заменить все фановые трубы), а также закупка расходных материалов для ремонта стояков ГВС, электротоваров (осветительных приборов)

Правление, в связи с недостатками в работе лифтового оборудования и неоднократными жалобами жильцов, вынуждено обращаться в администрацию с просьбой приблизить работы регионального оператора по исполнению работ капитального ремонта по плановой замене лифтов в доме. Но по решению Правительства РФ сроки замены лифтов в ходе капитального ремонта увеличили на 5 лет с последующем освидетельствованием оборудования подлежащего замене на предмет пригодности к дальнейшему использованию.

К сожалению, выполнение работ по благоустройству дома ограничивается отсутствием достаточных средств, вызванных хроническими долгами отдельных собственников. (см. таблицу ниже).

Продолжаются запланированные работы: полностью поменять двери и окна парадных и запасных лестниц, создав таким образом теплый контур дома, установить видеонаблюдение по периметру дома и т.д. Финансовое положение дома усугубляется проведением вынужденных работ по результатам проверок ГЖИ и МЧС.

Так, ТСЖ в целях устранения недостатков, выявленных в ходе выездной проверки специалистами отдела надзорной деятельности и профилактической работы Приморского района ТСЖ осуществлены следующие мероприятия: проведено испытание пожарных лестниц; периодической испытание противодымной вентиляции здания; комплекс испытаний и измерений электрических сетей дома, проверка электрооборудования.

Внутренний противопожарный водопровод нуждается в капитальном ремонте, о чем свидетельствуют результаты пожарно-технического исследования систем ПЗ дома, проведенные ФГБУ «Испытательная пожарная лаборатория по г. Санкт-Петербургу».

Восстановление системы пожарной сигнализации невозможно из-за неремонтоспособности устаревшего оборудования. Дом нуждается в установке новой системы пожарной

сигнализации, о чем также свидетельствует результаты пожарно-технического исследования систем ПЗ дома, проведенные ФГБУ «Испытательная пожарная лаборатория по г. Санкт-Петербургу».

ТСЖ вынуждено изыскивать средства для восстановления пожарного водопровода более 3,5 млн. руб. и для установки новой системы пожарной сигнализации около 4 млн. руб. Товариществом, при поддержке администрации района, подано ходатайство о переносе сроков капитального ремонта МКД на ближайшее время, чтобы все эти работы провести за счет регионального оператора по капитальному ремонту. Администрацией Приморского района направлены документы о включении нашего дома в региональную программу капитального ремонта общего имущества МКД в СПб. Жилищным комитетом г. Санкт-Петербурга. Принято решение о переносе сроков капитального ремонта пожарной сигнализации и пожарного водопровода нашего дома на 2027 год. В настоящее время ведутся переговоры с Фондом капитального ремонта СПб о сроках и объемах ремонтно-восстановительных работ.

В отношении нерадивых собственников, допустивших нарушение пожарной безопасности и не желающих добровольно исполнять законные требования МЧС, товарищество собственников жилья «Приморское» в течение 2025 года принимало участие в судебных процессах по искам в Приморский районный суд об устранении указанных нарушений. Номер гражданского дела 2-4868/2025.

Судебное решение, обязывающее собственников привести в порядок места общего пользования принято в декабре 2025 года, но в связи с апелляцией, поданной от инициатора проверки (собственник кв. 11) в законную силу пока не вступило. Именно этот собственник требование суда уже выполнил, хотя в суде утверждал, что руководители МЧС разрешили ему оставить т.н. отсечку. Это утверждение было подтверждено представителем собственника кв. № 11 в судебном заседании под протокол. В частности, заявлено, что во время очередного посещения управления МЧС, разрешили оставить отсечки и не демонтировать двери, как это указано в предписании.

Чтобы минимизировать части жильцов последствия снятия персональных, индивидуальных отсечек, правлением принято решение форсировать установку (замену) деревянных дверей эвакуационных выходов на металлические с монтажом на путях эвакуации легкооткрываемых замков, разрешенных требованиями правил противопожарной безопасности.

