

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» за период работы с 01.01.2023 по 31.12.2023 года перед Общим Собранием членов ТСЖ

Отчет представлен Правлением ТСЖ «Парковая 20»

Председатель Правления Смылова С. Г.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» (далее ТСЖ) за отчетный период с 01.01.2023 по 31.12.2023гг. подготовлен в соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ и Устава ТСЖ с целью оценки эффективной деятельности ТСЖ за отчетный период и предоставление информации о текущем финансовом положении ТСЖ.

Отчет составлен на основании финансовой и иной документации ТСЖ.

Характеристика многоквартирного жилого дома:

Ввод дома в эксплуатацию – 2014 г.

Серия – Индивидуальный разработанный проект: 5 эт., 11 подъездов, 305 квартир, 1 нежилое помещение.

Общая площадь жилых помещений 13 253,3 кв. м.

Общая площадь коммерческих помещений 507,6 кв. м.

Общая полезная площадь дома 13760,9 кв. м.

Подвал – 4175,7 кв. м

Общая информация о ТСЖ.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением, состав которого был утвержден на Общем Собрании членов ТСЖ (Протокол № 1\23 от 04.08.2023), проводимом в форме очно-заочного голосования.

1. Смылова Светлана Геннадьевна (кв. 240) председатель Правления (Протокол № 3\23 от 04.08.23)
2. Кукушкин Евгений Иванович (кв. 295)
3. Шипунов Андрей Алексеевич (кв. 203)
4. Шутов Андрей Валерьевич (кв.80)
5. Будковская Светлана Иннокентьевна (кв.99)

Договоры трудовые:

Смылова С. Г. в должности председателя Правления ТСЖ. /22.07.15г /08.08.17г/16.08.2019г./16.08.21г./04.08.23г./

Сукманова А. В. в должности бухгалтера ТСЖ с 01.09.15г.

Стоимость коммунальных услуг для населения в 2023 году:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.12.2022 года	Тарифы 2023 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч	Дневная зона	6,51
	Ночная зона	3,56
Газоснабжение (природный газ), руб./м ³	7559,93	7559,93
Водоснабжение, водоотведение, руб./м ³	36,54	36,54

Стоимость жилищных услуг для жителей дома № 20 на 2023 год:

Вид платежа (услуги)	Единица измерения	Тариф с 01.01.23 г	Тариф с 01.07.23 г	Тариф с 01.09.23 г.
Содержание общего имущества в МКД	руб/кв.м.	8,82	9,43	10,07
Текущий ремонт	руб/кв.м	6,40	6,95	6,95
Уборка и сан-гигиен. очистка ОИ, содержание и уход за элем. благ-ва	руб/кв.м	2,33	2,53	2,84
Диспетчерская служба	руб/кв.м	2,00	2,00	2,00
Автоматизированная противопожарная служба	руб/кв.м	0,40	0,43	0,43
Управление МКД	руб/кв.м	6,85	6,85	6,85
Эксплуатация общедомовых приборов учета	руб/кв.м	0,74	0,74	0,74
Переговорное запирающее устройство	Ед./руб.	23,00	23,00	23,00
Обслуживание крышной котельной	руб/кв.м	2,85	2,85	3,85
Содержание и ремонт систем газоснабжения	руб/кв.м	1,01	1,12	1,12
Антенна телевизионная	Ед./руб.	150,00	150,00	150,00
Резервный фонд	руб/кв.м	1,20	1,20	1,32

Партнерские отношения в рамках договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими компаниями стабильны и доверительны, благодаря соблюдению финансовой дисциплины.

Претензий и замечаний от организаций-партнеров к ТСЖ «Парковая 20» нет.

Пени начисленных ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Неустойки по отношению к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Исполнительных судебных листов по взысканию задолженностей к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Административных штрафов к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Совокупный Долг жильцов МКД перед Товариществом на 31.12.2023 года – 2344824,91р.

