ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «РУБИН» за 2024г. И ЗАДАЧИ на 2025г.

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 **15 710 123,32 руб., из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта поступило 1 165 814,06 руб.**

На 01.01.2024г. на всех счетах у ТСЖ оставался остаток в общей сумме – 3 610 317,81 руб., в том числе на спецсчете – 1 492 127,82 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 - **63,70%** было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ООО «ТЭГК» (тепловые сети)	- 5 269 415,62 руб.
МУПП «Саратовводоканал»	- 1 444 655,24 руб.
ООО «СПГЭС»	- 2 063 997,44 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	- 486 171,94 руб.
ИТОГО за поставку коммунальных услуг	**- 9 264 240,24 руб.**

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **1 193 135,20 руб. или 8,20 %** от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 360 074,03 руб.
ИП Бандорин Д.В.»(техобслуж.теплосчетчика)	- 30 000,00 руб.
ИП Мнацян А.А. (обслуж.домоф. системы в 1-ом,2-ом, 3-ем и 4-ом под.)	- 41 940,00 руб.
ИП Мнацян А.А. (обслуж. видеосистемы)	- 29 240,00 руб.
АО «Страховое общество газ.пром» (тех.освидет лифтов)	- 2 040,00 руб.
АО «Саратовгаз»	- 123 787,00 руб.
ООО «Металлокомплект» (обслуж. регулятора температуры)	- 6 965,00 руб.
ООО «Лифтсервис-К»(ремонт лифта в 3-м подъезде)	- 28 329,00 руб.
ООО «ЕвроМонтаж» (обслед. вентканалов)	- 17 667,00 руб.
ООО «СарРЦ»	- 405 014,90 руб.

ООО «СарБК»(услуга хостинга и домены)	-	4 990,00 руб.
ООО «Компания Тензор» (за использов. системы СБИС)	-	6 000,00 руб.
Услуги банков	-	68 137,01руб.
Прочие организации и услуги (профобработка, обслуж. сайта.поверка ман., юр.услуги и др.)	-	68 951,26 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций ТСЖ заплатило в прошлом году **10 457 375,44 руб.,** что составило **71,90 %** от поступившей суммы на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Остальные средства – **4 086 933,82 руб.** или **28,10 %** 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).

В фонд капитального ремонта на спецсчет ТСЖ в Сбербанк России поступило в 2024г. – **1 165 814,06 руб.** Остаток на 01.01.2024г. был **– 1 492 127,82 руб.** и остаток на 01.01.2025г. составил **- 1 633 893,88 руб.**

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - **974 716,94руб.,** что составило 98,54% от начисления, и по статье «Капремонт» - **1 098 590,88 руб.** что составило 100,21 % от начисления ООО «СарРЦ».

ИТОГО: 2 073 307,82 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 апреле прошлого года на общем собрании собственников жилья дома было принято решение провести капитальный ремонт лифтов (лифтового оборудования) в объемах определенных сметой на выполнение капитального ремонта (ремонт станций управления лифтами, установка диспетчеризации в подъездах с 1-го по 6-й). Согласно утвержденной смете был проведен капитальный ремонт станций управления лифтами на сумму - **701 806 рублей**, а также была установлена диспетчеризация лифтов на сумму - **322 243 рублей.** Общая сумма капитального ремонта лифтового оборудования составила **– 1 024 048 руб.**

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

По решению общего собрания, ТСЖ осуществило текущий ремонт в трёх подъезда жилого дома. За эту работу ТСЖ вместе с материалами, налогами и социальными выплатами оплатило – **1 489 604,13 руб.**

Далее, также по решению общего собрания были произведены ремонтные работы в лифтовых помещениях во всех подъездах дома, за что вместе с материалами, налогами и социальными выплатами было оплачено - **549 554,05 руб.**

Выполняя решение собрания, ТСЖ осуществило замену общего трубопровода отопительной системы в подвальном помещении пятого и шестого подъездов. Общая сумма этой работы вместе с материалами, налогами и социальными выплатами составила - **339 761 руб.** Далее в бойлерном помещении была произведена замена циркуляционного насоса для горячего водоснабжения, за эту работу было оплачено **75 624,78 руб.** Также в бойлерном помещении был произведен ремонт насосной станции на обратном трубопроводе отопительной системы. Эта работа обошлась ТСЖ в **9 172 руб.**

