

ОТЧЕТНОЕ СОБРАНИЕ ТСЖ «РУБИН» в 2023г.

Итоги финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год и задачи на 2023год.

За весь прошедший год на счета ТСЖ «Рубин» поступило денежных средств от жильцов, в виде платежей за жилищно-коммунальные услуги, и от других организаций, на общую сумму **12 472 945,57 руб.**, из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта поступило **851 502,20 руб.**

На 01.01.2022г. в ООО «СарРЦ» оставался остаток – 779 546,78 руб. и на спецсчете – 606 412,37 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 **55,59 –%** было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ООО «ТЭГК» (тепловые сети)	- 2 859 017,00 руб.
ООО «Концессии водоснабжения Саратов»	- 1 317 794,39 руб.
ООО «СПГЭС»	- 1 831 728,49 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	- 452 367,05 руб.

ИТОГО за поставку коммунальных услуг - 6 460 906,93 руб.

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **933 617,73 руб. или 8,03 %** от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 302 183,50 руб.
ИП Бандорин Д.В.»(техобслуж.теплосчетчика)	- 30 000,00 руб.
ИП Мнацын А.А. (обслуж.домоф. системы в 1-ом,2-ом, 3-ем и 4-ом под.)	- 42 540,00 руб.
ИП Мнацын А.А. (обслуж. видеосистемы)	- 28 040,00 руб.
АО «Страховое общество газ.пром» (тех.освидет лифтов)	- 1 955,00 руб.
АО «Саратовгаз»	- 27 599,00 руб.
ООО «Металлокомплект» (обслуж. регулятора температуры)	- 6 965,00 руб.
ООО «ЕвроМонтаж» (обслед. вентканалов)	- 10 600,00 руб.
ООО «СарРЦ»	- 332 638,77 руб.
ООО «СарБК»(услуга хостинга)	- 4 990,00 руб.
ООО «Юник» (приобретение видеокамеры)	- 4 500,00 руб.
ООО «Компания Тензор» (за исползов. системы СБИС)	- 5 400,00 руб.
Услуги банков	- 38 538,46 руб.

Прочие организации и услуги
(профобработка, обслуж. сайта.поверка ман.,
юр.услуги и др.)

- 48 834,00 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций ТСЖ заплатило в прошлом году **7 394 524,66 руб.**, что составило **63,63 %** от поступившей суммы на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Остальные средства – это **36,37 %** были потрачены на текущий ремонт, на оплату налогов и обязательных страховых платежей, пеня и госпошлину, содержание обслуживающего персонала и управленческие расходы (канцтовары, почтовые, благоустройство придомовой территории и другие хозяйственные нужды). Из фонда капитального ремонта, которые поступают на наш спецсчет в Сбербанк России, ТСЖ потратило в 2022г. – **1 116 768,10,00 руб.** Остаток на 01.01.2023г. составил – **381 784,36 руб.**

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - **933 796,37 руб.**, что составило 99,06% от начисления, и по статье «Капремонт» - **850 560,30 руб.** что составило 98,69 % от начисления ООО «СарРЦ».

ИТОГО: 1 784 356,67 руб.

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

В прошлом году на очередном отчетном собрании членов ТСЖ нами было принято решение – произвести укрепление плит пилонов лоджий и декоративная отделка с покраской многоквартирного жилого дома за счет средств фонда капитального ремонта, которые поступают на спецсчет ТСЖ в Сбербанк России.

ТСЖ произвело в прошлом году эти работы на общую сумму - **1 116 768,10 руб.**

Далее, ТСЖ производило ремонтные работы только за счет средств «Текущий ремонт».

Из за недостатка средств в фонде капитального ремонта ТСЖ было вынуждено направить на спецсчет для завершения работ по укреплению плит пилонов лоджий - **272 458,90 руб.**

По решению общего собрания ТСЖ осуществило ремонт кровельного покрытия путем промазки рубероидных швов и трещин нефтебитумной мастикой на кровле всех шести подъездов. За всю работу вместе с материалом и налогами ТСЖ в общей сумме оплатило – **131 482 руб.**

Готовясь к отопительному сезону, ТСЖ из статьи «Текущий ремонт» оплатило за поверку манометров - **3 231,58 руб.**

Теперь, о расходах из статьи «Содержание жилья»:

В летний период ТСЖ приглашало ООО «Альфадез» для обработки подвальных и чердачных помещений от грызунов и тараканов, а также обработали еще придомовую территорию от грызунов и комаров. Также были закуплены дезинфицирующие средства для обработки подъездов. За всё это было оплачено – **25 102,42 руб.**

