

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

**ОТЧЕТ**

**правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников  
помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА»  
за 2023 год.**

**1. Общая информация.**

**2. Отчет о проведенных в 2023 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2023 года.**

**3. Договоры ТСЖ.**

**4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2023 году.**

- доходная часть бюджета;**
- расходная часть бюджета;**

**5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2024 год.**

**Санкт-Петербург**

**Шлиссельбургский пр., дом 4**

## 1.Общая информация.

Руководство деятельностью ТСЖ «НАДЕЖДА» осуществляется правлением ТСЖ, избранного Решением общего собрания Протокол № 1 от 24.04.2022г. 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 2023 году была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и благоприятных условий для проживания в доме (насколько позволяют тарифы на жилищные услуги).

### Обращения в суд:

Без этого не проходит ни один год.

Взыскивали долги по квартплате с собственников жилых помещений: кв. 148 (оплачено); кв. 199 (оплачено); кв. 2 (оплачено частично); кв. 31, кв. 60, кв. 173 Левковы, кв. 320 (оплата не поступила на р/с).

**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.

Вы заводите домашних животных для себя, но продуктами жизнедеятельности ваших любимцев (фекалии, наполнитель для кошачьего туалета, шерсть на ковриках первых этажей, грязные стекла дверей от собачьих морд, грязные стены лифтов от собачьей шерсти, моча в лифтах и на крыльце) должны «любоваться» все жители дома, уборщицы и дворники убирать за ними.

2. По-прежнему, некоторые собственники предпочитают выбрасывать мусор из окон на газоны. Жители нижних этажей освобождают пепельницы за окно (между 2 и 3 пар. со стороны школы). Кто-то из мамочек предпочитает выбрасывать за окно использованные памперсы (между 3 и 4 пар. со стороны школы). Любители животных выбрасывают за окно наполнитель для кошачьего туалета (пар. 3 между 3 и 4 пар. со стороны школы). Появились любители выбрасывать за окно одноразовые контейнеры с остатками еды (жители 2-х комнатных квартир пар. 3, пар. 4 слева со стороны школы). Появились новые курильщики, которые предпочитают бросать окурки на газоны с балкона (пар. 4 – 4-х комнатные квартиры, пар. 4 2-х



комнатные слева со стороны школы). А бутылок из-под спиртного под окнами с торцов у пар. 1 (маленькие плоские) и пар.4 (от хорошей водки).

3. Снова разбит стеклопакет пар. № 3 на 7 этаже у мусоропровода, на 10 этаже черной лестницы.
4. Есть собственники, которые превратили квартиру в офис и ведут там прием.
5. По-прежнему жители сносят к помещению для крупногабаритного мусора бытовой мусор. В контейнер для пластика бросают пакеты, зубные щетки, разовые контейнеры для пищевых продуктов и прочую дребедень.
6. Пар. № 3 расписаны маркером новые окна и двери на черной лестнице с 11 по 5 этаж, пар. № 1 с 2 по 1 этажи черной лестницы.
7. По-прежнему, вырывают доводчики на дверях черной лестницы пар. 3 на 2 этаже, пар. 1 на 5 этаже.
8. Самые грязные этажи в пар. № 1: 2, 4, 5, на подходе 8; пар. № 2: 3; пар. № 3: 2, 5, 8; пар. № 4: 12.

## **2. Отчет о проведенных в 2023 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2023 года.**

За отчетный период с января 2023 года по 31 декабря 2023 года организовано и проведено два общих собрания: собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

— с 30 марта по 28 апреля 2023 года — очередное общее собрание собственников в очно-заочной форме с повесткой дня:

«Принятие решения о проведении текущего ремонта в 2023 году»; на котором было принято решение о проведении текущего ремонта в 2023 году.

— с 30 марта по 28 апреля 2023 года — очередное общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА» в очно-заочной форме с повесткой дня: «Отчет о проделанной за 2022г. работе, планирование бюджета на 2023 г. отчет ревизионной комиссии, на котором был утвержден отчет за 2022 год, утверждена смета доходов и расходов на 2023 г., тарифы на 2023 г.

В 2023 году проведено 12 заседаний правления ТСЖ. Рассмотрено 48 вопросов. 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 7 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 01.01.2023 по 31.12.2023 отсутствует.

## **4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2023г. - 31.12.2023г. на техническое обслуживание.**

Решением общего собрания собственников помещений от 28.04.2023, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 28.04.2023г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2023г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА». В соответствии с Планом финансово-хозяйственной деятельности на 2023 год запланировали:

эксплуатационные взносы	9 130 578,09 руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u>300 000,00 руб.</u>
должно поступить на р/с	9 430 578,09 руб.

Начислено в 2023 году:

эксплуатационные взносы	9 293 408,34 руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u>510 621,62 руб.</u>
должно поступить на р/с	9 804 029,96 руб.

