

**Отчет правления ТСН ТСЖ «Углеуральская,27»
о финансово хозяйственной деятельности
за период январь-декабрь 2022г.**

ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» является некоммерческой организацией. Функция правления ТСЖ в соответствии с ЖК РФ – управление эксплуатацией недвижимости, находящейся в общей долевой собственности.

В 2022г. была организована работа правления ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» в соответствии с требованиями законодательства РФ, Уставом ТСН ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСН ТСЖ от апреля 2022г.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность в 2022г. были 2 председателя правления: 01.01.2022 - 26.05.2022 Пастухов К.В., 27.05.2022 – 31.12.2022 Серебрякова Л.Е.. Обеспечивалась преемственность в работе председателей.

По ряду статей в 2022г. фактические расходы были ниже плановых, сэкономленные средства были направлены:

1. на другие статьи по содержанию и текущему ремонту;
2. по условиям договора с «Пермэнергосбытом» на оплату сумм за электроэнергию на содержание общедомового имущества, не оплаченных жильцами;
3. в резервный фонд.

Внепланово, а также в рамках непредвиденных расходов были затраты, связанные с обращениями от собственников квартир и членов правления, в т.ч. на безотлагательные работы и оплату задолженностей ТСЖ. Например, произведены ремонт и поверка общедомового прибора учета тепловой энергии, компенсировался ущерб собственникам, нанесенный затоплением вследствие возникновения неисправностей на стояках, оплачена полностью длительно оспариваемая задолженность ТСЖ перед «Тплюс» с последующим перевыставлением жильцам.

В итоге план работ, предусмотренный сметой, в 2022г. был перевыполнен, а год завершен с суммой на счете (596 247,98 руб.), превышающей сумму на 01 января 2022г. (505 493, 91 руб.)

Т.о. как и в предыдущие годы пополнился резервный фонд дома, который у нас пока формируется без специальных взносов, только за счет экономии и средств, поступающих от арендаторов.

На основании Устава ТСЖ работа членов Правления осуществлялась без оплаты из средств дома, за исключением председателя. Работа членов правления состояла в анализе информации и принятии решений по вопросам хозяйствования в соответствии с Уставом ТСЖ.

Председателем правления периодически проводились осмотры систем дома и придомовой территории, контролировалось санитарное содержание территории и мест общего пользования в доме. Контролировались работы по подготовке дома к отопительному сезону и работы в рамках текущего ремонта. Отслеживалось выполнение заявок жильцов, поступающих в диспетчерские службы компаний «Урал-лифт», «ЭлиСан» (инженерные системы), «Парма-Трейд» (домофон). По запросам выдавались справки и доверенности в рамках полномочий председателя.

Бухгалтерский учет и сдача отчетности в ИФНС осуществлялась ООО «Академия ТСЖ». Налоги оптимизировались правлением за счет заключения договоров с самозанятостями. В 2022г. было направлено заявление на переход на более выгодную схему начисления налога на доходы, 6% вместо 15%, переход – с 2023г.

В 2022г. обеспечено включение дома в 2 программы по благоустройству – в местную по детской площадке и в федеральную по новой контейнерной площадке. По обеим программам начало работ определяется положением дома в очереди и будет требовать проведения специальных собраний по утверждению всех конкретных условий получения субсидий.

Содержание и текущий ремонт инженерных сетей:

- замена насоса циркуляции отопления;

- замена балансировочного клапана узла управления системой отопления 3-го подъезда
- ремонт и поверка общедомового прибора учета тепловой энергии;
- гидродневматическая промывка и опрессовка системы отопления
- замена неисправных манометров;
- промывка теплообменников ГВС;
- замена лежанки ГВС;
- замена задвижек в насосной ХВС;
- замена смесителей в КУИ;
- установка светильника уличного освещения на торце дома;
- техосмотр состояния щитовой;
- локализация протечек, выявление причин затопления в квартирах и их устранение в случаях неисправностей на стояках;
- прочистка канализации в ситуациях засоров.

Обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства:

- плановые текущие работы ТО-1, ТО-3, ТО-6, ТО-12 согласно внутреннего графика;
- ежесуточный контроль над состоянием диспетчерского оборудования, обеспечение нормативного времени эвакуации пассажиров из остановившихся лифтов;
- в 100% заявок обеспечено выявление и устранение всех неисправностей оборудования;
- реконструкция освещения в лифтовых кабинах 2 и 3 подъезда;
- уборка приемков лифтов от мусора
- страхование лифтов;
- работы по подготовке к техосвидетельствованию лифтов;
- процедура ежегодного техосвидетельствования лифтов по требованиям Ростехнадзоралифтов;
- тестовая установка зеркальных плиток в лифтовой кабине в 1 подъезде

Содержание и текущий ремонт в местах общего пользования в подъездах:

- уборка подъездов (обеспечение моющими и защитными средствами, инвентарем)
- замена доводчиков тамбурных дверей;
- обновление информационных точек;
- приобретение щетинистых дорожек в тамбуры.

