

УТВЕРЖДЕН
общим собранием членов
Товарищества собственников жилья
«Пушкинская, 289»
от _____ 2024

ОТЧЕТ

Правления Товарищества собственников жилья «Пушкинская, 289»
о финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год

За отчетный период правление ТСЖ «Пушкинская, 289» руководствовалось в своей деятельности Уставом товарищества, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 27.05.2013 №222 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях в многоквартирном доме и жилом доме в Удмуртской Республике» (в редакции постановлений Правительства Удмуртской Республики от 27.04.2015 №201, от 24.08.2015 №419, от 25.01.2016 №21, от 08.08.2016 №324), Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 22.05.2017 №208 (с изменениями на 30.01.2023) «Об утверждении нормативов потребления холодной (горячей) воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в Удмуртской Республике», Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 14.01.2013 №17 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению в Удмуртской Республике» (с изменениями на 28.02.2023), Приказами Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики от 18.11.2022 №26/56, от 18.11.2022 №26/58, от 16.11.2022 №25/468, от 16.11.2022 №25/469, от 18.11.2022 №26/80, 18.11.2022 №26/14, Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29.09.2022 №520, решениями общих собраний членов ТСЖ «Пушкинская, 289».

Правление ежегодно обеспечивает наличие действующих договорных отношений с ресурсоснабжающими организация по предоставлению коммунальных услуг: холодного/горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, также договоров по обслуживанию и содержанию общего имущества: техническое обслуживание лифтового оборудования, проведение

освидетельствования/оценки соответствия лифтов техническому регламенту в период эксплуатации, страхование опасных производственных объектов, страхование ответственности юридического лица (товарищества), сбор твердых бытовых отходов, техническое обслуживание газопроводов, запорной арматуры и внутридомового газового оборудования, проверка вентиляционных каналов, локализация аварий санитарно-технических устройств, систем энергообеспечения и инженерного оборудования жилого дома круглосуточно, в том числе в нерабочее время, в выходные и праздничные дни, техническое обслуживание узла учета тепловой энергии и теплоносителя, механическая уборка придомовой территории от снега (в зимний период), обслуживание домофонов, техническое обслуживание системы контроля доступа (шлагбаумы, видеонаблюдение).

В течение 2023 г. тариф на содержание жилого помещения с 01.01.2023 по 31.12.2023 – 20,51 руб./кв.м применялся на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Пушкинская, 289» от 24.05.2019, тариф на содержание специального счета – 0,10 руб./кв.м применялся на основании общего собрания собственников помещений от 17.12.2014. Тарифы на коммунальные услуги в соответствии с Приказами Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики: холодное водоснабжение от 16.11.2022 №25/468 – 39,24 руб./куб.м с 01.01.2023 по 31.12.2023, горячее водоснабжение от 18.11.2022 №26/58 – 187,62 руб./куб.м с 01.01.2023 по 31.08.2023, двухкомпонентный тариф на горячее водоснабжение от 21.08.2023 №17/4 холодная вода для гор. водоснабжения - 39,24 руб./куб.м тепловая энергия для гор. водоснабжения - 2431,39 руб./Гкал с 01.09.2023 по 31.12.2023, отопление от 18.11.2022 №26/56 – 2431,39 руб./Гкал с 01.01.2023 по 31.12.2023, водоотведение от 16.11.2022 №25/469 – 28,37 руб./куб.м с 01.01.2023 по 31.12.2023, электроэнергия от 18.11.2022 №26/80 – 4,63 руб./кВт.ч с 01.01.2023 по 31.12.2023. Тарифы на капитальный ремонт – 9,70 руб./кв.м на основании Постановлений Правительства Удмуртской Республики от 29.09.2022 №520.

По состоянию на **01.01.2023** остаток на расчетном счете № 40703810568000000120 Товарищества собственников жилья «Пушкинская, 289» составил – **3 969 586,00 руб.** (Три миллиона девятьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот восемьдесят шесть рублей 00 коп.) в том числе с учетом размещенных средств на депозит в размере - **3 800 000,00 руб.** (Три миллиона восемьсот тысяч рублей 00 коп.), на специальном расчетном счете № 40705810168000000078 **476 508,91 руб.** (Четыреста семьдесят шесть тысяч пятьсот восемь рублей 91 коп.).