Обслуживание МКД осуществляет ООО «Альянс» с 2015г. (обслуживание, текущий ремонт, подготовка МКД к отопительному сезону)

Обслуживание крышной котельной, ИТП, насосной станции ХВС осуществляет ООО «АКСЭТ» с 2019г. (эксплуатация, ремонт, подготовка к отопительному сезону)

В 2023 г. работы в основном носили регулярный характер, большинство работ выполняется ежегодно ОК ООО «Альянс»;

- председатель ТСЖ принимает участие и контроль за проведением ремонтных работ в МКД №20, занимается подбором качественных материалов, периодически производит доставку материалов, занимается посадкой и уходом за растениями, принимает активное участие в уборке снега на территории МКД.

В 2023 г. за свой счет осуществили доставку товаров: Смыслова С. Г. (председатель),

Ряд поездок на личном транспорте по организациям и инстанциям в СПб осуществила Смыслова С. Г. безвозмездно.

В 2023 году исполнены основные запланированные/аварийные работы, оплачены ТСЖ:

- Обслуживающая компания ООО «Альянс» в рамках договора также выполнила следующие работы: мойка наружного остекления МОП, замена разбитых плафонов фонарей на детской площадке, покраска контейнерной площадки, покраска тротуарных спусков и бетонных ограждений, установка новых ручек на дверях в парадные взамен сломанных, замена вышедших из строя светильников на ЛК и под козырьками подъездов, мелкий ремонт игрового оборудования, локальный ремонт (восстановление цоколя МКД) перед началом отопительного сезона, прочие мелкие ремонты по заявкам жильцов и в рамках обслуживания.
- Произведен ремонт 11 подъезда: штукатурка, укрепление штукатурного слоя сеткой на ЛК и потолочной плиты 5 эт., покраска, ремонт стенового покрытия «Короед», расшивка стыков лестничных маршей, восстановление откосов, установка пластикового уголка. Исполнитель ООО «Альянс».
- Произведен ремонт козырька и кровли 7ЛК (гидроизоляция мягкой кровли, штукатурка, покраска). Исполнитель ООО «Альянс».
- Произведен ремонт магистрального трубопровода ГВС (8подвал), диаметр 90мм. (локально). Замена участка магистральной сети ГВС МКД, ввиду образования течи на стыке полипропиленового трубопровода. Исполнитель ООО «Альянс».
- Проведение работ по устранению вандальных надписей на фасаде МКД и балконном остеклении 1-х этажей. Исполнитель ООО «Альянс».
- Произведены работы по восстановлению декоративного покрытия фасада МКД (локально), провели работы по покраске фасада МКД 127 м.кв. в 2 слоя (3 цвета). Исполнитель ООО «Альянс», также по договору подряда.
- Проведены работы по изготовлению и установке нового пандуса в переходе на лестнице МКД. Договор подряда.
- Проведены ремонтные сварочные работы входной двери 3-го подъезда. Договор подряда.
- Произведена замена и установка светильника на фасаде МКД. Высотные работы. Исполнитель ООО «Альянс».
- Произведены ремонтные сварочные работы ограждения и двери на контейнерной площадке. Исполнитель ООО «Альянс».
- Проведены сезонные работы по изоляции балконов, фальцевых стыков, примыканий. Исполнитель ИП Агапов, работы произведены по заявлениям от жильцов МКД.
- Произведены работы по изоляции кровли - локальное утепление: кровля 7ЛК, Котельная. Исполнитель ИП Агапов.
- Произведена подсыпка песка в песочницу на детской площадке. Исполнитель ООО «Альянс».
- Произведена подсыпка грунта на газонах локально. Исполнитель ООО «Альянс».
- Произведены плановые проверки и замены измерительного оборудования в котельной (дифманометр, напоромер), произведена ревизия сетевого насоса, произведена замена компенсаторов в котельной, исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены работы в ИТП по замене обратного клапана, замене шпилек крепления трубопровода. Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены регулярные сезонные работы по промывке теплообменника, добавление универсального ингибитора в систему ГВС для улучшения качества ГВС в МКД. Исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены работы по откачке, чистке, дезинфекции подвалов после аварийного затопления подвалов №9.
- Проведена промывка канализационных выпусков и колодцев с1ЛК по 11ЛК (согласно обследованию критическое засорение выпусков 7ЛК и 9ЛК), исполнитель ООО «БАЛТЭКО».
- Произведены работы по сезонной подрезке, побелке деревьев, вскапыванию почвы вокруг деревьев и кустарника, удобрение сортовой сирени, цветочных насаждений, сезонный полив растений. Исполнитель ООО «Альянс», председатель ТСЖ. Смыслова С.Г.
- Произведена закупка и сезонная посадка цветов в бетонных клумбах в зоне отдыха. Исполнитель председатель ТСЖ Смыслова С.Г.
- **Работы в МКД ведутся согласно ПП РФ №354, 491, 170.**

