

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием ТСЖ «Уралмонолит-Север»
Протокол № 1 от 19.03.2026г.

УТВЕРЖДЕНО
Протокол заседания правления ТСЖ «Уралмонолит-Север»
Протокол № 1 от 19.03.2026г.

Правления ТСЖ «Уралмонолит-Север» о финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год и планы на 2026 год

25 февраля 2026г.

г. Екатеринбург

Отчет о проделанной работе за 2025 год приведен в Таблице 1.

* Уважаемые собственники, с 01.01.2013. начисления коммунальных услуг и электроэнергии на общедомовые нужды (ОДН) производились согласно Постановления № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.05.2012. № 442, от 27.08.2012. № 857). Согласно Постановления Правительства № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» от 26.12.2016г. с 01.01.2017г. плата за содержание жилого помещения включает в себя, в том числе, и плату за холодную и горячую воду, водоотведение, электрическую и тепловую энергию, которые потребляются при содержании общего имущества в МКД. С 01.06.2017г. введены нормативы потребления холодной, горячей воды, электрической энергии (Постановление РЭК № 39-ПК от 31.05.2017г., п.2 – по электрической энергии, п.1 – по воде) и отведение сточных вод (Постановление РЭК № 40-ПК от 31.05.2017г., п.1) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

С 01.01.2017г. применяются нормативы потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, согласно Постановления РЭК № 132-ПК от 27.08.2012г. в редакции Постановления № 41-ПК от 25.05.2016г., раздел «с повышающим коэффициентом 1,5», п.2.

Расчет отопления в период 2025г. производился, исходя из фактического потребления Гкал/м² по отоплению за текущий месяц по общедомовому прибору учета, согласно Постановления Правительства № 1708 «О внесении изменений в правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по вопросу предоставления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме» от 28.12.2018г.

Расчет коммунальных услуг на содержание общего имущества в 2025г. (хвс, гвс, водоотведение и электроэнергия) производился по нормативам, из-за отсутствия решения общего собрания собственников, поэтому, на основании Постановления Правительства РФ от 03.02.2022 № 92, в 1 квартале 2026г. будет произведен перерасчет этих услуг по данным актов поставщиков коммунальных услуг.

Площадь мест общего пользования для расчета платы на содержание общего имущества составляет 2553,3 кв.м.

Пример расчета эл. энергии на содержание общего имущества (аналогично хвс, гвс при соответствующих нормативах и тарифах): норматив хвс - 0,023м3, гвс подача - 0,023м3, гвс нагрев - 0,001354 Гкал;

Норматив эл.эн. на 01.12.2024г. – 4,16 квтч;

Площадь мест общего пользования – 2553,30м2;

Общая площадь жилых и нежилых помещений – 23089,60м2;

Площадь квартиры – S;

Тариф – 3,93 руб.

$4,16 \times 2553,30 / 23089,60 \times S \times 3,93 = \text{значение по квартире}$

Сравнительный анализ статей доходов и расходов годового отчета 2025г. к смете 2025г. приведен в Таблице 2.

Тарифы на коммунальные услуги на 2025 г.

Коммунальная услуга	Постановления Региональной энергетической комиссии	Ед.изм	Цена за ед.изм. <u>с 01.01.2025 г.</u>	Цена за ед.изм. <u>с 01.07.2025 г.</u>
ХВС (МУП «Водоканал»)	№ 175-ПК от 12.12.2024 г., прил. 18, стр. 45, п. 3.2	м3	44,59 руб./м3	51,77 руб./м3
ГВС (подача) ГВС (нагрев) (Филиал «Свердловский» ПАО «Т. Плюс»)	№ 240-ПК от 17.12.2024г., стр. 38, п. 10.2.3 – п. 10.2.4	м3	42,88 руб./м3 2482,54 руб./Гкал	48,46 руб./м3 2805,94 руб./Гкал С 01.12.2025 2852,44 руб./Гкал
ОТОПЛЕНИЕ (Филиал «Свердловский» ПАО «Т. Плюс»)	№ 173-ПК от 12.12.2024г., стр. 109, п. 13.2.2.3 – п. 13.2.2.4	Гкал	2482,54 руб./Гкал	2805,94 руб./Гкал С 01.12.2025

