Товарищество собственников жилья

 «Запад»

344015 г. Ростов-на-Дону

ул. Еременко 56/6

Тел. 8-(863)-237-41-38 21.05.2023 г

ОТЧЕТ

Председателя правления ТСЖ «Запад» о проделанной работе по содержанию

и техническому обслуживанию жилого дома по адресу : 344015 г.Ростов- на- Дону, ул. Еременко 56/6 за отчетный период 2022 год.

 За отчетный период 2022 года – правлением ТСЖ «Запад» в составе : председателя правления Лупейко Л.П.; членов правления Кондратенко В.Н., Качуры Л.М., Положий М.Н., Мамот М.Б.,Стаценко С.И., Дмитриевой Е.В., Левшенко М.Б., Калашникова В.Н., Дмитриевой А.Д. ,Кочкина С.А., была проведена определенная работа по поддержанию жилого дома, по адресу : г.Ростов-на-Дону, ул.Еременко 56/6 по содержанию в надлежащем и технически исправном состоянии:

- инженерно-технического оборудования жилого дома: (лифты,

электроснабжение дома, и т.д.);

- системы видеонаблюдения;

- подземных и воздушных линий газоснабжения;

- системы отопления,3-х тепловых пунктов и 2-х узлов учета тепловой энергии;

- систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения сточных вод;

- системы вентиляции;

-домофонов на входных дверях в 5-ти подъездах;

-основное строение здания, фундамента, лестничных маршей, чердачных помещений лифтовых в 5-ти подъездах, подвалов и крыш.

- систем: кабельного телевидения, интернет, телефонной связи.

 Штатными сотрудниками ТСЖ «Запад» своевременно убирались подъезды, придворовая территория, а также цветники в весенне-летний период , а в зимний снег с тротуаров и от подъездов.

 Уборщиками служебных помещений и уборщиками подъездов поддерживался порядок в служебных помещениях, на лестничных площадках в подъездах и в кабинах 5-ти лифтах.

 В 2022 году своевременно вывозился бытовой мусор и ТОП, на мусорной площадке № С-1042, принадлежащей региональному оператору «Чистый город», поддерживался надлежащий порядок.

 За отчетный период по вине штатных сотрудников ТСЖ «Запад» не было перебоев в подаче электроэнергии, горячей и холодной воды, сброса сточных вод и подачи газа. Штатными сотрудниками ТСЖ «Запад» возникшие аварии устранялись своевременно и качественно, в любое время суток.

 Дежурная служба по обеспечению бесперебойной работы всех систем обеспечения жизнедеятельности жилого дома ТСЖ «Запад» справлялась со своими задачами по бесперебойному снабжению:

- электроэнергии;

- отопления;

- горячего водоснабжения;

- холодного водоснабжения;

- водоотведения;

- видеонаблюдения.

 За отчетный период с началом отопительного сезона по вине ТСЖ «Запад» не было срывов в подаче отопления на жилой дом. Силами специалистов ТСЖ «Запад» и подрядных организаций своевременно, согласно графика проводилась промывка , гидравлика (опрессовка) системы отопления и горячего водоснабжения. В ноябре 2022 года был увеличены конуса в рамке 3-го подъезда диаметра с 4,5 мм на 5,5 мм, в рамке 4-го- 5го подъездов диаметра с 7,5 мм до 9,0 мм.

 Отопление в жилом доме было отключено с 20.04.2023 года по распоряжению мэра г.Ростова-на-Дону.

Согласно графику проводилось плановое обслуживание систем электрооборудования, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, а также внутреннего и наружного газопровода и его запорной арматуры, лифтового оборудования.

 В 2022 году проверялась система вентиляции через дымоходы в квартирах и на технических этажах, на крышах через оголовки выходов вентиляционных каналов, недостатков обнаружено не было.

 В 2022 году была проведена плановая поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячего водоснабжения на двух узлах учета тепловой энергии.

 В 2022 году по-прежнему не все собственники жилых помещений поменяли просроченные приборы учета на горячую и холодную воду, или не произвели своевременную поверку, которые прошли меж-поверочные сроки:

- на горячую воду – 4- 6 лет;

- на холодную воду – 6 лет.

 Такие приборы считаются не исправными, к учету потребления горячей и холодной воды не могут быть допущены.

 К собственникам, которые своевременно не поменяли или уклонились от замены или поверки своих индивидуальных приборов учета на воду, с 01.05.2018 года к ним будут приняты меры воздействия согласно Постановлению правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года в новой редакции будут рассчитываться по формуле 4(1), с повышающим коэффициентом.

- с января 2017 года – 1,5. (Pi=nixNixКпов х Ткр) где:

ni – количествограждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении;

Ni – норматив потребления J-м жилом помещении;

Кпов. – повышающий коэффициент с 1-гоянваря 2017 года – 1,5.

Ткр.- тариф(цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ.

 За своевременную замену, поверку индивидуальных приборов учета на горячую, холодную воду и электроэнергию установленных в жилых помещениях, а также за их исправность, состояние пломб несут собственники жилых помещений.