Доходная часть бюджета ТСЖ «Пушкинская, 289» за 2023 год.

За 2023 год собственникам жилых/нежилых помещений **начислено - 6 249 812,03 руб.,** в том числе пени 87 391,52 руб. и с учетом произведенных перерасчетов согласно действующему законодательству, а именно за содержание жилого помещения – 2 863 713,28 руб. (пени 26 009,31 руб.), капитальный ремонт – 1 349 634,72 руб. (пени 10 171,91 руб.), содержание специального счета – 13 913,76 руб. (пени 135,86 руб.), за коммунальные услуги: горячее водоснабжение – 1 110 578,34 руб. (пени 13 452,98 руб., перерасчет в пользу собственников 25 183,85

руб.), холодное водоснабжение – 402 699,04 руб. (пени 4 082,03 руб., перерасчет в пользу собственников -300,85 руб.), водоотведение – 459 081,77 руб. (пени 4 644,97 руб., перерасчет в пользу собственников – 397,18 руб.), отопление (пени 26 376,14 руб.), обращение с ТКО (пени 274,14 руб.)

Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (далее - КР для сод.о.и.) в 2023 году

В соответствии с изменениями с 01.09.2022 в Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», ТСЖ «Пушкинская, 289» в 1 квартале 2023 г. произведен перерасчет начислений КУ на сод.о.и. от фактического расхода в 2022 году, а именно сторнирование оплаты в пользу собственников за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР на СОИ) в размере **279 061,23 руб.** пропорционально площади жилых/нежилых помещений в МКД общей площадью 11 594,80 кв.м (**24,07 руб. на 1 кв.м** жилого/нежилого помещения):

Название КР для сод.о.и.	Начислено за 2023 год без учета перерасчета, по действующему нормативу	Перерасчет (сторнирование) начислений в марте 2023 г. за фактический расход в 2022 г.	Начислено за 2023 г. с учетом перерасчета в марте 2023 г.
ГВ для сод.о.и.	81 232,56 руб. пени 654,34 руб.	– 88 801,77 руб.	- 6 914,87 руб.
ХВ для сод.о.и.	16 943,88 руб. пени 127,51 руб.	– 27 545,79 руб.	- 10 474,40 руб.
Водоотведение для сод.о.и.	24 502,24 руб. пени 185,19 руб.	- 32 700,13 руб.	- 8 012,70 руб.
ЭЭ для сод.о.и.	144 953,52 руб. пени 1 277,14 руб.	– 130 013,54 руб.	16 217,12 руб.
Итого:	269 876,38 руб.	- 279 061,23 руб.	- 9 184,85 руб.

По состоянию на 31.12.2023 задолженность собственников жилых/нежилых помещений перед ТСЖ составляет **1 091 212,46 руб. (без учета текущих начислений за декабрь 2023 г.):**

- 945 202,97 руб. (основной долг 894 525,30 руб., пени 50 677,67 руб.) по основному расчетному счету (за услуги по содержанию жилого помещения, коммунальные услуги – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, коммунальные услуги для содержания общего имущества);
- 146 009,49 руб. (основной долг 139 919,28 руб., пени 6 090,21 руб.) по специальному расчетному счету – средства на капитальный ремонт.

ТСЖ проведены мероприятия по взысканию дебиторской задолженности с собственников жилых помещений при предъявлении превентивных мер, в досудебном порядке, в судебном порядке:

– В адрес судебного участка №5 Октябрьского района г. Ижевск поданы два заявления о вынесении судебных приказов о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, капитального ремонта с собственников кв.№91 за период с ноября 2021 г. по январь 2024 г. в размере 81 466,52 руб. (долг за жилищные и коммунальные услуги 53 138,79 руб., пени 11 566,59 руб. долг за капитальный ремонт 14 906,00 руб. пени 1 855,12 руб.);

– В адрес судебного участка №5 Октябрьского района г. Ижевск поданы четыре заявления о вынесении судебных приказов о взыскании задолженности по оплате капитального ремонта с собственников кв.№89 в размере 39 664,20 руб. (33 069,00 руб. основной долг, пени 6 595,20 руб.)