				2852,44 руб./Гкал
Водоотведение (МУП «Водоканал»)	№ 175-ПК от 12.12.2024 г., прил. 18, стр. 45, п. 3.3	м3	31,96 руб./м3	34,08 руб./м3
Эл.энергия (дневной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	№ 130-ПК от 10.12.2024 г., п. 3.2, п. 3.1	кВтч	4,60 руб./кВтч	5,28 руб./кВтч
Эл.энергия (ночной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»		кВтч	2,23 руб./кВтч	2,66 руб./кВтч
Эл.энергия (одноставочный тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»		кВтч	3,93 руб./кВтч	4,43 руб./кВтч
Обращение с твердыми коммунальными отходами	№ 230-ПК от 17.12.2024г	чел.	146,44 руб./чел 687,49 руб/м3	165,47 руб/чел 776,86 руб/м3

Тарифы на коммунальные услуги на 2026 г.

Коммунальная услуга	Постановления Региональной энергетической комиссии	Ед.изм	Цена за ед.изм. с 01.01.2026 г.	Цена за ед.изм. с 01.10.2026 г.
ХВС (МУП «Водоканал»)	№ 294-ПК от 15.12.25, прил. 12, п. 3.2	м3	52,63 руб./м3	59,41 руб./м3
ГВС (подача) ГВС (нагрев) (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	Приложение к Приказу № 453 от 26.12.2025 филиала «Свердловский» ПАО «Т-Плюс»	м3	49,26 руб./м3	54,62 руб./м3
ОТОПЛЕНИЕ (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	Приложение к Приказу № 453 от 26.12.2025 филиала «Свердловский» ПАО «Т-Плюс»	Гкал	2899,98 руб./Гкал	3274,08 руб./Гкал

Водоотведение (МУП «Водоканал»)	№ 294-ПК от 15.12.25, прил. 12, п. 3.3.	м3	34,65 руб./м3	36,83 руб./м3
Обращение с твердыми коммунальными отходами	№ 230-ПК от 17.12.2024г	чел	168,23 руб/чел 789,80 руб/м3	184,38 руб/чел 865,63 руб/м3
Эл.энергия (дневной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	№ 327-ПК от 29.12.2025 г., п. 3.2	кВтч	5,37 руб./кВтч	5,92 руб./кВтч
Эл.энергия (ночной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»		кВтч	2,70 руб./кВтч	3,00 руб./кВтч
Эл.энергия (одноставочный тариф и при отсутствии перепрограммирования счетчика электросетевой компанией) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	№ 327-ПК от 29.12.2025 г., п. 3.1	кВтч	4,50 руб./кВтч	5,01 руб/кВтч

Отчет по правовой работе за 2025 год.

1. За период с 01.01.2025 г по 31.12.2025 г. ТСЖ «Уралмонолит-Север» участие в Арбитражных процессах не принимало. Подготовлены заявления о выдаче судебного приказа в отношении:

- Чуйкова А.А. и Чуйковой Т.В. на сумму 113278,97руб.;
- Чуйкова А.А. и Чуйкова М.А. на сумму 89581,00руб.;
- Чуйкова М.А. на сумму 35142,27руб.;
- Чуйковой Т.В. на сумму 70280,24руб.

Удовлетворены в полном объеме.

Исковое заявление к Михеевой Н.В. в сумме 87906,96руб. удовлетворено в полном объеме. В следствии данного заявления и переговоров с представителем собственника погашена одномоментно задолженность в размере 495000руб. и по соглашению, в течении следующих шести месяцев, полностью погашена вся задолженность по кв. 160 в сумме 327131,13руб.

2. Принято участие в судебных заседаниях:

2 (Два).

