

Отчет Председателя Правления ТСН «ЭДИНБУРГ»

Корчагиной Н.В. за 2025 г.

Уважаемые члены и собственники ТСН «ЭДИНБУРГ».

Товарищество собственников недвижимости «ЭДИНБУРГ» было создано по решению собственников жилых и нежилых помещений в доме, расположенном по адресу: Республика Крым, город-курорт Ялта, ул. Свердлова, дом № 13/2.

Правление ТСН «Эдинбург» осуществляет свою деятельность согласно действующему Законодательству и Уставу ТСН «ЭДИНБУРГ».

Предметом деятельности Товарищества является совместное управление общим имуществом в доме, обеспечение владения, пользования и, в пределах законодательства, распоряжение имуществом в доме.

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСН «ЭДИНБУРГ» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления абонплаты осуществляются при помощи программного обеспечения 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

Все расчеты в ТСН ведутся в безналичной форме через расчетные счета, открытые в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, подрядчиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСН не имеется.

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «ЭДИНБУРГ»

Правление начало работать с 04.07.2025 г. согласно Протокола № 1 от 04.07.2025 г. За это время Правлением было проведено восемь заседаний (04.07.2025 г., 04.08.2025 г., 01.09.2025 г., 09.09.2025 г., 10.10.2025 г., 28.10.2025 г., 07.11.2025 г. и 14.04.2026 г.) по вопросам, касающимся управления и правления домом.

В состав Правления ТСН входят 3 человека:
Корчагина Наталья Владимировна (ап. 38 и 38А);
Осыченко Валерий Дмитриевич (ап. 10);
Лазаренко Ольга Ивановна (ап.26)

Правление в указанном составе было сформировано:

15.07.2025г. по решению общего собрания собственников - Протокол ОСС №2 от 15.07.2025г.

Председателем правления ТСН «ЭДИНБУРГ» избрана Корчагина Н.В. - Протокол заседания Правления № 8 от 15.07.2025 г.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в ТСН «ЭДИНБУРГ». Адрес: РК, город-курорт Ялта, ул. Свердлова, 13/2. Содержание и благоустройство придомовой территории.
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций дома, принадлежащего ТСН

Урф

«Эдинбург», инженерных сооружений.

- Представление интересов собственников помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

2. За отчетный период выполнены следующие работы по текущему ремонту

- Осуществлена организация рабочих мест Правления в здании ТСН на 11 этаже, в помещении смежном с котельным залом.
- Утверждены должностные инструкции работников.
- Проведено обследование дома и внутренних коммуникаций.
- Составлены акты состояния ограждающих конструкций кровли, фасадов и коммуникаций.
- Выполнены монтажные работы по замене водопроводных коллекторов из нержавеющей стали на 2-ом и 3-ем этажах.
- Осуществлена подготовка и закуплены комплектующие еще на 3 коллектора на 1-ом, 5-ом и 7-ом этажах.
- Произведена замена двери пожарного выхода на лестничную площадку.
- Установлен люк окно для пожарного выхода на кровлю здания.
- Проведена частичная замена светильников на светодиодные в местах пользования, а также замена датчиков движения на этажах.
- Проведена замена светильников в паркинге на светильники обслуживаемого типа.
- Осуществлен ремонт ворот паркинга в аварийном режиме.
- Отремонтирован шлагбаум в аварийном режиме.
- Проведена инвентаризация кабельных сетей электроснабжения.
- Проведен ремонт элементов подвесного потолка с частичной их заменой.
- Выявлены апартаменты, собственники которых имеют локальную систему отопления с установкой котла, а также те собственники, у которых размещены бойлеры для приготовления горячей воды в местах общего пользования.
- Проведены работы по обслуживанию лифтов и котельного оборудования.
- Проведена аттестация состояния лифтового оборудования.
- Заключены договора и назначены ответственные за безопасную эксплуатацию лифтов и энергооборудования.

Стоимость работ по текущему ремонту за отчетный период составила 912 301,50 руб., в том числе - по ремонту сетей – 481 644,58 руб.

- по ремонту дома – 430 656,92 руб.

Перерасход денежных средств на финансирование текущего ремонта на 01.01.2026г. отчетного периода составил - 120 264,50 руб. Это связано с тем, что Правление решило купить гребёнки ещё на три коллектора на 1-й, 5-й и 7-й этажи. (Отчёт прилагается)

Стоимость услуг по управлению домом, оказанных в отчетный период составила 464 700,00 руб. (Отчёт прилагается)

3. Начисления и оплаты за коммунальные услуги.

