

## ОТЧЕТНОЕ СОБРАНИЕ ТСЖ «РУБИН» за 2021г. И ЗАДАЧИ на 2022г.

За 2021г. в ТСЖ «Рубин» было собрано - 11 455 050,85 руб.  
израсходовано - 12 007 566,94 руб.

За 2021г. ТСЖ «Рубин» оплатило поставщикам за предоставление коммунальных услуг - 7 107 263,90 руб.

В том числе: ООО «ТГЭК» за поставку тепловой энергии - 3 445 410,26 руб.  
ООО «КВС» за поставку ХВС - 1 170 496,87 руб.  
ООО «СПГЭС» за поставку электроэнергии - 2 031 702,89 руб.  
Филиал АО «Ситиматик» за вывоз ТКО - 459 653,88 руб.

Остальные средства были потрачены на капитальный и текущий ремонт, на оплату обслуживающим организациям, а также 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).

### Работы, проведенные в 2021г.

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

1. Ремонт цокольного этажа - 274 089,90 руб. (аванс в июне)  
- 639 543,10 руб. (окончательный расчет в сентябре)

**Итого: 913 633 руб.**

2. Ремонт входов с первого по шестой подъезды, а также аварийных выходов из первого и второго подъездов. - 565 589 руб.

**ВСЕГО : 1 479 222 руб.**

За счет средств статьи «Текущий ремонт»:

1. Перемотка двигателя лифта в 6 подъезде - 34 000 руб.
2. Поверка манометров к отопительному сезону - 3 046,85 руб.
3. Восстановительные работы лифта во втором подъезде - 10 032 руб.
4. Установка пандуса во втором подъезде - 26 600 руб.
5. Установка комплектующих на пластиковые окна в подъездах - 5 700 руб.
6. Ремонт кровельного покрытия на входах 2-3-4-5 подъездов - 35 000 руб.
7. Ревизия в электрощитах, проверка всех контактных соединений во всех подъездах - 15 000 руб.
8. Чистка канализационных люков на придомовой территории (8 штук) - 16 000 руб.
9. Прочие хозрасходы - 53 313,60 руб.  
в том числе :  
- расходы на текущий ремонт общего имущества в квартирах жильцов - 1 878 руб.

- расходы на текущий ремонт общего имущества в подвальных и чердачных помещениях – **6 493 руб.**
- расходы на покупку электроматериалов – **1 525 руб.**
- приобретение инвентаря – **39 088 руб.**
- прочие расходы - **4 329,60 руб.**

**ИТОГО: 198 692,45 руб.**

**За счет средств из статьи «Содержание жилья»:**

1. За обслуживание внутридомового газового оборудования – **26 435 руб.**
2. За страхование лифтов – **1 955 руб.**
3. За обработку территории, подвалов от грызунов и комаров и приобретение дезинфицирующих средств – **17 450 руб.**
4. За осмотр вентиляционных каналов и их прочистка – **21 099,67 руб.**
5. За право пользования ключом «СБИС» и за сертификат ключа - **6 900 руб.**
6. Услуги СарРЦ за информацию на ГИС – **36 000 руб.**
7. За обслуживание и поддержку сайта ТСЖ и доступ в интернет - **15 000 руб.**
8. Абонентская плата за услуги хостинга и домены – постоянное подключение к системе Интернет (сайт) - **4 990 руб.**
9. За обслуживание теплового счетчика – **30 000 руб.**
10. За обслуживание регулятора температуры - **5 970 руб.**
11. За юридические услуги - **11 400 руб.**
12. Услуги СарРЦ за расчетно- кассовое обслуживание - **272 758,60 руб.**
13. Налоги, страх. взносы, комиссия, абонентская плата, пеня, госпошлина, неустойка и оплата юр.услуг по искам, штрафы – **796 488,87 руб.**
14. Выплаты по испол. листу кв.№ 89 - **15 000 руб.**
15. Заработная плата и отпускные обслуж.аппарату - **1 440 542,73 руб.**
16. Прочие – **79 664,10 руб.**