3. Подготовлено соглашений о погашении задолженности:

7 (Семь).

4. Проведено заседаний правления:

2 (Два).

5. Проведено общих собраний:

1 (Одно).

6. Ведение сайта ТСЖ - <http://tsg-ums.ru/>, размещение текущей информации и документов, предусмотренных действующим законодательством. На сайте имеется форма для общения и обратной

связи. Осуществлена регистрация ТСЖ «Уралмонолит-Север» и размещена необходимая информация на сайтах: реформа ЖКХ – <http://reformagkh.ru> и госуслуг – <https://www.gosuslugi.ru/>.

7. В порядке правового обеспечения деятельности ТСЖ осуществлялся учет входящей и исходящей документации, подготовка писем, уведомлений, претензий и предписаний, а также ответов на запросы и жалобы. Систематически осуществляется правовая экспертиза договоров, поступающих в ТСЖ от сторонних контрагентов, при необходимости составляются протоколы разногласий. Для принудительного исполнения вступивших в законную силу решений суда ведется активная работа со службой судебных приставов-исполнителей.

8. Принято участие в проведении проверок надзорными органами, в том числе, ответы на поступающие запросы о предоставлении документов, пояснений:

- 3 (Три).

Уважаемые собственники, при возникновении долгов просим своевременно подходить в офис ТСЖ для подписания соглашения на приемлемых условиях, при выполнении которых ограничение подачи электроэнергии не производится. При заключении и выполнении данного соглашения компенсации по оплате жилья, предоставляемые Администрацией г. Екатеринбурга, сохраняются. В течение 2025г. все отчеты по данной категории граждан в Комитет социальной политики Администрации г. Екатеринбурга предоставлены в срок. По вопросам расчета и получения компенсации за жилое помещение и коммунальные услуги обращаться в центры «МФЦ»

Для снижения расходов на общедомовые нужды просим оказывать содействие в выявлении жильцов, по которым не производится оплата собственником за коммунальные услуги. При отсутствии счетчиков просим в 2026г. произвести их установку, при необходимости, это может сделать слесарь ТСЖ - Ширяев Леонид Сергеевич. Показания счетчиков необходимо предоставлять в ТСЖ до 20 числа каждого месяца любым из возможных способов: по эл. почте, по телефону ТСЖ (указываются в квитанции), через почтовый ящик ТСЖ. У кого есть необходимость получения квитанции по эл. почте просим подойти в офис ТСЖ в часы работы бухгалтера для предоставления данных (часть собственников ежемесячно получают свои квитанции на эл. адрес дополнительно к раскладке в почтовые ящики).

Смета расходов на 2026г. ТСЖ «Уралмонолит-Север»

приведена в Таблице 5.

Площадь жилых помещений - 18658,90м²

Площадь нежилых помещений - 4430,70м²

Площадь жилых и нежилых помещений - 23089,60м², изменения площади происходят по причине предоставления собственниками свидетельств собственности, содержащих данные изменения.

Уважаемые собственники, при утверждении сметы на 2026г. будут следующие тарифы:

- по статье «Целевой сбор на содержание жилья» - 44,44 руб./м2 в месяц.

Уважаемые собственники, выражаем благодарность за своевременную оплату, за оказанную помощь членам Правления и сотрудникам ТСЖ в их работе. Надеемся на дальнейшее сотрудничество для развития и обеспечения нашего ТСЖ.

тверждено Решением Правления Протокол № 17.03 от 17.03 2026г.
 Председатель Правления Кузнецов Д.Б.