Задолженность собственников за коммунальные услуги на 01.01.2025 г. составляла **2 372 011,07 руб.**

Начислено за коммунальные услуги за 2025 год - 14 267 458,34 руб.

Поступило от собственников за коммунальные услуги за 2025 год – 14 341 476,94 руб.

Задолженность собственников за коммунальные услуги на 31.12.2025 г. составила **2 297 992,47 руб.** (Таблица начислений и оплат прилагается).

4. Расход электроэнергии и воды в местах общего пользования.

4.1 Электроэнергия МОП

За 2025 год по общему счётчику было начислено электроэнергии на сумму 6 178 882,21 руб.

По счётчикам собственников было начислено 5 563 740,40 руб.

Электроэнергия в МОП составила **615 141,81 руб.**

4.2 Водопотребление МОП

За 2025 год по общему счётчику начислено 578 320,63 руб.

По счётчикам собственников начислено 452 116,66 руб.

Водопотребление в МОП составило **126 204,97 руб.**

(Таблица прилагается)

5. Накопление на капитальный ремонт.

Остаток средств на р/счёте на капитальный ремонт на 01.01.2025г. составил

2 035 395,36 руб.

Поступило от собственников за 2025 г. на капитальный ремонт 963 302,50 руб.

Остаток средств на р/счёте на капитальный ремонт на 31.12.2025 г. составляет **2 998 697,86 руб.** (Таблица прилагается)

6. Финансовая деятельность ТСН

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы, связанные с содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества определены как тариф, размер которого утвержден решением общего собрания собственников протокол № 28 от 26.08.2024 г. и составил: для апартаментов – 55,18 руб./кв.м., для квартир – 49,86 руб./кв.м.; для офисов – 61,64 руб./кв. м., для паркомест – 81,61 руб./кв.м.

7. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками

4.3 Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по договорам подряда на 31.12.2025 составила **1 800,00** рублей (ООО «Технология и сервис»).

8. Заключение

В 2025 году все запланированные работы и мероприятия выполнялись по мере необходимости.

В планах на 2026 год отсутствуют масштабные работы, т.к. для их осуществления требуется определенная аккумуляция денежных средств. Работы по ремонту будут осуществляться в рамках текущего ремонта для поддержания технического состояния дома и придомовой территории.

Приложения:

Прил. 1 Накопления на капитальный ремонт за 2025 г.

Остаток средств на р/с на 01.01.2025	2035 395,36
НАЧИСЛЕНИЯ	
01.01 - 28.07.2025	504 671,94
29.07 - 31.10.2025	339 330,32
ноябрь 2025 г.	84 832,58
декабрь 2025 г.	84 832,58
ИТОГО начислено	1013 667,42
ПОСТУПЛЕНИЯ	
01.01 - 31.07.2025	477 684,98
01.08 - 31.10.2025	295 804,22
ноябрь 2025 г.	45 089,48
декабрь 2025 г.	144 723,82
ИТОГО поступило	963 302,50
ДОЛГ собственников	50 364,92
РАСХОДЫ	0,00
Остаток средств на кап. ремонтна 01.01.2026	2998 697,86

Прил.2 Финансовый отчёт о соблюдении сметы за 2025 г.

«ТСН ЭДИНБУРГ»
(298600, Республика Крым, Ялта г, ул. Свердлова дом 13/2)

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ТСН "ЭДИНБУРГ"

1

Смета поступлений и расходов по ТСН "ЭДИНБУРГ" на 2025г.

Общая площадь жилых, коммерческих помещений и паркомест	10 260,20	9 876,00	кв.м
Общая площадь апартаментов	7 204,00	7 632,00	кв.м
Общая площадь квартир	487,00	0,00	кв.м
Общая площадь коммерческих помещений	1 841,10	1 767,00	кв.м
Общая площадь парковочных мест	728,10	477,00	кв.м