в том числе: оплата сотовых телефонов – **10 668 руб.**

канцелярские и почтовые – **3 690,50 руб.**

благоустройство (материал на субботник,

кронирование и спил деревьев) - **32 580,80 руб.**

расходные материалы для уборщиц – **19 225,80 руб.**

заправка картриджей - **2 370 руб.**

прочие – **11 129 руб.**

**ИТОГО: 2 781 653,97 руб.**

**ИТОГО: 4 459 568,42 руб. (капремонт, текущий ремонт и содерж. жилья)**

Обслуживание жилого фонда: Лифт(365 754,62), домофон(42 540), видео(32 440) = **440 734,62 руб.**

**ВСЕГО израсходовано по статьям капремонт, текущий ремонт, содержание и обслуживание жилого фонда: 4 900 303,04 руб., в.т.ч. остатки на корпоративной карте на 01.01.2021г. – 4 939,30 руб.**

Остаток на спецсчете на 01.01.2022г. – **606 412,37 руб.**

Остаток на корпоративной карте на 01.01.2022г. – **2 017,30 руб.**

Остаток наличных средств на 01.01.2022г. – **1 906,82 руб.**

Остаток в ООО «СарРЦ» на 01.01.2022г. – **779 546,78 руб.**

На 01.01.2022г. задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, с учетом декабря составила - 2 138 966,60 руб., в том числе просроченная - 908 167,50 руб. Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и обслуживающими организациями за декабрь – 726 115,44 руб. Просроченной задолженности – нет.

ООО «Энергосбытовая компания» - 420 195,53 руб.

ООО «СПГЭС» - 141 094,29 руб.

ООО «Концессии водоснабжения Саратов» - 103 259,37 руб.

ООО «Лифтсервис» - 14 423,50 руб.

Филиал АО «Ситиматик» -37 982,75 руб.

ИП Мнацян (домофон) – 3 545 руб.

ИП Мнацян (видео) – 2 120 руб.

ИП Бандорин (тех.обс.теплосчет) – 2 500 руб.

ООО «Металлокомплект» - 995 руб.

Также на 01.01.2022г. оставалась еще задолженность по и/л кв. № 89 - 53 612,80 руб.

Ежемесячная оплата из статьи «Содержание жилья» на 2022 год.

Общая площадь жилого дома - 11 956,3 кв.м.

1. ООО «СарРЦ» (расчетно-кассовое обслуживание) – 25 730 руб.
  2. ПАО «Совкомбанк» (услуги) – 31 599,81/12 = 2 633 руб.
  3. АО «Страховое общество» (страхование лифтов) - 1 955 руб. / 12 = 163 руб.
  4. АО «Саратовгаз» – 46 536 руб. / 12 = 3 878 руб.
  5. ИП Бандорин (обслуживание теплосчетчика) - 2 500 руб.
  6. ООО «Металлокомплект» (обслуживание регулятора температуры ГВС) – 995 руб.
  7. ООО «Альфадез» (профобработка) – 17 450 /12 = 1 454 руб.
  8. ООО «СарБиСи»(услуги хостинга и домены - постоянное подключение к сети Интернет) – 416 руб.
  9. ООО «ЕвроМонтаж» (обследование вент каналов) – 10 600/12 = 883 руб.
  10. ООО «Компания «Тензор» (сертификация ключа) – 6 900/12 = 575 руб.
  11. Обслуживание сайта ТСЖ – 15 000/12 = 1 250 руб.
  12. Учеба, транспорт, телефон, почтовые, канцтовары, благоустройство, инвентарь, расходные материалы, юр.услуги и др. – 15 000 руб.
  15. Налоги, страх. взносы – 85 000 руб. 18 683 + 43 402 (30,2%) = 62 085 (аппарат)
  16. Зарплата – 125 032 руб.(без налогов) - 12 чел. ( средняя на руки – 10 419 руб.)
- ИТОГО: 265 509 руб.**

Необходимый тариф по статье «Содержание жилья» в 2022 году:

265 509 руб. : 11 956,3 кв.м. = 22, 20 руб. Факт. - 19,67 руб.

