

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА"
(ТСЖ "НАДЕЖДА")**

ОТЧЕТ

**правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников
помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА»
за 2022 год.**

- 1. Общая информация.**
- 2. Отчет о проведенных в 2022 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2022 года.**
- 3. Договоры ТСЖ.**
- 4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2022 году.**
 - доходная часть бюджета;
 - расходная часть бюджета;
- 5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2023 год.**

Санкт-Петербург

Шлиссельбургский пр., дом 41.

1. Общая информация.

Руководство деятельностью ТСЖ «НАДЕЖДА» осуществляется правлением ТСЖ, избранного Решением общего собрания Протокол № 1 от 22.04.2022г. сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники (по алфавиту):

Алексеев Виталий Викторович
Боброва Валентина Ивановна
Васикова Ольга Алексеевна
Венглинская Лариса Владимировна
Иноземцева Вера Васильевна
Ипатова Инна Петровна
Кузнецова Маргарита Николаевна
Мельник Алла Юрьевна
Мочалов Сергей Леонидович
Примеров Юрий Викторович
Потанина Нина Всеволодовна
Щипоникова Вера Николаевна
Ярошов Михаил Юрьевич

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСЖ Протокол № 5 от 22 апреля 2022 года Мельник Алла Юрьевна была избрана Председателем Правления.

- Работа правления ТСЖ «НАДЕЖДА» в 2022 году была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме (насколько позволяют тарифы на жилищные услуги).

Обращения в суд:

Без этого не проходит ни один год.

- ГУП Водоканал СПб пытался через Арбитражный суд взыскать «задолженность» с ТСЖ в размере 48 572,69 руб. В результате сверки и разбирательств, ГУП Водоканал отозвал иск и согласился, что должен ТСЖ 108 000,00 руб. Деньги были перечислены на расчетный счет ТСЖ в полном объеме в декабре 2022.

- ГУП Водоканал СПб пытался через Арбитражный суд взыскать «задолженность» с ТСЖ в размере 50 230,25 руб. В результате сверки и разбирательств, ГУП Водоканал отозвал иск.

- ТСЖ обратилось в Арбитражный суд с иском о взыскании судебных издержек с ГУП Водоканала в размере 20 000,00 руб. Суд поддержал требования ТСЖ.

Долги по квартплате в 2022 году не взыскивались, т.к. основные должники кв. 137 и 320 рассчитываются с ТСЖ до сих пор (Исполнительные листы с 2020 года).

Большое спасибо жителям квартир, которые всегда своевременно оплачивают счета.

Проблемы:

1. Неуважительное отношение к сотрудникам ТСЖ, которые прилагают массу усилий для создания благоприятных условий проживания в нашем доме.
В 2020 -2022 году был сделан косметический ремонт лифтовых вестибюлей. И если бы ежегодно не восстанавливали косметику, то за некоторые этажи просто стыдно, т.к. жители не считают свои деньги.
4. По-прежнему некоторые собственники предпочитают выбрасывать мусор из окон на газоны. Жители нижних этажей освобождают пепельницы за окно. Кто-то из мамочек предпочитает выбрасывать за окно использованные памперсы. Дачники предпочитают выращенный с трудом урожай хранить на газонах со стороны школы. А бутылок из-под спиртного под окнами с торцов у пар. 1 и пар. 4...
5. Разбитый стеклопакет на 7 этаже пар. № 3, световой проем в новой металлической двери переходного балкона там же.
6. Есть собственники, которые превратили квартиру в офис и ведут там прием.
7. За 36 лет жители не научились пользоваться мусоропроводом: заталкивают в мусоропровод огромные пакеты, строительные материалы, подушки, подоконники и пр.
К помещению для к/г мусора ставят пакеты с бытовым мусором, тряпьем и прочим. Мебель выносят не разбирая. Устраивают помойку – соскучились.
8. Жительница пар. № 1 писала жалобы по скамейкам напротив парадной. Скамейки убрали – теперь приятно смотреть на разбегенную машинами площадку.
9. Не позволяйте детям жать все кнопки подряд на панели.
10. Если вы в грузовом лифте вывозите старую мебель и прочие отходы жизнедеятельности, пожалейте лифт – положите картон в местах соприкосновения досок, панелей и прочего со стенами лифта.
11. Экономьте электроэнергию. В пар. № 2, пар. № 4 вызывают оба лифта. Один из них работает вхолостую, а электричество на ОДН с января 2022 выросло на 10 000,00руб.