№ п/п	Наименование статьи расхода	ВСЕГО по дому на 2025 год	Расходы реальные	Расхождение
1	Ежемесячное банковское обслуживание	33 324,00	38 130,00	-4 806,00
2	Аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов	149 124,00	156 520,00	-7 396,00
3	Освидетельствование лифтов	16 476,00		16 476,00
4	Страхование лифтов	6 330,00		6 330,00
5	Обслуживание пожарной сигнализации, системы пожаротушения и системы дымоудаления	242 640,00	134 400,00	108 240,00
6	Мобильная связь, интернет	6 324,00		6 324,00
7	Вывоз ТБО (Альфатер)	148 788,00	140 914,31	7 873,69
8	Электроэнергия в местах общего пользования	466 464,00	615 141,81	-148 677,81
9	Водопотребление и водоотведение МОП	99 540,00	126 190,97	-26 650,97
10	Заработная плата (Управляющий, администратор, технический работник, дворник, дежурный)	3 625 668,00	3 515 109,04	110 558,96
11	Аутсорсинговые услуги (бухгалтерия, юридическое, кадровое обслуживание)	326 300,00	281 850,00	44 450,00
12	ГИС ЖКХ, поддержка сайта, лицензия 1С, Сбис	76 140,00	64 700,00	11 440,00
13	Почтовые расходы	1 236,00	5 264,80	-4 028,80
14	Обслуживание системы видеонаблюдения	19 008,00	57 508,10	-38 500,10
15	Работы по содержанию инженерных сетей дома	215 892,00	481 644,58	-265 752,58
16	Хозяйственные расходы (канцелярия, моющие средства, хоз. инвентарь)	79 812,00	95 867,20	-16 055,20
17	Текущий ремонт дома, в том числе ремонт фасада,	576 144,00	430 656,92	145 487,08
18	Выполнение работ по содержанию дома и придомовой территории, клумбы	482 196,00	278 362,00	203 834,00
19	Обслуживание котельной	40 416,00	176 450,00	-136 034,00
20	Оплата потребления газа 8000 м3 *10 руб/м3	311 628,00	263 689,01	47 938,99
21	Текущий ремонт котельной	113 268,00	45 600,00	67 668,00
22	Налог на имущество, госпошлина	99 732,00	64 000,00	35 732,00
23	Штраф		417 845,87	-417 845,87
23	ИТОГО: стоимость услуг на 2025 год	7 136 450,00	7 389 844,61	-253 394,61

Скоф

Прил. 3 Движение денежных средств и анализ выполнения сметы за 2025 г.

		Запланировано	Фактически исполнено
	Остаток денежных средств на 01.01.2025 г.		3 323 688,39
	в т.ч. на расчётном счёте		3 323 688,39
	в кассе		0,00
	на карточке		0,00
1	ПОСТУПЛЕНИЯ		14 343 673,59
1.1	За коммунальные услуги и услуги на содержание дома		14 341 476,94
1.1.1	<i>взносы на капитальный ремонт</i>		963 302,50
1.1.2	<i>на содержание дома и придомовой территории</i>		5 030 351,34
1.1.3	<i>на содержание котельной</i>		278 576,07
1.1.4	<i>за электроэнергию</i>		5 574 495,80
1.1.5	<i>за воду и НГВ</i>		525 427,78
1.1.6	<i>на содержание офисов</i>		1 351 746,60
1.1.7	<i>на содержание дополнительных помещений</i>		50 427,25
1.1.7	<i>на содержание парковочных мест</i>		567 149,60
1.2	Возврат от поставщиков		2 196,65
2	РАСХОДЫ (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6)		13 810 422,84
	в т.ч. расходы по смете	7 136 450,00	6 971 998,74
	в т.ч. расходы на энергоресурсы и штраф		6 838 424,10
2.1	Расходы на оплату труда	3 625 668,00	3 516 409,04
2.1.1	<i>зарплата штатных сотрудников</i>		1 832 015,28
2.1.2	<i>зарплата по договорам ГПХ</i>		689 892,24
2.1.3	<i>Налоги и взносы на зарплату</i>		994 501,52
2.2	Коммунальные платежи (электроэнергия, вода)		7 302 825,32
2.2.1	Оплата за электроэнергию в т.ч.		6 545 149,78
2.2.1.1	<i>в помещениях собственников</i>		5 930 007,97
2.2.1.2	<i>в местах общего пользования (МОП)</i>	466 464,00	615 141,81
2.2.2	Оплата за воду и НГВ в т.ч.		616 761,23
2.2.2.1	<i>в помещениях собственников</i>		490 570,26
2.2.2.2	<i>в местах общего пользования</i>	99 540,00	126 190,97
2.2.3	Оплата за вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО)	148 788,00	140 914,31
2.3	Расходы на содержание дома (2.3.1+2.3.2+2.3.3+2.3.4+2.3.5+2.3.6)	482 196,00	1 747 068,61
2.3.1	Содержание лифтов		156 220,00