Утверждено Решением общего собрания Протокол № 19.05 от 19.05 2026г.
 Председатель собрания Кузнецов Д.Б.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2025 ГОД

ТАБЛИЦА 1

	Остаток на расчетном счете на 01.01.2025г., руб.	1 945 202
	Доходы за 2025г.:	Руб./год
1	Начисления собственникам жилых и нежилых помещений, в т.ч.	27755248
1.1	- Целевой сбор, включая целевой сбор на охрану	12 181 469
1.2	- Отопление	5 194 102
1.3	- Холодная вода	1 183 243
1.4	- Горячая вода	3 539 020
1.5	- Водоотведение	1 348 457
1.6	- Электроэнергия	2 702 294
1.7	Повышающий коэффициент	167 818
1.8	- Пени	223 716
1.9	- Обращение с ТКО	1 215 129
2	Начисления от аренды помещения	120 000
3	Начисления от провайдеров за размещение оборудования	33 629
4	Проценты от суммы остатка на расчетном счете	27 229
5	Начисления по вывозу мусора и уборке территории от ИП Харитонов Д.В., ИП Лень	248 281
6	Оплата за установленный сервитут на земельный участок - ООО "СтройТорг"	42 000
7	Оплата за установленный сервитут на земельный участок - ООО "СтройТорг" аванс за 2 следующих года	84 000
	Всего начислено доходов за 2025г.	28 310 387
	Всего поступило денежных средств на расчетный счет за 2025г.	28 234 656
	Расходы за 2025г.:	Руб./год
1	Начислено поставщиками :	14 259 485
1.1	за электроэнергию - ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	2 946 009
1.2	за теплоснабжение и горячую воду - Филиал "Свердл. "ПАО "Т Плюс"	8 097 729
1.3	за холодную воду и канализацию - МУП «Водоканал»	2 321 200
1.4	за обращение с ТБО ЕМУП "Спецавтобаза"	894 547
	Расходы по статьям затрат, согласно сметы расходов на 2025г. Финансируется из статьи доходов «Целевой сбор»	Руб./год
2	Заработная плата сотрудников, больничные листы за счет работодателя, включая налог на доходы физических лиц НДФЛ - 870378 руб.	5 861 354
3	Работы по текущему ремонту (договора подряда, включая НДФЛ)	1 003 049
3.1	сварочные работы при замене первого отсекающего крана на хвс	4 598
3.2	замена канализации из помещения ИП Харитонов и далее по кв. 44, 48, 52, 56, 60, 64, 68 ; замена хвс по 2 подъезду	70 115

3.3	покрасочные работы в нежилом помещении ИП Харитонов после залива	4 596
3.4	аварийная замена магистрали хвс в подвале от ввода до 5 подъезда длиной 132м	386 576
3.5	аварийная замена стояка хвс по кв. 24, 20, 16	11 495
3.6	уборка подвального помещения ИП Логиновских после засора (5748+5748)	11 496
3.7	уборка территории за забором, очистка фасада от граффити и рекламных объявлений по предписанию квартального инспектора (6897+5748)	12 645
3.8	уборка кровли над магазинами, обслуживание ворот	6 897
3.9	аварийная замена стояка хвс по кв. 128,133,137,140,141,145, 146,150,151,155,158,161,162	65 518
3.10	подрезка кустарников на территории двора в количестве 48шт	9 196
3.11	гидропромывка системы отопления дома	51 725
3.12	сварочные работы на въездных воротах, калитке, заборных секциях	11 495
3.13	посадка цветов 213шт и кустов сирени 3шт	5 748
3.14	аварийные работы по замене стояка хвс в кв. 98,101, канализации в кв.98, восстановление дренажного колодца у магазина "Магнит"	22 989
3.15	уборка подвального помещения ИП Логиновских после засора, покос травы во дворе, уборка кровли от мусора над магазинами	14 943
3.16	ревизия проектной документации, создание архива по секциям МКД	11 495
3.17	уборка мусора по периметру кровли, очистка козырьков подъездов	17 242
3.18	аварийный выход в ночное время выходного дня с уборкой от промочки двух квартир, уборка помещения ИП Харитонов от канализационных масс после многочисленных засоров	17 242
3.19	аварийная замена трубы канализации в кв.16, замена 5 кранов в подвале системы гвс со сваркой	11 495
3.20	обслуживание ворот, уборка кровли от мусора, галереи подвала от первого до шестого подъездов	17 242
3.21	покос травы на дворовой территории 2 раза (5748+9196)	14 944
3.22	аварийные работы по замазке швов на примыканиях и ливнестоках на крыше 6,7 подъездов, восстановление парапетов, установка планок в лифте 6 под., установка столбиков около Сбербанка	22 989
3.23	уборка подвального помещения ИП Логиновских и подвала 7 под. после засора, частичное восстановление примыканий по периметру дома	17 242
3.24	аварийная замена стояка канализации из помещения ИП Логиновских в подвальное помещение и до выпуска в колодец, включая откопку трубы, замена стояка хвс из кв. 232 в кв. 237 со сварочными работами	101 725
3.25	замена дренажной канализации по 4,5 подъездам трубы Д110 длиной 28м, Д50- 47м	24 500
3.26	ремонт крыльца 1 подъезда	22 989