Содержание и текущий ремонт в местах ограниченного доступа:

- замена замков;
- покраска дверей на кровлю, в мусорокамеры, в подвалы и металлических лестниц к выходам на кровлю;
- устройство систем хранения в мусорокамерах №№2, 3 (склад материалов ТСЖ и каморка цветоводов);
- дератитизация в подвале;
- уборка мусора на кровле, снега по периметру кровли и на козырьках подъездов

Содержание земельного участка и текущий ремонт элементов благоустройства:

- уборка придомовой территории от снега, в т.ч. с использованием спецтехники (январь-март 2022г, декабрь 2022г);
- уборка придомовой территории от мусора, крылец от грязи, покраска элементов благоустройства (бордюров, полусфер)
- контроль вывоза мусора, дератизация территории у контейнерной площадки;
- скашивание травы на газонах (приобретен бензиновый триммер)
- обеспечение содержания клумб у подъездов и насаждений на газонах (приобретены растения и инвентарь для цветоводов, выведены на фасад поливочные крана, установлено ограждение 3 клумб);
- установка противопарковочных полусфер.

Работы по ремонту фасада.

- ремонт отдельных участков цоколя и ограждений спусков в подвалы, пандусов и ступеней крылец.

Обследование и прочистка вентиляционных каналов в рамках подготовки к отопительному сезону.

Кроме того: техобслуживание оргтехники в правлении и камер в холлах, поиск и предоставление необходимых архивных видеозаписей по запросам полиции.

Произведены следующие оплаты контрагентам:

- ООО "Новогор-Прикамье" (водоснабжение водоотведение квартирное и на СОИ) – 811 869,01 руб.
- ЭлиСан (ИП Князев А.В – содержание и текущий ремонт инженерных систем, аварийно-диспетчерская служба, санитарное обслуживание мест общего пользования в подъездах в период 10-12.2022) – 488 310,00 руб.
- Вознаграждение председателя – 263 996,00 руб. (из расчета 22 000,00 руб. в мес. на руки)
- ООО "Лазарь59" (сантехнические материалы) – 234 311,56 руб. (в т.ч. материалы для замены лежанки ГВС на полипропилен 206 338,67 руб.)
- ООО Академия ТСЖ (бухгалтерское обслуживание, бюджетирование, отчетность, размещение информации в ГИС ЖКХ) - 204 000,00 руб.
- ПАО "Т Плюс" (тепловая энергия для подогрева ГВС для СОИ с учетом оплаты задолженности за 2020 и 2021гг.) – 195 856,84 руб.
- ООО Урал-Лифт (техобслуживание и текущие ремонты лифтового оборудования) – 169 604,36 руб.
- Самозанятость Цимберова Оксана Борисовна (санитарное обслуживание придомовой территории, текущий ремонт элементов благоустройства) - 165 960,00 руб.
- Налоги и взносы – 134 127,22 руб.
- ИП Бычок Алена Анатольевна (санитарное обслуживание мест общего пользования в подъездах в период 05-09.2022г.) -100 800,00 руб.
- ООО "СТЭК-СЕРВИС " (съем и передача показаний ОДПУ теплоэнергии, его текущий ремонт и поверка) – 63 419,00 руб.
- Самозанятость Серебрякова Лидия Евгеньевна (санитарное обслуживание мест общего пользования в подъездах в период 01-04.2022г.) – 59 576,00 руб.
- ИП Веселова Надежда Викторовна (поставка насоса циркуляции отопления) – 58 753,00 руб.
- ООО «Парма-Трейд» (обслуживание домофонной системы) - 53 964,00руб.
- Самозанятость Безымяннов Роман Анатольевич (ТО оргтехники и видеонаблюдения, ремонт контейнерной площадки, выведение уличных поливочных кранов, изготовление и установка стеллажей и полок в мусорокамерах №№2, 3, доставка и установка противопарковочных полусфер) -42 556,00 руб.
- ОАО "Пермэнергосбыт" (расчет и начисление электроэнергии на СОИ по 1 944,00 руб.. в мес. и неоплаченная должниками электроэнергия на СОИ) – 33 082,88 руб. (в т.ч. задолженность за 09-12.2021г. и электроэнергия на СОИ за должников 1 978,88 руб.)
- Паспортист по договору ГПХ (период 01-06.2022г) – 21 000,00 руб.
- ИП Исаков Константин Николаевич (бензотриммер STIHL, леска, масло) - 21 000,00 руб.
- ИП Черенев А.В. (юридические услуги 01-04.2022, по договору абонентского обслуживания по 5 000,00 руб. в мес.) – 20 000,00 руб.

