

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

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

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 **13 300 248,27 руб.**, из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта поступило **1 051 193,44 руб.**

На **01.01.2023г.** в ООО «СарРЦ» оставался остаток – **1 887 495,30 руб.** и на спецсчете – **381 784,36 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 **59,28** –% было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ООО «ТЭГК» (тепловые сети)	- 3 447 938,67 руб.
ООО «Концессии водоснабжения Саратов»	- 1 446 023,88 руб.
ООО «СПГЭС»	- 1 888 907,00 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	- 479 180,04 руб.

ИТОГО за поставку коммунальных услуг - 7 262 049,59 руб.

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **1 207 194,72 руб.** или **9,86 %** от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 313 920,00 руб.
ИП Бандорин Д.В.»(техобслуж.теплосчетчика)	- 37 000,00 руб.
ИП Мнацын А.А. (обслуж.домоф. системы в 1-ом,2-ом, 3-ем и 4-ом под.)	- 41 390,00 руб.
ИП Мнацын А.А. (обслуж. видеосистемы)	- 25 440,00 руб.
АО «Страховое общество газ.пром» (тех.освидет лифтов)	- 2 040,00 руб.
АО «Саратовгаз»	- 137 239,00 руб.
ООО «Металлокомплект» (обслуж. регулятора температуры)	- 6 965,00 руб.
ООО «Металлокомплект»(хим. очистка бойлера)	- 137 171,68 руб.
ООО «ЕвроМонтаж» (обслед. вентканалов)	- 10 600,00 руб.
ООО «СарРЦ»	- 349 751,03 руб.

ООО «СарБК»(услуга хостинга и домены)	- 4 990,00 руб.
ООО «Компания Тензор» (за использов. системы СБИС)	- 6 000,00 руб.
Услуги банков	- 40 326,12 руб.
Прочие организации и услуги (профобработка, обслуж. сайта.поверка ман., юр.услуги и др.)	- 123 492,89 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций ТСЖ заплатило в прошлом году **8 469 244,31 руб.**, что составило **69,14 %** от поступившей суммы на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Остальные средства – это **30,86 %** 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 2023г. – **1 110 343,46 руб.** Остаток на 01.01.2023г. был – **381 784,36 руб.** и остаток на 01.01.2024г. составил - **1 492 127,82 руб.**

Согласно данным городского расчетного центра по статье «Текущий ремонт», жильцами было оплачено - **933 972,16 руб.**, что составило 99,06% от начисления, и по статье «Капремонт» - **1 051 514,34 руб.** что составило 95,92 % от начисления ООО «СарРЦ».

ИТОГО: 1 985 486,50 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 ТСЖ не произвело никаких работ за счет средств фонда капитального ремонта, которые поступают на спецсчет ТСЖ в Сбербанк России.

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

По решению общего собрания ТСЖ осуществило ремонт кровельного покрытия на пристройках к входам в подъезды со 2-ого по 5-й подъезды. За эту работу ТСЖ вместе с материалом и налогами оплатило - **82 175 руб.**

ТСЖ в прошлом году произвело ремонтные работы по обустройству контейнерной площадки для сбора и накопления твердокоммунальных отходов. Эта работа обошлась ТСЖ в **170 404,80 руб.**

Учитывая то, что в доме постоянно засорялся общий трубопровод канализационной системы, ТСЖ вынуждено было пригласить организацию по прочистке этой системы на придомовой территории. За эту работу ТСЖ оплатило **80 400 руб.**

Готовясь к отопительному сезону, ТСЖ из статьи «Текущий ремонт» оплатило за химическую очистку и опрессовку бойлерной системы - **137 171,68 руб.**, за поверку общедомового счетчика тепла и датчиков давления было оплачено **79 250 руб.** и за поверку манометров - **3 111,89 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.** ТСЖ следит также и за благоустройством территории, в этой связи было произведено кронирование деревьев на придомовой территории и спил уже негодных деревьев за что оплатили - **55 800 руб.** На контейнерную площадку, на которой был произведен ремонт, ТСЖ приобрело контейнерные 3 бака на общую сумму - **41 950 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» – **36 520 руб.** и за проверку качества работы газовых плит в квартирах ТСЖ выставляло суммы в платежных документах жильцов и затем оплатило АО «Саргаз» - **100 719 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» - **13 005 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 **37 000 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 – **41 390 руб.** и обслуживание видеосистемы – **30 540 руб.** За сертификат ключа к финансовым документам и за использование программы для бухгалтера, ТСЖ оплатило ООО «Компания Тензор» - **6 000 руб.**

За год ТСЖ оплатило подоходного налога, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму - **965 332,97 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме - **1 806 575,92 руб.** Это в среднем в месяц, составляет **12 545 руб.** на человека, всего в штате 12 человек.

