



Отчет по смете доходов и расходов на Техническое обслуживание за период: 2022 год

В отчетный период с 01.01.2022 по 31.12.2022 работа ТСЖ «Соната» проводилась в рамках исполнения утвержденных смет доходов и расходов на Техническое обслуживание, утвержденной протоколом собрания членов №15/2021 от 31.07.2021 г.

В 2022 году начисления по услуге «Тех. обслуживание» проводились:

- в период с 01.01.2022 по 30.06.2022 по тарифу 31,00 руб. за м. кв.

- в период с 30.06.2022 31.12.2022 по тарифу 27,64 руб. за м. кв. (в связи с тем, что услуга вывоз ТБО, была выведена из состава услуги «Техническое обслуживание» и перешла в разряд Коммунальных платежей)

1. Статьи доходов техобслуживания:

Статьи доходов	Начислено по смете на ГО за 2022 г. жилым и нежилым помещениям	Получено за календарный год 2022
1. Техобслуживание	15 688 510,86 руб.	15 174 512,50 руб. (в том числе: - Техобслуживание за 2022 г: 13 130 352,27 руб. - Техобслуживание за предыдущие периоды: 2 044 160,23 руб.

Таблица 1

В состав сметы на Техобслуживание входит статья «Текущий ремонт», составляющая 7,65 % от суммы сметы.

	«Техобслуживание» по смете	Из них на «Текущий ремонт»	На текущее обслуживание
Запланировано собрать средств по статье за 2022 год, руб.	15 685 030,56	1 200 000,00	14 485 030,56
Фактически собрано средств за 2022 год, руб.	15 174 512,50	1 160 850,21	14 013 662,29
Фактически потрачено средств за 2022 год, руб.	16 113 698,06	1 256 622,83	14 857 075,23
	Перерасход	95 772,62	843 412,94

Перерасход по Текущему обслуживанию в размере 939 185,56 руб. покрыт за счет средств Резервного Фонда.

Задолженность собственников по оплате за техническое обслуживание:

На начало 2022 года – 746 548,95 руб., на конец 2022 года – 703 640,07 руб.

Задолженность уменьшилась на 42 908,88 руб.

ТСЖ ведет активную работу с должниками (ограничение предоставления услуг, судебные иски).

Общие выводы:

Итог:

1. Средства на Техническое обслуживание, с учетом погашенных задолженностей, получены не в полном объеме;
2. Расходы на Техническое обслуживание превысили полученные средства (в связи с повышением цен на услуги и материалы);
3. Задолженность собственников по оплате за предыдущие периоды снизилась.
4. Сумма задолженности составляет менее месячного начисления.

2. Отчет по смете доходов и расходов:

Таблица 2.

Планируемые доходы ТСЖ "Соната"	План	Факт	Отклонения	Пояснения
1. Целевые поступления от собственников				
1.1 + 1.2 Целевые взносы на оплату тарифа собственниками жилых и нежилых помещений	15 685 030,56	15 174 512,50	- 510 518,06	Текущая задолженность по оплате от жильцов
ИТОГО:	15 685 030,56	15 174 512,50	- 510 518,06	
2.1 Доходы от аренды нежилых межэтажных помещений	207 018,00	208 189,95	1 171,95	Заключены новые договора на аренду
2.2 Доходы от аренды общедомового имущества, земельного участка	1 783 008,00	3 118 079,19	1 335 071,19	Заключены новые договора на аренду арендуемой муниципальной земли
2.3. Доходы от размещения средств на депозитных счетах	50 000,00	15 475,95	- 34 524,05	Не было возможности размещать средства на депозите
2.4 Затраты на судебные расходы (возмещаемые)		8 070,30	8 070,30	
2.5 Пени за неуплату ЖКУ		191 669,86	191 669,86	

2.6 Продажа пультов от ворот		136 873,90	136 873,90	
2.7 Возмещение от страховой по ремонту ворот		48 183,59	48 183,59	
ИТОГО:	2 040 026,00	3 726 542,74	+ 1 686 516,74	
ИТОГО ДОХОДОВ:	17 725 056,56	18 901 055,24	+ 1 175 998,68	Фактически получено доходов больше, чем запланировано

