Товарищество собственников жилья

«Запад»

344015 г. Ростов-на-Дону  
ул. Еременко 56/6 19.05.2024 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 2023 год.

За отчетный период 2023 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., Дочкина 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 2023 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.

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 2023 году проверялась система вентиляции через дымоходы в квартирах и на технических этажах, на крышах через оголовки выходов вентиляционных каналов, недостатков обнаружено не было.

В 2023 году была проведена плановая поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячего водоснабжения на двух узлах учета тепловой энергии.

ТСЖ «Запад» в 2023 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 2023 году поступило денежных средств на расчетный счет ТСЖ «Запад» -13 **367 636,**25 руб., в том числе :

От коммунальных платежей и обязательных платежей - 13 064 595, 36 руб.,

**«**

От размещения краткосрочных депозитов в банке - 95 804,55 руб. руб. В том числе в 2023 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» - **207236,34** руб., в том числе

* за аренду автомата продажи воды с учетом расходов коммунальных  
  ресурсов 74550 руб.
* за аренду четырех подземных электрических линий от подстанции до  
  вводных щитов жилого дома - 13000 руб.

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

-«ЭР-Телеком Холдинг» - 85866,34 руб.;

* «Элит ТВ» (ИП Витер) - 3600 руб.;
* ПАО МТС -8400 руб.;
* ТТК «Связь» 10483,84 руб. (договор в стадии расторжения)
* за размещение рекламы в лифтах «РусМедиа» -23100 руб.;

- ООО «Ин-Групп» - 800 руб.(договор расторгнут).  
Израсходовано в 2023 году - **13 838 877,22** руб.

Из них :

1. Оплата поставщикам коммунальных ресурсов : **8 883 810,66** руб.  
-холодная вода с водоотведением - 1 173 794,16 руб.

* отопление и горячая вода - 4 299 372,87 руб.
* водоотведение горячей воды - 235 072,37 руб.
* электроэнергия - 2 281792,73 руб.
* вывоз мусора и ТОП - 563 778,53 руб.
* техническое обслуживание лифтов - 330 000 руб.

2. Оплата за счет средств техобслуживания и фонда накопления :

* услуги банка по обслуживанию расчетного счета ТСЖ - 34 931,56 руб.  
  3.Оплата с расчетного счета организациям за оказанные услуги  
  Всего: **972 814,26** руб., в том числе :
* освидетельствование и страхование 5-ти лифтов - 11 500 руб.
* обслуживание наружного газопровода- 17 238 руб.
* обслуживание узлов учета тепловой энергии (УУТЭ) - 67-198,80 руб.
* очистка канализации 3-5 -го подьездов - 11 250 руб.  
  -ремонт оборудования видеонаблюдения - 9 500 руб.
* дезинфекция подъездов и подвалов - 6 800 руб.
* телефон ТСЖ «Запад» - 9 790,20 руб.
* выполненные работы по ремонту цоколя дома и фасада -306 580 руб.
* ремонт лифта 3-го подъезда - 53 600 руб. с учетом материалов ( замена  
  тросов, согласно акта обследования)
* ремонт гидроизоляции подвала 4-го подъезда - 55100 руб.
* оплата организации ИП « Трунькин К.Б.» за выполненные работы и за  
  обслуживание систем отопления, горячего и холодного водоснабжения -  
  342 984 руб.
* оплата подрядным организациям ООО «Монтаж Электро» и ИП Теперчук  
  А. - 55 753,26 руб.
* проверка вентиляционных каналов - 10 920 руб.
* приобретение программ «Налогоплательщик» ,СБИС, электронной подписи  
  и программы сдачи отчетности - 14600 руб.

4. Хозрасходы по авансовым отчетам (материалы и прочее) - **97 455,56** руб.

* приобретение сантехнических материалов , замена монометров, кранов,  
  замена трубы ГВС в в 1-м, 2-м,5-м подъездах.
* приобретение хозяйственных материалов для нужд ТСЖ ( покупка  
  сантехнической соли, бумаги, замена почтового ящика в 3-м подъезде,  
  замена прожекторов в 1-м и 5-м подъездах, покупка саженцев роз, краски для  
  покраски детской площадки и лавочек и другое.

1. Переведено на специальный счет поступивших средств на расчетный счет  
   ТСЖ «Запад» взносов на капремонт - **1 172 326,58** руб.
2. Начислено заработной платы штатным сотрудникам ТСЖ « Запад» -  
   1 **856 300** руб., в том числе НДФЛ - 206219руб.
3. Взносы и налоги на заработную плату - **562 954,60** руб.

Прочие незапланированные расходы из ранее накопленной^прибыли:

8. Налог на УСНО = 1% от общей выручки по статье содержание и ремонт  
дома - **37987** руб., уплачен в марте 2023г.

9. Оплата по судебным искам собственнику квартиры №140 Артикуленко И.  
- **219 497** руб.

10. Госпошлина за Устав ТСЖ - **800** руб.

Услуги банка по приему денежных средств за платежи от собственников жилья - 131 932,74 руб. - без поступления на расчетный счет ТСЖ «Запад», так как удержано банком напрямую из платежей собственников.

Превышение расходов над доходами ТСЖ по итогам 2023года, составил -471 240,97 руб.

Минимальный налог УСН доходы минус расходы за 2023 год, к уплате в марте 2024 года , составляет - 32 718 руб.

Остаток денежных средств ТСЖ «Запад» на расчетном счете на 01.01.2024год :-**187 458,78** руб.

Сумма денег на депозитивных краткосрочных вкладах на 01.01.2024г-1 **100 000** руб., из них 500 000. руб.- средства стабилизационного фонда.

Средняя общая задолженность собственников жилья за услуги ЖКУ и на содержание и обслуживание жилого дома ежемесячно в районе средних чисел каждого месяца колеблется в районе 600 000 - 700 000 рублей.

Задолженность по оплате ЖКУ на 01.01.2024 год составила с учетом начислений за последний месяц года- 1 190 031 руб., что на 181 315 руб. больше, чем было на 01.01.2023г. Это связано с увеличением связано с появлением долгосрочных неплательщиков не производящим платежи ЖКУ и взносов на капремонт в течении всего календарного года (кв.34.,кв.119), собственники жилья с периодической задолженностью о 3-6 месяцев

( кв.24,кв.28.,кв.ЗЗ, кв.69,кв.93, кв.97, кв.133, кв.135, кв.160, кв.172, кв.174)

Взносов на капремонт за 2023 год было начислено 2 **022 624** руб., оплачено собственниками жилья в 2023 году с учетом оплаты задолженности за предыдущие годы 1 **994 240** руб.

Общая сумма средств с 04.01.2014г. накопленная и собранная собственниками жилья на специальный счет капремонта по состоянию на 01.01.2024 года составила **15 808 518,43** руб., в том числе 2 **407 584** руб.-начисления процентов банка за не снижаемый остаток при хранении взносов на капремонт на специальном счете, из них **600 412** руб. за 2023 год.

Сумма несобранных денег, включая начисления взносов на капремонт за декабрь 2023 года , составляет на 01.01.2024 г.- **405 895** руб.

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

Электронный адрес председателя правления ТСЖ «Запад» - Лупейко Людмила Павловна: Iupeiko-lpl962@mail.ru

Сайт ТСЖ «Запад»: https://tsg~zapad.kvado.ru/

Согласно ГШ 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 :

Председатель правления ТСЖ «Запад» /Лупейко Л.П./

1. Годовой финансово-хозяйственный план за 2023 год.
2. Годовой финансово-хозяйственный план на 2024 год.
3. Штатное расписание ТСЖ «Запад» 2024 год.

