

Отчет о выполнении сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного жилого дома ТСЖ «НЕОН» за период с
01.01.2021г по 31.12.2021г. и задачи на 2022г.

За весь прошедший год на счета ТСЖ «Неон» поступило от жильцов и других организаций - 7 914 940,16 руб., из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта - 609 357,39 руб. на 01.01.2021г. в ООО «СарРЦ» оставался остаток – 103 899,74 руб. и на спецсчете – 231 273,08 руб.

На все коммунальные услуги у ТСЖ имеются договора с поставщиками соответствующих коммунальных услуг. Также имеются договора со всеми организациями, которые обслуживают наш жилой фонд.

Из общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет – 41,8 % было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ПАО «Т Плюс» (тепловые сети)	- 1 355 377,12 руб.
ООО «Концессии водоснабжения Саратова»	- 494 836,72 руб.
ООО « СПГЭС»	- 923 861,11 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	- 280 529,76 руб.
ИТОГО за поставку коммунальных услуг	- 3 054 604,71 руб.

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило 728 464,77 руб. руб. или 10 % от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 143 641,29 руб.
ООО «Профсервис»(обсл.видеосист.)	- 33 001,00 руб.
ООО «СарРЦ»(расчетно-кассовое obs.)	- 179 402,67 руб.
ООО «СаратовБизнесКонсалдинг»(услуги хостинга –сайт)	- 4 990,00 руб.
ИП Бандорин Д.В.(техобслуж. Теплосчетчика)	- 30 000,00 руб.
ИП Мнацян А.А.(обсл.домофон. сист.)	- 47 400,00 руб.
ИП Очеретин А.Ф.(уборка территории)	- 87 250,00 руб.
ПАО «Совкомбанк» (услуги и obs. корпор.карты)	- 31 137,19 руб.
Прочие организации (профкомплекс, поверка манометров, страхование лифтов, проверка вент.каналов, АО «Саргаз», услуги ГИС, юруслуги и др.)	- 171 642,62 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ТСЖ заплатило в прошлом году 3 783 069,48 руб., что составило 51,8 % от поступивших сумм на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Остальные средства – это 48,2% были потрачены на текущий ремонт, на оплату налогов, страховых взносов, содержание обслуживающего персонала и управленческие расходы (телефон, почтовые, канцтовары, проведение субботника, расходные материалы для уборки подъездов, их дезинфекции, юридические услуги и другие цели).

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - 588 532,71 руб., что составило 99% от начисления, по статье «Капремонт» - 617 405,80 руб., что составило 100 % от начисления ООО «СарРЦ». **ИТОГО:** 1 205 843,59 руб.

Исходя из поступивших средств на эти две статьи, ТСЖ и выполняло различные работы по ремонту общего имущества. Следует отметить, что средства, поступившие по статье «Капремонт», ТСЖ имеет право использовать только на те виды работ, которые заложены в областной программе капремонта общего имущества. Поэтому все текущие ремонты и другие виды работ, которые не заложены в областной программе капремонта, ТСЖ обязано выполнять только за счет статьи «Текущий ремонт», либо изыскивать дополнительные средства.

Работы, проведенные в 2021г.

За счет средств спецсчета в ПАО «Сбербанк» на «Капитальный ремонт»:

1. Утепление стен фасада (двухкомнатных квартир жилого дома со стороны подъездов) - 755 783 руб.

Итого: 755 783 руб.

За счет средств из статьи «Текущий ремонт»:

1. Штукатурка, окраска фасада и ремонт цокольного этажа жилого дома
 - по дополнительному соглашению к основному договору - 698 584,60 руб.
2. Утепление лифтовых отделений на кровле дома, а также отделка вент. шахт, устройство грибков над вент. шахтами и ремонт пилонов на кровле входов в подъезды - 400 000 руб. (ЭТО ТОЛЬКО АВАНС ОПЛАЧЕН). Всего по договору

стоимость этих работ составляет - 980 714 руб. Долг ТСЖ на 01.01.2022г. по данному договору составляет еще - 580 714 руб.

3. Поверка манометров на тепловых узлах в подвальных помещениях - 2 393,95 руб.
4. Замена комплектующих деталей на пластиковых окнах в подъездах – 3 932 руб.
5. Замена общего трубопровода горячего водоснабжения, входящего в подвальное помещение жилого дома - 61 525 руб.
6. Укладка плитки на дорожное полотно, идущее к 3-ему подвалу дома - 9 600 руб.
7. Прочие хоз. расходы - 88 078,95 руб.