Планируемые расходы ТСЖ "Соната"		План	Факт	Отклонения	Пояснения
1. Целевые расходы на "Техническое обслуживание"					
1.1 Оплата труда					
1.1.1	Заработная плата персонала	6 730 017,84	9 434 668,86	- 43 632,06	Перерасход в связи с выплатами компенсаций неиспользованного отпуска уволенных работников (инженер по работе с населением, дворник, диспетчер)
1.1.2	Отчисления в страховые фонды	2 032 465,44			
1.1.3	Вознаграждение председателя	482 760,00			
1.1.4	Отчисления в страховые фонды с вознаграждения председателя	145 793,52			
1.2 Расходы на содержание и обслуживание общедомового имущества					
1.2.1	Дератизация	55 602,36	55 602,36	0,00	
1.2.2	Вывоз ТКО (за 6 месяцев)	900 000,00	1 348 973,00	- 448 973,00	Стоимость услуг возросла на 10% от запланированной цены. Объемы выросли на 3 контейнера в день на площадке за д. 8А. В основном это мешки со строительным мусором от жильцов Ривердэй.
1.2.3	Обслуживание тепловых пунктов	390 165,00	303 897,00	105 468,00	Заключен договор с другой фирмой.
1.2.4	Обслуживание системы учета водоснабжения	19 200,00			
1.2.5	Снятие показаний ИПУ	180 000,00	180 000,00	0,00	
1.2.6	Регистрация граждан в РКЦ	308 246,40	309 668,40	- 1 422,00	
1.2.7	ТО и ремонт лифтов, ОДС	583 200,00	582 680,72	519,28	
1.2.8	Техническое обслуживание электрооборудования	360 000,00	360 000,00	0,00	
1.2.9	Услуги садовника	270 000,00	270 000,00	0,00	
1.2.10	Страхование лифтов от воздейст. третьих лиц	2 700,00	2 700,00	0,00	
1.2.11	Ежегодное освидетельствование лифтов	63 000,00	0	63 000,00	По технической причине перенос на март 2023г.
1.2.12	Уборка снега механизмами	129 600,00	168 000,00	- 38 400,00	в смете было заложено на 1 уборку, а еще две уборки снега за счет средств резервного фонда.
1.2.13	Озеленение, содержание территории и	108 000,00	143 776,00	- 35 776,00	Саженьцы выросли в цене в 2 раза, восстановили

	элементов благоустройства				розарий у д.8а, высадили мультифлору в зоне отдыха у д.8 вместо кохии.
1.2.14	Охрана труда (спецодежда, обучение персонала, мед.осмотры, спец.оценка условий труда)	132 000,00	93 449,20	38 550,80	
1.2.15	Обслуживание домофона	295 200,00	295 200,00	0,00	
1.2.16	Обслуживание и ремонт системы контроля доступа, видеонаблюдения	60 000,00	72 850,00	- 12 850,00	Увеличилось количество устройств в системе контроля доступа. 3 случая вандализма (детивинювники не установлены). Восстановлена видеочамера в лифте д.8/3подъезд. Большая часть ремонтных работ, в том числе по предписанию изготовлены таблички на ворота, после ДТП дополнительно установлены столбы выполнены за счет средств резервного фонда.
1.2.17	Прочие работы по эксплуатации и содержанию территорий и помещений МКД	60 000,00	16 200,00	43 800,00	
1.2.18	Материалы, инвентарь и хозяйственные принадлежности				
	а) Материалы и оборудование для проведения текущих и проф. работ по обслуживанию и содержанию электрооборудования				
	б) Материалы, инструменты и оборудование для проведения текущих и проф. работ по обслуживанию и содержанию сантехнического оборудования	228 000,00	315 898,62	- 87 898,62	Резкий рост цен на материалы для ремонта и содержания общедомового имущества. Множество не запланированных работ (ремонт и замена доводчиков, ремонт входных дверей, замена светильников, замена автоматов, ремонтные работы в тепловых пунктах)
	в) Материалы и инвентарь для уборки и содержания территории				
	г) Материалы и инвентарь для уборки и санитарной обработки МОП и помещения ТСЖ				
1.2.19	Содержание контейнерных площадок	24 000,00	31 511,00	-7 511,00	Ремонтные работы по восстановлению освещения
1.3 Расходы на управление и административное руководство					
1.3.1	Оплата услуг связи	24 000,00	25 411,15	- 1 411,15	Добавились сим-карты на ворота
1.3.2	Виртуальная АТС	19 296,00	19 296,00	0,00	
1.3.3	Годовое обслуживание программы Кварта - С	10 800,00	22 000,00	- 11 200,00	Увеличение стоимости от поставщика
1.3.4	Годовое обслуживание программы СБИС	4 008,00	6 600,00	- 2 592,00	Увеличение стоимости от поставщика
1.3.5	Годовая оплата 1С ИТС	14 280,00	14 280,00	0,00	

