

Отчет правления ТСЖ «Композиторов, 4» о проделанной работе в 2025 году

В отчете правление ТСЖ представило к вниманию собственников информацию, а также цифры и суммы, соответствующие реальному положению дел в ТСЖ «Композиторов, 4».

ТСЖ в 2025 году руководствовалось в своей деятельности законодательством РФ, в том числе Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. (в редакциях 2025года) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Весь 2025год, как и предыдущие годы, ознаменовался резким ростом цен на услуги и материалы, так и вынужденной реакцией на рынке многих компаний по увеличению заработной платы в первой половине года. Индекс роста платежей по ЖКУ в городе с 01.07.2025г составил 14,6%, а МРОТ в стране стал 22 440 рублей (рост на 16,5%).

В декабре 2025 года были приняты решения на общем отчетном собрании членов ТСЖ по изменению размеров ставок по жилищным услугам. При этом, распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, ставки и тарифы по ЖКУ поменялись в сторону увеличения с июля 2025года. Таким образом, в отличие от всеобщего повышения расходов на ЖКУ в городе – наши собственники 5 (пять) месяцев имели меньшие расходы по жилищным услугам, т.к. начисление в квитанциях по многим статьям производилось по тарифам 2024года. Что можно отнести к значительному положительному достижению ТСЖ. Подрядные организации активно с июля 2025года стали пересматривать свои условия оказания услуг в сторону значительного увеличения. Правлению ТСЖ удалось путем переговоров со многими контрагентами отсрочить неизбежные изменения по стоимости оказания услуг до 2026года.

На рынке ЖКХ проблема с кадрами по уборке дворовых территорий равно и клининговых компаний продолжала решаться очередным повышением уровня оплаты труда. Тарифы в ТСЖ по статье расходов на содержания придомовой территории и уборку лестниц до декабря 2025г фактически оставались на уровне городских. ТСЖ имеет большую площадь арендуемой придомовой территории, а тарифы, утверждаемые в городе рассчитываются в разы на меньшую площадь, чем у нашего дома. Поэтому, повышение в 2025г данных тарифов в квитанциях ТСЖ не позволяет компенсировать рост стоимости услуг для нашего дома на рынке клининга. Но, в 2025году правлению при взаимодействии с клининговой компанией удалось стабилизировать ситуацию с персоналом. Письменный опрос в ТСЖ (во время проведения общего собрания в 2025г) об оценке работы, качества по уборке прилегающей территории и парадных показал положительный результат. Из предложенных оценок качества уборки (Хорошо, Удовлетворительно, Плохо), подавляющее большинство, принявших участие в опросе по уборке территории поставили наивысшую оценку – Хорошо (75,49%), оценку “Удовлетворительно” – 20,85%, “Плохо” – 3,62%. По уборке парадных поставили наивысшую оценку – Хорошо (66,65%), оценку “Удовлетворительно” – 29,57%, “Плохо” – 3,78%. Хорошо справились с уборкой и вывозом снега. Из года в год доля затрат собственников за коммунальные услуги и взносов за капитальный ремонт в структуре статей всех затрат (оплат) продолжала рост и оставаться на высоком уровне - в частности достигая уровня до 70% в периоды отопления. А с повышением коммунальных тарифов каждый год и в 2025году (в частности по отоплению) ТСЖ было вынуждено направлять большую часть поступающих средств на погашение

задолженности по отоплению весь летний период - для сдачи дома к новому отопительному сезону. В связи с чем, согласно ранее принятому решению общего собрания собственников помещений МКД от 28.07.2022г, был осуществлен переход с 01.10.2025г на прямые договоры (прямые платежи) между собственниками и ООО "Пром Импульс" (Квартальной котельной), по коммунальной услуге – "Отопление". В результате чего, ТСЖ стало осуществлять только текущие платежи по ГВС и не иметь задолженности по отоплению.

Для решения важного вопроса о проведении капитального ремонта кровли – правление еще в 2024году инициировало проведение общего собрания собственников дома. Но, по результатам голосования 2025года не был достигнут повышенный уровень кворума в 2/3 голосов "ЗА" от всех собственников дома. Поэтому решение вопроса проведения капитального ремонта кровли, перенесения срока и т.д., а также, возможного перечисления всех средств со специального счета ТСЖ в региональный фонд капитального ремонта Санкт-Петербурга с одновременным закрытием самого счета будет рассматриваться в 2026 году.

