

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ О ВЫПОЛНЕНИИ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ «ВОЗРОЖДЕНИЕ» за 2022 год



1. Основные финансовые показатели :

Вид услуг	в тыс. руб.			
	Остаток средств на 01.01.2021г.	ПРИХОД: Начисления собственникам	Фактические расходы	Финансовый результат (гр.2+гр.3-гр.4)
1	2	3	4	5
По счету 86. Целевое финансирование:				
Горячее водоснабжение	548	6416	6685	279
Холодное водоснабжение	-154	1704	1666	-116
Водоотведение	12	2071	2087	-3
Электроэнергия	-3587	9013	9361	-3935
Содержание и ремонт жилья (в т.ч. ТКО-обращение с отходами, уборка подъезда, ремонт подъездов) Корректировка по ФСБУ 6/2020 на 31.12.21г.	10579 -83	27396	28008	9884
Отопление	-680	23301	22896	-275
ИТОГО по основной деятельности ТСЖ	6635	69901	70703	5833
Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)	3133	167	24	3276
Консьерж ул. Ванеева-4/45	33	967	1005	-5
Текущие начисления и расходы по фондам капитального ремонта Начислены банком %		5470	1767	См. раздел 9
ИТОГО текущие начисления и расходы по счету 86 (целевое финансирование)		78183	73499	
По счету 84. Нераспределенная прибыль:				
Использование общего имущества (сдача в аренду и др.)	1488			
Корректировка по ФСБУ 6/2020 на 31.12.21г.	-141	1365	336	2376

2. Ставка «содержание и ремонт жилья».

Расходы по содержанию и ремонту жилья составили 28008 тыс.руб., том числе:

1) административно-управленческие расходы – 13499 тыс. руб.

- служебный проезд, услуги связи, почтовые расходы, консультационно-информационные услуги, юридические услуги, обучение, услуги банка по расчетно-кассовому обслуживанию, плата за предоставление информации для оформления исковых требований, содержание домоуправления – 849 тыс.руб.;

- зарплата обслуживающего персонала, вознаграждение председателю правления и страховые взносы согласно штатному расписанию - 12650 тыс.руб.;

2) техническое обслуживание и содержание общего имущества – 12920 тыс. руб.:

- электроэнергия МОП (лифтов, освещение подъездов, подвалов, чердаков, мусорокамер) - 902 тыс.руб.,

По договорам:

- техническое обслуживание лифтов, периодическое техническое освидетельствование лифтов, страхование лифтов, как опасных объектов – 1676 тыс.руб.,
- техническое обслуживание водонасосной станции, ремонт трубопровода с заменой запорной арматуры водомерного узла системы ХВС (ул.Ванеева-4/45, 6) – 392 тыс.руб.,
- аварийное обслуживание газовых коммуникаций (ВДГО) – 23 тыс.руб.,
- техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) — 227 тыс.руб.,
- аварийное обслуживание инженерных систем – 188 тыс.руб.,
- техническое обслуживание и ремонт оборудования в тепловых пунктах, очистка теплообменников ГВС -1076 тыс.руб.,
- метрологическая поверка приборов — 36 тыс.руб.,
- проверка вентканалов (3 раза в год), ремонт вентканалов, ремонт оголовков вентиляции, установка дефлекторов, устранение засоров в вентканалах – 261 тыс.руб.,
- вывоз ТБО, КГМ — 2243 тыс.руб.,
- работа спецтехники по уборке и вывозу снега – 1196 тыс.руб.,
- очистка крыш и балконов от наледи -85 тыс.руб.,
- промывка, опрессовка систем отопления домов и теплотрасс – 350 тыс.руб.;
- техническое обслуживание и ремонт домофонов — 284тыс.руб.,
- дератизация подвальных помещений - 45 тыс.руб.,
- техническое обслуживание и ремонт оборудования пожарной сигнализации по домам 4/45, 6 ул.Ванеева - 284 тыс.руб.,
- декоративный ремонт подъездов — 1554 тыс.руб. (Приложение 1 к отчету)
- непредвиденные расходы - 432 тыс.руб. (Приложение 1 к отчету).
- израсходовано расходных материалов — на 1658 тыс.руб.
(На 1 января 2022 г. остаток материалов на складе составлял — 416 тыс.руб. В 2022г. было приобретено материалов на 1591 тыс.руб. Израсходовано в 2022 г. материалов на 1679 тыс.руб. (в том числе: на управленческие расходы — 21 тыс.руб.) Остаток материалов на складе на 1 января 2023г. составляет 328 тыс.руб.)
- износ основных средств — 8 тыс.руб.

