ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

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

За весь прошедший год на счета ТСЖ «Неон» поступило от жильцов и других организаций **- 9 287 098,15 руб., из них на спецсчет ТСЖ, открытый в ОАО «Сбербанк РФ», на формирование фонда капитального ремонта - 1 470 693,35 руб., в том числе 670 000,00 руб. переведенные из статьи «Текущий ремонт» .**

На 01.01.2024г. на всех счетах ТСЖ остался остаток в общей сумме - 486 202,26 руб. в том числе на спецсчете – 237 081,09 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 – **42,81** % было перечислено поставщикам за подачу коммунальных услуг. В денежном выражении это составляет:

ПАО «Т Плюс» (тепловые сети)	-	1 319 787,27 руб.
МУПП «Саратовводоканал»	-	578 300,37 руб.
ООО « СПГЭС»	-	1 151 418,83 руб.
АО «Ситиматик» (вывоз твердых бытовых отходов)	-	296 713,92 руб.
ИТОГО за поставку коммунальных услуг		**- 3 346 220,39 руб.**

Обслуживающим организациям ТСЖ заплатило **1 017 070,00 руб.** или **13,01** % от общей суммы, поступившей на счет ТСЖ, исключая спецсчет:

ООО «Лифтсервис-К»	-	180 225,00 руб.
ООО «СарРЦ»(расчетно-кассовое обс. и ГИС)	-	263 147,21 руб.
ООО «СаратовБизнесКонсалдинг»(услуги хостинга –сайт)	-	4 990,00 руб.
ООО «Спринт» (обслуживание распашных ворот)	-	37 800,00 руб.
АО «Эр-Телеком Холдинг» (обсл. спецвидеокамеры)	-	61 408,00 руб.
ИП Бандорин Д.В.(техобслуж. теплосчетчика)	-	30 000,00 руб.
ИП Мнацян А.А.(обсл.домофон. сист)	-	47 400,00 руб.
ИП Мнацян А.А.(обсл.видео. сист)	-	25 000,00 руб.
ПАО «Совкомбанк» (услуги и обсл. корпор.карты)	-	38 489,23 руб.

Прочие организации

(поверка манометров, общедомового прибора учета тепла,

страхование лифтов, проверка вент.каналов, АО «Саргаз»,

дезинсекция, за пользование «СБИС»,обсл. сайта,юруслуги и др.) - 328 610,56 руб.

ИТОГО: по всем договорным обязательствам ТСЖ заплатило в прошлом году **4 363 290,39 руб.,** что составило **55,82** % от поступивших сумм на счет ТСЖ, исключая спецсчет.

Остальные средства – **3 453 114,41 руб**. это **44,18**% 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 - 759 124,84 руб., что составило 98,69 % от начисления, по статье «Капремонт» - 786 508,49 руб., что составило 100,59 % от начисления ООО «СарРЦ».

ИТОГО: 1 545 633,33 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 2024г. на спецсчет ТСЖ в ОАО «Сбербанк России» поступило, как было выше сказано, в общей сумме - **1 470 693,35 руб. Исходя из-за большой задолженности за выполненные работы по утеплению фасада жилого дома, ТСЖ было вынуждено перевести в течение года на спецсчет ТСЖ в ОАО «Сбербанк России» со статьи «Текущий ремонт» - 670 000 руб.**

На общих собраниях членов ТСЖ ещё в 2022г. принимались решения, которые исходили из обращений собственников 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 представителями ООО «Ремжилстрой» во всех трёх подъездах со стороны подъездной части дома из фонда капитального ремонта и из статьи «Текущий ремонт». Задолженность за эти работы у ТСЖ на 01.01.2023г. составляла – **2 194 205 руб.**

Также, исходя из обращений собственников, ТСЖ на общем собрании 2023г. еще приняло решение по утеплению фасада многоквартирного жилого дома - штукатурка, устройство сетки, декоративная отделка и покраска торцов лоджий 2-х комнатных квартир 1-ого, 2-ого и 3-его подъездов жилого многоквартирного дома со стороны 3-его Московского проезда на общую сумму - **1 221 572** руб. Общий долг с учетом оставшейся задолженности составлял **- 3 415 777 руб.** По итогу 2023г. задолженность на 01.01.2024г. составляла - **2 165 491,48 руб.** В течение 2024г. ТСЖ сумело оплатить ООО «Ремжилстрой» - **1 609 889 руб.** и на 01 01 2025г. задолженность ТСЖ перед представителями ООО «Ремжилстрой» составляет - **555 602,48 руб.**

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

В ноябре 2023г. на теплотрассе, которая проходит возле торцовой стены жилого дома третьего подъезда, находящейся на балансе ПАО «Т Плюс» произошла аварийная ситуация. В результате указанной аварийной ситуации подвал дома, а также холл в третьем подъезде дома были залиты кипятком. Вода просочилась даже в электрощитовой шкаф, расположенный в холле третьего подъезда. От попадания горячей воды в подъезд, на стенах холла и первого, второго этажей в третьем подъезде дома потрескалась сильно краска и стала отпадать штукатурка. В этой связи в апреле прошлого года в третьем подъезде жилого дома был проведен текущий ремонт. На эти цели из статьи «Текущий ремонт» было истрачено вместе с материалами и налогами **139 837 руб.**