1.3.6	Обновление антивирусных программ	2 496,00	3 900,00	- 1 404,00	Увеличение стоимости от поставщика
1.3.7	Юридическое обслуживание, Консультант +	240 000,00	143 512,46	96 487,54	Информационный ресурс «Консультант +», Два судебных процесса с привлечением юриста. Судебное делопроизводство без привлечения юристов ведется председателем и бухгалтером - расчетчиком.
1.3.8	Приобретение, восстановление и замена ОС	240 000,00	228 959,00	11 041,00	Приобретение и посадка 30 сосен, запасные части на компьютер диспетчера, Мотокоса.
1.3.9	Аренда помещения под ТСЖ	216 000,00	216 000,00	0,00	
1.3.10	Почтовые расходы	12 000,00	6 499,19	5 500,81	
1.3.11	Компенсация за использование личного транспорта	24 000,00	24 000,00	0,00	
1.3.12	Содержание орг. Техники	18 000,00	47 378,00	- 29 378,00	Заправка, диагностика и ремонт принтеров, замена запчастей компьютера.
1.3.13	Канцелярские и расходы	24 000,00	64 485,66	- 40 485,66	Стоимость бумаги выросла в 4 раза
1.3.14	Расходы на услуги банка (не включает комиссию банка за перевод средств от физ. лиц)	72 000,00	34 638,61	37 361,39	В июле 2022 г. перешли на обслуживание в ВТБ банк в связи с изменениями условий договора в части роста комиссии по обслуживанию.
1.3.15	Сопровождение кассового аппарата	4 200,00	14 800,00	-10 600,00	Изменены условия договора подрядчиком
1.4 Формирование фонда на текущий ремонт		1 200 000,00	1 256 622,83	- 56 622,83	Произведен монтаж новой системы видеонаблюдения по периметру домов 8а,8б (50 новых видеокамер, видеорегистратора, коммутаторы, блоки питания, компьютер, прокладка кабеля, ремонт 2х купольных камер, и т.д.) Произведен ремонт световых указателей на фасадах домов. Произведена замена 2х информационных стендов, замена стойка на п/п, восстановили 3 клумбы. Перерасход связан с ростом цен на рынке на материалы и оборудование.
ИТОГО:		15 685 030,56	16 113 698,06	- 428 667,50	Перерасход от планируемых средств, следует учесть при планировании сметы на следующий год.
2. Прочие расходы					
2.1	Налог УСН (минимум 1% от доходов п.2)	20 400,00	0,00	20 400,00	
2.2	Ремонт межпанельных швов д.8б – 1700 м (370 руб. за погонный метр)	962 000,00	720 020,00	241 980,00	Произведена оплата по работам, выполненным в 2021г. (В 2021г. оплачивали только материалы, с целью фиксации цены 370 руб/погонный метр, вместо 750 руб/погонный метр). Дополнительно выполнены работы по жалобам собственников в промерзающих квартирах д.8А
2.3	Ремонт межпанельных швов д.8 – 2600 м (370 руб. за погонный метр)	428 000,00	1 045 990,00	- 617 990,00	Дополнительно выполнены работы по жалобам

				собственников в промерзающих квартирах д.8, 8Б
2.4. Работы по благоустройству части двора д. 8 - сделать зону отдыха со стороны "Ривердэй"	129 626,00	0,00	129 626,00	Стоимость проекта увеличилась в 2,5 раза. Принято решение проект реализовывать через участие в муниципальном гранте.
2.5 Благоустройство детской площадки д.8а и д.8б за счет участия в гранте с долевым участием 50%	500 000,00	499 258,80	741,20	Произведен монтаж детского игрового оборудования для малышей в рамках муниципального гранта на сумму 982 200,61 руб. Что позволило сэкономить почти 50% от реальной цены оборудования.
2.6 Прочие расходы, не относящиеся к Тех.обслуживанию.		169 632,62	-162 632,62	Аренда муниципальной земли, ремонт ворот (к возмещению страховой компании), материалы для ремонта помещения ТСЖ, проведение Новогоднего праздника, установка служебного туалета для арендаторов (расходы возмещены в первом квартале 2023г.)
2.7 Приобретение пультов от ворот для продажи собственникам.		170 190,86	- 170 190,86	К возмещению в 2023 г. после продажи собственникам (100 шт в наличии)
ИТОГО:	2 040 026,00	2 605 092,28	- 565 066,28	Перерасход от планируемых средств, в связи с увеличением объемов ремонтных работ по заделке межпанельных швов.

Итого по Смете Доходов и расходов за 2022 год:

Получено средств	18 901 055,24 руб.
Израсходовано средств	18 718 790,34 руб.
Остаток	182 264,90 руб.

Главный бухгалтер

Председатель правления



Ю.К. Шарова

Н.И. Полещук