

## Отчет правления ТСЖ «Композиторов, 4» о проделанной работе в 2023 году

В отчете правление ТСЖ представило к вниманию собственников информацию, а также цифры и суммы, соответствующие реальному положению дел в ТСЖ «Композиторов, 4».

ТСЖ в 2023 году руководствовалось в своей деятельности законодательством РФ, в том числе Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. (в редакциях 2023года) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Значительным положительным достижением в 2023 году правление ТСЖ считает – отсутствие увеличения размера ставок (платежей) по жилищным и иным услугам ТСЖ с ноября 2021 года, подтвержденное принятым решением общего собрания членов ТСЖ. ТСЖ осуществляло свою деятельность без повышения платы за услуги 2 года, несмотря на официальные данные Росстата по инфляции за 2022 год – 11,94% и за 2023г – 7,42%.

С 1 декабря 2022 года вместо ранее запланированного повышения (с 1 июля 2023года) решением правительства России - повысились тарифы на услуги ЖКХ на 9%. Данные обстоятельства и высокая инфляция по итогам 2022года спровоцировало в 2023 году очередное повышение в строительно-ремонтной отрасли и ЖКХ материалов, работ, услуг в среднем на 15-20%. В истекшем году доля затрат собственников за коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт в структуре статей оплат в квитанции оставалась на высоком уровне, в частности достигая уровня 60% в периоды отопления. Данные обстоятельства негативно влияют на своевременное финансирование жилищных затрат. Год также ознаменовался повышенным показателем выпадения обильных осадков в виде снега в зимний период времени. А зима нового сезона 2023/2024 активно стартовала с 20 ноября 2023года, она сопровождалась залповыми выпадениями снега и объявлениями желтых уровней опасности. Проблема с кадрами по уборке дворовых территорий в городе, равно и у клининговых компаний оставалась острой весь 2023год. А повышение уровня на рынке оплаты труда и увеличение стоимости механизированной уборки на 20-30% к прошлому 2022году не решило укомплектование потребностей в кадрах. Правление смогло во втором полугодии не допустить повышения стоимости оказываемых услуг клининговой компанией, а письменный опрос в ТСЖ (во время проведения общего собрания в 2023г) об оценке работы, качества по уборке прилегающей территории и парадных показал “хороший” результат. Из предложенных оценок качества (Хорошо, Удовлетворительно, Плохо), подавляющее большинство, принявших участие в опросе поставили наивысшую оценку – Хорошо (56,3%), “Удовлетворительно” – 31,97%, “Плохо” – 11,4%. ТСЖ также смогло осуществить стабильную механизированную уборку и вывоз снега. Тем не менее, за счет большого объема выпадения осадков и повышения стоимости услуг со стороны подрядчиков - фактические суммы затрат превысили суммы затрат в квитанциях ЖКУ. Тем самым, статья расходов на механизированную уборку и вывоз снега стала дотационной. За счет большой площади придомовой и дворовой территории, статьи расходов на уборку лестниц и содержания придомовой территории также постоянно являются дотационными.

В ходе весеннего обследования дома обслуживающей организацией были выявлены места на фасаде и кровле дома, требующих принятия соответствующих мер по ремонту. В правление также поступали заявления жильцов по различным видам работ, связанным с проникновением влаги в местах примыкания балконов к фасаду, с выступающих частей фасада на кровле и т.д. Правление выполнило соответствующие

работы. По заявлениям поступившим в поздний осенний период в октябре, ноябре из-за погодных условий работы перенесены на весенне-летний период 2024 года.

Пересмотр финансовых условий проведения работ компаниями, изменения на рынке труда и стоимости услуг, в т.ч. по уборке, обслуживанию общего имущества и т.д. неизбежно приведут к пересмотру условий контрактов с нашими контрагентами в 2024 году, а также, вынесения вопроса об изменении тарифов на жилищные услуги на общем собрании членов ТСЖ. Данные обстоятельства непременно внесут коррективы в параметры объема оказываемых услуг и работ в следующем году.

