

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «НЕОН» за 2023г. И ЗАДАЧИ на 2024г.

За весь прошедший год на счета ТСЖ «Неон» поступило от жильцов и других организаций - **8 758 296,50 руб.**, из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта - **840 504,79 руб.**

На 01.01.2023г. в ООО «СарРЦ» оставался остаток – **29 230,11 руб.** и на спецсчете – **246 861,82 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 – **46,11 %** было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ПАО «Т Плюс» (тепловые сети)	- 1 678 917,77 руб.
ООО «Концессии водоснабжения Саратова»	- 563 261,87 руб.
ООО «СПГЭС»	- 1 116 050,62 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	- 292 446,72 руб.

ИТОГО за поставку

коммунальных услуг - 3 650 676,98 руб.

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **856 933,24 руб.** руб. или **10,82 %** от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 156 960,00 руб.
ООО «Проффсервис»(обсл.видеосист.)	- 28 700,00 руб.
ООО «СарРЦ»(расчетно-кассовое obs. и ГИС)	- 240 200,26 руб.
ООО «СаратовБизнесКонсалдинг»(услуги хостинга –сайт)	- 4 990,00 руб.
ООО «Спринт» (обслуживание распашных ворот)	- 38 500,00 руб.
АО «Эр-Телеком Холдинг» (обсл. спецвидеокамеры)	- 59 520,00 руб.
ИП Бандорин Д.В.(техобслуж. теплосчетчика)	- 33 200,00 руб.
ИП Мнацян А.А.(обсл.домофон. сист)	- 47 400,00 руб.
ПАО «Совкомбанк» (услуги и obs. корпор.карты)	- 35 585,84 руб.

Прочие организации

(поверка манометров, общедомового прибора учета тепла,

страхование лифтов, проверка

вент.каналов, АО «Саргаз», дезинсекция, за пользование «СБИС»,

обсл. сайта, юруслуги и др.)

- 211 877,14 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ТСЖ заплатило в прошлом году **4 507 610,22 руб.**, что составило **56,93 %** от поступивших сумм на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Остальные средства – **4 097 061,11 руб.** это **43,07%** были потрачены на текущий ремонт, на оплату налогов, страховых взносов, содержание обслуживающего персонала и управленческие расходы (телефон, почтовые, канцтовары, проведение субботника, расходные материалы и другие цели).

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - 665 813,47 руб., что составило 99% от начисления, по статье «Капремонт» - 725 548,11 руб., что составило 93 % от начисления ООО «СарРЦ». **ИТОГО: 1 391 361,58 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.

В 2023г. на спецсчет ТСЖ в ОАО «Сбербанк России» поступило, как было выше сказано, **840 504,79 руб.**

На общих собраниях членов ТСЖ ещё в 2022г. принимались решения, которые исходили из обращений собственников трехкомнатных квартир. А именно - произвести утепление стен 3-х комнатных квартир и угловой части 2-х комнатных квартир, также была произведена штукатурка, устройство сетки, декоративная отделка и покраска торцов лоджий 2-х комнатных квартир. Эта работа была осуществлена во всех трёх подъездах со стороны подъездной части дома из фонда капитального ремонта представителями ООО «Ремжилстрой». Общая сумма трех локальных сметных расчетов на все три подъезда составила - **2 942 698,40 руб.** По итогу 2022г. у ТСЖ за эти работы остался долг перед ООО «Ремжилстрой» **2 194 205 руб.** В прошлом году, в 2023, ТСЖ погасило за эти работы **483 813,80 руб.** из фонда капитального ремонта и **400 000 руб.** из статьи текущий ремонт. Всего - **883 813,80 руб.** Долг ТСЖ за эти виды работы на 01.01.2024г. составил **1 310 391,20 руб.**

Также, исходя из обращений собственников, ТСЖ на общем собрании в прошлом году приняло решение по утеплению фасада многоквартирного жилого дома - штукатурка, устройство сетки, декоративная отделка и покраска торцов лоджий 2-х комнатных квартир 1-ого, 2-ого и 3-его подъездов жилого многоквартирного дома со стороны 3-его Московского проезда на общую сумму **1 221 572 руб.**

ТСЖ вновь обратилось к ООО «Ремжилстрой» по данному вопросу и был подписан договор на проведение этих работ из фонда капитального ремонта. В июне прошлого года ТСЖ оплатило аванс - **366 471,72 руб.** В целом ТСЖ осталось должно ООО «Ремжилстрой» на начало 2024г. за все работы - **2 165 491,48 руб.**

Далее, производились работы только из средств статьи «Текущий ремонт».