в том числе:

- расходы на стоимость материалов для ремонта общего имущества - 16 285 руб.
- расходы на покупку электроматериалов - 3 626 руб.
- расходы на приобретение инвентаря - 33 245 руб.
- расходы на благоустройство – 32 249,56 руб.
- прочие - 2 673,39 руб.

Итого : 1 264 114,50 руб.(без налогов)

За счет средств из статьи «Содержание жилья»:

1. Проверка герметичности внутридомового газопровода - 14 382 руб.
2. Обработка территории и подвалов от грызунов и комаров, а также приобретение дезинфицирующих средств – 13 700 руб.
3. Страхование лифтов – 1 275 руб.
4. Услуги ООО «СарРЦ» за информацию на ГИС – 36 000 руб.
5. За право пользования «СБИС» (бухгалтер) - 6 200 руб.
6. Обследование вент. каналов – 7 899,67 руб.
7. Обслуживание программы сайта ТСЖ – 15 000 руб.
8. Обслуживание общего теплосчетчика - 30 000 руб.
9. Расчетно-кассовые услуги ООО «СарРЦ» - 179 402,67 руб.
10. Оплата за услуги хостинга и домены с целью пользования сетью интернет для сайта ТСЖ – 4 990 руб.
11. Оплата юридических услуг – 11 400 руб.
12. Приобретение технической соли - 8 100 руб.
13. Приобретение речного песка - 2 500 руб.
14. Налоги, страх. взносы, комиссия, госпошлина и др. взимания – 649 620,91 руб.

15. Заработная плата и отпускные обслуж. аппарату - 1 177 512,03. (10 чел.)

16. Комиссия по корпоративной карте - 4 834 руб.

17. Прочие - 90 833,71 руб.

в том числе :

- оплата сотового телефона – 8 918 руб.

- канцелярские и почтовые расходы - 3 053,70 руб.

- расходные материалы для уборщиц - 20 338,04 руб.

- спил деревьев на придомовой территории и их вывоз - 45 000 руб.

- прочие – 13 523,97, руб.

Итого: 2 253 649,99 руб.

ИТОГО: 4 273 547,49 (капремонт, текущий ремонт и содер. жилья)

Оплатили за проверку газовых плит в квартирах, средствами, дополнительно выставленных собственникам в платежные документы - 67 792 руб.

Оплатили за приобретение и установку индивидуальных приборов учета электроэнергии, средствами, дополнительно выставленных собственникам в платежные документы - 149 769,86 руб.

Произвели возврат средств за ЖКУ, выставленные по исполнительному листу кв. № 80 - 30 092,49 руб.

Обслуживание жилого фонда: Лифт(143 641,29), домофон(47 400), видео(33 001), уборка придомовой территории (87 250) - 311 292,29руб.

ВСЕГО израсходовано по всем статьям: 4 832 494,13 руб. в т. ч. остатки на корпоративной карте на 01.01.2021г. 7 963,50 руб.

ВСЕГО ИЗРАСХОДОВАННЫХ СРЕДСТВ ПО СОДЕРЖАНИЮ, ТЕКУЩЕМУ И
КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЗА 2021год . – 4 832 494,13руб.

	ПО СМЕТЕ ДОХОДОВ НА 2021г.	СОБРАНО В 2021г.	ИЗРАСХОДОВАНО В 2021г.
1. Содержание жилья	2 326 405,04	2 276 725,08	2 397 291,28 в т.ч. лифт

2. Ремонт жилья	594 431,72	588 437,79	1 264 114,50
3. Капремонт	633 460,06	617 405,80 + 17 569,50 (Комитет по финансам) + 634,98% (ПАО «Сбербанк»	755 783,00
4. За эксплуат. МОП и другие доходы (ОДН)	163 934	93 260,89 (домофон, видео (по оборотке), МТС, Эр- Телеком по факту) + 395 769,96 (СОИ, ОДН по оборотке)	167 651,00 (домофон, видео, уборка придомовой территории)
ИТОГО:	3 718 230,82	3 989 804,00 + 231 273,08 (остаток на Спецсчете по капрем. на 01.01.21г.) + 103 899,74 (остаток на счете в СарРЦ на 01.01.21г.) + 10 778,11 (остаток на счете в ПАО «Совкомбанк» на 01.01.21г.) + 7 963,50 (остаток на корпоративной карте на 01.01.21г.) - 29,96(перерасход наличных на 01.01.21г.) + 217 561,86 (оплата жильцами, дополнительно выставленных за проверку газовых плит, приобретение и установку электросчетчиков в квартирах) + 105 783,09 оплаченные по и/л Комитетом по финансам и должникам ИТОГО: 4 667 033,42	4 584 839,78 + 217 561,86 (допол. выставленные в платежных документах) + 30 092,49 возврат излишне уплаченных за ЖКУ ИТОГО: 4 832 494,13