Используя экономию денежных средств по некоторым статьям, средства текущего ремонта, получения долгов с неплательщиков, правление ТСЖ смогло провести большинство работ по плану мероприятий и выполнить предписания органов власти, а именно:

- 1) Выполнены работы по отбивке старой штукатурки, расшивке трещин, восстановления штукатурного слоя, нанесения декоративной штукатурки, шпаклевания декоративных тяг и окраски фасадной части дома со стороны пр-та Луначарского на общей площади 530 кв.м. (согласно продлённого предписания);
- 2) Отремонтировать отдельные участки кровли на общей площади 160 кв.м., в т.ч. осуществить понижение уровня дождеприемной воронки над 17 парадной с частичным разбором вокруг кровельного пирога;
- 3) Установить новый шлагбаум с повышенной пропускной способностью на въезде на территорию ТСЖ;
- 4) Осуществить оштукатуривание бетонных тумб, окраску металлических частей и частичный ремонт керамогранитной плитки 26 входных групп парадных дома;
- 5) Продолжить работы по модернизации системы видеонаблюдения в парадных и на фасаде дома (невыполненные по планам мероприятий и переносимые с прошлых лет);
- 6) Выполнить работы по ремонту 3-х парадных, в т.ч. с заменой и укладкой керамической плитки, а также, локальный ремонт 1 парадной;
- 7) Провести ремонт участка системы канализации (замену труб) на выходе с подвала, с нарушением и восстановлением дорожного покрытия у парадной №21;
- 8) Выполнить ремонт гидроизоляции 4-ех балконов согласно предписанию (угол дома ул. Асафьева и Выборгского шоссе) и частичным ремонтом фасада в зоне примыкания балконной плиты и фасада;
- 9) Произвести локальный ремонт по восстановлению штукатурного слоя и окраски фасада со стороны выборгского шоссе, а также, консервацию аварийных мест тяг верхних этажей фасада во внутренних дворах.

Выполнялись также работы по благоустройству: окраска более 100 п.м. ограждения (забора), восстановление искусственных дорожных неровностей “лежачих полицейских”, подкормка растений и т.д.

Фотоотчет представлен на сайте ТСЖ.

Правлению удалось выполнить такой значительный объем работ в стоимостном выражении, превышающий показатели 2022года, в частности - за счет возобновления договорной политики с контрагентами по получению рассрочек оплат.

Тем не менее, остаются планируемые ранее работы не завершённые в 2023 году, такие как модернизация видеосистемы и контроля доступа, а также, установка и замена отливов на участках “тяги” на выступающих частях фасада со стороны пр. Луначарского, угла ул. Композиторов и ул. Асафьева.

В 2023году исполнилось 20 лет с момента ввода в эксплуатацию нашего дома. Что в свою очередь требует проведение соответствующих работ по обновлению общего имущества ТСЖ и замены его элементов в предстоящие года, а именно: дверей парадных, мусорокамер, элементов ограждения и т.д. В частности, для предотвращения снижения качества услуг охраны - необходима замена центрального поста охраны во дворе. Данный объект, вследствие интенсивной эксплуатации за 20 лет, имеет значительный физический

износ и требует технического перевооружения. Обстоятельства финансирования масштабных ремонтных работ, в т.ч. по предписаниям органов власти не позволили произвести замену объектов общего имущества, имеющий значительный физический износ в истекшие года.

Исходя из вышеизложенного такие работы будут перенесены на следующий календарный год.

В ТСЖ независимой аудиторской компанией проведена аудиторская проверка финансово-хозяйственной деятельности за 2023год (Приложение к данному отчету), результаты которой подтверждают нижеуказанные показатели.

Во исполнение законодательства РФ, на открытом специальном счете в банке, ТСЖ на постоянной основе продолжало аккумулировать денежные средства на капитальный ремонт. В соответствии с региональной программой капитального ремонта первым видом работ, предусматривается капитальный ремонт кровли дома.

### Структура доходов (приходов) и расходов бюджета ТСЖ «Композиторов, 4» в 2023 году.

На 01.01.2023 года остаток денежных средств на расчетном счете – 9 118 рублей 55 копеек.

За 2023 год поступило на расчетный счет – 62 431 440 рублей 86 копеек.

Расходы (списания с расчетного счета) за 2023 год составили 62 291 298 рублей 16 копеек, в том числе 9 081 757 рублей 06 копеек - взносы за капитальный ремонт.

На 01.01.2024 года остаток на расчетном счете составляет –149 261 рубль 25 копеек.

На 01.01.2024 года остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта дома составил – 40 456 743 рубля 19 копеек.

На 01.01.2024 года общая задолженность ТСЖ (включая декабрь 2023г) перед поставщиками работ, услуг, налогам и т.д. составила 8 020 097 рублей 67 копеек.

На 01.01.2024 года общая задолженность перед ТСЖ составляет - 12 089 467 рублей 18 копеек, в том числе задолженность собственников – 11 550 776 рублей 80 копеек по квартплате (включая начисление за декабрь 2023 в размере 6 755 297 рублей 85 копеек).

