

ОТЧЕТНОЕ СОБРАНИЕ ТСЖ «НЕОН» за 2022г. И ЗАДАЧИ на 2023г.

За весь прошедший год на счета ТСЖ «Неон» поступило от жильцов и других организаций - **8 295 647,42 руб.**, из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта - **742 805,47 руб.**

На 01.01.2022г. в ООО «СарРЦ» оставался остаток – **164 991,60 руб.** и на спецсчете – **103 051,95 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 – **40,37 %** было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ПАО «Т Плюс» (тепловые сети)	- 1 253 698,48 руб.
ООО «Концессии водоснабжения Саратова»	- 520 967,09 руб.
ООО «СПГЭС»	- 998 020,59 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	- 276 082,56 руб.

ИТОГО за поставку

коммунальных услуг - 3 048 768,72 руб.

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **749 371,43 руб.** руб. или **9,92 %** от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	- 156 960,00 руб.
ООО «Проффсервис»(обсл.видеосист.)	- 55 400,00 руб.
ООО «СарРЦ»(расчетно-кассовое obs. и ГИС)	- 235 468,74 руб.
ООО «СаратовБизнесКонсалдинг»(услуги хостинга –сайт)	- 4 990,00 руб.
ООО «Спринт» (обслуживание распашных ворот)	12 500,00 руб.
АО «Эр-Телеком Холдинг» (обсл. спецвидеокамеры)	- 17 360,00 руб.
ИП Бандорин Д.В.(техобслуж. теплосчетчика)	- 30 000,00 руб.
ИП Мнацян А.А.(обсл.домофон. сист)	- 47 400,00 руб.
ИП Очеретин А.Ф.(уборка территории)	- 13 000,00 руб.

ПАО «Совкомбанк» (услуги и облс. корпор. карты) - 34 586,87 руб.

Прочие организации

(поверка манометров, страхование лифтов, проверка

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

обсл. сайта, юруслуги и др.) - 141 705,82 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ТСЖ заплатило в прошлом году **3 798 140,15 руб.**, что составило **50,29 %** от поступивших сумм на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Остальные средства – это **49,71%** 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 - 591 329,47 руб., что составило 99% от начисления, по статье «Капремонт» - 613 360,56 руб., что составило 99 % от начисления ООО «СарРЦ». **ИТОГО: 1 204 690,03 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 2022г. на спецсчет ТСЖ в ОАО «Сбербанк России» поступило, как было выше сказано, **742 805,47 руб.**

На прошлом отчетном собрании было принято решение, которое исходило 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 прошлого года ТСЖ оплатило за эту работу всего - **598 995,60 руб.** из фонда капитального ремонта и **149 497,80 руб.** из статьи текущий ремонт. Долг ТСЖ на конец 2022г. составил по этим работам - **2 194 205 руб.** В феврале уже этого года ТСЖ ещё погасило **283 813,80 руб.** из фонда капитального ремонта.

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

Также по решению общего собрания, ТСЖ еще в 2021 году осуществило работу по восстановлению кирпичной кладки на вентиляционных шахтах на кровле дома, а также на кровле сделали утепление лифтовых отделений и отремонтировали пилоны у входов в подъезды. Сметная стоимость этой работы составила - **980 714 руб.** и провели её по договору тоже с ООО «Ремжилстрой». ТСЖ по этому договору оплатило в 2021г. всего **400 000 руб.** Долг оставался - **580 714 руб.** В 2022г. ТСЖ его полностью погасило.

Из статьи «Текущий ремонт» ТСЖ провело работу по замене общего трубопровода горячего и холодного водоснабжения в первом подъезде по стоякам с кв. 33 по кв. 51. На что было потрачено вместе с материалом и налогами - **10 439 руб.**

Готовясь к отопительному периоду, из статьи «Текущий ремонт» была произведена проверка манометров, за что оплатили – **2 752,82 руб.**

Из этой же статьи закупились все материалы на хозяйственные нужды дома, включая закупку и замену, вышедших из строя шаровых кранов на все коммунальные трубопроводы, а также приобретение электроматериалов, инвентаря, благоустройство территории, проведение субботника и на другие хозяйственные нужды. Всего на эти цели было израсходовано – **119 632,86 руб.**