Летом прошлого года ТСЖ провело работы по ремонту кровельного покрытия на крыше жилого дома. По итогу, исполнителю было оплачено вместе с материалом и налогами - **127 011 руб.**

Также из этой статьи ТСЖ осуществило замену общего трубопровода горячего водоснабжения в однокомнатных квартирах первого подъезда по стоякам с кв. № 8 по кв.49. На что было потрачено вместе с материалом и налогами - **29 884 руб.**

Была проведена работа по ремонту общего трубопровода канализационной системы в подвальном помещении первого подъезда, за что ТСЖ оплатило вместе с материалом и налогами - **5 977 руб.**

Пришлось ТСЖ провести и ремонтные работы на контейнерной площадке, возле которой произошел порыв трубопровода холодного водоснабжения, и при ремонте трубопровода была повреждена контейнерная площадка. За ремонтные работы ТСЖ оплатило вместе с материалом и налогами - **22 413 руб.** Но так как этой контейнерной площадкой пользуется не только наше ТСЖ, но и ТСЖ «16А» и ООО «КИТ», эти организации возместили нашему ТСЖ - **12 488 руб.**, согласно соглашению, заключенному между нашими организациями еще в 2022г.

Готовясь к отопительному периоду, из статьи «Текущий ремонт» была произведена поверка манометров, за что оплатили – **2 633,14 руб.** и поверка общедомового прибора учета тепла, которая обошлась ТСЖ в **36 594 руб.**

Из этой же статьи закупались все материалы на хозяйственные нужды дома, включая закупку и замену, вышедших из строя шаровых кранов на все коммунальные трубопроводы, а также приобретение электроматериалов, благоустройство территории, проведение субботника и на другие хозяйственные нужды. Всего на эти цели было израсходовано – **113 760,40 руб.**

Теперь, о расходах из статьи «Содержание жилья»:

Выполняя Федеральный Закон Российской Федерации № 209 от 21.07.2014г. ТСЖ зарегистрировано в государственной системе ЖКХ и размещает в этой системе сведения, предусмотренные данным Законом. Непредставление указанной информации влечет за собой наложение административных взысканий в виде штрафов, согласно Кодекса РФ об административных правонарушениях. В этой связи ТСЖ имеет договор с ООО «СарПЦ» по ежемесячному размещению информации в системе ГИС ЖКХ. Ежемесячно за размещение информации ТСЖ оплачивает - 3 000 руб. В общей сумме в прошлом году ТСЖ оплатило ООО «СарПЦ» за размещение информации на ГИС ЖКХ - **36 000 руб.** Также ООО «СарПЦ» ежемесячно подает ответы на запросы Министерства труда и социальной защиты о наличии задолженностей у потребителей жилищно-коммунальных услуг и размещения их в ГИС ЖКХ. За эту работу ТСЖ за год оплатило ООО «СарПЦ» - **10 449 руб.**

ТСЖ раскрывает в полном объеме всю необходимую информацию по своей финансовой и хозяйственной деятельности и на своем сайте. Ежемесячно за услуги хостинга и домены с целью пользования сетью Интернет для сайта, ТСЖ оплачивает по **350 руб.** в месяц и ежегодно **790 руб.** за продление домены. Всего ТСЖ за год заплатило ООО «СарБК» - **4 990 руб.** Также за программное обеспечение сайта и его оформление ТСЖ оплатило вместе с налогом и страховыми выплатами - **22 413 руб.**

Исходя из того, что на придомовой территории дома были установлены распашные ворота, ТСЖ установило видеоконтроль за этими воротами, а также автоматический доступ на дворовую территорию к подъездам дома спецтранспорта – это скорая помощь, полиция и пожарные машины. Эту работу осуществляет организация АО «Эр-Телеком Холдинг», которой было оплачено, согласно договора, за ежемесячное обслуживание этого видеоконтроля - **59 520 руб.** Также за обслуживание распашных ворот ТСЖ оплатило ООО «СПРИНТ» в прошлом году - **38 500 руб.**

В летний период ТСЖ приглашало ООО «Альфадез» для обработки подвальных и чердачных помещений от грызунов и тараканов, а также обрабатывали еще и придомовую территорию от грызунов и комаров. За всё ТСЖ оплатило в прошлом году - **10 000 руб.**

Готовя дом к отопительному сезону, ТСЖ обязано подписать акт готовности в Ленинской администрации г.Саратова. В этот акт входит обследование вентиляционных каналов в доме. ТСЖ оплатило обслуживающей компании ООО «ЕвроМонтаж» - **7 900 руб.** за три проверки, как и требуется по Российскому законодательству, при подготовке к отопительному сезону, в середине отопительного периода и по окончании отопительного периода.

Также из этой же статьи ТСЖ оплачивает ежемесячно за обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии. За год ТСЖ заплатило – **33 200 руб.**

ТСЖ ежегодно, выполняя постановление Правительства РФ, проводит работу по проверке газового оборудования, для чего был заключен договор с АО «Саратовгаз» на обслуживание общего внутридомового газопровода и технологических устройств, а также на обслуживание газового оборудования в квартирах и ТСЖ выставило в платежных документах собственников стоимость проверки газовой плиты в квартире. По итогам проверок ТСЖ оплатило АО «Саратовгаз» - **63 590 руб.**

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило - **1 360 руб.**

Из средств статьи «Содержание жилья» ТСЖ оплатило в прошлом году **6 000 руб.** за сертификат ключа для электронной подписи и за право пользования программой «СБИС» для бухгалтера.