Фактический доход по году составил:

эксплуатационные взносы, целевые взносы	9 082 238,20 руб.
дополнительные доходы (аренда)	459 853,05 руб.
<u>дополнительные доходы (госпошлина)</u>	<u>20 000,00 руб.</u>
поступило на р/с	9 562 091,25 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 28 апреля 2023 года):**

Фактический доход в 2023 году оказался выше планового на **131 513,16 руб.**

Начислено за жилищные, прочие услуги – 9 820 560,71 руб.

Фактически поступило на р/с – 9 562 091,25 руб., что на **258 469,46 руб.** ниже начисленного. Собственники и наниматели предпочли долги накапливать.

- **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 – **159 853,05 руб.**

Начислено арендаторам в 2023 году – 510 621,62 руб.

Поступило на расчетный счет – 459 853,05 руб. (**разница 50 768,57 руб.**). Арендаторы не спешили с оплатой.

Расходы ТСЖ составили **9 579 943,73 руб.** за 2023 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,
- ОДН ХВ, ОДН ГВ, водоотведение ХВ + ГВ.

**Фактические расходы** ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2023 год на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Шлиссельбургский пр., 41 составили **9 579 943,73 рубля.**

**На содержание общего имущества** нашего дома израсходовано **1 911 091,06 руб.**, составляет **20 %** от общей суммы расходов за год.



Это позволило исполнить План мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2023 год, 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; видео обследование вент каналов, их чистка; обследование вентиляционных шахт в жилых помещениях (кв. 190, 83, 274, 151,155,257, 290, 205, 269, 168, 91, 232, 308) подготовка домов к сезонной эксплуатации, подготовка к отопительному сезону с получением акта допуска в августе 2023 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.);
  - монтаж видеонаблюдения на входы в подвалы (3 шт.) и в правлении – ИП Чернявский В.А. по договору № 124 от 18.08.2013 (106 900,00 руб.);
  - аренда ковриков – ООО «МатСервисЛюкс» по договору № 795/ТС от 20.01.2016 (57 630,00 руб.);
  - чистка вентканалов – ИП Филатов по договору № 15/03/06 от 15.03.2023 (29 200,00 руб.);
  - уборка лестничных клеток – по договорам подряда (375 642,97 руб.)
- Выплачивалась заработная плата технику-смотрителю - 251 176,00 руб.  
налоги – 114 934,67 руб.;

**Проведен ряд работ по ремонту и содержанию ОИ - по договорам подряда (47 390,00 руб.)**

**(Приложение № 2).**

**в том числе приобретены материалы для производства работ:**

- материалы для замены канализационных стояков кв. 34, 167, 250;
- монтажная пена, анкера для установки окон на черной лестнице пар. 3;
- видеокамера;
- отливы для окон переходных балконов пар. № 4;
- для ремонта ливнеотстоков на входах в пар. № 1,2, 3;
- для ремонта фасадного освещения пар. № 2 со стороны школы;
- доводчики;
- замки для мусоросборных камер № 1, 3, помещения для к/г мусора;
- моющие средства, инвентарь;
- и прочие.

**Расходы на текущий ремонт:**

**12 % фактических расходов - работы по текущему ремонту – 1 097 530,00 руб., что на 244 728,98 руб. меньше,** чем было начислено жителям дома.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа.

Все запланированные работы по текущему ремонту на 2023 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	1 342 258,98		
Косметический ремонт переходных балконов в пар.1,2 (26 б.)		711 370,00	500 000,00
Устройство брусчатки перед входами в пар. 1,2,3,4		526 742,00	250 000,00
Изготовление и монтаж металлических дверей для пар.		232 580,00	232 580,00

№ 3 с 9 по 2 этажи ч/л			
Прочие работы по т/р		114 950,00	114 950,00
<b>ИТОГО:</b>	1 342 258,98	1 585 642,00	1 097 530,00

по статье расходов «текущий ремонт» положительное сальдо **(244 728,98 руб.)**

#### Техническое обслуживание лифтов

6 % 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	1 014 820,80	359 424,00	359 424,00
Ремонтные работы		69 442,00	69 442,00
Страхование лифтов		4 600,00	4 600,00
Освидетельствование лифтов		23 500,00	23 500,00
Прием и передача сигналов (ОДС)		69 120,00	68 120,00
З/пл ответственный за безопасность лифтов		16 001,00	16 001,00
Налоги		8 962,06	8 962,06
<b>ИТОГО:</b>	1 014 820,80	551 049,06	551 049,06

Положительное сальдо **(463 771,74 руб.)** образовалось по причине установки новых лифтов (по программе капитального ремонта).

В резервном фонде на 01.01.2023 г. имелось на счетах **- 1 074,78 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	602 807,58		
Ремонт фасада (со стороны школы пар. 2, пар. 3), квартиры		2 008 316,32	1 631 369,15
<b>ИТОГО:</b>	602 807,58	2 008 316,32	1 631 369,15

Отрицательное сальдо **(- 1 028 561,57 тыс. руб.)**.