### Смета распределения доходов (доходов\*) и расходов ТСЖ в 2023 году:

№ п/п	Наименование статьи	Тарифы (Руб. м <sup>2</sup> )	Начислено в 2023 г. (рублей)	Расходы - оказания услуг, работ в 2023 г (рублей)	Поступило от жильцов в 2023 г. (рублей)	Результат по итогам 2023 г. (рублей) начисление (без п.16 отдельных квитанций) минус расход
1.	Содержание общего имущества	8,96	6 068 831	9 201 762	8 470 032	Перерасход: 541 845
	Уборка лестничных клеток	1,98	1 174 945			
	Содержание придомовой территории	2,10	1 416 110			
	Итого:		8 659 886			
2.	Текущий ремонт общего имущества	6,33/6,95	4 194 943	4 504 823	4 102 975	Перерасход: 309 880
3.	Работа с конт. Мех. уборка, снег	1,51	1 025 539	1 537 688	1 003 056	Перерасход: 512 149

4.	Отопление, циркуляция	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	16 959 257	20 351 932	19 892 112	Перерасход: 13 942
	ГВС		3 378 734			
	ГВС ОДН		0			
	Итого:		20 337 991			
5.	Содержание охраны и сбор за паркоместа	6,35	4 312 698	5 593 212	6 828 463	Экономия: 1 388 310
		734 с парко - места	2 668 824			
	Итого:		6 981 522			
6.	Кабельное телевидение	149р с квартиры	664 242	664 093	649 680	Экономия: 149
7.	ХВС; Водоотведение; ХВС ОДН; Водоотведение ОДН;	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	4 003 186	3 556 567	3 915 422	Экономия: 446 618
8.	Техническое обслуживание, ремонт лифтов и лифтового оборудования	2,08	1 228 290	1 107 452	1 201 362	Экономия: 120 838
9.	ПЗУ (переговорно- замочное устройство)	0,53	314 508	403 556	307 613	Перерасход: 89 048
10.	АСПС	0,44	413 749	401 664	404 678	Экономия: 12 085
11.	Видеонаблюдение	0,5	339 581	585 486	498 223	Перерасход: 76 096
	СКУД	0,25	169 809			
	Итого:		509 390			
12.	АУР	3,8	2 580 815	4 026 206	2 524 235	Перерасход: 1 445 390
13.	Аренда земли	1,9	1 290 408	1 384 697	2 208 090	Экономия: 872 887
	Аренда земли под парковочное место	266 руб. с парк. места	967 176			
	Итого:		2 257 584			
14.	Эл/Эн МОП	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	1 006 497	1 006 497	984 431	Экономия: 0
15.	Использование общего имущества, взносы за благоустройство с зачетом требований, проценты банка и т.д. *(доход)	Начисляются отдельными квитанциями, платежными требованиями и т.д.	258 700	0	258 700	Экономия: 258 700
16.	Прочие расходы (тех. испытания, страхование, организ. нового года и т.д.)	В квитанциях не начисляются		12 190	-	Перерасход: 12 190
Общий итог:			54 178 142*	54 337 824	53 249 071	-159 682*

\*- без п.15

**В ТСЖ проходили все необходимые технические и регламентные работы.**

**В результате перехода на светодиоды ТСЖ достигло значительных положительных результатов в области энергосбережения. Несмотря на рост тарифа на электроэнергию с декабря 2022года на 9% - начисление платы за потребленную электроэнергию в 2023 году фактически составило одинаковую сумму в абсолютных цифрах за электроэнергию в 2022году. Таким образом, собственники получили экономию собственных средств в размере 7% от суммы оплаты за электроэнергию в местах общего пользования (МОП).**

**Ранее отмечено, что плата с конца 2021г за жилищные услуги, исключая коммунальные платежи, в квитанциях ТСЖ оставалась неизменной в 2023году, т.е. 2 года. Данный показатель оставался ниже, чем показатель платы за аналогичное содержание площади в обычном блочном доме (без закрытой территории и охраны).**

**Приведенные выше итоги позволяют утверждать, что в 2023году ТСЖ продолжило удерживать такой показатель работы, как “цена-качество” на сбалансированном и хорошем уровне.**

**В 2023году не ослабевал интерес по приобретению квартир, и нежилых помещений в нашем доме. Спрос остается стабильным.**

**Для всех членов правления ТСЖ «Композиторов, 4» важно, как члены ТСЖ оценят то, что удалось сделать за год.**

**Правление ТСЖ «Композиторов, 4» просит собственников-членов ТСЖ на Общем собрании членов ТСЖ утвердить данный отчет правления, а также, всех членов ТСЖ принять активное участие в голосовании на Общем собрании по всем вопросам повестки дня.**

**Правления ТСЖ «Композиторов, 4»**