С целью объективного рассмотрения проведенной товариществом работы по устранению нарушений, выявленных в ходе проверки МЧС приводится отчет о выполнении предписания МЧС по каждой выявленной позиции:

№ п/п	Вид нарушения требований пожарной безопасности, с указанием конкретного места,	Отметка об исполнении
1	2	3
1.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 1 этажа 1 парадной у квартир № 1,2,3 и в помещении диспетчерской), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации, предусмотренных проектной документацией.	
2.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 1 этажа 1 парадной у квартиры № 4), в результате которых уменьшается зона дей-	

	ствия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации, предусмотренных проектной документацией.	
3.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 2 этажа 1 парадной у квартир № 6,7,8,9), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Выполнено 21.04 2025
4.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 2 этаже 1 парадной у квартир № 6,7,8,9 допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны
5.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 2 этажа 1 парадной у квартир № 10,11), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Выполнено
6.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 3 этажа 1 парадной у квартир № 16,17), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
7.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 3 этаже 1 парадной у квартир № 16,17 допущено размещение мебели и предметов.	
8.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 3 этаже в 1 парадной допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны
9.	Руководитель организации не обеспечивает исправность клапана мусоропровода на 3 этаже 1 парадной, который должны находиться в закрытом положении и иметь уплотнение в приводе.	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода
10.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 4 этажа 1 парадной у квартир № 20,21), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
11.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 4 этажа 1 парадной у квартир № 22,23), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
12.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 7 этажа 1 парадной у квартир № 35,36,37), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается до-	

	ступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
13.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 7 этаже 1 парадной у квартир № 35,36,37 допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны
14.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 7 этажа 1 парадной у квартир № 38,39), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
15.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 7 этаже 1 парадной у квартир № 38,39 допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны
16.	Руководитель организации не обеспечивает исправность клапана мусоропровода на 7 этаже 1 парадной, который должны находиться в закрытом положении и иметь уплотнение в приводе.	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода
17.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 9 этажа 1 парадной у квартир № 49,50), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Выполнено Мебель и предметы убраны
18.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 9 этаже 1 парадной у квартир № 49,50 допущено размещение мебели и предметов.	
19.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 10 этажа 1 парадной у квартир № 55,56), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Выполнено Мебель и предметы убраны
20.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 10 этаже 1 парадной у квартир № 55,56 допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода
21.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 11 этажа 1 парадной у квартир № 58,59,60), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
22.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 11 этажа 1 парадной у квартир № 61,62), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	

23.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 11 этаже 1 парадной у квартир № 61,62 допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны
24.	Руководитель организации не обеспечивает исправность клапана мусоропровода на 12 этаже 1 парадной, который должны находиться в закрытом положении и иметь уплотнение в приворе.	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода
25.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 12 этажа 1 парадной у квартир № 64,65), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
26.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 12 этажа 1 парадной у квартир № 66,67), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
27.	Руководитель организации не обеспечивает исправность клапана мусоропровода на 13 этаже 1 парадной, который должны находиться в закрытом положении и иметь уплотнение в приворе.	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода
28.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 14 этажа 1 парадной у квартир № 74,75,76,77), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Выполнено 31.01 2026 Устранено по решению суда собственники сняли дверь
29.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 14 этажа 1 парадной у квартир № 78,79), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
30.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 14 этаже 1 парадной у квартир № 74,75,76,77 допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны
31.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 14 этаже 1 парадной у квартир № 78,79 допущено размещение мебели и предметов.	
32.	Руководитель организации не обеспечивает исправность клапана мусоропровода на 14 этаже 1 парадной, который должны находиться в закрытом положении и иметь уплотнение в приворе.	Произведен ремонт мусоропровода решением суда собственники сняли
33.	Руководитель организации не обеспечивает исправность клапана мусоропровода на 15 этаже 1 парадной, который должны	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода

	находиться в закрытом положении и иметь уплотнение в притворе.	Выполнено. Притворы заменены уплотнителем.
34.	Допускается эксплуатация светильника со снятым колпаком (рассеивателем), предусмотренным конструкцией (технический этаж 1 парадная).	Выполнено установлены колпаки светильников
35.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 1 этажа 2 парадной – дверь в нежилые помещения магазина «100» кухня), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
36.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре у квартиры № 95), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
37.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 3 этаже 2 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
38.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 4 этажа 2 парадной у квартир № 103,104,105,106), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Предписание собственниками выполнено дверь демонтирована.
39.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 4 этажа 2 парадной у квартир № 108,109), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
40.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 4 этаже 2 парадной у квартир № 103,104,105,106 допущено размещение мебели и предметов.	
41.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 6 этажа 2 парадной у квартиры № 123), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Предписание собственниками выполнено дверь демонтирована.
42.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 6 этаже 2 парадной у квартиры № 123 допущено размещение мебели и предметов.	
43.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 7 этажа 2 парадной у квартир № 129,130), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Предписание собственниками выполнено решетка демонтирована