3.27	аварийная замена канализации и стояка хвс из нежилого помещения Иванова А.А. в помещение ИП Харитонов Д.В.	15 518
3.28	ремонт ворот, замена кабеля от поста охраны до щитовой и сгоревших гирлянд над подъездами	11 495
3.29	установка и разбор новогодней елки	6 897
	Выдача заработной платы и сумм по договорам подряда с физ. лицами в 2025г. проводились через безналичный расчет.	
4	Страховые взносы на заработную плату и договора подряда:	2 065 103
4.1	ЕНП: Пенсионный фонд 22%; ФСС 2,9%; ФМС 5,1%	2 053 836
4.2	Фонд социального страхования 0,2% от несчастных случаях на производстве.	11 267
	С 01.01.2019г. закончен льготный период по налогам на заработную плату для сферы ЖКХ. Налоги перечисляются в размере 30,2%.	
5	Работы по текущему ремонту:	1 063 311
5.1	Реставрация лавок, песочницы, беседки во дворе дома - ИП Верещагина	38 075
5.2	Ремонт крыльца 7 подъезда - ООО "КОТ-96"	118 682
5.3	Ремонт примыканий кровли к парапету подъездов 1, 3, 5 - ООО "Строительные технологии урала"	179 825
5.4	Ремон кровли машинного отделения 6 подъезда - ООО "Строительные технологии урала"	197 879
5.5	Ремонт 3 подъезда - ИП Бухарин	528 850
6	Материалы на текущий ремонт:	896 389
6.1	материалы для замены общедомового стояка канализации и хвс из нежилого помещения ИП Харитонов и далее по кв. 40, 44, 48, 52, 56, 60, 64, 68	33 394
6.2	материалы для замены трубопроводы на магистрали хвс в подвале от ввода до 5 под.	304 135
6.3	материалы для ремонта ворот, замены замка на будке охраны	17 340
6.4	материалы для ремонта лавок, песочниц, беседки во дворе дома	42 271
6.5	материалы для ремонта системы гвс на чердаке и систем хвс и канализации в подвале 4 подъезда	47 879
6.6	материалы для ремонта примыканий кровли 6 под.	4 416
6.7	материалы для ремонта 3 подъезда	282 280
6.8	материалы для сантехников, электрика для текущих работ	64 674
6.9	материалы для сантехников, электрика для аварийных работ	100 000
7	Материалы, инструменты:	29 245
7.1	материалы и инструменты для уборщиц (ловушки от крыс, мыло, перчатки, стеклоочиститель, пакеты для мусора и т.д.)	29 245
8	Услуги сторонних организаций:	1 374 858
8.1	дератизация - ИП Вашкова Е.И.	12 000
8.2	система видеонаблюдения и доступа на территорию двора - ООО "ОСА-сервис" (за счет неиспользованных средств по охране территории произведен аванс)	305 590
8.3	охрана придомовой территории - ООО "Абсолютная безопасность" до ноября 2025г.	927 820
8.4	услуги тревожной кнопки - ООО "А-Секьюрити" до ноября 2025г.	24 448
8.5	аренда контейнеров - ООО "ТрансСервис"	90 000
8.6	механизированная уборка двора от снега	15 000
9	Тех. обслуживание оборудования:	252 576
9.1	ежемесячное обслуживание оборудования УКУТ (тепловой узел) с подготовкой к отопительному сезону, ремонт теплового узла - ООО «Роварс» ИП Накорякова С.А.	76 450
9.2	ежемесячное обслуживание насосной станции хвс - ИП Накорякова С. А.	18 000

