

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

О финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Соната»
За период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.



1. Общая информация

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Соната» (Далее Товарищество) за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период и предоставления информации о текущем финансовом положении Товарищества. Отчет составлен на основании бухгалтерской и иной документации Товарищества.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса РФ руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется **Правлением**.

За отчетный период с 01.01.2022 по 31.01.2022 обязанности Председателя Правления исполняла Полещук Наталья Ивановна.

Члены Правления Товарищества, принимавшие решения на собраниях правления:

1. Полещук Наталья Ивановна (дом 8А)
2. Чумаков Юрий Алексеевич (дом 8А)
3. Муссалаева Яна Александровна (дом №8А)
4. Старков Александр Викторович (дом 8Б)

Члены Правления Товарищества, не присутствовавшие на собраниях правления:

1. Василенко Елена Владимировна (дом 8Б)
2. Буря Евгения Викторовна (дом 8А)
3. Гудошникова Ирина Васильевна (дом 8А)

Товарищество собственников жилья «Соната» включает в себя три многоквартирных жилых дома № 8, 8А, 8Б по улице Вахова А.А. в городе Хабаровске (820 квартир, 18 подъездов).

Отчет о проделанной работе за отчетный период

Собрания

За отчетный период проведено два общих собрания членов ТСЖ «Соната», два общих собрания собственников ТСЖ «Соната». Для решения вопросов обслуживания МКД правление собиралось – 19 раз.

Работы по содержанию МКД

- подготовка МКД ТСЖ «Соната» к переходу и переход на открытую систему ГВС.
- переход на обслуживание по сбору и вывозу ТКО к Региональному оператору.
- переход на банковское обслуживание в ПАО «ВТБ».
- произведен запуск в эксплуатацию системы контроля допуска на придомовую территорию, соответствующую всем требованиям законодательства.
- подготовка МКД ТСЖ «Соната» к зимнему периоду:

- (ремонт, промывка, гидравлическое испытание системы отопления (получено комиссионное заключение о готовности); проверка тепловых узлов на соответствие паспорту (получено комиссионное заключение о готовности); проверка и обслуживание запирающей арматуры; осмотр кровли и ограждающих конструкций; остекление и осмотр решеток на подвальных окнах; осмотр системы водоснабжения и канализации; осмотр и уборка подвальных помещений; осмотр технического состояния кабельных вводов; проверка и ремонт общедомового освещения; проведение дератизации;
- проверка и чистка ливневых приемников на территории ТСЖ
 - ремонт и промывка стояков ГВС и ХВС (проведена замена 15 сборок по подвалам), плановая замена аварийных стояков (1 шт- полностью, 4 шт- до 6 этажа (т.к. собственники не предоставили доступ)), ликвидация аварий (62 случая);
 - ремонт и покраска ограждений и объектов на территории ТСЖ
 - работы по благоустройству территории ТСЖ
 - высадка рассады цветов на клумбы во дворах ТСЖ
 - посадка деревьев
 - поливка клумб и деревьев
 - покос травы на газонах, стрижка зеленой изгороди, уборка территории
 - очистка фасадов домов от объявлений, плесени. Частичная покраска фасадов по предписанию.
 - ежегодное освидетельствование лифтов. Ремонт лифтов (более 23 вызовов за год)
 - вывоз и вынос строительного и крупногабаритного мусора, принадлежащего собственникам ТСЖ
 - обучение персонала, получение допусков
 - выполнение заявок собственников
 - работа с должниками, ограничение и полное отключение поставки электроэнергии.
 - бухгалтерская отчетность – своевременно
 - расчет с поставщиками услуг – своевременно
 - выплата з/п работникам ТСЖ – своевременно
 - обязательные выплаты в фонды – своевременно
 - налоговая отчетность – своевременно
 - задолженность перед ресурсоснабжающими организациями – отсутствует