угод

2.3.1.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов	149 124,00	156 220,00
2.3.1.2	Освидетельствование лифтов	16 476,00	
2.3.1.3	Страхование лифтов	6 330,00	
			486 639,01
2.3.2	Содержание котельной		
2.3.2.1	Абонентское обслуживание узла учёта природного газа	40 416,00	56 500,00
2.3.2.2	Оплата потребления газа	311 628,00	263 689,01
2.3.2.3	Техническое обслуживание котельной	113 268,00	115 530,00
2.3.2.4	Документальное обеспечение эксплуатации газового хозяйства		5 320,00
2.3.2.5	Ремонт и профилактика газового оборудования		45 600,00
2.3.3	Расходы на содержание инженерных сетей (2.3.3.1 + 2.3.3.2)	215 892,00	481 644,58
2.3.3.1	Замена гребёнок водопровода в т.ч.		343 067,10
2.3.3.1.1	материалы		313 067,10
2.3.3.1.2	работа		30 000,00
2.3.3.2	Ремонт электрооборудования		117 202,00
2.3.3.3	Ремонт водопровода на 2-м этаже		9 765,00
2.3.3.4	Материалы для ремонта водопровода на 2-м этаже		11 610,48
2.3.4	Обслуживание пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления	242 640,00	134 400,00
2.3.5	Обслуживание системы видеонаблюдения	19 008,00	57 508,10
2.3.5.1	Закупка и установка камер видеонаблюдения		31 980,00
2.3.5.2	Обслуживание системы видеонаблюдения		25 528,10
2.3.6	Текущий ремонт дома	576 144,00	430 656,92
2.3.6.1	Замена оконного блока и установка двери на 9-м этаже		34 321,00
2.3.6.2	Ремонт шлагбаума		15 000,00
2.3.6.3	Ремонт кровли		353 055,00
2.3.6.4	Ремонт ворот паркинга		25 000,00
2.3.6.5	Стеклопакет		3 280,92
2.4	Административные расходы (2.4.1 + 2.4.2)	326 300,00	464 700,00
2.4.1	Услуги управляющего (ИП)		160 000,00
2.4.2	Аутсорсинговые услуги (бухгалтер,, кадровое обслуживание)		304 700,00
2.4.2.1	Услуги бухгалтера		240 000,00
2.4.2.2	1-С:КП Базовый на 12 месяцев		18 600,00
2.4.2.3	1-С (Лицензионная программа)		11 700,00
2.4.2.4	Электронный ключ		10 100,00
2.4.2.5	ГИС ЖКХ	76 140,00	21 300,00
2.4.2.6	Разработка сайта		3 000,00

Иванов

2.3.1.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов	149 124,00	156 220,00
2.3.1.2	Освидетельствование лифтов	16 476,00	
2.3.1.3	Страхование лифтов	6 330,00	
2.3.2	Содержание котельной		486 639,01
2.3.2.1	Абонентское обслуживание узла учёта природного газа	40 416,00	56 500,00
2.3.2.2	Оплата потребления газа	311 628,00	263 689,01
2.3.2.3	Техническое обслуживание котельной	113 268,00	115 530,00
2.3.2.4	Документальное обеспечение эксплуатации газового хозяйства		5 320,00
2.3.2.5	Ремонт и профилактика газового оборудования		45 600,00
2.3.3	Расходы на содержание инженерных сетей (2.3.3.1 + 2.3.3.2)	215 892,00	481 644,58
2.3.3.1	Замена гребёнок водопровода в т.ч.		343 067,10
2.3.3.1.1	материалы		313 067,10
2.3.3.1.2	работа		30 000,00
2.3.3.2	Ремонт электрооборудования		117 202,00
2.3.3.3	Ремонт водопровода на 2-м этаже		9 765,00
2.3.3.4	Материалы для ремонта водопровода на 2-м этаже		11 610,48
2.3.4	Обслуживание пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления	242 640,00	134 400,00
2.3.5	Обслуживание системы видеонаблюдения	19 008,00	57 508,10
2.3.5.1	Закупка и установка камер видеонаблюдения		31 980,00
2.3.5.2	Обслуживание системы видеонаблюдения		25 528,10
2.3.6	Текущий ремонт дома	576 144,00	430 656,92
2.3.6.1	Замена оконного блока и установка двери на 9-м этаже		34 321,00
2.3.6.2	Ремонт шлагбаума		15 000,00
2.3.6.3	Ремонт кровли		353 055,00
2.3.6.4	Ремонт ворот паркинга		25 000,00
2.3.6.5	Стеклопакет		3 280,92
2.4	Административные расходы (2.4.1 + 2.4.2)	326 300,00	464 700,00
2.4.1	Услуги управляющего (ИП)		160 000,00
2.4.2	Аутсорсинговые услуги (бухгалтер,, кадровое обслуживание)		304 700,00
2.4.2.1	Услуги бухгалтера		240 000,00
2.4.2.2	1-С:КП Базовый на 12 месяцев		18 600,00
2.4.2.3	1-С (Лицензионная программа)		11 700,00
2.4.2.4	Электронный ключ		10 100,00
2.4.2.5	ГИС ЖКХ	76 140,00	21 300,00
2.4.2.6	Разработка сайта		3 000,00