44.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 7 этаже 2 парадной у квартир № 129,130 допущено размещение мебели и предметов.	
45.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 8 этажа 2 парадной у квартир № 136,137), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
46.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 8 этаже 2 парадной у квартир № 136,137 допущено размещение мебели и предметов.	
47.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 9 этажа 2 парадной у квартир № 139,140,141), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
48.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 9 этажа 2 парадной у квартир № 143,144), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Предписание собственниками выполнено дверь демонтирована
49.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 10 этажа 2 парадной у квартир № 145,146,147,148), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	См. п. 74 предписания одна дверь исследована с двух сторон.
50.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 11 этаже 2 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
51.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 12 этажа 2 парадной у квартир № 159,160,161), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
52.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 12 этаже 2 парадной у квартир № 159,160,161 допущено размещение мебели и предметов.	
53.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 13 этажа 2 парадной, которая закрыта на ключ), в результате которых не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Предписание собственниками выполнено дверь демонтирована.
54.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 13 этаже 2 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
55.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена перегородка в поэтажном коридоре 14 этажа 2 парадной у квартиры № 175), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не	

	обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
56.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 14 этаже 2 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
57.	Проведены изменения объемно-планировочных решений, связанных с устройством систем противопожарной защиты без разработки проектной документации, выполненной соответствии с действующими на момент таких изменений нормативными документами по пожарной безопасности, а именно: выгорожена часть коридора под кладовку в поэтажном коридоре на 2 этаже 3 парадной, в которой допускается размещение мебели и предметов.	
58.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 2 этаже 3 парадной у квартиры № 178 допущено размещение мебели и предметов.	
59.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 3 этажа 3 парадной у квартиры № 182), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
60.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 4 этажа 3 парадной у квартиры № 188), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Предписание собственниками выполнено дверь демонтирована
61.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 5 этажа 3 парадной у квартиры № 194), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
62.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 5 этаже 3 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
63.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 6 этажа 3 парадной у квартиры № 200,201), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
64.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 6 этажа 3 парадной у квартиры № 203), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Предписание собственниками выполнено дверь демонтирована
65.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 6 этаже 3 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
66.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 7 этажа 3 парадной у квартиры № 209), в результате которых уменьшается зона	

	действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
67.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 7 этаже 3 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
68.	Проведены изменения объемно-планировочных решений, связанных с устройством систем противопожарной защиты без разработки проектной документации, выполненной соответствии с действующими на момент таких изменений нормативными документами по пожарной безопасности, а именно: выгорожена часть коридора под кладовку в поэтажном коридоре на 8 этажа 3 парадной, в которой допускается размещение мебели и предметов.	
69.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 7 этажа 3 парадной у квартиры № 212), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
70.	Проведены изменения объемно-планировочных решений, связанных с устройством систем противопожарной защиты без разработки проектной документации, выполненной соответствии с действующими на момент таких изменений нормативными документами по пожарной безопасности, а именно: выгорожена часть коридора под кладовку в поэтажном коридоре на 9 этажа 3 парадной, в которой допускается размещение мебели и предметов.	
71.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 9 этаже 3 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
72.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 9 этажа 3 парадной у квартиры № 221), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
73.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 10 этажа 3 парадной у квартиры № 223, 224, 225, 226, 227), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
74.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 10 этажа 3 парадной, которая закрыта на ключ), в результате которых не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	См. п. 49 предписания одна дверь исследована с двух сторон.
75.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 10 этаже 3 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
76.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 11 этажа 3 парад-	