9.3	ежемесячное обслуживание камер видеонаблюдения - ООО "ОСА-сервис"	36
9.4	установка блока питания на систему видеонаблюдения - ООО "ОСА-сервис"	7 41
9.5	обслуживание домофона, замена доводчиков - ООО "Комплект-Сервис"	114 726
10	Содержание лифтов:	800 954
10.1	измерение сопротивления изоляции, освидетельствование лифтов - ЗАО «СИЦ» «Лифтэксперт»;	41 300
10.2	ежемесячное обслуживание лифтов - ООО "Средураллифт"	594 720
10.3	страхование лифтов 7шт.	4 600
10.4	ремонт станции управления лифта в 3 подъезде	39 596
10.5	замена основных тяговых канатов лифта в 4 подъезде	71 807
10.6	ремонт станции управления лифта (замена платы) в 6 подъезде	48 931
11	Благоустройство:	36 775
11.1	рассада цветов, сирень венгерская	11 520
11.2	песок в мешках	14 000
11.3	столбик бетонный шестигранный - у Сбербанка, для ориентира остановки машин для системы доступа	11 255
12	Услуги связи:	4 226
12.1	телефон офиса ОАО «Мегафон»	4 226
13	Обучение специалистов:	19 700
13.1	обучение, повышение квалификации	19 700
14	Административно-хозяйственные расходы:	33 739
14.1	канцелярские товары, изготовление ключей, удлинитель для елки	26 668
14.2	сервисное обслуживание оргтехники (покупка и заправка картриджей)	4 571
14.3	услуги по доработке программного обеспечения, консультационные услуги	2 500
15	Вознаграждение банку РКО:	55 444
15.1	комиссия за ведение расчетного счета, комиссия по РКО по зарплатным проектам, комиссия по изготовлению з/пл карт, комиссия за межбанковский платеж	55 444
16	Программное обеспечение:	82 060
16.1	программа «Арча» обновление на 2026 год	16 500
16.2	продление доменного имени и хостинг сайта на 2025-2026 г.	6 090
16.3	право использования программы "Диадок" на 2025-2026г.	2 640
16.4	программа "СБИС" обновление на 2025-2026 г.	9 700
16.5	программы "Квартплата" на 260л.сч., модуль интеграции с ГИС ЖКХ, "Минфин" на 1 год	41 130
16.6	получение и настройка ЭЦП Председателя на 2025-2026г.	6 000
17	Услуги почты:	6 621
17.1	заказные письма с документами поставщикам, в фонды, извещения собственникам	6 621
18	Вознаграждение посредникам по платежам:	290 572
18.1	при платежах собственников через Сбербанк, ЕРЦ.	290 572
19	Прочие расходы:	208 502
19.1	госпошлина для суда	1 645
19.2	налог УСН (доходы-расходы) 1 %;	135 741
19.3	материалы, не списанные на 01.01.2026г.	64 985
19.4	возмещение ущерба по промочке ООО "Тюмень-Торг" - магазин Ермолино	6 131
	Итого расходов, согласно сметы и дополнительным работам	14 084 478
	Всего начислено расходов:	28 343 963
	Всего перечислено с расчетного счета за 2025г.	27 802 991
	Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2026г.	2 376 867

121

Сумма задолженности собственников жилых и нежилых помещений на 01.01.2026г. по оплате целевого сбора, коммунальных платежей, включая начисления за декабрь 2025г. Основные должники указаны в разделе «Отчет по правовой работе».

7 394 924