Готовясь к отопительному периоду, из статьи «Текущий ремонт» была произведена поверка манометров на тепловых узлах в подвальных помещениях и поверка общедомового прибора учета на холодное водоснабжение, за что оплатили – **3 910,56 руб.** Из этой же статьи производились расходы по замене и ремонту общих трубопроводов коммунальной системы в квартирах собственников жилого дома. На что было потрачено - **22 974 руб.** Также закупались 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 **– 93 209,57 руб.**

Пришлось ТСЖ провести и ремонтные работы по модернизации насосной станции на холодное водоснабжение в подвальном помещении первого подъезда. Эту работу осуществляла организация ООО «Теплоплюс» согласно представленной калькуляции на общую сумму - **165 000 руб.** В этой связи ТСЖ на основании решения общего собрания собственников в платежных документах жильцов выставило, соразмерно доли каждой квартиры в праве общей собственности, стоимость работ по модернизации насосной станции подачи холодного водоснабжения в подвальном помещении жилого дома и эти средства были зачислены в статью «Текущий ремонт».

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. В общей сумме в прошлом году ТСЖ оплатило ООО «СарРЦ» за размещение информации на ГИС ЖКХ **- 39 000 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» - **8 335 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 **- 22 413 руб.**

Исходя из того, что на придомовой территории дома установлены распашные ворота и ведется видеоконтроль за работой этих ворот, а также осуществляется автоматический доступ на дворовую территорию к подъездам дома спецтранспорта – это скорая помощь, полиция и пожарные машины. Эту работу осуществляет организация АО «Эр-Телеком Холдинг», которой было оплачено, согласно договора, за ежемесячное обслуживание этого видеоконтроля - **61 408 руб.** Также за обслуживание распашных ворот ТСЖ оплатило ООО «СПРИНТ» в прошлом году - **37 800 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. За всё ТСЖ оплатило в прошлом году - **21 400 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» **- 14 667 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. ТСЖ выставило в платежных документах собственников стоимость проверки газовой плиты в квартире. По итогам проверок ТСЖ оплатило АО «Саратовгаз» **- 167 623 руб.** и остаток долга за проверку плит в конце 2023г. **- 53 350 руб.**

В прошлом году за страхование лифтов ТСЖ оплатило **- 1 360 руб.**

Из средств статьи «Содержание жилья» ТСЖ оплатило в прошлом году **6 000 руб.** за сертификат ключа для электронной подписи и за право пользования программой «СБИС» для бухгалтера.

Из этой же статьи, ТСЖ в течение года оплатило Комитету по управлению имуществом г. Саратова за использование муниципальной земли для установки распашных ворот, для благоустройства и под контейнерную площадку - **64 651,31 руб.** Также за почтовые расходы, канцелярские, телефон, приобретение расходных материалов для уборщиц, дворника, замена видеорегистратора всего было израсходовано **– 57 181,08 руб.**

Из статьи «Содержание жилья» ТСЖ также ежемесячно оплачивает ООО «СарРЦ» за расчетно-кассовое обслуживание. В прошлом году общая сумма оплаты составила **215 812,21 руб.**

За год ТСЖ оплатило Налогов, страховых взносов и других обязательных выплат на общую сумму **948 056,21руб.** Выдано заработной платы, в том числе отпускные, обслуживающему персоналу согласно штатному расписанию в общей сумме **- 1 755 550,15 руб**. Это в среднем в месяц составляет **14 629,59 руб.** на человека, всего в штате ТСЖ 10 чел.

В нашем доме три собственника нежилых помещений. Это ИП Лукъянова, которая использует своё помещение под продуктовую точку, ИП Уразова, использует своё помещение под так называемую организацию – OZON и Комитет по имуществу Администрации г. Саратова,

который является собственником помещения в 82,8 кв.м. В настоящее время Комитет сдает это помещение в аренду ИП Черников.

Все нежилые помещения собственников пользуются коммунальными услугами, включая отопление и горячее водоснабжение, только на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями и оплачивают ТСЖ за все услуги по содержанию и ремонту жилья.

Ещё в 2022 году ТСЖ подавало иск в судебные органы к Муниципальному образованию «Город Саратов» в лице Комитета по финансам по взысканию с них задолженности за последние три года. Решение суда было принято в пользу ТСЖ и в конце 2023г. ТСЖ получило - **194 105,41 руб.** В прошлом году ТСЖ вновь подало иск на возврат средств за оплаченные юридические услуги и Комитет по решению суда вернул ТСЖ - **30 000 руб.**

Также ТСЖ в прошлом году подало иск к ООО «Спутник ТВ» о взыскании задолженности за использование мест общего пользования на основании договора и на счет ТСЖ поступило - **22 200 руб.**

Поступило на счет ТСЖ и от арендатора нежилого помещения ИП Черникова согласно договора. Общая сумма составила - **49 69 ,94 руб.**

За использование мест общего пользования такие организации, как ПАО «МТС», ЭР-Телеком и Спутник ТВ оплатили ТСЖ в прошлом году – **40 563,05 руб.** Однако на основании постановления Правительства РФ с апреля 2024г. Эти организации освобождаются от уплаты за использование мест общего пользования в жилых домах, они будут оплачивать лишь за электроэнергию.