Урел

			361 574,00
2.5	Прочие расходы		100 232,00
2.5.1	Хозяйственные расходы	79 812,00	63 781,40
2.5.1.1	Хоз.инвентарь и бытовая химия		31 185,80
2.5.1.2	Канцелярские товары	1 236,00	5 264,80
2.5.1.3	Почтовые расходы	6 324,00	
2.5.1.4	Мобильная связь, интернет		
			105 850,00
2.5.2	Юридические расходы		25 000,00
2.5.2.1	Услуги адвоката		16 850,00
2.5.2.2	Услуги нотариуса	99 732,00	64 000,00
2.5.2.3	Госпошлина		
			38 500,00
2.5.3	Офисная мебель		10 100,00
2.5.3.1	Стеллаж		28 400,00
2.5.3.2	Шкаф для офиса		
			63 535,00
2.5.4	Оргтехника		47 160,00
2.5.4.1	Компьютер		4 250,00
2.5.4.2	Заправка картриджа		12 125,00
2.5.4.3	Ремонт принтера		
			53 457,00
2.5.5	Прочие расходы	33 324,00	38 130,00
2.5.5.1	Услуги банка		6 712,00
2.5.5.2	Разработка Реестра		8 615,00
2.5.5.3	Установка литого банера		
			417 845,87
2.6	Судебные расходы		
			3 856 939,14
	Остаток денежных средств на 31.12.2025 г. в т.ч.		3 846 939,14
	на расчётном счёте		0,00
	в кассе		10 000,00
	на карточке		
	на кап. ремонт		2 998 697,86

Увед

Прил.4 Начисления и оплата за коммунальные услуги за 2025 г.

	Начисление и оплата за коммунальные услуги	на 01.01.2025	Начислено за год	Поступило за год	начислено		поступило		на 01.01.2026
					01.01.2025 -	01.08.2025 -	01.01.2025 -	01.08.2025 -	
					31.07.2025	31.12.2025	31.07.2025	31.12.2025	
1	Задолженность собственников на 01.01.2025 г.	2 372 011							2 297 992
2	Итого начислено и оплачено коммунальных услуг		14 267 458	14 341 477	8 138 898	6 128 561	7 829 968	6 511 509	
2.1	На содержание дома, придомовой территории		5 121 191	5 030 351	2 908 775	2 212 415	2 789 680	2 240 671	
2.2	На содержание котельной		255 982	278 576	172 612	83 369	210 683	67 893	
2.3	За электроэнергию		5 563 751	5 574 496	3 142 364	2 421 387	2 891 562	2 682 934	
2.4	За воду и НГВ		546 330	525 428	298 220	248 111	236 381	289 046	
2.5	На содержание офисов		1 299 304	1 351 747	754 868	544 435	831 226	520 521	
2.6	На содержание паровочных мест		467 234	567 150	272 553	194 681	342 324	224 826	
2.7	На капитальный ремонт		1 013 667	1 013 730	589 505	424 163	528 112	485 618	

Handwritten signature

Прил. 4 Расчёт потребления электроэнергии и воды в местах общего пользования (МОП)

период	электроэнергия					перерасход МОП (5-2)	вода					перерасход МОП (14-9)
	Начислено						Начислено					
	по сч. жильцов			по общему счётчику			по сч. жильцов			по общему счётчику		
	по счётчика м	МОП смета	ИТОГО (1+2)	по общ. сч.	реальный МОП (4-1)		по счётчика м	МОП смета	ИТОГО (8+9)	общий сч.	реальный МОП (13-8)	
1	2	3	4	5	7	8	9	12	13	14		
01.01 - 31.07	3142364	272104	3414468	3519311	376946	104842	244212	58065	302277	350835	106622	48557
01.08 - 31.08	656527	38872	695399	692323	35795	-3077	61984	8295	70279	70420	8436	141
01.09 - 30.09	566988	38872	605860	611424	44436	5564	60993	8295	69288	68028	7036	-1259
01.10 - 31.10	384280	38872	423152	406020	21740	-17132	30240	8295	38535	26982	-3258	-11553
01.11 - 30.11	426779	38872	465651	498129	71350	32478	28021	8295	36316	25836	-2185	-10480
01.12 - 31.12	386802	38872	425674	451676	64874	26002	26666	8295	34961	36206	9539	1244
ИТОГО	5563740	466464	6030204	6178882	615142	148678	452117	99540	551657	578321	126205	26651

Председатель правления ТСН «ЭДИНБУРГ»



Корчагина Н.В.