Ещё в 2017 году собственниками помещений дома было принято решение об участии в муниципальной программе "Формирование современной городской среды муниципального образования "Город Саратов" на 2018-2022годы и о включении дворовой территории в муниципальную программу на 2018-2022 годы. В мае 2022 года муниципальным образованием «Город Саратов» был произведен ремонт дворового проезда к нашему дому. В июне общим собранием собственников помещений было принято решение - установить автоматические распашные ворота на въезде во двор жилого многоквартирного дома, работающие (открывающиеся и закрывающиеся) по звонку с телефонного номера собственника, нанимателя помещения в многоквартирном доме с целью ограничения проезда и длительной парковки транспортных средств возле подъездов дома, мешающих проезду и остановке автомобилей экстренных служб, проведению уборки придомовой территории, работы специальной техники, а также в целях сохранения асфальтобетонного покрытия дворовой территории. Также на общем собрании было принято решение - для финансирования указанных работ произвести начисление в квитанциях за ЖКУ отдельной строкой («установка ворот»). С каждого помещения в размере – **1100 рублей**. Произвести начисления в течение двух месяцев (июнь-июль 2022г.), двумя равными платежами по **550 рублей в месяц** с каждого помещения. ТСЖ заключило договор с компанией ООО «Спринт» на установку распашных ворот. За эту работу было оплачено - **171 450 руб.** Также с этой организацией ТСЖ заключило договор на ежемесячное обслуживание этих ворот. С августа до конца года было оплачено за обслуживание – **12 500 руб.**

В конце 2021г. Администрация Ленинского района подало исковое заявление на ТСЖ в Ленинский районный суд по вопросу организации на придомовой территории места накопления твердых бытовых отходов для жителей дома. В мае прошлого года состоялся суд, и ТСЖ обязали принять меры по устройству контейнерной площадки. Так как на придомовой территории дома нет места для площадки по накоплению твердых бытовых отходов, ТСЖ пришлось это доказывать и делать схемы расположения земельного участка на кадастровом плане придомовой территории. ТСЖ за эти работы оплатило - **18 000 руб.** После этого Ленинская администрация обязала нас взять в аренду муниципальную территорию за дорогой напротив нашего дома по 3-ему Московскому проезду. Для оформления аренды ТСЖ было вынуждено проводить и геодезические работы, за что оплатило ещё - **5 000 руб.** По обустройству этой площадки ТСЖ заключило соглашение еще с двумя организациями - ТСЖ «16А» и ООО «КИТ». За геодезические работ ТСЖ «16 А» вернули нам - **2 500 руб, а ООО «КИТ» проигнорировал.** Далее ТСЖ вплотную занималось обустройством контейнерной площадки. Организацию этой работы предложили ООО «Ремжилстрой». Общая сумма локальной сметы на совместное обустройство контейнерной площадки составила - **253 309 руб.** из которых, исходя из площади нашего дома, ТСЖ оплатило **112 178,55 руб.** и затем ещё за дополнительные работы - **13 115 руб.** В платежных документах

жильцов на эти цели было выставлено по **600 руб.** с квартиры. Затем ТСЖ проводило работу по приобретению контейнерных баков. В платежных документах жильцов ещё было выставлено по **300 руб.** с квартиры, а также нежилым помещениям. За контейнерные баки было оплачено – **37 500 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 «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» - **9 424 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 - **21 913 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 осуществила организация АО «Эр-Телеком Холдинг», которой было оплачено - **30 460 руб.** и с этой же организацией ТСЖ заключило договор на ежемесячное обслуживание этого видеоконтроля. На конец года ТСЖ за обслуживание оплатило - **17 360 руб.**

За счет средств статьи «Содержание жилья» ТСЖ заменило, вышедший из строя видеорегиистратор на всю видеосистему жилого дома, а также были заменены комплектующие на видеорегиистраторах в подъездах и добавлены новые видеорегиистраторы на придомовой территории. За всё это ТСЖ оплатило - **102 548,57 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. В связи с пандемией, закупились необходимые обрабатывающие средства для уборки подъездов. За всё ТСЖ оплатило в прошлом году - **21 000 руб.** Далее, за ежемесячную уборку придомовой территории было оплачено - **13 000 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» - **8 900 руб.** за три проверки как и требуется по Российскому законодательству, при подготовке к отопительному сезону, в середине отопительного периода и по окончанию отопительного периода.

Также из этой же статьи ТСЖ оплачивает ежемесячно за обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии. За год ТСЖ заплатило – **30 000 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» - **98 510 руб.**

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило - **1 275 руб.**, также за приобретение технической соли в зимний период было оплачено - **7 000 руб.**

Из средств статьи «Содержание жилья» ТСЖ оплатило в прошлом году **7 900 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 – **47 891,95 руб.**

Из статьи «Содержание жилья» ТСЖ также ежемесячно оплачивает ООО «СарРЦ» за расчетно-кассовое обслуживание. В прошлом году общая сумма оплаты составила **190 044,74 руб.**

За год ТСЖ оплатило Налогов, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму **749 254,74 руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные, обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме - **1 367 665,54 руб.** Это в среднем в месяц составляет **11 397 руб.** на человека, всего в штате ТСЖ 10 чел.