 ТСЖ «Запад» в 2022 году своевременно проводились платежи по договорам на содержание жилого дома:

- теплоэнергии и горячей воды;

- холодной воды и водоотведения;

- электроснабжения;

- вывоз бытовых отходов и ТОП;

- обслуживания лифтов;

- обслуживания узлов учета тепловой энергии и горячего водоснабжение, снятия показаний с приборов учета тепловой энергии к 25-му числу каждого месяца;

- телефонной связи.

 На сегодняшний день долгов по платежам на оказание услуг по ресурсо- снабжающими организациями не имеется. Платежи за потребление коммунальных ресурсов осуществлялись всегда в установленный срок, задержек никогда не было.

В 2022 году поступило денежных средств на расчетный счет ТСЖ «Запад» - 13 261 931,51 руб., в том числе :

От коммунальных платежей и обязательных платежей -12 894 139,67 руб.,

От размещения краткосрочных депозитов в банке -119 546,03 руб.

 В том числе в 2022 году поступило денежных средств в ТСЖ «Запад» :

-за предоставление услуг от контрагентов (обслуживание оборудования предприятий связи,интернет,кабельное телевидение) и сдачи в аренду помещений для размещения оборудования, зачислено на расчетный счет ТСЖ «Запад» -248 245,81 руб., в том числе

- за аренду автомата продажи воды с учетом расходов коммунальных ресурсов 68400 руб.

- за аренду четырех подземных электрических линий от подстанции до вводных щитов жилого дома – 12000 руб.

- от провайдеров коммуникационных линий связи , «Интернета» и телевидения:

-«ЭР-Телеком Холдинг» - 123961,97 руб.;

- «Элит ТВ» (ИП Витер) – 4500 руб.;

- ПАО МТС -8400 руб.;

- ТТК «Связь» 10483,84 руб. (договор в стадии расторжения)

- за размещение рекламы в лифтах «РусМедиа» -19500 руб.;

- ООО «Ин-Групп» - 1000 руб.(договор расторгнут).

 Израсходовано в 2022 году – 13 134 865,36 руб.

Из них :

 Оплата поставщикам коммунальных ресурсов :8 370 739,48 руб.

-холодная вода с водоотведением – 1 116 918,19 руб.

- отопление и горячая вода – 3 941 209,56 руб.

- водоотведение горячей воды – 220 617,28 руб.

- электроэнергия – 2 200 216,40 руб.

- вывоз мусора и ТОП – 501 778,05 руб.

- техническое обслуживание лифтов – 390 000 руб.

 Оплата за счет средств техобслуживания и фонда накопления :

- услуги банка по обслуживанию ТСЖ – 35 427,19 руб.

- освидетельствование и страхование 5-ти лифтов - 11 500 руб.

- обслуживание наружного газопровода – 15498руб.

- обслуживание узлов учета тепловой энергии (УУТЭ) – 37 792 руб.

- замена прибора учета холодной воды – 8200 руб.

- заработная плата штатных сотрудников ТСЖ – 1 734 600 руб., в том числе НДФЛ – 225 498 руб.

- взносы на заработную плату – 523 849,20 руб.

- телефон ТСЖ «Запад» - 9 790,20 руб.

- выполнены работы по техническому содержанию и ремонту дома, текущий ремонт 3-го подъезда 296 482, 00 руб., в том числе материалы – 43 755,54 руб

- ремонт сантехнический и косметический после аварийного залива рабочего кабинета ТСЖ «Запад» в подвале 3-го подъезда – 11500 руб. без учета стоимости материалов, приобретенных за счет подотчетных средств.

- оплата организациям за выполненные работы и за обслуживание систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации ИП Пушкарь и ИП Трунькин – 363833,4 руб., в том числе ремонт УУТЭ – 110 814,00 руб.

- оплата подрядным организациям ООО «МонтажЭлектро» и ИП Теперчук за обслуживание и текущий ремонт электрооборудования – 81 585,99 руб.

- проверка вентиляции каналов -10920 руб.

- обучение штатного персонала – 2560 руб., за учебу вновь избранного Председателя Правления.

- приобретение программ «Налогоплательщик ПРО», СБИС , электронный подписи и программы для сдачи отчетности – 12400 руб.

- дезинфекция подвалов 5-ти подвалов и 2-х подъездов – 6800 руб..

- оплата за реестр собственников жилья – 1638 руб.

-прочие расходы на хозяйственную деятельность , приобретение материалов и мелкие ремонты под отчет -119871,80 руб.

- перевод взносов на капремонт ,оплаченных собственниками жилья на основной счет ТСЖ «Запад»- 1 359 566,56 руб.

- налог на УСНО =1% от общей выручки по статье содержание и ремонт дома – 27728 руб., уплачен в марте 2022 года.

- услуги адвоката – 10000 руб.

- госпошлины, получение выписок из госучреждений – 5738 руб.