	ной, которая закрыта на ключ), в результате которых не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
77.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 11 этаже 3 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
78.	Руководитель организации не обеспечивает исправность клапана мусоропровода на 11 этаже 3 парадной, который должны находиться в закрытом положении и иметь уплотнение в притворе.	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода
79.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 12 этажа 3 парадной, которая закрыта на ключ), в результате которых не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
80.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 12 этаже 3 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
81.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 14 этажа 3 парадной, которая закрыта на ключ), в результате которых не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
82.	Руководитель организации не обеспечивает исправность клапана мусоропровода на 14 этаже 3 парадной, который должны находиться в закрытом положении и иметь уплотнение в притворе.	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода
83.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 1 этажа 4 парадной у квартир № 255), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
84.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 4 этаже 4 парадной допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны
85.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 5 этаже 4 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
86.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 7 этажа 4 парадной у квартир № 276,277), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Выполнено Произведен ремонт мусоропровода
87.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 8 этаже 4 парадной допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны
88.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 9 этаже 4 парадной допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено Мебель и предметы убраны

89.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 10 этаже 4 парадной допущено размещение мебели и предметов.	Выполнено
90.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (установлена дверь в поэтажном коридоре 11 этажа 4 парадной у квартир № 291,292), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, ограничивается доступ к пожарным кранам, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
91.	В поэтажном коридоре на путях эвакуации на 12 этаже 4 парадной допущено размещение мебели и предметов.	
92.	Допускается эксплуатация светильника со снятым колпаком (рассеивателем), предусмотренным конструкцией (машинное отделение 4 парадная).	Выполнено установлены колпаки светильников
93.	Руководитель организации не обеспечил укомплектованность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода, пожарные рукава не присоединены к пожарному клапану пожарного крана и пожарному стволу (2-я парадная с 1-го по 14-й этаж).	Выполнено
94.	Руководитель организации не обеспечил укомплектованность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода, пожарные рукава не присоединены к пожарному клапану пожарного крана и пожарному стволу (3-я парадная с 1-го по 14-й этаж).	Выполнено
95.	Руководитель организации не обеспечил укомплектованность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода, пожарные рукава не присоединены к пожарному клапану пожарного крана и пожарному стволу (4-я парадная с 1-го по 14-й этаж).	Выполнено
96.	Руководителем организации не организовано, не реже 1 раза в 5 лет, проведение эксплуатационных испытаний пожарных лестниц, с составлением соответствующего протокола испытаний и внесением информации в журнал эксплуатации систем (документы испытаний не представлены)	Выполнено проведены эксплуатационные испытания пожарных лестниц. 18.12.2023г.
97.	Не обеспечено проведение периодических испытаний и оценки технического состояния систем противодымной вентиляции объекта согласно требованиям, ГОСТ 53300 с проведением замеров фактических параметров, приборами, зарегистрированными в Государственном реестре средств измерений и имеющих свидетельство о периодической (своевременной) проверке (Периодические испытания систем противодымной вентиляции должны проводиться не реже одного раза в 2 года - документы проведения работ не представлены)	Выполнено Проведено испытание противодымной вентиляции 01.12.2023г.
98.	Руководитель организации не обеспечивает категорирование по взрывопожарной и пожарной опасности, а также определение класса зоны в соответствии с главами 5, 7 и 8 Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" с обозначением их категорий и классов зон на входных дверях помещений с наружной стороны на видном месте (помещение мастерской сантехников в 1 парадной на 1 этаже).	Выполнено Указанное помещение категорировано по взрывопожарной и пожарной опасности, а также определение класса зоны 19.02.2024г.

99.	Руководителем организации не организовано ведение журнала эксплуатации систем противопожарной защиты (журнал не представлен).	Выполнено Заведен новый журнал эксплуатации систем ПЗ 01.06.2024г.
100.	Руководитель организации не организовал испытание систем внутреннего противопожарного водоснабжения в многоквартирном жилом доме не реже 2 раз в год (весной и осенью) с внесением информации в журнал эксплуатации систем противопожарной защиты. Документы не представлены.	При проведении испытания ВПВ силами обслуживающей организации произошел залив 4 подъезда с 10 этажа по 1. Износ ВПВ 85 %
101.	Помещение правления и диспетчерской, подлежащее оборудованию системой пожарной сигнализации, не оборудовано соответствующей системой (отсутствуют дымовые пожарные извещатели).	Входит в состав работ по капитальному ремонту вышедшей из строя системы пожарной сигнализации
102.	Руководителем организации не организованы работы по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности, обеспечивающие исправное состояние указанных средств (система пожарной сигнализации во всем доме находится в неработоспособном состоянии).	По экспертному заключению ФГУП СЭУ ФПС ИПЛ по г. Санкт-Петербургу износ пожарной сигнализации МКД 97%. Нуждается в капитальном ремонте. Предложения по переносу сроков капитального ремонта СПС направлено Администрацией Приморского района в Жилищный комитет СПб 19.11.2024г.
103.	Руководителем организации не организованы работы по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности, обеспечивающие исправное состояние указанных средств (система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре находится в неработоспособном состоянии).	система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре проектом не предусмотрена
104.	Руководителем организации не организованы работы по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности, обеспечивающие исправное состояние указанных средств (система внутреннего противопожарного водопровода находится в неработоспособном состоянии, отсутствует вода в системе).	По экспертному заключению ФГУП СЭУ ФПС ИПЛ по г. Санкт-Петербургу износ ВПВ МКД составляет 85%. Нуждается в капитальном ре-