В прошлом году пришлось произвести ремонт парапета и кровельного покрытия на кровле дома между третьим и четвертым подъездами. Общая сумма работы с материалами и налогами составила - **44 897 руб.** Также из-за аварии на лебедке лифта в третьем подъезде был произведен ремонт лифта на общую сумму - **28 329 руб.**

Готовясь к отопительному сезону, ТСЖ из статьи «Текущий ремонт» оплатило за поверку манометров - **3 351,26 руб.** и произвели текущий ремонт общего трубопровода отопительной системы в кв. № 95 с выходом в кв. № 91 и 99, за что было оплачено вместе с материалом и налогами - **10 538 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. За всё это было оплачено – **12 000 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 - **17 667 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» – **53 579 руб.** и за проверку качества работы газовых плит в квартирах ТСЖ выставляло суммы в платежных документах жильцов и затем оплатило АО «Саргаз» - **70 208 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 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» - **11 703 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 - **22 448 руб.**

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило - **2 040 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 – **41 940 руб.** и обслуживание видеосистемы – **29 240 руб.** За сертификат ключа к финансовым документам и за использование программы для бухгалтера, ТСЖ оплатило ООО «Компания Тензор» - **6 000 руб.** Также была произведена замена одной видеокамеры на общую сумму- **5 100 руб.** и за услугу доступа в интернет для диспетчеризации лифтов - **636,59 руб.**

За год ТСЖ оплатило подоходного налога, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму - **1 791 404,96 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные обслуживающему персоналу согласно штатному

расписанию в общей сумме - **2 176 239,42 руб.** Это в среднем в месяц, составляет **15 112 руб.** на человека, всего в штате 12 человек.

В течение прошлого года на все хозяйственные нужды было затрачено **325 620,65 руб.,** в том числе расходы на текущий ремонт общего имущества в квартирах жильцов составили **7 049 руб.** (в кв. 91 с выходом в кв. № 95 и 99, а также в кв. № 63, 74,78 166, 170, 211), расходы на текущий ремонт общего имущества в подвальных, чердачных помещениях и в подъездах – **207 490,18 руб.,** приобретение инвентаря – **18 304 руб.,** приобретение расходных материалов для уборщиц и дворника – **14 003,30 руб.,** приобретение расходных электроматериалов – **5 830 руб.,** канцелярские, почтовые, телефон, заправка картриджей благоустройство придомовой территории – **72 944,17 руб.**

В прошлом году ООО «МТС» по договору оплатил ТСЖ за размещение оборудования – **43 586,57 руб.,** ОАО «Ростелеком» - **14 400 руб.,** ПАО «Вымпелком» - **9 600 руб.** и ООО «Спутник-ТВ» на основании исполнительного листа - **22 200 руб.** Итого за использование общего имущества от этих организаций поступило на счет ТСЖ – **89 786,57руб.** Долг этих организаций перед ТСЖ составляет - **23 141,11 руб.** Однако на основании постановления Правительства РФ с апреля 2024г. эти организации освобождаются от уплаты за использование мест общего пользования в жилых домах, теперь они будут оплачивать лишь за электроэнергию.

На спецсчет по капремонту в прошлом году по счетам ТСЖ от Комитета по финансам за муниципальные квартиры поступило – **58 916,38 руб.,** долг остался за 4-й квартал 2024г.- **14 729,10 руб.**

ТСЖ принимало меры к задолжникам за жилищно-коммунальные услуги. Согласно судебных исков поданных ещё в 2022г., в прошлом году на счет ТСЖ поступило – **12 872,37 руб.**

В течение прошлого года ТСЖ постоянно принимало меры к должниками 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 (53 614 руб.)** в эту квартиру не поступала электроэнергия полгода. На 01.01.2025г. задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, с учетом декабря составила - **2 725 905,49 руб.**, в том числе просроченная - **1 357 899,04 руб.** Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и обслуживающими организациями за декабрь – **1 454 851,05 руб.** в том числе просроченная задолженность ООО «ТеплоЭлектрогенерирующей компании» - отопление за ноябрь 2024г. - **150 000 руб.** и АО «Саратовгаз» - **100 000 руб.**