Требуется выполнение работ в будущих периодах - запланировано (2024-2025гг.)

Минимальный перечень запланированных работ и услуг

В первую очередь выполняется работа или услуга по предписанию ГЖИ СПб, решению Суда, других органов надзора (если таковые имеются).

Исполнение работ и услуг для МКД №20, принятых на голосовании членов ТСЖ в 2023г.
 Произвести ремонт (изоляция балконных примыканий по заявлениям жильцов и по фактическому обнаружению разгерметизации стыков и примыканий).
 Регулярный локальный ремонт фасада, металлических конструкций (проникающая грунтовка, штукатурка, покраска)
 Регулярный локальный ремонт цоколя дома в рамках подготовки к отопительному сезону.
 Покупка подменных запасных частей, манометров, градусников, огнетушителей, пр. для Котельной, ИТП, прочих технических узлов и помещений по необходимости.
 Ремонт входных групп подъездов по необходимости (по результату выявленных при осмотре повреждений).
 Текущий мелкий ремонт элементов ОДИ по факту обнаружения поломки либо порчи имущества.
 Аварийные работы (затопление и прочее) по факту свершения\выявления.
 Благоустройство зоны отдыха (заменить оставшиеся лавки на скамейки со спинками, организовать парковку для велосипедов детей в зоне отдыха).
 Произвести замену фонарей уличного освещения на детской площадке.
 Подсыпка песка в песочницу, подсыпка отсева (гранитная крошка розовая) на детскую площадку.
 Замена светильников под козырьками 1-7 парадные на светодиодные.
 Сезонная подрезка, побелка деревьев, посадка деревьев и кустарника (программа озеленение продолжение).
 Прочие услуги и работы, не исполненные, но принятые в голосованиях ОС членов ТСЖ в период до 2023 года, планируемый срок 2024-2025 гг.

Основные финансовые показатели ТСЖ «Парковая 20»

В течение 2023 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников, а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

- поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;
- прочие поступления.

В 2023 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:

- остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2023 г. – 1543102,92руб.;
- долг жителей на 01.01.2023 года составил 1978279,83 руб.;
- долг (нежилые помещения) на 01.01.2023г. – 15750,82 руб.;
- начисленная оплата жильцам за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.01.2023 по 31.12.2023г. – 15292663,72 руб.;
- поступило денежных средств от жильцов за период с 01.01.2023 по 31.12.2023г. – 14926118,64 руб.
- начислено денежных средств нежилым помещениям за период с 01.01.2023 по 31.12.2023г. – 197628,90 руб.
- долг жителей помещения на 31.12.2023 г. составил – 2344824,91 руб.;
- иные поступления (провайдеры, ТСН «Парковое», прочие.) – 469707,49 руб.

За 2023 год ТСЖ израсходовало денежных средств – 14568754,01 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2023 г. – 2572166,48 руб.