Берегите лифты. Это очень дорогое оборудование должно прослужить не менее 25 лет.

2. Отчет о проведенных в 2022 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2022 года.

За отчетный период с января 2022 года по 31 декабря 2022 года организовано и проведено два общих собрания: собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

— с 15 марта по 22 апреля 2022 года — очередное общее собрание собственников в очно-заочной форме с повесткой дня:

«Принятие решения о проведении текущего ремонта в 2022 году»; на котором было принято решение о проведении текущего ремонта в 2022 году;

«Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами с 01.01.2022» - решение было принято.

— с 15 марта по 22 апреля 2022 года — очередное общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА» в очно-заочной форме с повесткой дня: «Отчет о проделанной за 2021г. работе, планирование бюджета на 2022 г. отчет ревизоров, на котором был утвержден отчет за 2021 год, утверждена смета доходов и расходов на 2022 г., тарифы на 2022 г., избрано правление в количестве 13 человек, ревизоры – 2 человека.

В 2022 году проведено 12 заседаний правления ТСЖ. Рассмотрено 63 вопроса. На правлении рассматривались вопросы о перечне работ, необходимых для обеспечения содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества.

Все заседания оформлялись соответствующими протоколами.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на федеральных и городских сайтах, на стендах.

За отчетный период в адрес Правления поступило 4 письменных обращения от собственников помещений. На все обращения даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ.

3. Отчет о заключенных договорах с поставщиками услуг.

С момента передачи дома в управление ТСЖ «НАДЕЖДА» и по настоящее время, в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский, дом 41 Правлением ТСЖ были заключены договора со специализированными организациями (**Приложение № 1**). Заключенные договора ежегодно пролонгируются.

Услуги оплачивались своевременно на основании выставленных Счетов и Актов выполненных работ. Задолженность перед поставщиками услуг за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 отсутствует.

4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2022г. - 31.12.2022г. на техническое обслуживание.

Решением общего собрания собственников помещений от 22.04.2022, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 22.04.2022г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2022г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

В соответствии с Планом финансово-хозяйственной деятельности на 2022 год:

эксплуатационные взносы	8 458 687,85 руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u>300 000,00 руб.</u>
должно поступить на р/с	8 758 687,85 руб.

Начислено в 2022 году:

эксплуатационные взносы	9 038 132,61 руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u>508 981,02 руб.</u>
должно поступить на р/с	9 547 113,63 руб.

Фактический доход по году составил:

эксплуатационные взносы, целевые взносы	9 166 850,98 руб.
дополнительные доходы (аренда)	523 603,57 руб.
<u>возврат денежных средств ГУП Водоканал СПб</u>	<u>108 606,75 руб.</u>
поступило на р/с	9 799 061,30 руб.

Доходы ТСЖ составляют:

- **платежи (эксплуатационные взносы) собственников и нанимателей за жилищные, прочие услуги**, размер которых утвержден на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1 от 22 апреля 2022 года):

Фактический доход в 2022 году оказался выше планового на **708 163,13 руб.**

Начислено за жилищные, прочие услуги – 9 038 132,61 руб.

Фактически поступило на р/с – 9 166 850,98 руб., что на **128 718,37 руб.** выше начисленного.

Собственники и наниматели оплачивали долги за прошедшие годы.

- **дополнительные доходы (аренда) от использования общего имущества**, размер которых утвержден на общем собрании собственников (Протокол № 21 от 16 июня 2017 года):

Фактические доходы от использования общего имущества выше плановых на – **223 603,57 руб.**

Начислено арендаторам в 2022 году – 508 981,02 руб.

Поступило на расчетный счет – 523 603,57 руб. (разница 14 622,55 руб.). Арендаторы возвращали долги.

Расходы ТСЖ составили **9 790 471,81** руб. за 2022 год.