Правление ранее отмечало, что наиболее важным вопросом остается проведение работ по фасаду из-за многочисленных нарушений застройщика и применением разного материала. Последствия чего дом испытывает каждый год. К сожалению, из –за позиции органов власти о не включении ремонта фасада в региональную программу Санкт-Петербурга капитального ремонта по нашему дому - ТСЖ вынуждено проводить все работы за счет средств текущего ремонта. С учетом таких обстоятельств ТСЖ проводило только локальный ремонт мест фасада требующих принятия соответствующих мер. Несмотря на отсутствие увеличения платы до декабря 2025 года за жилищные и прочие услуги, роста стоимости материалов и услуг в сфере ЖКХ – правлению ТСЖ удалось выполнить часть работ по принятому плану мероприятий, а именно:

- 1) Осуществить работы по ремонту участков канализации в подвале парадной №11 и №16. Заменить инженерные коммуникации, трубы на локальном участке в подвале и в помещении на первом этаже парадной №24. Отремонтировать участки труб отопления в подвале парадных 13 и 25. Провести ремонт на 14 участках розлива ГВС с заменой труб, инженерных коммуникаций и установить полипропиленовые соединения (тройники) с квартирными стояками в подвалах парадных 11,14,15,16.
- 2) Выполнить работы по замене стояков на 6 этажах холодного водоснабжения и горячего водоснабжения в парадной №15.
- 3) На локальных участках фасада (в т.ч. "тяг") 5 и 6 двора произвести монтаж отливов, герметизацию швов, стыков, а также, провести монтаж фасонных изделий на плиту балкона 16 парадной со стороны дома по Выборгскому шоссе.
- 4) Провести комплексные работы по гидроизоляции наружных 3-х балконов (парадные 6,16,26) с устройством наплавленного верхнего слоя гидроизоляции и их примыканий.
- 5) Выполнить высотные работы по консервации (очистки, отбивки разрушающейся штукатурки, нанесения рем. раствора) на участках фасадных тяг, требующих восстановительного ремонта во внутренних дворах №5,6,8 дома.
- 6) Отремонтировать кровлю лифтовой шахты парадной №9 с ликвидацией мест протечек на общей площади 12 кв.м., устройство аэратора и выполнить гидроизоляцию вентиляционной трубы. Провести герметизацию стыков открытий парапета и примыканий кровельных фартуков на участках кровли парадных 9 и 13.
- 7) Осуществить герметизацию и утепление в зоне дожде приёмной кровельной воронки в 14 парадной.
- 8) Провести работы по частичному ремонту с заменой керамической плитки 10 входных групп парадных.
- 9) Провести ямочный восстановительный ремонт асфальтового дорожного покрытия по периметру дома.

- 10) На основании обращений жильцов запущен процесс внесения в базу номеров автомобилей для автоматического открывания шлагбаума въезда на территорию ТСЖ.

Производилась подкормка растений, восстановление частей газона и т.д.

Обстоятельства финансирования первоочередных ремонтных работ, полные расчеты с ресурс снабжающей организацией по отоплению за счет экономии по другим статьям расходов и не изменение тарифов длительное время - не позволили выполнить ряд намеченных календарных мероприятий, а также, начать работу по обновлению общего имущества которое эксплуатируется более 22 лет и имеющее значительный износ (двери парадных, мусорокамер, элементов ограждения и т.д.).

В декабре 2025года в г. Санкт-Петербург принято решение о повышении тарифов на ЖКУ с 01.01.2026года на 1,7% и с 01.10.2026г на 14,7%. А также, с 01.01.2026г МРОТ в стране составит 27 093 рублей, т.е. рост на 20,8% по сравнению 2025годом. В 2026 году, как и в 2025году все эти данные факторы приведут к очередному росту стоимости материалов и оказания работ, услуг контрагентами на рынке ЖКХ. Данные обстоятельства продиктуют очередную необходимость пересмотра тарифов в ТСЖ в 2026году.

Во исполнение законодательства РФ, на открытом специальном счете в банке, ТСЖ на постоянной основе продолжало аккумулировать денежные средства на капитальный ремонт. В соответствии с региональной программой капитального ремонта первым видом работ, предусматривается капитальный ремонт кровли дома.

В ТСЖ независимой аудиторской компанией ежегодно проводится аудиторская проверка финансово-хозяйственной деятельности за истекший год в виде Приложения к отчету.