		монте. Предложения по переносу сроков капитального ремонта ВПВ направлено Администрацией Приморского района в Жилищный комитет СПб 19.11.2024г.
105.	Руководителем организации не организованы работы по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности, обеспечивающие исправное состояние указанных средств (отсутствуют маховики на вентиле внутреннего противопожарного водопровода в 1 парадной с 1-го по 16 этаж).	
106.	Руководителем организации не организованы работы по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности, обеспечивающие исправное состояние указанных средств (отсутствуют маховики на вентиле внутреннего противопожарного водопровода во 2 парадной с 1-го по 14 этаж).	
107.	Руководителем организации не организованы работы по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности, обеспечивающие исправное состояние указанных средств (отсутствуют маховики на вентиле внутреннего противопожарного водопровода в 3 парадной с 1-го по 14 этаж).	ного ремонта ВПВ направлено Администрацией Приморского района в Жилищный комитет СПб
108.	Руководителем организации не организованы работы по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности, обеспечивающие исправное состояние указанных средств (отсутствуют маховики на вентиле внутреннего противопожарного водопровода в 4 парадной с 1-го по 14 этаж).	
109.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (непроектная перегородка в поэтажном коридоре 9 этажа 3 парадной у квартиры № 221), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	
110.	Произведено изменение объемно-планировочных решений (непроектная перегородка в поэтажном коридоре 8 этажа 3 парадной у квартиры № 215), в результате которых уменьшается зона действия противодымной защиты здания, а также не обеспечивается соблюдение геометрических параметров путей эвакуации предусмотренных проектной документацией.	Выполнено Перегородка демонтирована

К сожалению, устранить все нарушения в установленные сроки не представляется возможным в связи с противодействием отдельных жильцов (сначала обещали убрать личные вещи из коридора и убрали, но вскоре снова вынесли, так как дома хранить не представляется возможным. Демонтировать отсекки добровольно согласились, но со временем, ссылаясь на занятость, не сделали этого. Теперь демонтировать согласны только по решению суда.)

Для восстановления в полном объеме работоспособности систем пожарной сигнализации, управления эвакуацией при пожаре и системы пожаротушения требуются значительные денежные средства, которых в настоящее время у ТСЖ нет в наличии. Проводить общее собрание собственников и утвердить план работ по капитальному ремонту (сбор средств) признано нецелесообразным, так собственники помещений нашего дома ежемесячно переводят региональному оператору - Фонду капитального ремонта по 360 тысяч рублей, выплатив в течении 20 лет взносы в размере 72 млн. руб, на которые и хотелось бы провести капитальный ремонт систем пожарной сигнализации и пожаротушения дома

По экспертному заключению ФГУП СЭУ ФПС ИПЛ по г. Санкт-Петербургу износ ВПВ МКД составляет 85% а износ пожарной сигнализации МКД - 97%. Системы не ремонтно пригодны и нуждаются в капитальном ремонте.

Таким образом, правлением ТСЖ «Приморское» предприняты все необходимые меры в пределах предоставленных Законом прав и наличия материальных средств по устранению выявленных нарушений. Устранение всех нарушений, в настоящее время не зависит от воли и желания ТСЖ. Требуется вмешательство администрации и правоохранительных органов, о чем сказано выше.

Дебиторская задолженность собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг на конец 2025 года составила 1 869 206 рублей. При том, что целенаправленно проводится работа по взысканию задолженности по оплате ЖКУ (обзвоны, напоминания, отправка предупреждений, информирование на установленных в подъездах и лифтах досках объявлений, обращение в суд, работа с судебными приставами, отключение злостным неплательщикам коммунальных услуг), число собственников, имеющих задолженность более 6-ти месяцев уменьшается очень медленно. Просроченная текущая задолженность по оплате ЖКУ собственниками помещений в МКД по состоянию на 31.12.2025 г. составляла 2 412 576 руб.