Основная, большая часть денежных средств ТСЖ – расходы на оплату содержания общего имущества МКД.

Плата за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома (далее ОИ МКД)

включает в себя: расходы на содержание общего имущества нашего дома,

- текущий ремонт общего имущества,
- санитарное содержание общедомовой территории,
- обслуживание лифтов,
- очистка мусоропровода,
- ПЗУ,
- АППЗ,
- эксплуатация общедомовых приборов учета.

Фактические расходы ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2022 год на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Шлиссельбургский пр., 41 составили **9 790 471,81** рублей.

На содержание общего имущества нашего дома израсходовано **2 521 915,76** руб., составляет **26 %** от общей суммы расходов за год.

Это позволило исполнить План мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2022 год, и содержать ОИ МКД на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов и постановления Правительства РФ.

Перечень проведенных мероприятий:

технические осмотры, проводимые для обеспечения соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; услуги аварийного обслуживания, обследование аварийных квартир; подготовка домов к сезонной эксплуатации, подготовка к отопительному сезону с получением акта допуска в августе 2022 г. – обслуживающая компания ООО «СантехПитер» по договору № 7/2021 от 01.05.21 (849 169,08 руб. за год);

работы и услуги по договорам со специализированными организациями:

- дератизация, дезинсекция – ИП Лебедев А.Д. по договору № ДД-9 от 24.02.2021 (15 000,00 руб.);
- вывоз мусора, утилизация – ООО «Шатц Плюс» по договору № 8/11/17 от 30.11.2017 (467 515,88 руб.);
- аренда ковриков – ООО «МатСервисЛюкс» по договору № 795/ТС от 20.01.2016 (76 172,00 руб.);
- чистка вентканалов – ИП Филатов по договору № 16/02/04 от 16.02.2021 (28 800,00 руб.);
- уборка лестничных клеток – ИП Кулева Ю.В. по договору № 4/01/22 от 17.01.2022 (445 131,61 руб.)

Выплачивалась заработная плата технику-смотрителю - 199 407,00 руб.

налоги – 102 183,69 руб.;

Проведен ряд работ по ремонту и содержанию ОИ - ИП Савкова по договорам подряда (175 777,00 руб.) (Приложение № 2).

в том числе приобретены материалы для производства работ:

- доски объявлений, таблички;
- с/диодные светильники (круглые),
- с/диодные светильники (овальные для ч/л),
- отливы для окон переходных балконов пар. № 4,
- стеклопакеты для окон ПВХ,
- армированное стекло для металлических дверей,
- с/материалы для ремонта переходных балконов,
- с/диодные лампочки,
- материалы для покраски входных дверей,
- замок для м/камеры №1,
- и прочие.

Расходы на текущий ремонт:

12 % фактических расходов - работы по текущему ремонту – 1 182 819,00 руб., что на 97 189,16 руб. меньше, чем было начислено жителям дома.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа.

Не все запланированные работы по текущему ремонту в 2022 году нам удалось выполнить.

В рамках текущего ремонта были осуществлены следующие основные работы:

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
Текущий ремонт	1 280 008,16		
Косметический ремонт переходных балконов в пар.4 (13 б.)		150 426,00	150 426,00
Устройство отмостки со стороны школы и торец от поликлиники		95 630,00	95 630,00
Материалы: двери мет. для ч/л, окна для ч/л		936 763,00	936 763,00
ИТОГО:	1 280 008,16	1 182 819,00	1 182 819,00

по статье расходов «текущий ремонт» положительное сальдо (97 189,16 руб.)

Техническое обслуживание лифтов

9,7 % фактических расходов - обслуживание лифтов, включает следующие расходы:

проведение осмотров,

аварийное и техническое обслуживание лифтов,

текущий ремонт лифтов;

проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов;

страхование лифтов.

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
Обслуживание лифтов	916 209,93	359 424,00	353 069,20
Ремонтные работы		435 820,00	435 820,00
Страхование лифтов		4 600,00	4 600,00
Освидетельствование лифтов		23 500,00	23 500,00
Прием и передача сигналов (ОДС)		69 120,00	68 005,16
З/пл ответственный за безопасность лифтов		44 002,00	44 002,00
Налоги		21 257,29	21 257,29
ИТОГО:	916 209,93	957 723,29	950 253,65

Отрицательное сальдо (-34 043,72 руб.) образовалось из-за замены лебедки пас. лифта пар. № 4.