Силами сотрудников ТСЖ «Соната», осуществляется текущая эксплуатация жилого дома, производится уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории и контейнерных площадок, идет выполнение сантехнических и электротехнических работ и заявок собственников квартир, выполняются аварийные заявки, ведется подготовка дома к сезонной эксплуатации (в том числе подготовка инженерных систем и оборудования дома к зиме, получение допусков и разрешительных документов у поставщиков услуг, создается тепловой контур здания). Регулярно проводятся обходы и осмотры зданий, отслеживаются объемы и качество предоставляемых коммунальных услуг по заключенным договорам, ведется планирование работ и мероприятий для стабильной работы всех систем жилого дома. Пройдены проверки контролирующими органами по жалобам собственников и жителей соседних домов (14 выездных проверок).

Бухгалтерия ТСЖ осуществляет бухучет товарищества, проводит начисление квартплаты и аренды собственникам помещений и арендаторам, производит отчетность в налоговую службу и различные фонды.

Проблемы:

- сложно решается вопрос по улучшению качества водоснабжения. При замене стояков собственники отказываются предоставлять доступ;
- при производстве ремонтных работ в квартирах нарушают инженерные коммуникации, что приводит к аварийным ситуациям;
- в квартирах проживают квартиранты, людям не интересно содержать все в порядке;
- выбрасывается бытовой и строительный мусор на площадки, в подъезды, с балконов, не доносят до мусорных контейнеров;
- задолженность собственников по коммунальным платежам и платежам за капитальный ремонт;
- выгул домашних животных осуществляется не в положенном месте (лифты, пешеходные дорожки, газоны, лестничные площадки), на замечания сотрудников ТСЖ владельцы собак реагируют грубо.
- не соблюдается режим тишины для жильцов;
- конденсат от кондиционеров на фасадах домов способствует образованию излишней влаги по отмостке;

Выводы:

- финансовое состояние Товарищества в целом удовлетворительное;
- услуги оказываются Товариществом в рамках заключенных договоров на обслуживание;

Отчет о финансовом состоянии ТСЖ "Соната" за 2022 г.

	Основной р\с + касса	спец. счета на Капитальный Ремонт
Остаток денежных средств на 01.01.2022 г.	6 734 669,02	27 837 313,81
Поступило средств за 2022 г.	53 334 318,34	4 649 793,98
Израсходовано средств за 2022 г.	53 199 368,57	0
Остаток денежных средств на 31.12.2022 г. (на р/с организации)	6 869 618,79	32 487 107,79

Остаток денежных средств на основном р/с на 31.12.2022 .	6 869 618,79
ИЗ НИХ: Первонач. Взнос:	124 238,06
Инвестиционный взнос:	477 393,06
Резервный фонд:	1 663 964,08
Фонд текущего ремонта:	40 384,28
Текущие платежи ЖКУ:	4 563 639,31

Отчет по фондам

Фонд резервный

Входящий остаток на 01.01.2022

1 600 689,49 руб

Вид работ	Сумма расхода	Примечание
ООО «Интеграл» Приобретение и установка систему открывания ворот №1 и 2 по сирене	94 400,00	Предписание №01-49/3121 от 04.05.2022
ООО «Интеграл» Приобретение и установка систему открывания ворот №3 и 4 по сирене	90 000,00	Предписание №01-49/3121 от 04.05.2022
ООО «Прайм-ДВ»- изготовление табличек на ворота	56 100,00	Предписание №01-49/3121 от 04.05.2022
ООО «Интеграл» Установка дополнительных видеокамер в «слепых» зонах детских площадок дом 8	52 200,00	По обращению администрации Индустриального района и районной Прокуратуры в связи с участвовавшими случаями избиения детей на дворовой территории.
ООО «Интеграл» Установка дополнительных видеокамер в «слепых» зонах детских площадок дом 8а и 8б	81 098,00	По обращению администрации Индустриального района и районной Прокуратуры в связи с участвовавшими случаями избиения детей на дворовой территории.
ООО «ДезСервис» - Дезинсекция от тараканов в подвалах	5 000,00	
ООО «Экотех Плюс» - обработка от клещей	9 500,00	
ИП Шило (переустановка ПО на нов.комп.)	10 000,00	Ремонт компьютера диспетчера
АО РСИЦ - сайт - продление домена	3 389,00	
ИП Борисова – восстановление разрушенного рокария у дома 8.	66 000,00	
ИП Борисова обслуживание в ноябре	45 000,00	До октября стояли плюсовые температуры, все клумбы были в цветах. Уборку к