Из этой же статьи ТСЖ оплачивало почтовые расходы, канцелярские, телефон, приобретало расходные материалы для уборщиц, уборка снега на придомовой территории всего на эти цели за год было израсходовано – **28 956,23 руб.**

Из статьи «Содержание жилья» ТСЖ также ежемесячно оплачивает ООО «СарРЦ» за расчетно-кассовое обслуживание. В прошлом году общая сумма оплаты составила **193 751,26 руб.**

За год ТСЖ оплатило Налогов, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму **846 585,63 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные, обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме - **1 497 665,57 руб.** Это в среднем в месяц составляет **12 481 руб.** на человека, всего в штате ТСЖ 10 чел.

В нашем доме три собственника нежилых помещений. Это ИП Лукьянова, которая использует своё помещение под продуктовую точку, ИП Уразова, использует своё помещение под так называемую организацию - OZON. Ещё Комитет по имуществу Администрации г. Саратова, который является собственником помещения в 82,8 кв.м. и который в прошлом году сдал своё помещение в аренду ИП Черников.

В настоящее время все нежилые помещения собственников пользуются коммунальными услугами, включая отопление и горячее водоснабжение, только на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями и оплачивают ТСЖ за все услуги по содержанию и ремонту жилья.

Третий собственник нежилого помещения - это Комитет по имуществу Администрации г. Саратова. ТСЖ уже неоднократно подавали иски в судебные органы по взысканию с Комитета задолженности за ЖКУ.

В 2022 году ТСЖ было 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. Решение суда было принято в пользу ТСЖ и в конце года ТСЖ получило **194 105,41 руб.** ТСЖ вновь подаст иск в этом году на возврат средств за оплаченные юридические услуги и по взысканию с них задолженности за 2022 год, 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 – **12 910,72 руб.** На 01.01.2024г. долг этих организаций перед ТСЖ составил ещё - **35 643,56 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.

По итогам 2023г. просроченная задолженность жильцов по ЖКУ составила **139 613 руб.** Конечно в этой сумме значатся квартиры, которые оплатили после 25 числа, но СарРЦ показывает оплативших, до 25 числа.

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

При сегодняшнем тарифе **24,86 руб.** с кв.м. общей площади, собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **207 673,98 руб.** Ежемесячно мы обязаны оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты – **20 017 руб.**, за услуги банка – **2 966 руб.**, страхование лифтов - **113 руб.**, АО «Саратовгаз» – **2 383 руб.**, профкомплекс за обработку подвалов и территории – **833 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.**, обслуживание распашных ворот и спецвидеокамеру - **3 640 руб.** страховые взносы и налоги – **67 997 руб.**, (подох.нал. пенс.фонд, ФОМС,ФСС,ФСС), заработная плата **136 938 руб.**, (10ч.), телефон, почтовые, канцтовары, расходный материал для уборщиц, инвентарь, юр.услуги и др. цели – **11 000 руб.**

ИТОГО выходит – 250 711 руб., Общая площадь дома - 8 353,74 кв.м., то есть тариф по содержанию жилья у нас фактически выходит не **24,86 руб. с кв. м.**, как мы сейчас платим, а должен быть – **30,01 руб. с кв.м.** Только часть разницы - **2,02 руб.** 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 2024г. по этой статье «Содержание жилья» требуется увеличить хотя бы на **2 руб.** Либо ТСЖ не в состоянии будет оплачивать все необходимые услуги для жилого дома.

По статье «Текущий ремонт» тоже необходимо повысить тариф на **1 руб.**

Теперь о задачах на 2024 год.

ТСЖ за последние три года, начиная с 2021г, провело очень большую работу. Весь фасад дома утеплен, на кровле тоже вентиляционные каналы приведены в порядок и лифтовые помещения утеплены. Однако организации, которая нам производила все эти работы, ТСЖ осталось должно большую сумму, об этом уже выше было сказано. Поэтому ТСЖ будет стремиться, как можно быстрее погасить этот долг, ну и, конечно, выполнять экстренные работы по ремонту общедомовых коммунальных систем, если это будет необходимо.

Также, следует принять меры по текущему ремонту в подъездах дома, особенно в третьем, где этой зимой произошло затопление подвального помещения из-за прорыва общего трубопровода горячего водоснабжения, проходящего возле дома от котельной. В результате штукатурка и краска в подъезде на первом этаже вся вздулась и отваливается. Летом будет необходимо провести и ремонтные работы на тепловых узлах отопительной системы. Заменить краны, вышедшие из строя на лежаках отопительной системы, холодного и горячего водоснабжения.

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 кроны старых деревьев, краски и т.п., найма работников для уборки и благоустройства придомовой территории).

Председатель правления
ТСЖ «Неон»

В.А.Орехова