Разница собранных средств, с учетом СОИ,
со сметой за 2021г. - 3 989 804 – 3 718 230,82 = 271 573,18 руб. (профицит)

Разница со сметой по факту
израсходованных средств за 2021г. - 4 832 494,13 - 3 718 230,82 =
1 114 263,31руб.(дефицит)

Разница по факту собранных и израсходованных
средств на 01.01.2022г. - 4 832 494,13 - 4 667 033,42 = 165 460,71 руб. (дефицит)

Остаток на спецсчете на 01.01.2022г. взнос на формирование фонда
капремонта - 103 051,95 руб.

Остаток на корпоративной карте на 01.01.2022г. - 969,50 руб.

Остаток наличных средств на 01.01.2022г. – 5 402,49 руб.

Остаток в ООО «СарРЦ» на 01.01.2022г. - 164 991,60 руб.

В нашем доме три собственника нежилых помещений. Это ИП Лукьянова и ИП Уразова, которые используют свои помещения под продуктовые точки и ещё Комитет по имуществу Администрации г. Саратова, который является собственником помещения в 82,8 кв.м. и которое в настоящее время до сих пор пустует.

В настоящее время нежилые помещения собственников ИП Лукьянова и ИП Уразова пользуются коммунальными услугами, включая отопление и горячее водоснабжение, только на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями и через ООО «СарРЦ» оплачивают ТСЖ за все услуги по содержанию и ремонту жилья, а также вывоз бытовых отходов.

Третий собственник нежилого помещения - это Комитет по имуществу Администрации г. Саратова. ТСЖ уже подавали на них иски в судебные органы по взысканию с них задолженности. Последний раз в декабре 2020 года, ТСЖ получили от них 133 858,83 руб. В 2021 году ТСЖ тоже подавало иск по возврату денежных средств, затраченных ТСЖ на юридические услуги по данному вопросу. В апреле прошлого года ТСЖ получило возврат за юридические услуги в общей сумме 50 000 руб. и Комитет перечислил на спецсчет в ПАО «Сбербанк» - 17 569,50 руб. по счетам ТСЖ по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества с муниципальных квартир.

В этом 2022 году ТСЖ вновь вынуждено подать иск в судебные органы к Муниципальному образованию «Город Саратов» в лице Комитета по финансам по взысканию с них задолженности за последние три года, с учетом ставки рефинансирования ЦБ РФ по день фактического исполнения денежного обязательства.

За использование мест общего пользования такие организации, как ПАО «МТС», ЭР-Телеком и Спутник ТВ оплатили ТСЖ в прошлом году – 17 719,85 руб. На 01.01.2022г. долг этих организаций перед ТСЖ составил ещё - 21 171,11 руб.

ТСЖ постоянно принимает меры к должникам за жилищно-коммунальные услуги. Неоднократно злостным неплательщикам ТСЖ посылало предупреждения, в которых указывает, что согласно постановления Правительства РФ № 354, ТСЖ имеет право ограничивать подачу коммунальных услуг, в данном случае подачу электроэнергии. Пришлось отключать электроэнергию в двух квартирах.

На 01.01.2022г. просроченная задолженность жильцов по ЖКУ составила 138 506,46 руб. Конечно в этой сумме значатся квартиры, которые оплатили после 20 декабря 2021г., но СарРЦ показывает оплативших, до 20 числа.

Теперь о тарифе по статье «Содержание жилья» и хватает ли ТСЖ на эту статью.

При сегодняшнем тарифе 22,19 руб. с кв.м. общей площади, собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет 185 051,06 руб. Ежемесячно мы обязаны оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты – 17 950 руб., за услуги банка – 2 595 руб., страхование лифтов - 106 руб., АО «Саратовгаз» – 1 199 руб., профкомплекс за обработку подвалов и территории – 583 руб, за постоянное подключение сайта к сети Интернет и обслуживание сайта ТСЖ – 1 666 руб., обслуживание теплосчетчика – 2 500 руб., обследование вент каналов – 658 руб., страховые взносы и налоги - 71 379 руб.,(подох.нал. пенс.фонд, ФОМС,ФСС,ФСС), заработная плата 106 619 руб.,(10ч.), расходы на телефон, почтовые, канцтовары, расходный материал для уборки подъездов, их дезинфекция, инвентарь, юруслуги и др. цели – 8 000 руб.