В рамках работы по взысканию задолженности по оплате ЖКУ в 2025 году было получено 13 судебных приказов на общую сумму взыскания в размере 3 386 787 руб., включая пени и затраты на госпошлину, подготовлено 10 заявлений в службу судебных приставов для принудительного взыскания.

По вынесенным судебным приказам и исполнительным листам на общую сумму более 3,2 млн. рублей продолжается работа с судебными приставами Западного участка Приморского района ФССП. В связи с истечением срока исполнительные документы возвращаются в ТСЖ и вновь подаются на исполнении в установленные Законом сроки.

В Западный отдел судебных приставов было направлено 12 судебных актов для принудительного взыскания задолженности. Кроме того, повторно направлен запрос о состоянии исполнительных производств в отношении 5 злостных должников по 10 судебным приказам и исполнительным листам. Получены постановления об окончании исполнительных производств в отношении 3 должников в связи с полным погашением долга.

Заключенные с собственниками соглашения о рассрочке платежей, позволили до осени 2025г. частично погасить текущую задолженность. Но основная часть задолженности остается за квартирами, по которым имеются судебные акты о взыскании: кв.21, кв.97, кв.211. Собственники кв. 161 и кв.225, из разряда бывших злостных неплательщиков погасили основную часть задолженности. Подготовлены для подачи в мировой суд Приморского района документы на взыскание задолженности в отношении квартир № № 37 (369 568 руб), 50 (118 935 руб.), 63 (68 572 руб), 70 (48 717 руб.), 72 (34 489 руб), 91 (46 527 руб), 101 (58 697 руб), 128 (30 360 руб), 134 (38 738 руб), 162 (44 849 руб), 205 (50 150 руб.), 222 (241 232 руб.), 242 (153 743 руб), 248 (216 490 руб), 277 (30 170 руб.), 211 (на новых соб-

ственников). В отношении квартир - 109, 217, 278 были направлены уведомления о введении ограничения/отключения подачи коммунальных услуг, в частности, электроэнергии и услуг телевизионной антенны. В результате чего долг собственниками этих квартир был погашен.

Кв-ра	Сумма задолженности на 01.01.25	Погашено задолженности	Причины не взыскания платы
21	1112621	0	Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственников. В отношении собственников через суд получены 3 судебных приказа. В суде на рассмотрении находится четвертый иск. Судебными приставами ведется исполнительное производство. На имущество наложен арест. Введено ограничение на потребление электроэнергии. Квартира выставлена на продажу.
37	369 568		Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственника.
50	118 935	90 000	Неплатежи по причине сокращения бизнеса собственника. Собственники предупреждены о необходимости своевременной оплаты услуг.
63	68 572		Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственника.
91	46 527		Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственника. В отношении собственника через суд получены 2 судебных приказа. Часть долга погашена.
97	890 018	0	В отношении собственников через суд получены 3 судебных приказа. Судебными приставами ведется исполнительное производство. На имущество собственника наложен арест.
161	153 989	120 000	Судебными приставами ведется исполнительное производство. Из-за непогашенного залога перед банком, квартира перешла с собственностью банка ABLV г. Рига. С 24.02.2022г. платежи за квартиру перестали поступать от латвийского банка. Принятыми мерами латвийский банк свою часть задолженности погасил.
171		Долг погашен	Неплатежи по причине сокращения бизнеса собственника. В отношении собственников материалы поданы в суд. На стадии досудебного урегулирования заключено соглашение о расщорчке платежей. Долг собственником погашен полностью.
211	1384165	0	В отношении собственника были получены 2 судебных приказа. Судебными приставами велось исполнительное производство. Прекращено по причине смерти собственника. В отношении наследников материалы направлены в суд. На имущество наложено ограничение на отчуждение. Введено ограничение на потребление электроэнергии.
217		Долг погашен	Долг полностью погашен.
222	241 232		Собственник упорно не желает платить добровольно. Направлен новый иск в суд.