В резервном фонде на 01.01.2022 г. имелось на счетах -258,19 тыс. руб., т.е. денежные средства в резервном фонде отсутствовали. (Приложение № 3).

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг (тыс. руб.)	Израсходовано (тыс. руб.)
Резервный фонд	603 303,06		
Ремонт фасада (со стороны школы пар. 1, пар. 4), квартиры		1 381 369,15	900 000,00
ИТОГО:	603 303,06	1 381 369,15	900 000,00

Отрицательное сальдо (- 296 696,94 тыс. руб.).

Работы по ремонту фасада будут проводиться и в дальнейшем.

Смета за 2022 год исполнена с профицитом – 8 589,49 руб.

Отчет о финансовой деятельности за 2022 г. приведен в Исполненной смете доходов и расходов за 2022 год (Приложение № 4).

Капитальный ремонт.

Собственники жилых помещений нашего дома вносят ежемесячно взнос «капитальный ремонт» на счет Регионального оператора капитального ремонта по решению ОСС (Протокол № 22 от 20.11.2017 г.).

Доходы состоят из взносов собственников МКД по Шлиссельбургскому пр., дом 41.

Запланировано, должно поступить на расчетный счет на 01.03.2022 г. - 10 878 354,12 руб.

Фактически поступило на расчетный счет – 10 582 501,84 руб.

Собираемость взносов составляет 97,28 %.

Задолженность составляет 295 852,28 руб., это означает, что 1,5 месяца все собственники не оплачивали взнос на капитальный ремонт.

ФКР предусмотрена долгосрочная программа капитального ремонта МКД.

2024 – 2026 г.г. – ремонт кровли;

2030 – 2032 г.г. – ремонт лифта (2 шт.), ремонт системы ХВС;

2036 – 2038 г.г. – ремонт фасада, ремонт системы теплоснабжения.

Выполнение работ с переносом сроков капитального ремонта на более ближние годы возможно только при 99 % оплате взносов на капитальный ремонт.

Убедительно просим ВАС своевременно оплачивать взносы на капитальный ремонт, погасить без суда задолженность. Нам нужно поменять еще 2 лифта.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на федеральных и городских сайтах, на стендах.

Выводы: финансовое положение Товарищества на данный момент является устойчивым, бюджетные задания выполняются без существенных отклонений.

5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2023 год.

Смета доходов ТСЖ на 2023 год (**Приложение № 5**) формировалась на основе следующих данных:

1. Отчета о результатах работы ТСЖ за 2022 год.
2. Тарифов на 2023 год на содержание и ремонт общего имущества.
3. Договоров, заключенных ТСЖ с ресурсоснабжающими и другими организациями:

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:

1. Остатка денежных средств на расчетных счетах по итогам 2022 года.
2. Членских взносов/Обязательных платежей, а именно:
 - Начисление за управление МКД (п. 1 Сметы)
 - Начисления за содержание и ремонт общего имущества МКД (п. 2 Сметы)
 - Начисления за коммунальные услуги (п. 3 Сметы)
 - Начисление за пользование ТВ-антенной и радиоточкой (п.4 Сметы)
 - Дополнительные сборы (п.5 Сметы)
 - Прочие поступления (п.6 Сметы)

К ПРОЧИМ Доходам ТСЖ относятся полученные средства от Договоров сотрудничества с интернет-провайдерами за размещение технических средств в МКД при предоставлении интернет услуг жителям дома в размере 1000 - 1500 рублей в месяц и Договоров аренды нежилых помещений 16 000 – 17 000 рублей в месяц.