ИТОГО выходит – 213 255 руб., Общая площадь дома - 8 339,39 кв.м., то есть тариф по содержанию жилья у нас фактически выходит не 22,19 руб. с кв. м., как мы сейчас платим, а должен быть – 25,57 руб. с кв.м. Разница – 3,38 руб. Только часть разницы ТСЖ может погасить сборами задолженностей от Спутника ТВ, МТС и дома RU и по иску к Муниципальному образованию по нежилому помещению. Однако это ещё не факт. Поэтому повышение тарифа на 2022г. по этой статье «Содержание жилья» требуется увеличить хотя бы на 1,62 руб. Либо ТСЖ не в состоянии будет оплачивать все необходимые услуги для жилого дома.

По статье «Текущий ремонт» увеличение тарифа не требуется.

Теперь о задачах на 2022 год.

ТСЖ, конечно, в 2021г. проделало много работы по ремонту и содержанию жилого дома. Однако, на фасадной части дома остались еще не утепленные стены теперь трехкомнатных квартир. В настоящее время жильцы этих квартир тоже обратились с заявлением в ТСЖ об утеплении стен. Зимой, при сильных морозах, особенно в угловых квартирах и на девятых этажах, бывает холодно. Далее, есть и такая проблема - кирпичная кладка на боковых сторонах лоджий двухкомнатных квартир во многих местах начала трескаться. Хотелось бы всю оставшуюся не закрытой на фасаде кирпичную кладку, закрыть клеевым раствором, сеткой, а затем также оштукатурить и покрасить. Тогда весь наш жилой дом будет укреплен и утеплен. Ему все-таки, можно сказать, более 30 лет. Однако с сегодняшним положением, когда на Россию западные страны накладывают санкции, решить в этом году наши вопросы может быть сложно. ТСЖ обратилось вновь к ООО «Ремжилстрой» по этим вопросам, пока однозначного ответа не поступило. Если удастся решить наши вопросы с этой организацией, то хотя бы в этом году провести утепление стен 3-х комнатных квартир частично - за счет средств взносов на капитальный ремонт и - часть оплатить за счет статьи «Текущий ремонт». А далее, уже будем решать остальную часть укрепления кирпичной кладки дома.

Есть еще у нас и такая проблема. В доме стоит с 2013года насосная станция по подкачке холодного водоснабжения. С октября прошлого года насосы прекратили работать. ТСЖ уже обратилось в организацию, которая занимается этими вопросами. Зимой пока жильцы не ощущали проблемы с холодным водоснабжением, но наступит весенне-летний период, и будут проблемы, особенно у верхних этажей. Поэтому когда представит ремонтная организация счет ТСЖ, то будет видно, сможет ли ТСЖ оплатить этот ремонт, либо придется выставлять в платежных документах дополнительную сумму соразмерно доли каждой квартиры в праве общей собственности.

На прошлых собраниях ТСЖ сообщало, что ещё в 2017году была подана заявка о включение дома в муниципальную программу «Формирование современной городской среды Муниципального образования «город Саратов» на 2018-2024 годы. Дом включили в эту программу, и нам наконец-то, было сообщено, что в этом году будут произведены работы по благоустройству дворового проезда.

Уже наступила календарная весна. Каждый год мы проводим организованно уборку придомовой территории после зимнего периода. Поэтому необходимо в апреле – мае провести субботник с личным участием собственника, либо нанимателя помещения в доме или представителя от помещения.

Собственникам, в случае нежелания, либо отсутствия возможности лично участвовать в мероприятиях по благоустройству придомовой территории жилого многоквартирного дома, за исключением собственников, которые не могут принять участие по болезни или другим уважительным причинам, необходимо, как это было предыдущие года, внести в ТСЖ денежные средства в размере 500 рублей с помещения (для приобретения саженцев, проведения обрезки и кронирования старых деревьев, краски и т.п., найма работников для уборки и благоустройства придомовой территории).

Председатель правления ТСЖ «Неон»



В.А.Орехова