Готовя дом к отопительному сезону, ТСЖ обязано подписать акт готовности в Ленинской администрации г. Саратова. В этот акт входит обследование вентиляционных каналов на чердаках дома, согласно требованиям Закона РФ, три раза в год. ТСЖ за эту работу оплатило обслуживающей компании по договору - **10 600 руб.**

ТСЖ ежегодно, выполняя постановление Правительства РФ, проводит работу по проверке газового оборудования. За проверку общего внутридомового газопровода и технологических устройств ТСЖ оплатило АО «Саргаз» – **27 599 руб.**

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 «СарРЦ» 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 «СарРЦ» за размещение информации на ГИС ЖКХ - **36 000 руб.** Также с начала 2022г. ООО «СарРЦ» 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 «СарРЦ» - **11 263 руб.**

Выполняя также постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731 ТСЖ раскрывает в полном объеме всю необходимую информацию по своей

финансовой и хозяйственной деятельности 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 СарБК - **4 990 руб.**

Также за программное обеспечение сайтов и их оформление, ТСЖ оплатило вместе с налогом и страховыми выплатами - **21 913 руб.**

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило **1 955 руб.** За обслуживание теплового счетчика было оплачено **30 000 руб.**, за обслуживание регулятора температуры - **6 965 руб.**, за обслуживание домофонной системы в 1-ом, во 2-ом, 3-ем и 4-ом подъездах было оплачено – **42 540 руб.** и обслуживание видеосистемы – **28 040 руб.** За сертификат ключа к финансовым документам и за использование программы для бухгалтера, ТСЖ оплатило ООО «Компания Тензор» - **5 400 руб.** и за юридические услуги ТСЖ оплатило - **13 500 руб.**

За год ТСЖ оплатило подоходного налога, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму - **887 449,58 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме - **1 608 724,03 руб.** Это в среднем в месяц, составляет **11 172 руб.** на человека, всего в штате 12 человек.

В течение прошлого года на все хозяйственные нужды было затрачено **85 823,66 руб.**, в том числе расходы на текущий ремонт общего имущества в квартирах жильцов составили **693 руб.**(кв.№ 66), расходы на текущий ремонт общего имущества в подвальных и чердачных помещениях – **14 112 руб.**, приобретение инвентаря – **25 642 руб.**, приобретение расходных материалов для уборщиц и слесарей – **5 203 руб.**, приобретение расходных электроматериалов – **5 967 руб.**, канцелярские, почтовые, телефон, заправка картриджей благоустройство придомовой территории – **34 206,66 руб.**

В прошлом году ООО «МТС» по договору оплатил ТСЖ за размещение оборудования – **42 750,84 руб.**, ОАО «Ростелеком» - **14 400 руб.**, ПАО «Вымпелком» - **9 600 руб.** Итого за использование общего имущества эти организации на счет ТСЖ оплатили – **66 750,84 руб.** Долг этих организаций и ООО «Спутник-ТВ» перед ТСЖ составляет - **36 150 руб.**

На спецсчет ТСЖ в прошлом году по счетам поступили от Комитета по финансам за муниципальные квартиры – **39 380,21 руб.**, долг остался за 4-й квартал 2022г.- **11 686,45 руб.**

ТСЖ принимало меры к задолжникам за жилищно-коммунальные услуги. Согласно судебного иска ещё 2020г. в прошлом году на счет ТСЖ поступила последняя сумма – **1 395,02 руб.**

В течение прошлого года ТСЖ постоянно принимало меры к должникам за жилищно-коммунальные услуги не только через судебные органы, но и согласно постановления Правительства РФ № 354, производило ограничение подачи коммунальных услуг, в данном случае подача электроэнергии. Из-за большой просроченной задолженности за ЖКУ собственника кв. № 58 (55 000 руб.) в эту квартиру не поступает электроэнергия уже два месяца. На 01.01.2023г. задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, с учетом декабря составила - **2 347 119,34 руб.**, в том числе просроченная - **986 756,77 руб.** Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и обслуживающими организациями за декабрь – **824 202,02 руб.** Просроченной задолженности – **нет.**
ООО «Энергосбытовая компания» - **487 554,62 руб.**
ООО «СПГЭС» - **170 647,69руб.**
ООО «Концессии водоснабжения Саратов» - **126 068,04 руб.**
ООО «Лифтсервис» - **26 160 руб.**
Филиал АО «Ситиматик» -**39 931,67 руб.**
ИП Мнацын (домофон) – **2 945 руб.**
ИП Мнацын (видео) – **2 120 руб.**
ИП Бандорин (тех.обс.теплосчет) – **2 500 руб.**
ООО «Металлокомплект» - **995 руб.**

Также на 01.01.2023г. оставалась еще задолженность по и/л кв. № 89 - **42 612,80 руб.**

Отопительный сезон 2021-2022гг. заканчивается. Температурный режим в целом во всех квартирах соответствовал нормам, в ТСЖ не поступило ни одной жалобы на качество отопления.