3) текущий ремонт общего имущества – 1589тыс.руб. (Приложение 1 к отчету).

3. Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)

Накопления на 01.01.2022 г. – 3132 тыс.руб.

Израсходовано денежных средств фонда ремонта в 2022г. - 24 тыс.руб. - услуги банка за ведение счета.

Получено процентов – 167 тыс.руб.

Накопления на 01.01.2023 г. составили – 3275 тыс.руб., в том числе по домам:

ул. Невзоровых, 47 – 240 тыс.руб.;

ул. Ижорская, 11 — 202 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 38 — 759 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 40 — 257 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 42/15 — 947 тыс.руб.;

ул. Ванеева,6 – 530 тыс.руб.;

ул. Ванеева-4/45 — 339 тыс.руб.

Средства фонда РООИ размещены под проценты в Сбербанке РФ.

4. Резервный фонд

Денежные средства резервного фонда входят в общую сумму на текущем расчетном счете ТСЖ.

Средства фонда предназначены и используются при необходимости для своевременных расчетов с поставщиками, в целях исключения рисков по ограничению предоставления коммунальных услуг товариществу из-за несвоевременной оплаты собственниками помещений жилищно-коммунальных услуг.

На 01.01.2023 денежные средства резервного фонда составили - 2891 тыс.руб.

5. Доходы от использования общего имущества

В ТСЖ на 31.12.2022г. заключено 17 договоров сдачи во временное пользование (в аренду) общего имущества.

Начисления по данной статье за 2022г. составили — 1365 тыс.руб., в том числе: за аренду площадей МОП — 348 тыс.руб.; от сдачи в аренду мест на фасадах домов и в лифтах под размещение рекламы — 206 тыс.руб.; кредиторская задолженность по сроку исковой давности — 130 тыс.руб.; от размещения средств связи интернет-провайдеров — 288 тыс.руб., за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг должникам начислены пени- 181 тыс.руб., начислены проценты СБ по основному договору — 212 тыс.руб.

На 1 января 2022г. данные на начало периода скорректированы согласно ФСБУ 6/2020 на сумму 141 тыс.руб.

Фактически израсходовано – 336 тыс.руб., в том числе:

налог УСН — 84 тыс.руб.;

хостинг сайта - 13 тыс.руб.;

обслуживание видеосистемы — 154 тыс.руб.;

страхование гражданской ответственности ТСЖ по ущербу от аварий - 40 тыс.руб.;

ремонт шлагбаума — 5 тыс.руб.;

выплата материальной помощи — 22 тыс.руб.

услуги охраны ООО «ЧОО «Группа - А» (вызов группы быстрого реагирования) — 18 тыс.руб.

Таким образом доходы за 2022г. составили - 1029 тыс.руб.

На 1 января 2023 г. остаток средств от использования общего имущества составляет — 2376 тыс.руб.

ВНИМАНИЕ! Через диспетчеров лифтов жители могут вызывать охрану ЧОО «Группа - А» в случае проявления каких либо противоправных действий со стороны любых лиц, как на территории ТСЖ, так и в подъездах по телефону 4-167-280.

7. Капитальный ремонт по спецсчетам домов.

В Сбербанке функционируют 7 спецсчетов фонда капремонта (по одному на каждый дом), которыми управляет ТСЖ.

Денежные средства со спецсчета капитального ремонта используются строго по решению собрания собственников помещения конкретного дома.

Остаток на 01 января 2023 г. на спецсчетах домов составлял — 36170 тыс.руб.

Задолженность собственников по оплате взносов на спецсчета на 1 января 2023г. составляет 680 тыс.руб.

Расчет средств на специальных счетах капитального ремонта домов ТСЖ «Возрождение» на 01.01.2023г.
в тыс.руб.