225		Долг погашен	В отношении собственника через суд получены 3 судебных приказа. Судебными приставами ведется исполнительное производство. На имущество наложено ограничение на отчуждение.
242	153 743		Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственника.
248	216 490		Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственника. В отношении собственника через суд получены 2 судебных приказа. Судебными приставами ведется исполнительное производство. После введения ограничения на потребление электроэнергии заключено соглашение о рассрочке платежей. Долг сократился.
278	49 764	долг погашен	Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственников. В отношении собственник через суд получен судебный приказ. Судебными приставами велось исполнительное производство. На имущество наложен арест. Квартира продана, долг погашен.

Как видим ТСЖ принимаются максимально возможные меры по взысканию задолженности: подготовка и подача заявлений на судебные приказы в мировой суд, подача исполнительных документов в службу судебных приставов в ССПИ и контроль за взысканием задолженности.

Исков контрагентов к ТСЖ «Приморское» в 2025 году не поступало, в связи со своевременными оплатами товариществом счетов за услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями, поставщикам и исполнителям жилищно-коммунальных услуг.

С 2022 года правление ТСЖ отказалось от услуг юриста по договору, и теперь привлекает специалистов юриспруденции только в рамках договоров для решения конкретных задач:

1. завершение процедуры банкротства ООО «ДЭЗиС» и взыскание с него выигранных в арбитражном суде денежных средств.

2. систематическое взыскание задолженности за квартплату и жилищно-коммунальные услуги со злостных неплательщиков.

Расчеты по оплате ЖКУ.

Отдельного внимания заслуживает тот факт, что Правление ТСЖ, не меняет тарифы на отдельные виды услуг - управление МКД сохраняется с 2016 года.

К сожалению, другие тарифы на коммунальные услуги Комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга пересматриваются каждые полгода в сторону увеличения. С 01 октября 2026 года повысится стоимость тепловой энергии и электрической энергии; услуги по водоснабжению и отведению холодной воды. Поэтому одной из первоочередных задач Правление видит в проведении разъяснительной работы собственниками жилых помещений, направленной на бережное отношение к общему имуществу и повышению его сохранности, а также в осуществление мероприятий, направленных на снижение затрат на эксплуатацию дома.

Пользуясь случаем, хотелось бы обратить внимание на участвовавшие случаи хамского отношения отдельных жильцов, видимо снимающих квартиры у собственников, к остальным жителям дома: захламление мест общего пользования, оставление крупногабаритного мусора возле мусоропровода, вынос на мусорную площадку строительного мусора, автомобильных колес, подлежащих отдельной утилизации.

Напомним, что косметический ремонт лифтовых холлов был завершен в доме совсем недавно. Необходимо осознать, что к общедомовому имуществу нужно относиться

как к своему личному и учить этому своих детей, в противном случае, все чтобы мы (собственники) не делали для комфортного проживания в доме это будут всегда напрасно потраченные средства.

В отчетном периоде ТСЖ осуществляло управление многоквартирным домом, обеспечивало выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, в том числе в части капитального ремонта – аварийная замена стояков ХВС в квартирах собственников; заключало договора с целью обеспечения собственников и пользователей помещений услугами по обеспечению противопожарного, технического состояния дома, санитарного состояния придомовой территории и др. услугами по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальными услугами; представляло (отстаивало) законные интересы собственников помещения в многоквартирном доме, в государственных, надзорных и судебных органах.

Реализуя решения общего собрания членов ТСЖ в целях обеспечения надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения коммунальными услугами были выполнены следующие работы:

- выполнены мероприятия по текущему ремонту мест общего пользования, в том числе замена входных поэтажных дверей на металлические с установкой доводчиков со 2-го по 14-16 этажи всех парадных дома; замена окон лифтовых холлов 1 и 2 парадной монтаж противопожарных дверей, по предписанию МЧС в 1 парадной;
- замена электродвигателей и ремонт вышедшего из строя оборудования;
- ремонт кровли балконов последнего этажа 1 парадной;
- монтаж системы управления доступом в поэтажные коридора 2 подъезда;
- произведено полное ежегодное техническое освидетельствование лифтового оборудования дома, осуществляется работы системы видеонаблюдения в кабинах лифтов с выводом видеосигнала на мониторы диспетчерского поста дома, дополнительно за счёт рекламодателя работают видеокамеры для отслеживания ситуации в лифтовых холлах первых этажей всех 4-х парадных;
- проведены работы с использованием промышленных альпинистов по ремонту ограждения кровли крыши и отливов окон и балконов на фасаде здания;
- в качестве сезонных работ проведено благоустройство дворовой территории с высадкой рассады цветов на клумбах.