В течение прошлого года на все хозяйственные нужды было затрачено **147 037,53 руб.**, в том числе расходы на текущий ремонт общего имущества в квартирах жильцов составили **17 809 руб.**(с кв.№ 86 - 4-й этаж до чердачного помещения, также в кв. 140, 177, 181, 158)), расходы на текущий ремонт общего имущества в подвальных и чердачных помещениях – **26 774 руб.**, приобретение инвентаря – **28 096,13 руб.**, приобретение расходных материалов для уборщиц и дворника – **10 198,34 руб.**, приобретение расходных электроматериалов – **8 977 руб.**, канцелярские, почтовые, телефон, заправка картриджей благоустройство придомовой территории – **55 183.06 руб.**

В прошлом году ООО «МТС» по договору оплатил ТСЖ за размещение оборудования – **43 510,32 руб.**, ОАО «Ростелеком» - **14 400 руб.**, ПАО «Вымпелком» - **9 600 руб.** Итого за использование общего имущества эти организации на счет ТСЖ оплатили – **67 510,32 руб.** Долг этих организаций и ООО «Спутник-ТВ» перед ТСЖ составляет - **43 350 руб.**

На спецсчет ТСЖ в прошлом году по счетам поступили от Комитета по финансам за муниципальные квартиры – **56 450,17 руб.**, долг остался за 4-й квартал 2023г.- **14 861,91 руб.**

ТСЖ принимало меры к задолжникам за жилищно-коммунальные услуги. Согласно судебных исков поданных в 2022г., в прошлом году на счет ТСЖ поступило – **19 446,93 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 (**69 000 руб.**) в эту квартиру не поступала электроэнергия полгода. На 01.01.2024г. задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, с учетом декабря составила - **2 780 656,00 руб.**, в том числе просроченная - **1 233 817,91 руб.** Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и обслуживающими организациями за декабрь – **1 219 270,90 руб.** Просроченной задолженности – нет.

ООО «Энергосбытовая компания» - **882 264,04 руб.**

ООО «СПГЭС» - **142 536,11руб.**

ООО «Концессии водоснабжения Саратов» - **119 269,08 руб.**

ООО «Лифтсервис» - **26 160 руб.**

Филиал АО «Ситиматик» - **39 931,67 руб.**

ИП Мнацян (домофон) – **3 495руб.**

ИП Мнацян (видео) – **2 120 руб.**

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

ООО «Металлокомплект» - **995 руб.**

Также на 01.01.2024г. оставалась еще задолженность по и/л кв. № 89 - **30 612,80 руб.**

Отопительный сезон 2023-2024гг. 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 **22,68 руб.** с кв.м. общей площади собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **271 239,19 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 – **29 246 руб.**, за услуги банка – **3 361 руб.**, страхование лифтов - **170 руб.**, Саратовгаз – **4 654 руб.**, профкомплекс – **1 000 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 – **500 руб.**, страховые взносы и налоги – **90 000руб.**,(подох.нал. пенс.фонд,ФОМС,ФСС,ФСС от нес.сл.), заработная плата – **171 390 руб.**,(12ч.), транспорт, телефон, канцтовары, юруслуги, благоустройство, расходные материалы и др. цели – **10 000 руб.** ИТОГО выходит – **316 365 руб.**,(**316 365 : 11 959,4 = 26,45**), то есть тариф по содержанию жилья у нас выходит фактически - **26,45 руб.** ТСЖ может этот тариф уменьшить сборами от Спутника-ТВ, МТС, Ростелеком и ВымпелКом только - **0,81 руб.** Поэтому тариф по статье «Содержание жилья» на 2024г. требует увеличения на **2,96 руб.**

По статье «Текущий ремонт» начисление по тарифу составляет в месяц без задолжников – **78 573,26 руб.** В 2023г. согласно смете доходов и расходов общая сумма составила - **942 666,23 руб.** В 2024 году в доме необходимо провести работы по текущему ремонту лифтовых помещений, тепловых узлов в подвальных помещениях во всех подъездах, а также необходимо провести текущий ремонт в подъездах дома. В этой связи тариф по статье текущий ремонт необходимо увеличить хотя бы на 0,43 руб., то есть 7 руб. с кв.м.

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 более 27 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 2023г. ТСЖ не использовало средства со спецсчета. В 2024г. ТСЖ из статьи «капитальный ремонт» может провести эту работу.

Уже организация ООО «Лифтсервис-К» предоставили смету на проведение диспетчеризации. Она составила **322 243 руб.** на все подъезды. Также необходимо провести с этой статьи работы по ремонту станций управления лифтами с первого по шестой подъезды. Эта работа обойдется ТСЖ в общей сумме **701 806 руб.**

Далее, из средств статьи «Текущий ремонт» необходимо провести ремонтные работы в лифтовых помещениях, а также есть проблемы с лебедками на лифтах.

В подвальных помещениях на тепловых узлах всех подъездов необходимо произвести замену аварийного трубопровода отопительной системы также произвести текущий ремонт трубопровода отопительной системы в бойлерном помещении.

Также ТСЖ планирует провести текущий ремонт во всех подъездах, так как последний ремонт проводился в 2016-2017годах.

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