– В адрес судебного участка №5 Октябрьского района г. Ижевск подано заявление о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, капитального ремонта с собственника кв.№86 за период с декабря 2021 г. по январь 2024 г. в размере 147 710,47 руб. (долг за жилищные и коммунальные услуги 102 674,58 руб., пени 27 348,11 руб., долг за капитальный ремонт 15 916,08 руб., пени 1 771,70 руб.)

– 22.12.2023 УФК по Удмуртской Республике (Октябрьское РОСП г.Ижевска УФССП России по Удмуртской Республике) на расчетный счет ТСЖ зачислены денежные средства в размере 61 821,43 руб. на основании судебного приказа от 04.03.2023 №2-1027/2022 (Исполнительный лист ФС 033475978 от 25.01.2023) в счет погашения задолженности Милютина (Автушко) А.А.

За 2023 год от собственников жилых/нежилых помещений на основной расчетный счет **поступило оплат – 4 348 510,15 руб. (в том числе пени 18 576,14 руб.),** в том числе за содержание жилого помещения – 2 445 898,25 руб., содержание специального счета – 12 957,42 руб., коммунальные ресурсы для содержания общего имущества: холодное водоснабжение для сод.о.и. – 15 646,61 руб., горячее водоснабжение для сод.о.и. – 75 115,68 руб., водоотведение для сод.о.и. – 22 614,53 руб., электроэнергия для сод.о.и. – 134 176,49 руб., за коммунальные услуги: отопление (за прошлые периоды) – 63 451,07 руб., горячее водоснабжение – 854 429,22 руб., холодное водоснабжение – 368 802,35 руб., водоотведение – 354 583,22 руб., капитальный ремонт (расчетные периоды до февраля 2015 г.) - 226,80 руб., обращение с ТКО (расчетные периоды до июля 2019 г.) - 32,81 руб., электроэнергия МОП - 562,10 руб., госпошлина (кв.51) – 13,60 руб.

За 2023 год от собственников жилых/нежилых помещений на специальный счет (капитальный ремонт) **поступило оплат – 1 323 942,79 руб. (пени 3 026,63 руб.)**

За 2023 год на основании действующих коммерческих договоров начислено 737 972,99 руб., **поступило оплат 767 222,99 руб.**

Текущая задолженность Заказчиков по коммерческим договорам в пользу ТСЖ за размещение телекоммуникационного оборудования, аренду мест общего пользования на 31.12.2023 составляет: - 20 439,52 руб., переплата 24 500,00 руб.

За 2023 год поступили проценты банка от размещения свободных денежных средств на депозит **в размере 178 443,51 руб.**

Расходная часть бюджета ТСЖ «Пушкинская, 289» за 2023 год.

В 2023 году по основным расходным договорам ТСЖ произведен переход на электронный документооборот (ЭДО), обмен расчетно-платежных документов за услуги в электронном виде посредством Оператора ООО «Компания «Тензор».

В 2023 году за предоставленные коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями предъявлено к оплате: горячее водоснабжение – 1 058 139,82 руб., холодное водоснабжение и водоотведение – 857 013,80 руб., активная энергия – 203 363,49 руб.

В 2023 году ТСЖ внесено оплат за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям: горячее водоснабжение – 1 037 193,25 руб., холодное водоснабжение и водоотведение – 853 981,71 руб., активная энергия – 205 493,29 руб.

В 2023 году по основным договорам содержания и обслуживания общего имущества поставщиками за оказанные услуги предъявлено к оплате: техническое обслуживание лифтов – 330 240,00 руб., проведение оценки соответствия лифтов техническому регламенту в период эксплуатации – 22 750,00 руб., страхование лифтового оборудования - 1 200,00 руб., локализация аварий санитарно-технических устройств, систем энергообеспечения и инженерного оборудования жилого дома в нерабочее время, в выходные и праздничные дни – 28 562,00 руб., обслуживание домофонов – 46 710,00 руб., техническое обслуживание и проверка ВДГО и ВКГО – 71 546,00 руб. (работы выполнены в декабре 2023 г., оплата произведена в январе 2024 г.), техническое обслуживание узла учета тепловой энергии и теплоносителя – 18 000,00 руб., ведение бухгалтерского учета, расчетные-платежные операции, печать платежных документов – 231 100,00 руб., транспортные услуги (уборка снега) – 35 900,00 руб., техническое обслуживание системы электроснабжения – 51 600,00 руб., охрана административного помещения и имущества на объекте с осуществлением работ по эксплуатационному обслуживанию технических средств охраны и с принятием соответствующих мер реагирования на их сигнальную информацию – 12 600,00 руб., страхование ответственности юридического лица - 4 077,75 руб., предоставление услуги доступа в Интернет – 8 100,00 руб., предоставление услуг связи – 11 008,85 руб., поддержка сайта – 3 000,00 руб.; санитарная обрезка и кронирование деревьев – 4 500,00 руб.