Структура доходов (приходов) и расходов бюджета ТСЖ «Композиторов, 4» в 2025 году.

На 01.01.2025 года остаток денежных средств на расчетном счете: 179 306 рублей 17 копеек.

За 2025 год поступило на расчетный счет: 63 222 128 рублей 56 копеек.

Расходы (списания с расчетного счета) за 2025 год составили 63 256 443 рублей 78 копеек, в том числе 8 953 167 рублей 18 копеек - взносы за капитальный ремонт.

На 01.01.2026 года остаток денежных средств на расчетном счете составляет: 144 990 рублей 95 копеек.

На 01.01.2026 года остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта дома составил: 61 554 116 рублей 60 копеек.

На 01.01.2026 года общая задолженность ТСЖ (включая декабрь 2025г) перед поставщиками работ, услуг, налогам и т.д. составила 2 259 743 рубля 26 копейки.

На 01.01.2026 года общая задолженность перед ТСЖ по данным бухгалтерского учета составляет 8 910 787 рублей 45 копеек, в том числе задолженность собственников по квартплате (включая начисление за декабрь 2025г в размере 4 592 071 рубль 08 копеек) составляет 8 689 117 рублей 51 копейка.

Смета распределения доходов (доходов*) и расходов ТСЖ в 2025 году:

№ п/п	Наименование статьи	Тарифы (Руб. м2) до 1.12.2025г/ с 1.12.2025г	Начислено в 2025 г. (рублей)	Расходы - оказания услуг, работ в 2025 г (рублей)	Поступило от жильцов в 2025 г. (рублей)	Результат по итогам 2025 г. (рублей) начисление (без п.16 отдельных квитанций) минус расход
1.	Содержание общего имущества	9,43 / 10,26	6 382 441	12 398 158	10 455 022	Перерасход: 2 409 499
	Уборка лестничных клеток	2,63 / 3,63	1 609 163			
	Содержание придомовой территории	2,73 / 5,25	1 997 055			
	Итого:		9 988 659			
2.	Текущий ремонт общего имущества	8,33 / 8,33	5 261 608	968 797	5 507 268	Экономия: 4 292 811
3.	Работа с конт. Мех. уборка, снег	2,72 / 2,72	1 846 418	962 000	1 932 626	Экономия: 884 418
4.	Отопление, циркуляция	По тарифам ресурсоснабжающей организации	9 839 633	13 331 228	14 104 841	Экономия: 144 443
	ГВС		3 624 560			
	ГВС ОДН		11 477			
	Итого:		13 475 671			
5.	Содержание охраны и сбор за паркоместа	6,35	4 310 592	5 802 116	7 294 784	Экономия: 1 167 272
		734 с парко-места	2 658 796			
	Итого:		6 969 388			
6.	Кабельное телевидение	149р с квартиры	672 735	675 864	704 145	Перерасход: 3 129
7.	ХВС; Водоотведение; ХВС ОДН; Водоотведение ОДН;	По тарифам ресурсоснабжающей организации	4 291 757	3 719 989	4 492 136	Экономия: 571 769
8.	Техническое обслуживание, ремонт лифтов и лифтового оборудования	2,08/2,8	1 263 109	1 143 293	1 322 083	Экономия: 119 816
9.	ПЗУ (переговорно-замочное устройство)	0,53	314 332	321 476	329 008	Перерасход: 7 144
10.	АСПС	0,44	413 604	406 523	432 914	Экономия: 7 080
11.	Видеонаблюдение	0,5	339 415	407 003	529 055	Экономия: 98 453
	СКУД	0,25	166 040			
	Итого:		505 456			
12.	АУР	4,68 / 5,19	3 222 303	4 688 910	3 372 750	Перерасход: 1 466 607

13.	Аренда земли	1,9	1 289 778	1 541 033	2 358 526	Экономия: 712 286
	Аренда земли под парковочное место	266 руб. с парк. места	963 542			
	Итого:		2 253 320			
14.	Эл/Эн МОП	По тарифам ресурсоснабжающей организации	1 148 323	1 148 323	1 201 937	Перерасход: 1
15.	Использование общего имущества, взносы за благоустройство с зачетом требований, проценты банка и т.д. *(доход)	Начисляются отдельными квитанциями, платежными требованиями и т.д.	204 068	0	231 865	Экономия: 204 068
16.	Прочие расходы (тех. испытания, непредвиденные расходы, страхование, усн, материалы для нового года и т.д.)	В квитанциях не начисляются		585 161	-	Перерасход: 585 161
Общий итог:			51 626 681*	48 099 875	54 268 961	3 526 806*

*- без п.15

В ТСЖ проходили все необходимые технические и регламентные работы. Несмотря на срок эксплуатации дома в 22 года технические коммуникации находились в рабочем состоянии, но требуют ежегодного локального обновления. Такие работы по обновлению коммуникаций производились и в 2025 году.