 Прибыль ТСЖ «Запад» ,согласно налогового учета по итогам 2022 года составила -437 637,50руб. – основная сумма прибыли получились за счет возврата судебными приставами задолженности прошлых лет собственников жилья за ЖКУ и текущее обслуживание дома в сумме 205 964,65 руб. с учетом судебных издержек и пени, из них по решению суда – 205964,65 руб. Для уменьшения налогооблагаемой прибыли за 2022 год был списан убыток в сумме 358 826 руб., полученный за 2021 год. В итоге в налоговой базе прибыль за год составила 78812 руб. и налог на прибыль к уплате + 37987 руб., который должен быть уплачен в конце 1 квартала 2023 года.

 Остаток денежных средств ТСЖ «Запад» на расчетном счете на 01.01.2023 год : - 188 763,75 руб., в том числе 13920,05 руб., переведенные на расчетный счет ТСЖ «Запад» взносы на капремонт собственниками жилья в последний день года 31.12.2022 , которые возвращены на специальный счет в январе 2023 года.

 Сумма денег на депозитных вкладах на 01.01 2023г. – 1 570 000 руб., из них 170 000 руб. краткосрочные вклады с возвратом на расчетный счет в первый рабочий день 2023 года.

 Общая задолженность собственников жилья за услуги ЖКУ и содержание и обслуживание жилого дома ежемесячно колеблется около

650 000 руб.

Взносов на капремонт за 2022 год было начислено 1 948 605 руб., оплачено собственниками жилья в 2022 году с учетом оплаты задолженности за предыдущие годы 1 966 994 руб. плюс дополнительные поступления за счет процентов от банка, начисленных на неснижаемый остаток финансовых средств, хранящихся на специальном счете взносов на капремонт ТСЖ «Запад» - 725 543 руб.

 Общая сумма средств с 04.01.2014 года, накопленная и собранная собственниками жилья на специальный счет капремонта по состоянию на 01.01.2023 года составила – 13 207 584 руб., в том числе 1 807 173 руб.- начисления процентов банка за неснижаемый остаток при хранении взносов на капремонт на специальном счете.

 Общий процент сбора финансовых средств на специальный счет капремонта за период с 01.04.2014 г. по 01.01.2023 год составляет 98,5%.

 Сумма несобранных денег, включая начисления взносов на капремонт за декабрь 2022 года, составляет 01.01.2023 – 326 885 руб.

Доход от размещения денежных средств на спецсчете взносов капитального ремонта ТСЖ «Запад» в сбербанке РФ завесь период – 1 801 713 руб., в том числе в 2022 году -725543 руб. – проценты за неснижаемый остаток и за хранение денежных средств на специальном счете капремонта.

Уважаемые собственники жилья! Тарифы на 01.12.2022 год следующие:

1. Содержание и техническое обслуживание и текущий ремонт жилого дома 18 руб.00 коп., за 1 кв.м. жилой площади квартиры.
2. Обслуживание лифта -2,90 руб. с 1 кв.м жилой площади квартиры.

Итого: Содержание и техническое обслуживание и текущий ремонт жилого дома 20, 90 руб..с 1 кв.м. жилой площади квартиры, утвержденных общим собранием ТСЖ «Запад»..

1. Вывоз мусора и ТОП – 132,34 руб. на одного проживающего (зарегистрированного) человека или с собственника жилья, при условии, что в квартире никто не проживает и не зарегистрирован.
2. Отопление по общедомовому счетчику в зимний период: стоимостью -1Гкал.- 2278,93 руб.с НДС.
3. Горячая вода по счетчику – не постоянная величина, по приборам учета: стоимостью 1 Гкал.-2278,93 руб. с НДС.
4. Холодная вода – 87,78 руб. за 1м3.
5. Водоотведение – 36,16 руб. за 1 м3
6. Электроэнергия : - социальная норма – 4,81 руб.квт/час; 6,73 руб. квт/час - сверх нормы.

С 01.03.2022 года собственники жилых помещений оплачивают на капитальный ремонт, на специальный счет ТСЖ «Запад» по 12,61 руб. за 1 м2 с общей площади квартиры.

Электронный адрес ТСЖ «Запад»: tsz-zapad@mail.ru

 Электронный адрес председателя правления ТСЖ «Запад» - Лупейко Людмила Павловна: lupeiko-lp1962@mail.ru

Cайт ТСЖ «Запад»: <https://tsg--zapad.kvado.ru/>

Согласно ПП РФ №331 от 27.03.2018 года, в ТСЖ «Запад» организована аварийно-диспетчерская служба на базах подрядных организаций. В случае аварии на жилом доме звонить по телефонам:

 -Диспетчерская служба ИП Теперчук А. С.. по электроснабжению –

 тел.8-938-112-28-91. Электрик – 8-906-430-91-96.

-Диспетчерская служба ИП Трунькин по сантехнике (отопление, водоотведение, холодное и горячее водоснабжение)

Тел. 8-(863)– 229-11-77; 8-928-168-88-59.

- Диспетчерская служба по лифтам ООО «Лифт- Гарант»

 тел.8-928-114-46-25.

Приложения :

1. Годовой финансово-хозяйственный план за 2022год.

2. Годовой финансово-хозяйственный план на 2023 год.

3. Штатное расписание ТСЖ «Запад» на 2023 год.

Председатель правления ТСЖ «Запад» Л.П.Лупейко