Теперь о тарифе по статье «Содержание жилья» и хватает ли ТСЖ на эту статью. При сегодняшнем тарифе **21,48 руб.** с кв.м. общей площади собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **256 821,32 руб.** Ежемесячно мы обязаны оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты, выставляет документы на портал ГИС – **27 720 руб.**, за услуги банка – **2 878 руб.**, страхование лифтов - **163 руб.**, Саратовгаз – **4 654 руб.**, профкомплекс – **1 500 руб.**, услуги хостинга за постоянное подключение к сети Интернет – **416 руб.**, обслуживание сайта ТСЖ – **1 250 руб.** обследование вент каналов – **883 руб.**, обслуживание теплосчетчика – **2 500 руб.**, обслуживание регулятора температуры ГВС - **995 руб.**, сертификация ключа для финансовых документов – **450 руб.**, страховые взносы и налоги – **85 000руб.**,(подох.нал. пенс.фонд,ФОМС,ФСС,ФСС от нес.сл.), заработная плата – **142 013 руб.**,(12ч.), учеба, транспорт, телефон, канцтовары, юруслуги, благоустройство, расходные материалы и др. цели – **10 000 руб.** ИТОГО выходит – **280 422 руб.**,(280 422 : 11 956,7=23,45), то есть тариф по содержанию жилья у нас выходит фактически - **23,45 руб.** ТСЖ может этот тариф

уменьшить сборами от Спутника-ТВ, МТС, Ростелеком и ВымпелКом только - **0,77 руб.** Поэтому тариф по статье «Содержание жилья» на 2023г. требует увеличения на **1, 20 руб.**

По статье «Текущий ремонт» начисление по тарифам составляет в месяц без задолжников – **78 552,89 руб.** За год согласно смете доходов и расходов должно быть - **942 666,23 руб.** Если жильцы будут своевременно осуществлять оплату по этой статье, то средств на текущие расходы должно хватить.

Теперь о задачах на 2023год.

ТСЖ на прошлых собраниях доводило до членов ТСЖ о проверках лифтового оборудования представителями Ростехнадзора. Лифтовое оборудование служит в этом доме уже 25 лет, то есть срок эксплуатации лифтов можно сказать - истёк. Далее ТСЖ должно принимать меры либо по модернизации лифтового оборудования, либо проводить полную замену лифтов. Конечно, ТСЖ не сможет всё сразу сделать. На это необходимо большие средства, которых у ТСЖ просто нет. Поэтому хотелось бы проводить эту работу поэтапно. Согласно требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов», ТСЖ уже ранее должны были произвести в лифтах, так называемую диспетчеризацию. Однако ТСЖ эту работу раньше не могло осуществить. В настоящее время ТСЖ тоже пока не может осуществлять работы поэтапно, так как нет соответствующего решения на это Правительства РФ, чтобы потом получить паспорт на лифты с продлением срока эксплуатации.

Далее, на прошлых собраниях ТСЖ из средств статьи «Текущий ремонт» намечало произвести ремонтные работы выходов на кровлю дома и ремонт самих лифтовых помещений во всех подъездах. Однако ТСЖ в прошлом году не смогло провести эти работы. Предлагается начать их в этом году. Это тоже большая работа и по предварительным сметам калькуляции она обойдется ТСЖ около **300 000 руб.**

В 2021 году ТСЖ осуществило ремонт кровельного покрытия на входных подъездных козырьках со 2-ого по 5-ый подъезды. Однако этой зимой на входе 4-ого подъезда вновь были течи, так как атмосферные осадки под снежным покровом замерзают и в оттепель не сразу сходят. Предлагается на 3-ем, 4-ом и 5-ом подъездных козырьках, где установлены общедомовые приборы учета электроэнергии, провести работы, сделав уклон кровельного покрытия на одну сторону, чтобы в зимний период атмосферным осадкам под снегом была возможность стечь.

В подвальном помещении 6-ого подъезда необходимо произвести замену

аварийного трубопровода отопительной системы на входном узле, также произвести текущий ремонт трубопровода отопительной системы в бойлерном помещении.

И последнее, 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 «Рубин»



В.А.Орехова