Выполнение сметы за отчетный период:

Наименование статей	Начислено доходов (руб.) тариф действующий*	Начислено расходов (руб.)
Статья: Содержание МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1542047,78	1590275,22
Статья: Управление МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1131155,88	1747739,30
Статья: Текущий ремонт МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1102253,04	456325,87
Статья: Обслуживание котельной		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	525676,28	514178,15
Статья: Диспетчерская служба		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	330261,60	330261,60
Статья: ПЗУ		
Всего (Жилые помещения)	90980,00	93580,00
Статья: Содержание и ремонт систем газоснабжения		
Всего (Жилые помещения)	169378,14	176809,96
Статья: АППЗ		
Всего (Жилые помещения)	66002,40	54077,52
Статья: Эксплуатация ОДПУ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	122196,60	112289,04
Статья: Уборка и сан-гиг. очистка ОИ, содержание и уход за элемент. благоустр-ва		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	417632,10	346774,80
Авансовые расходы по статьям: обслуживание МКД, ремонт и управление		
Всего	-	172574,58
Статья: Резервный фонд		

Жилые помещения/ Нежилые помещения (7Н)	204762,44	
Статья: Прочие расходы по управлению, налог на прибыль		85455,00
В т.ч. обслуживание касса, налог на прибыль, госпошлины, юридические расходы		
Прочие поступления (Формирование Фонда)		
Всего прочих поступлений	469707,49	-
В т. ч. ТСН, Провайдеры (КИТ, КТВ, ОБИТ, Инфо-лан)	+ 464102,00	-
В т. ч. возврат по суду (разница расход\ возврат) +/-	+ 605,49	
В т. ч. добровольный членский взнос	+5000,00	
Итого:	6172053,75	5680341,04

Авансовые платежи составили: 172574,58руб. за 2023 год.

Состав платежей по статьям расходов (расшифровка)	
Расходы, связанные с управлением МКД:	Канцтовары, расходные мат., почта, проезд, журнал подписка, прочее
Мелкий ремонт, расходные материалы Текущий ремонт/обслуживание: в т.ч. выполняет ООО «Альянс» в рамках договора	Материалы для ремонта подъездов, зап.части для мелкого ремонта, для ремонта инженерной системы, лампы, прочие мелкие расходные материалы и инструмент. Растения, удобрения, садовый инвентарь, прочее.

Административно – управленческие расходы превышают запланированный уровень.

(ежегодно увеличиваются расходы: банковские услуги, печать квитанций, кассовое обслуживание и пр.)

Компенсация недостающих средств по статье «Управление МКД» производится за счет «Резервного Фонда ТСЖ» из прочих поступлений.

Прочие поступления, расходы будущих периодов (неизрасходованные средства) в текущем периоде по статьям обслуживания формируют «Резервный фонд ТСЖ»

Неизрасходованные средства статьи «Текущий ремонт» прошлых периодов, т.е. расходы будущих периодов по одноименной статье, используются в следующих периодах времени на расходы по статье «Текущий ремонт»

Расходы будущих периодов, неизрасходованных средств по статьям 2023г. составили 491712,71 руб., что будет использовано для проведения работ в 2024-2025 гг. Поступления по статьям Резервный фонд и прочие компенсируют перерасходы по отдельным статьям сметы.

Оплачивайте ЖКУ вовремя, не копите долги, а мы в свою очередь сделаем все возможное для вашего комфортного проживания!

Расчеты производил председатель Правления ТСЖ «Парковая 20» Смыслова. С. Г. в отчете использованы расчеты и данные бухгалтерской отчетности, отчета Ревизионной комиссии ТСЖ.

Тел. +7 (911) 01 86 981, +7(965) 077 02 92, в рабочее время.

Составлено на 4-х листах 22.05.24г.

С ФХД ТСЖ «Парковая 20» вас ознакомил Председатель ТСЖ «Парковая 20»

Смыслова. С. Г.