ТСЖ постоянно принимает меры к должникам за жилищно-коммунальные услуги. Неоднократно злостным неплательщикам ТСЖ посылало предупреждения, в которых указывало, что согласно постановления Правительства РФ № 354, ТСЖ имеет право ограничивать подачу коммунальных услуг, в данном случае подачу электроэнергии.

По итогам 2024г. просроченная задолженность жильцов по ЖКУ составила **130 931,38 руб.** Конечно в этой сумме значатся квартиры, которые оплатили после 25 числа, но СарРЦ показывает оплативших, до 25 числа.

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

При сегодняшнем тарифе **26,86 руб.** с кв.м. общей площади, собираемость в месяц в целом по статье «Содержание жилья», при отсутствии задолженности составляет **224 381,46 руб.** Ежемесячно мы обязаны оплатить городскому расчетному центру, который производит ежемесячные расчеты ЖКУ, производит кассовое обслуживание, готовит платежные документы и отчеты – **21 929 руб.,** за услуги банка – **3 207 руб.,** страхование лифтов - **113 руб.,** АО «Саратовгаз» – **3 169 руб.**, профкомплекс за обработку подвалов и территории – **833 руб,** за постоянное подключение сайта к сети Интернет и обслуживание сайта ТСЖ – **2 083 руб.,** обслуживание теплосчетчика – **2 500 руб.,** обследование вент каналов – **658 руб.**, обслуживание распашных ворот и спецвидеокамеру - **5 112 руб.,** за использование муниципальной земли – **4 891 руб.** страховые взносы и налоги – **74 122 руб.,**(подох.нал. пенс.фонд, ФОМС,ФСС,ФСС), заработная плата **149 275 руб.,**(10ч.), телефон, почтовые, канцтовары, расходный материал для уборщиц и дворника, инвентарь, юридические услуги – **11 000 руб.**

ИТОГО выходит – 278 892 руб., Общая площадь дома - 8 349,94 кв.м., то есть тариф по содержанию жилья у нас фактически выходит не **26,86 руб. с кв. м.,** как мы сейчас платим, а должен быть – **33,40 руб. с кв.м.** Только часть разницы - **1,55 руб.** ТСЖ может погасить сборами задолженностей по иску к Муниципальному образованию по нежилому помещению.

Однако это ещё не факт. Поэтому повышение тарифа на 2025г. по этой статье «Содержание жилья» требуется увеличить хотя бы на **3 руб**. Либо ТСЖ не в состоянии будет оплачивать все необходимые услуги для жилого дома.

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

Теперь о задачах на 2025 год.

ТСЖ, начиная с 2021г, провело очень большую работу. Весь фасад дома утеплен, на кровле тоже вентиляционные каналы приведены в порядок и лифтовые помещения утеплены. Однако организации, которая нам производила все эти работы, ТСЖ осталось должно еще большую сумму, об этом уже выше было сказано. Поэтому ТСЖ будет стремиться, как можно быстрее погасить этот долг, ну и, конечно, выполнять экстренные работы по ремонту общедомовых коммунальных систем, если это будет необходимо.

Также, следует принять меры по текущему ремонту в подъездах дома, третий подъезд в прошлом году немного привели в порядок после затопления подвального помещения из-за прорыва общего трубопровода горячего водоснабжения, проходящего возле дома от котельной. Но в первом и во втором подъездах тоже нужно провести текущий ремонт.

Далее, по кадастровому паспорту в нашем доме есть три нежилых помещения. Выше говорилось, что эти нежилые помещения за все коммунальные ресурсы платят по договорам ресурсоснабжающим организациям, за содержание жилья, текущий и ремонт и капитальный ремонт они платят по платежным документам в ТСЖ. Поэтому, необходимо, нежилое помещение ИП Лукъяновой, где размещена продуктовая точка, фасад отштукатурить и покрасить.

Летом при подготовке к следующему отопительному периоду необходимо проверить все краны и если будут вышедшие из строя на лежаках отопительной системы, холодного и горячего водоснабжения то их следует заменить.

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, будет произвести едино разовое начисление платы в платежных документах за ЖКУ в размере 500 рублей с помещения по статье расходов «Благоустройство» для приобретения саженцев, краски, проведения обрезки и кронирования старых деревьев и кустарников и т.п., а также найма работников для уборки и благоустройства придомовой территории. Далее необходимо произвести перерасчет платы по статье расходов «Благоустройство» собственникам, принявшим личное участие в проведении субботника.

Председатель правления
ТСЖ «Неон» В.А.Орехова