Правлением и работниками ТСЖ регулярно проводится осмотр общего имущества, который дает визуальное представление о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома, что позволяет своевременно выявить дефекты, разработать мероприятия по их устранению.

В рамках проведения работ по подготовке жилого дома к отопительному сезону выполнены следующие мероприятия:

- в полном объеме проведены регламентные работы по подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период 2025-2026 гг. - произведена промывка, регулировка и гидравлические испытания системы отопления и горячего водоснабжения; тепловые пункты и инженерные сети, водомерный узел предъявлены и приняты комиссиями ГУП ТЭК и ГУП «Водоканал СПб»;
- проведена ревизия и замена запорной арматуры внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, индивидуальные тепловые пункты и узлы учета укомплектованы контрольно-измерительными приборами; произведена их поверка и замена 6-ти приборов на новые, продолжается замена аварийных стояков ХВС в квартирах собственников;

В установленные сроки сдан в районную межведомственную комиссию (МВК) «Паспорт готовности дома к отопительному сезону».

В отчетном периоде ТСЖ осуществляло управление придомовой территорией с высадкой рассады цветов на клумбах.

В отчетном периоде ТСЖ осуществляло управление общим имуществом многоквартирного дома, обеспечивало выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, в том числе в части капитального ремонта – аварийная замена стояков ХВС в квартирах собственников;

Административно – управленческая деятельность.

Основные усилия Правления ТСЖ в 2025 году были направлены на осуществление деятельности:

- по управлению многоквартирным домом, по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключению договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества на основании решения Общего собрания;

- по контролю за своевременным внесением собственниками помещений платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги;

- по составлению и размещению на сайтах Жилищного Комитета Правительства г. Санкт-Петербурга и Минрегионразвития России информации, подлежащей раскрытию, организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации;

- рассмотрению заявлений и жалоб собственников помещений;

- проведению работ с подрядчиками (подготовке технических заданий (условий) для производства работ, оценке представленных смет, приемке выполненных работ, контролю качества оказанных услуг (работ) и др.

Всего в отчетном периоде проведено 17 заседаний правления ТСЖ.

На заседаниях Правления ТСЖ были рассмотрены следующие основные вопросы:

- на каждом заседании - о состоянии работы с дебиторской задолженностью по оплате за жилищные и коммунальные услуги;

- о тарифах на оплату жилья и коммунальные услуги на 2026 год;

- о планах текущего ремонта общего имущества на 2026 год.

- о проведении ревизии бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год и ее результатах;

- о проведении общего собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСЖ;

- о проведении ремонта внутридомовой системы ХВС и выборе подрядчика работ;

- о результатах проведения общего отчетно-выборного собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСЖ в очно-заочной форме о проведении заочного голосования.

- о результатах общего весеннего осмотра общего имущества в многоквартирном доме и планировании мероприятий в осенне-зимний период 2025/2026 г.г.;

- о приобретении нового программного обеспечения для ведения бухгалтерского учета и расчета квартплаты;

- об утверждении Плана мероприятий по подготовке многоквартирного жилого дома к эксплуатации в осенне- зимний период 2025/2026 г.г.;

- о ходе проведения работ по ремонту внутридомовой системы холодного водоснабжения;

- о подготовке общего имущества многоквартирного дома к отопительному сезону и проведения паспортизации;

- о результатах замены водосчетчиков горячей воды в ТЦ;

- о замене дверей в технические помещения;

- о предоставлении услуг Интернет, кабельного и цифрового телевидения;

- о текущей производственной деятельности.

Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений оформлены Протоколы заседаний.

Главной задачей Правление товарищества видит в обеспечении комфортного и безопасного проживания всех жителей дома, в оперативном реагировании на их предложения, потребности и запросы.

В итоге финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления и не противоречит законодательству Российской Федерации. Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2025 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2025 г.

Нецелевого использования средств не выявлено. В сумме всех статей по жилищным и коммунальным услугам за проверяемый период перерасхода нет. В целом исполнение сметы положительное. Финансовое состояние ТСЖ характеризуется как устойчивое.

Председатель правления ТСЖ «Приморское»

М.Д. Новиков.