Работы по ремонту фасада будут проводиться еще и в 2024 году.

Смета за 2023 год исполнена с дефицитом **- 17 852,48 руб.** за счет остатка денежных средств с 2022 года. Отчет о финансовой деятельности за 2023 г. приведен в Исполненной смете доходов и расходов за 2023 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 01.03.2024 г. - **13 426 682,36 руб.**

Фактически поступило на расчетный счет – **12 935 201,33 руб.**

Собираемость взносов составляет 96,34 %.

Задолженность составляет 491 481,03 руб., это означает, что 2,5 месяца все собственники не оплачивали взнос на капитальный ремонт.

ФКР предусмотрена долгосрочная программа капитального ремонта МКД.

2024 – 2026 – ремонт кровли;  
2030 – 2032 – ремонт лифта (2 шт.), ремонт системы ХВС;  
2036 – 2038 – 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. (**Приложение № 5**)

**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 стабильным, бюджетные задания выполняются без существенных отклонений.

### 5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2024 год.

Смета доходов ТСЖ на 2024 год (**Приложение № 6**) формировалась на основе следующих данных:

1. Отчета о результатах работы ТСЖ за 2023 год.
2. Тарифов на 2024 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 2023 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 2024 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 2023 -2024г., кроме обслуживания ПЗУ,
- по ПЗУ (переговорно-замочное устройство) тариф 70,00 руб. с жилого помещения (Протокол № 1 от 28.04.2023),
- по целевым взносам за коммунальные услуги, поставляемые 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 установить равным размеру платы 7,00 руб. с кв. м. жилого помещения, при утверждении собранием членов ТСЖ.
- целевой взнос на УМД (управление многоквартирным домом) устанавливается равным размеру платы 8,95 руб. с кв./м жилого помещения (Протокол № 1 от 22.04.2022 г.).

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.

Увеличить арендную плату для арендаторов нежилых помещений, интернет провайдеров, которые арендуют место на чердачном этаже для размещения оборудования.

**Почему предлагается изменить тариф в резервный фонд.** Дело в том, что действующий тариф 3,00 руб. с кв. м. не возмещает в настоящее время ремонт фасада (что было причиной для создания резервного фонда). Дом за месяц оплачивает 50 187,30 руб., т.е. 4-х комнатная квартира оплачивает в месяц 224,40 руб., 3-х комнатная – 194,40 руб., 2-х комнатная – 157,20 руб., «малогабаритка» - 132,90 руб., 1-на комнатная – 99,30 руб. В течение долгих 10 лет мы делали швы (ремонт фасада). И если 10 лет назад это были неплохие деньги - 602 247,60 руб. Можно было по пролету в год делать ремонт, то с 2015 года мы справлялись с расходами на ремонт фасада только за счет остатков от исполненной Сметы. А с 2020 года в остатке резервного фонда глубокий (минус). Полагаем, что взнос в резервный фонд необходимо увеличивать. Мы не рассчитались за работы, сделанные в 2023 году (по договору – 2 008 316,32 руб., а оплатить смогли 850 000,00, что в 2,5 раза меньше). В этом году планируем сделать боковые панели, ограждающие переходные балконы, а денег нет... Считаем, что за 2024, 2025 закончим оплату за работы по ремонту фасада. В последующем можно будет рассматривать вопрос по уменьшению взноса в резервный фонд или отмену строки в счете за квартплату.

Доходная часть Сметы сформирована на основании указанных предложений и составляет:

**10 946 723 руб. 25 коп.**

Расходная часть Сметы составляет: **10 946 723 руб. 25 коп.**

**Смета на 2024 год рассчитана с учетом повышения тарифов с июля 2024 года.**



## 6. Планы и задачи на 2024 год.

Проект «Плана работ по текущему ремонту на 2024 год» (**Приложение № 7**) рассмотрен на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Предлагаем провести следующие работы по текущему содержанию МКД:

- Косметический ремонт 1 этажа незадымляемой лестницы с укладкой керамической плитки на пол и установкой тамбурной двери, выводом воды ХВ и ГВ в пар. № 1, пар. № 2, пар. 3, пар. № 4 - 700 000 руб.
- Укладка тротуарной плитки со стороны двора на пешеходной дорожке между пар. № 3 и № 4 - 300 000 руб.
- Косметический ремонт переходных балконов в пар. № 3, пар. (13 шт.) - 300 000,00 руб.
- Установка металлических дверей в подвалы (3 шт.) - 100 000,00 руб.
- Прочие расходы – 35 356,78 руб.

Средства резервного фонда предлагаем израсходовать на ремонт панелей, ограждающих переходные балконы со стороны двора. Ориентировочные затраты до 800 000,00 руб.

Правлением ТСЖ разработан и согласован План мероприятий на 2024 год по СОИ (**Приложение № 8**).

Правление ТСЖ «НАДЕЖДА» обращается к членам ТСЖ с предложением:  
ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 2023 год и утвердить СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2024 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/