В течение 2025 года проходили неоднократные осмотры мест общего пользования с участием государственных органов надзора и контроля. Существенных нарушений содержания и эксплуатации объектов не выявлено, полученные рекомендации учтены в текущей деятельности.

Положительный результат достигнут в 2025 году по сравнению с 2024 годом по показателю задолженности собственников перед ТСЖ, которая уменьшилась на 2 151 352,21 рубля, т.е. уменьшение составило величину в 19,9%. А задолженность самого ТСЖ перед поставщиками работ, услуг резко сократилась на 6 004 423,37 рублей, т.е. в 3,84 раза. Это лучшие финансовые результаты работы правления за многие годы деятельности.

Показатель платы собственниками за услуги ЖКХ, как и ранее оставался ниже, чем показатель платы за аналогичное содержание площади в обычном блочном доме (без закрытой территории и охраны).

В 2025 году ТСЖ, как и в предыдущие годы продолжило удерживать такой показатель работы, как "цена-качество" на сбалансированном и хорошем уровне.

Спрос на приобретение квартир в нашем доме оставался стабильным.

Для всех членов правления ТСЖ «Композиторов, 4» важно, как члены ТСЖ оценят то, что удалось сделать за год.

Правление ТСЖ «Композиторов, 4» просит собственников-членов ТСЖ на Общем отчетно-выборном собрании членов ТСЖ утвердить отчет правления за 2025 год. А также, всех членов ТСЖ просим принять активное участие в голосовании на Общем собрании по всем вопросам повестки дня.

Председатель правления
ТСЖ «Композиторов, 4»



Гринько Д.А.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская Консалтинговая Группа»
ИНН 7806612629 КПП 780601001
ОГРН 1237800089537
Член СРО ААС ОРНЗ 12306174412
Телефон: +7 (962) 715-28-44
Адрес электронной почты: akg7847@yandex.ru

**Сопроводительное письмо
к Аудиторскому Заключению
за 2025 г. б/н от 20.03.2026г.**

Настоящим письмом сообщаем, что мы провели аудит финансово-хозяйственной деятельности, прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества собственников жилья «Композиторов, 4» (ОГРН 1047855178315), в соответствии с договором № 25/1128 от «26» декабря 2025г, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год и отчета о целевом использовании средств за 2025 год.

В результате проверки установлено – нецелевое использование средств отсутствует. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность в целом не содержит искажений, как по причине недобросовестных действий, так и вследствие ошибки и соответствует представленному ТСЖ «Композиторов, 4» отчету о доходах и расходах за 2025 год.

Генеральный директор ООО «АКГ»

Монина О.А.



Дата «20» марта 2026 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Правлению Товарищества собственников жилья,
Председателю правления, собственникам
Товарищества собственников жилья
«Композиторов, 4»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества собственников жилья «Композиторов, 4» (ОГРН 1047855178315), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, отчета о целевом использовании средств за 2025 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Товарищества собственников жилья «Композиторов, 4» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основания для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок. При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности

деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

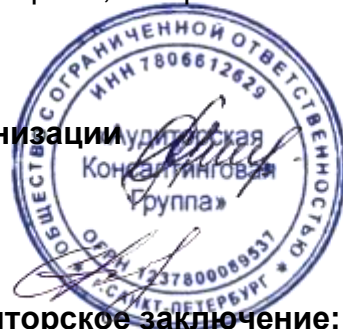
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Монина Ольга Алексеевна
Генеральный директор аудиторской организации
(ОРНЗ 21706077791)

Гниденко Сергей Федорович,
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение:
(ОРНЗ 22006043122)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская Консалтинговая Группа»
ОГРН 1237800089537

195176, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Полюстрово,
Пискаревский проспект, д.25, литера А, помещение 17-Н, офис 408
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
ОРНЗ 12306174412.

Дата «20» марта 2026 года