Можно компенсировать за счет использования общего имущества:

**ПАО «МТС»** - 10 350 руб. (долг 4-й кв. 2021г.) + 41 400 руб.(2022г.) = 51 750 руб./12 = 4 312,50 руб./11 956,3 = **0,37 руб.**

**ООО « Спутник-ТВ»** - 5 400 руб. (долг 2-ой, 3-ий, 4-й кв. 2020г.) + 7 200 руб.(2021г.) +  
+ 7 200 руб.(2022г.) = 19 800 руб./12 = 1 650 руб./11 956,3 = **0,14 руб.**

**ООО «Ростелеком»** - 3 600 руб. ( долг 4-й кв. 2021г.) + 14 400 руб. (2022г.) = 18000/12 = 1 500 руб./11 956,3 = **0,13 руб.**

**ООО « Вымпелком»** – 2 400 (долг 4-й кв. 2021г.) + 9 600 руб. (2022г.) = 12 000/12 = 1000/11 956,3 = **0,08 руб.**

**Итого: 0,37 руб. + 0,14 руб. + 0,13 руб. + 0,08 руб. = 0,72руб.**

**22,20 руб. – 0,72 руб. = 21,48 руб. Факт. – 19,67 руб.**

**Тариф по статье «Содержание жилья» требуется увеличить на 1,81 руб. ----- 21,48руб.**

**Ежемесячная плата за жилое помещение по ТСЖ «Рубин» в 2022г.**

1. Содержание жилья – 11 956,3 кв.м. \* **21,48 руб.** = **256 821,32 руб.**
2. Ремонт жилья – 11 956,3 \* **6,57** = **78 552,89 руб.**

**ИТОГО: 335 374,21 руб.**

**Перечисление на спецсчет в Сбербанк на формирование фонда капремонт**

Капитальный ремонт – 11 956,3 \* **6,33** = **75 683,38 руб.**

### **Теперь о задачах на 2022год.**

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 необходимо 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 перед ТСЖ тоже встала проблема по выбору работ в жилом доме. На фасадной части жилого дома пилоны, примыкающие к лоджиям, при строительстве были «украшены» плитами, которые в настоящее время в некоторых местах стали просто отслаиваться от пилонов, что может привести к несчастным случаям. Поэтому правление предлагает провести в первую очередь эту работу, тем более в ТСЖ также поступило и заявление от собственников жилья по данному вопросу. Приступить параллельно и к модернизации лифтового оборудования в 2022году ТСЖ просто с финансовой стороны не сможет. Предварительно ТСЖ была представлена специалистами ООО «Ремжилстрой»

смета по укреплению плит на пилонах лоджий и декоративная их отделка и покраска на общую сумму - **1 729 066 руб.** Эту работу ТСЖ может произвести за счет средств фонда капитального ремонта, который открыт на спецсчете в Сбербанке.

Далее, на прошлых собраниях ТСЖ из средств статьи «Текущий ремонт» намечало произвести ремонтные работы выходов на кровлю дома и ремонт самих лифтовых помещений. Однако ТСЖ в прошлом году не смогло провести эти работы. Предлагается начать их в этом году. Это тоже большая работа и во сколько она обойдется ТСЖ пока не известно.

В прошлом году ТСЖ осуществило ремонт кровельного покрытия на входных подъездных козырьках со 2-ого по 5-ый подъезды. Однако зимой на входах 3-его и 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 на все подъезды, провести работы, сделав уклон кровельного покрытия на одну сторону, чтобы в зимний период атмосферным осадкам под снегом была возможность стечь.

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 предыдущий год, 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