В нашем доме три собственника нежилых помещений. Это ИП Лукьянова и ИП Уразова, которые используют свои помещения под продуктовые точки и ещё Комитет по имуществу Администрации г. Саратова, который является собственником помещения в 82,8 кв.м. и которое в настоящее время до сих пор пустует.

В настоящее время нежилые помещения собственников ИП Лукьянова и ИП Уразова пользуются коммунальными услугами, включая отопление и горячее водоснабжение, только на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями и через ООО «СарРЦ» 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 вновь 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 этом году ТСЖ получит более **130 000 руб.** После получения средств, ТСЖ вновь подаст иск на возврат средств за оплаченные юридические услуги.

За использование мест общего пользования такие организации, как ПАО «МТС», ЭР-Телеком и Спутник ТВ оплатили ТСЖ в прошлом году – **12 735 руб.** На 01.01.2023г. долг этих организаций перед ТСЖ составил ещё - **29 600 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. За год в ТСЖ по исполнительному листу от задолжника поступило - **28 700,72 руб.**

На 01.01.2023г. просроченная задолженность жильцов по ЖКУ составила **154 051,84 руб.** Конечно в этой сумме значатся квартиры, которые оплатили после 20 декабря 2022г., но СарРЦ показывает оплативших, до 20 числа.

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

При сегодняшнем тарифе **23,81 руб.** с кв.м. общей площади, собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **198 560,88 руб.** Ежемесячно мы обязаны оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты – **19 622 руб.**, за услуги банка – **2 882 руб.**, страхование лифтов - **106 руб.**, АО «Саратовгаз» – **1 990 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 - **2 583 руб.** страховые взносы и налоги – **74 918 руб.**, (подох.нал. пенс.фонд, ФОМС,ФСС,ФСС), заработная плата **117 567 руб.**, (10ч.), учеба, телефон, почтовые, канцтовары, расходный материал для уборщиц, инвенталь, юруслуги и др. цели – **8 000 руб.**

ИТОГО выходит – 233 325 руб., Общая площадь дома - 8 353,74 кв.м., то есть тариф по содержанию жилья у нас фактически выходит не **23,81 руб. с кв. м.**, как мы сейчас платим, а должен быть – **27,93 руб. с кв.м.** Только часть разницы - **2,05 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 2023г. по этой статье «Содержание жилья» требуется увеличить хотя бы на **1,05 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 2023 год.

ТСЖ, конечно, в 2022г. проделало много работы по ремонту и содержанию жилого дома. Однако, на фасадной части дома осталась еще не закрытая кирпичная кладка торцов лоджий со стороны уличного проезда. В настоящее время жильцы 2-х комнатных квартир тоже обратились с заявлением в ТСЖ по этому вопросу, так как ранее уже обсуждалась эта проблема - кирпичная кладка на боковых сторонах лоджий двухкомнатных квартир во многих местах начала трескаться и осыпаться. Хотелось бы всю оставшуюся не закрытой на фасаде кирпичную кладку, закрыть клеевым раствором, сеткой, а затем также оштукатурить и покрасить. Тогда весь наш жилой дом будет укреплен и утеплен. Ему все-таки, можно сказать, более 30 лет. ТСЖ обратилось вновь к ООО «Ремжилстрой» по этому вопросу, но пока однозначного ответа не поступило, тем более у ТСЖ большой долг этой организации по ранее выполненным работам. Но все-таки есть надежда, что нам удастся решить этот вопрос с этой организацией, так как ТСЖ уже много лет сотрудничает с ООО «Ремжилстрой». Эту работу планируется производить за счет средств капитального ремонта.

Осталась не решенной у нас и такая проблема. В доме стоит с 2013года насосная станция по подкачке холодного водоснабжения. С октября 2021года насосы прекратили работать, и при поступлении холодной воды в квартиры ощущается не равномерность её подачи. ТСЖ уже обратилось в организацию, которая занимается этими вопросами.

Есть в доме ещё одна серьезная проблема. В первом подъезде на выходе из подвального помещения требует замены труба общего трубопровода канализационной системы до входа в колодец. Поэтому ТСЖ необходимо летом решить этот вопрос, так как может произойти затопление первого подвала сточными канализационными водами. Какие средства потребуются пока неизвестно, надо найти соответствующую организацию для этой работы.

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 «Неон»



В.А.Орехова