		зимнему сезону перенесли на ноябрь.
ИП Стаценко, ИП Карзаков Уборка и вывоз снега	243 310,00	
ИП Босова – ограждения у дома 10 по ул.Вахова	37 000,00	В связи с выносом строительного мусора собственниками д.10 по ул.Вахова, принято решение закрыть проходы на нашу территорию.
ООО «Строймаркет» - краска для фасадов	4 088,00	
Маслова Елена Викторовна - возмещение ущерба 8Б-149 при порыве стояка	64 984,05	
компенсация ГСМ	3 000,00	В связи с ростом цен на бензин
Леруа Мерлен – трубы п/п (на складе)	64 260,00	Сделан запас п/п труб производства Италии для ремонта стояков. В связи с уходом поставщиков с рынка РФ.
Перерасход по смете ТО за 2022г.	939 185,56	Основной перерасход составляют работы по ремонту межпанельных швов
ИТОГО	1 185 288,15	
Возврат задолженности по коммунальным платежам	683 226,46	Снятие моратория в марте 2022г. на ограничение предоставления коммунальных услуг позволило эффективно взыскивать долги с должников.
Доход от финансово-хозяйственной деятельности, направляемый в резервный фонд	1 248 562,74	

Исходящий остаток на 31.12.2022

1 663 964,08 руб.

Фонд текущего ремонта

Входящий остаток на 01.01. 2022г

1 221 413 руб

ООО «Интеграл» замена блоков питания системы видеонаблюдения, установленной в 2018 г. д.8а,д.8б	16 000,00	
---	-----------	--

ООО «РА Прайм» - замена информационных стендов	11 250,00	Повреждены вандалами 2 информационных стенда, ремонту не подлежали
ООО «Интеграл» - ремонт световых табличек	27 700,00	
Замена стояка	20 400,00	
ИП Колесников - муфты угольники	58 902,00	Сделан запас для ремонтных работ стояков. В связи с уходом поставщиков с рынка РФ.
ООО «Интеграл» -восстановление купольных видеокамер (2 шт)	60 000,00	
ИП Борисова - хвойники и цветущие кустарники	156 400,00	Привели в порядок клумбы: дом 8 (между 4 и 5 подъездом), дом 8а – возле 1 подъезда, дом 8Б- возле 1 подъезда. Высадили новые цветущие кустарники по Перспективному плану работ Протокол №12/2018 от 15.04.2018
ИП Галлиулина- приобретение и монтаж дополнительных опор для ворот после ДТП и блока питания	76 892,71	Установили дополнительные опоры, т.к. при ДТП есть риск повреждения приводов ворот. Установили блок питания на шлагбаум, т.к. при очень низких температурах механизм замерзает.
ООО «Лифтек» - ремонт частотника д.8, пб	14 700,00	
ООО «Лифтек» - замена 18 комплектов аварийного освещения в кабинах лифтов	50 400,00	
ООО «Лифтек» - замена отводки привода кабины д.8Б,п2	31 000,00	
ООО «Лифтек» - замена отводки привода кабины д.8, п1	35 500,00	
ООО «Лифтек» - замена платы частотника д.8А. п5 и п7	26 000,00	
ООО «Лифтек» - замена светильника и вентилятора	8 700,00	
ИП Дьяченко – замена сальников в ИТП	42 648,00	
ИП Дьяченко установка насосных станций в д.8,8а,8б	521 937,00	Протокол ОСС №17С/2022 от 12.05.2022 (п3. Переход на открытую систему ГВС и установка дополнительного