ООО «ТеплоЭлектрогенерирующая компания» - **962 871,90 руб.**
ООО «СПГЭС» - **191 327,58руб.**
ООО «Саратовводоканал» - **119 441,52 руб.**
ООО «Лифтсервис» - **30 390 руб.**
ООО «Металлокомплект» - **995 руб.**
АО «Саратовгаз» - **100 000 руб.**
Филиал АО «Ситиматик» -**41 330,05 руб.**
ИП Мнацян (домофон) – **3 495руб.**
ИП Мнацян (видео) – **2 500 руб.**
ИП Бандорин (тех.обс.теплосчет) – **2 500 руб.**

Отопительный сезон 2024-2025гг. заканчивается. Температурный режим в целом во всех квартирах соответствовал нормам.

Теперь о тарифе **по статье «Содержание жилья»** и хватает ли ТСЖ на эту статью. При сегодняшнем тарифе **25,64 руб.** с кв.м. общей площади собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **306 639 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 – **33 751 руб.,** за услуги банка – **5 678 руб.,** страхование лифтов - **170 руб.,** Саратовгаз – **4 465 руб.,** профкомплекс за обработку подвалов и территории – **1 000 руб,** услуги хостинга за постоянное подключение к сети Интернет – **416 руб.,** обслуживание сайта ТСЖ – **1667 руб.** обследование вент каналов – **883 руб.**, обслуживание теплосчетчика – **2 500 руб.**, обслуживание регулятора температуры ГВС - **995 руб.**, сертификация ключа для финансовых документов – **500 руб.**, страховые взносы и налоги – **90000руб.**,(подох.нал. пенс.фонд,ФОМС,ФСС,ФСС от нес.сл.), заработная плата – **220 800 руб.,**(12ч.), транспорт, телефон, канцтовары, юруслуги, благоустройство, расходные материалы и др. цели – **10 000 руб.** ИТОГО выходит – **372 825 руб.,(372 825 : 11 959,4 = 31,17),** то есть тариф по содержанию жилья у нас выходит фактически - **31,17 руб. (31,17 – 25,64= 5,53).** Необходимый тариф на «Содержание жилья» - **5,53 руб.** ТСЖ теперь не может этот тариф уменьшить сборами за использование мест общего пользования в жилых домах такими организациями как : Спутник-ТВ, МТС, Ростелеком и ВымпелКом на основании, как было выше сказано, постановления Правительства РФ. Поэтому тариф по статье «Содержание жилья» на 2025г. требует увеличения хотя бы **на 3,00 руб., т.е. 28,64 руб., либо ТСЖ не сможет содержать жилой дом согласно законодательным требованиям.**

По статье **«Текущий ремонт»** тариф увеличения не требует.

Теперь о задачах на 2025 год.

ТСЖ «Рубин» существует уже 15 лет. Когда собственники дома взяли его на самообслуживание, то проблем было очень много. Одна из них была – неудовлетворительное состояние кровли всего дома. Только в 2012 году ТСЖ частями смогло провести ремонт кровельного покрытия и парапета на крыше дома. Прошло уже 13 лет и кровля вновь требует ремонта. Конечно, ТСЖ не сможет всё сразу сделать. На это необходимо большие средства, которых у ТСЖ просто нет. Поэтому хотелось бы проводить эту работу поэтапно. В 2025г. ТСЖ из статьи «капитальный ремонт» может начать эту работу.

Уже организация ООО «Профессиональные технологии и материалы» предоставили предварительную смету на проведение ремонта кровли с первого по четвертый подъезды. Она составила – **2 879 040 руб.** Пятый и шестой подъезды придется делать уже в следующем году.

Далее, из средств статьи «Текущий ремонт» необходимо провести ремонтные работы еще в трех подъездах – четвертый, пятый и шестой.

Также в подвальных помещениях на тепловых узлах всех подъездов необходимо произвести замену кранов, вышедших из строя на лежаках отопительной системы, холодного и горячего водоснабжения.

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