Правление ТСЖ предлагает на 2023 год:

Установить следующие размеры платы:

- по целевым взносам на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме устанавливаются равными размерам платы за соответствующие виды работ и услуг, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на 2022г., кроме обслуживания ПЗУ,
- по ПЗУ (переговорно-замочное устройство) установить тариф 70,00 руб. с жилого помещения,
- по целевым взносам за коммунальные услуги, предоставляемые поставщиками услуг в многоквартирный дом, устанавливаются равными размерам платы за соответствующие услуги, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на 2022г.
- по целевым взносам за радио, телеантенну устанавливается равным размеру платы, установленному договорами с поставщиками услуг,
- по целевым взносам в резервный фонд устанавливается равным размеру платы, утвержденному собранием членов ТСЖ (Протокол № 22 от 31.05.2015),
- целевой взнос на УМД (управление многоквартирным домом) установить равным размеру платы 8,95 руб. с кв./м при утверждении собранием членов ТСЖ.

В период до следующего собрания производить изменения размеров платы с учетом изменений размеров платы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для квартир гос. фонда, условиями договоров, а также изменения тарифов за коммунальные ресурсы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (**Приложение № 6**).

Собственникам жилых помещений, необорудованных индивидуальными приборами учета, производить начисления по количеству фактически проживающих на основании Акта составленного комиссией ТСЖ, устанавливающего факт большего количества граждан, чем зарегистрировано.

В случае внесения изменений в ПП № 354 от 06 мая 2011 года, действовать в соответствии с внесенным изменением.

В случае изменения норматива на общедомовые нужды холодной и горячей воды, производить начисления по нормативу.

Почему предлагается изменить тариф на обслуживание ПЗУ. Дело в том, что действующий тариф 0,34 руб. с кв. м. не возмещает расходы на содержание домофонов. Дом за месяц оплачивает 5 687,89 руб., т.е. 4-х комнатная квартира оплачивает в месяц 25,43 руб., 3-х комнатная = 22,03 руб., 2-х комнатная – 17,14 руб., «малогабаритка» - 14,42 руб., 1-на комнатная – 11,25 руб. Мы понимаем, что за такие деньги ни одна

компания не станет обслуживать такой большой дом. И мы с этим столкнулись. С декабря 2022 года нас не обслуживают. ТСЖ приходится платить за каждый вызов. Это хорошо, что не так часто ломался домофон, и отдельное спасибо нашему члену правления, который разбирается в этом устройстве и меняет нам доводчики.

Доходная часть Сметы сформирована на основании указанных предложений и составляет:

9 430 578 руб. 09 коп.

Расходная часть Сметы составляет: **9 430 578 руб. 09 коп.**

Смета на 2023 год рассчитана с учетом повышения тарифов с июля 2023 года.

6. Планы и задачи на 2023 год.

Проект «Плана работ по текущему ремонту на 2023 год» (**Приложение № 7**) рассмотрен на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Предлагаем провести следующие работы по текущему содержанию МКД:

- Установка противопожарных дверей на чердак (4 шт.), на кровлю (4 шт.). Расходы составят около 184 000,00 руб.
- Установка стеклопакетов на черной лестнице пар. № 3 (8 шт.). Расходы составят около 40 000,00 руб.
- Установка дверей переходных балконов на черную лестницу в пар. № 3 (8 шт.). Расходы составят около 280 000,00 руб.
- Косметический ремонт переходных балконов в пар. № 1,2,3 (39 шт.). Расходы составят около 600 000,00 руб.
- Непредвиденные расходы на текущий ремонт в 2023 году составят 80 000,91 руб.

- Средства резервного фонда предлагаем израсходовать на герметизацию панелей участка фасада пар. 3 от со стороны школы. Ориентировочные затраты до 650 000,00 руб.

Правлением ТСЖ разработан и согласован План мероприятий на 2023 год по СОИ (**Приложение № 8**).

Правление ТСЖ «НАДЕЖДА» обращается к членам ТСЖ с предложением:
ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 2022 год и утвердить СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2023 год.

От лица Правления ТСЖ «НАДЕЖДА» благодарю Вас за доверие, которое Вы нам оказываете. Все преобразования, которые происходят в нашем доме, были бы невозможны без вашей помощи и поддержки. Желаю всем жителям нашего дома терпения, мира, добра и благополучия.

Председатель правления
ТСЖ «НАДЕЖДА»



А.Ю. Мельник /А.Ю. Мельник/