	Невзоровых, 47	Ижорская, 11	Генкиной, 38	Генкиной, 40	Генкиной, 42/15	Ванеева, 6	Ванеева, 4/45	Всего
Остаток ср-в на 01.01.2022 г.	12082	2015	3463	3465	2846	4483	2503	30854
Начислено собственникам за 2022 г.	2122	411	615	616	488	798	420	5470
Поступило взносов собственников за 2022г.	2095	403	608	606	488	789	415	5405
Начислены банком % в 2022 г.	635	111	198	198	134	257	143	1676
Израсходовано ден. ср-в в 2022 г.	834	260			674			1768
Остаток ср-в на 01.01.2023 г.	13978	2270	4269	4269	2794	5529	3061	36170

8. Истребование задолженности

На 01.01.2023 года просроченная задолженность по оплате коммунальных услуг – 2403 тыс. руб., в том числе задолженность за:

- 1 месяц — 42 квартиры - 496 тыс.руб.;
- 2-3 месяца - 24 квартиры — 464 тыс.руб.;
- 4-5 месяцев — 5 квартир — 239 тыс.руб.;
- 6 мес. и больше — 10 квартир — 1204 тыс.руб.

По работе с должниками в суд было направлено к рассмотрению 17 заявлений о выдаче судебного приказа к собственникам с задолженностью свыше 6 месяцев. Судом было вынесено 3 судебных решений. Возбуждено 18 исполнительных производств. Подано 2 апелляционных жалобы, 1 кассационная жалоба. Общая сумма, взысканная на основании судебных решений (приказов) составляет 994 тыс.руб. По остальным искам юристами и службой судебных приставов работа продолжается.

Приложение:

- расходы на текущий ремонт;
- непредвиденные расходы;
- декоративный ремонт подъездов.

Декоративный ремонт подъездов — 1554 тыс.руб. в том числе:

- ул.Невзоровых, 47 п.3, 4, 5, 6, 10 — частичный ремонт- 105 тыс.руб.; обслуживание видеонаблюдения п.10 — 20 тыс.руб.;
 - ул.Ижорская, 11 п.2, 3 — частичный ремонт- 50 тыс.руб.; обслуживание видеонаблюдения п.2 -12 тыс.руб.
 - ул.Генкиной, 38 п. 4 — 228 тыс.руб.;
 - ул Генкиной, 40 п.1 — 256 тыс.руб., п.4 — 213 тыс.руб.;
 - ул.Генкиной, 42/15 п.1 — 240 тыс.руб., п.3 — 307 тыс.руб.;
 - ул.Ванеева, 6 п.2 — частичный ремонт — 119 тыс.руб.;
 - ул.Ванеева, 4/45 — частичный ремонт — 2 тыс.руб.
- Остаток денежных средств на ремонт подъездов на 01.01.2022 года составляет – 2585 тыс.руб
Остаток денежных средств на ремонт подъездов на 01.01.2023 года составляет – 1844 тыс.руб

Текущий ремонт общего имущества – 1589тыс.руб., в том числе:

- благоустройство территории жилых домов — 38 тыс.руб.;
- восстановление облицовочной плитки — 26 тыс.руб.;
- доставка и монтаж крышек дождевых лотков — 5 тыс.руб.;
- испытание сети внешнего электроснабжения — 5 тыс.руб.;
- обследование кирпичной кладки — 250 тыс.руб.;
- покраска газовой трубы (ул.Невзоровых,47, ул.Ижорская,11) — 185 тыс.руб.;
- покраска металлических конструкций на жилых домах (решеток, дверей и т. д.) - 43 тыс.руб.;
- покраска колонн (ул.Невзоровых,47 п.1, 2, 3, 4) — 120 тыс.руб.;
- ремонт асфальтового покрытия — 70 тыс.руб.;
- ремонт водосточной системы — 42 тыс.руб.;
- ремонт крыльца (ул.Ванеева,4/45 п.2) — 218 тыс.руб.;
- обустройство комнаты в подвале ул.Ижорская,11 (под архив и склад) — 160 тыс.руб.;
- ремонт фасада дома — 182 тыс.руб.;
- электромонтажные работы по замене узлов учета электроэнергии, прокладки кабеля, монтаж оборудования — 36 тыс.руб.;
- замена светильников в подъезде ул.Ванеева,6-26 тыс.руб.;
- модернизация систем домофонии с заменой входной металлической двери (ул.Ижорская,11 п.3; ул.Генкиной,42/15 п.2; ул.Невзоровых, 47 п.3) - 184 тыс.руб.;

Непредвиденные расходы - 432 тыс.руб., в том числе:

- госпошлина — 1 тыс.руб.;
- ремонт насоса — 15 тыс.руб.;
- экспертиза — 35 тыс.руб.;
- устройство отмостки — 162 тыс.руб.;
- ремонтные работы в узле управления в ИТП — 178 тыс.руб.;
- изготовление домофонных ключей — 28 тыс.руб.;
- размещение объявлений в газете по поиску сотрудников — 13 тыс.руб.;