- ООО "Сервис-СТ" (обследование и прочистка вентиляционных каналов) – 19 960,00 руб.
- ИП Перевозчиков Дмитрий Юрьевич (механизированная уборка снега , январь и март 2022г) – 18 000,00 руб.
- ООО "ЭР-Телеком Холдинг (аренда уличных камер) – 16 779,51 руб.
- ООО "ИКЦ ПРОГРЕС" (ежегодное техосвидетельствование лифтов по требованиям Ростехнадзора) – 15 000,00 руб.
- ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК " (комиссия банка) – 15 358,22 руб.
- ИП Пономарев Андрей Николаевич (ремонт фасада) – 9 760,00 руб.
- ОАО "МРСК УРАЛА" (согласование размещения новой контейнерной площадки) – 9 600,00 руб.
- Самозанятость Радзевелюк Карина Евгеньевна (покраска дверей технических помещений) – 9 362,00 руб.
- ООО "КС" (ограждение клумб, материалы) – 8 428,00 руб.
- Самозанятость Лапова Елена Романовна (покраска металлических лестниц к кровле во 2 и 3 подъездах, снегоуборка в декабре 2022г.) – 6 935,00 руб.
- ИП Халитов Булат Фаргатович (механизированная уборка снега, декабрь 2022г)– 6 400,00 руб.
- ООО «ДЕЗЦЕНТР ЭФФЕКТ» (дератизация подвала и территории за контейнерной площадкой) – 6 100,00 руб.
- ООО «Градиент-Сервис» (ТО пожарной сигнализации) - 5 500,00 руб.
- ООО "ТД Электротехмонтаж" (уличный светильник, кронштейн) – 5 023,42 руб.
- ООО "Дс Сервис" (консультационные услуги к общему собранию членов ТСЖ в апреле 2022г.) – 5 000,00 руб.
- ИП Балыбердин Константин Иванович (юридические услуги по разовым договорам в период 05-12.2022г: подготовка формы в ИФНС при смене председателей в мае 2022г. консультирование по сервитуту у Переселенческой, 102 и подготовка заявлений на выдачу судебных приказов по должникам со всеми необходимыми приложениями необходим) – 4 500,00
- Возмещение ущерба собственнику в связи с затоплением по вине ТСЖ – 3 900,00 руб.
- ИП Тиунова Ирина Анатольевна (изготовление 3 табличек о пожарном проезде) – 3 744,00 руб.
- ИП Леонтьев Александр Павлович (3 доводчика для тамбурных дверей) – 3 591,00 руб.
- ИП Хуснадинов Ренат Рашидович (вынос границ земельного участка) – 3 000,00 руб.
- ЧОУ ДПО РОЦ (образовательные услуги: обязательный пожарно-технический минимум для руководителя) – 2 500,00 руб.
- Судебные издержки «Тплюс» - 2 150,44 руб.
- ООО "ВсеИнструменты.ру" (лопата для дворника) – 1 119,00 руб.
- САО "ВСК" (страхование лифтов) – 660,00 руб.
- ООО "Доорз групп" (закрытие кассового аппарата) – 500,00 руб.

Кроме того, в рамках подотчетных средств приобретались растения для клумб, канцтовары, инвентарь и щетинистые дорожки для тамбуров.

Доходами ТСЖ в 2022г. являлись:

1. поступившие пени за несвоевременную оплату квитанций ТСЖ 8 756,47 руб.,
2. поступления от арендатора за размещение аппарата водоочистки 12 000,00 руб.,

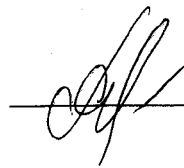
3. плата за размещение оборудования АО «ЭР-Телеком Холдинг», которая в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 29.02.2020г. направлялась на аренду 3 наружных камер, принадлежащих этому провайдеру.

С учетом задолженности за предыдущие периоды, собираемость в 2022г. составила 85%. Задолженность собственников на 31.12.22 589 049, 43руб. На 01.01.2022 была 532 032, 62руб. Суммарная задолженность собственников на конец года превышала годовой бюджет дома на текущий ремонт. По 4 квартирам в 2022г. переданы судебные приказы в исполнительное производство в федеральную службу судебных приставов по Пермскому краю, по одной из них в ходе ИП добровольно была оплачена вся сумма задолженности, по 3 взыскание перешло в 2023г. По состоянию на 31.12.2022г 10 квартир с самой большой суммой задолженности: 12, 18, 25 (первый собственник), 25 (вторая собственница), 29, 59, 60, 81, 94, 136 (до сих пор не переданная ЖСК «Синица» пайщику, включенному в реестр кредиторов).

От имени правления ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» благодарю всех жителей, которые добросовестно оплачивают жилищно-коммунальные услуги, бережно относятся к дому и к придомовому земельному участку сами и пресекают недопустимые действия других, оперативно подают заявки в аварийно-диспетчерские службы в случае обнаружения проблем, не дожидаясь, когда это сделают другие.

Особенная признательность за работы, которые жильцы бесплатно выполняли в интересах всего дома: во время весеннего субботника в 2022г., на клумбах с весны до поздней осени, во дворе после сильного снегопада в декабре, круглый год на склоне к «Ленте», а также за создание атмосферы красоты и уюта на этажах.

Председатель
правления ТСН ТСЖ «Углеуральская,27 »



Серебрякова Л.Е.