Текущая задолженность ТСЖ в пользу поставщиков услуг по состоянию на 31.12.2023 составляет - 288 425,68 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.), в том числе по договорам:

- ПАО «Т Плюс» за услуги горячего водоснабжения текущая задолженность составляет - 109 586,14 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.);

- МУП г. Ижевск «Ижводоканал» за услуги холодного водоснабжения текущая задолженность составляет - 72 919,46 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.);

- АО «ЭнергосбыТ Плюс» - активная энергия – задолженность отсутствует;

- ООО «Союзлифт» за техническое обслуживание лифтов текущая задолженность составляет - 27 520,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.);

- ПАО «Газпром газораспределение Ижевск» за услуги по техническому обслуживанию газопроводов, запорной арматуры внутридомового и

внутриквартирного газового оборудования – 71 546, 00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.);

- ИП Ершов П.Е. - техническое обслуживание системы электроснабжения – задолженность отсутствует;

- ООО «Регион Бизнес Консалтинг Центр» - ведение бухгалтерского учета, расчетные-платежные операции, формирование, печать платежных документов – задолженность отсутствует;

- ПАО «МТС» за услуги доступа в Интернет переплата – 675,00 руб.;

- ООО «Комфорт» за услуги по обслуживанию домофона текущая задолженность - 4 050,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.);

- ООО «Триумф» за услуги по локализации аварийных ситуаций – 1 738,50 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.);

- ООО «УралСервисСтрой» за услуги по техническому обслуживанию узла учета тепловой энергии и теплоносителя – 1 500 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.);

- ООО «ОП «Щит» за охрану административного помещения и имущества на объекте с осуществлением работ по эксплуатационному обслуживанию технических средств охраны и с принятием соответствующих мер реагирования на их сигнальную информацию – 1 000,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2023 г.);

- ИП Соловьев О.В., ИП Фурин В.В. за предоставление спец. техники, оказание услуг по уборке снега – задолженность отсутствует;

- ИП Клементьева А.А. – поддержка сайта – задолженность отсутствует;

- ПАО «Ростелеком» за предоставление услуг связи переплата, задолженность в пользу ТСЖ составляет – 759,42 руб.

- ИП Галичанин Н.Н. за услуги по санитарной обрезке и кронированию деревьев – задолженность отсутствует.

Содержание и обслуживание многоквартирного дома.

В 2023 году произведены следующие основные работы по текущему ремонту и благоустройству придомовой территории (стоимость работ и материалов указана в приложении к отчету об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Пушкинская, 289» за 2023 г.):

- Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения в подвале многоквартирного дома, замена стального трубопровода холодного водоснабжения от точки присоединения водомерного узла до стояков холодного водоснабжения (190 пг.м);

- Покраска металлических элементов конструкций входных групп 1-5 подъездов (ступени, поручни, пандусы), покраска МАФ на придомовой территории, детской площадке (детское оборудование, скамейки), ремонт скамейки на детской площадке, ремонт забора вокруг детской площадки (сварка неисправных элементов секций), ремонт секции забора с западной стороны (сварочные работы), покраска входной дверей в 3 подъезд, косметический ремонт подпорной стены (подготовка поверхности, заделка трещин, покраска);

- Монтаж наплавленной кровли, высотные работы (козырек лоджии 10 этаж, кв.31, секция МКД 1 подъезда с западной стороны);
- Заделка межплитных отверстий лоджии по обращению собственника (высотные работы);
- Подготовка инженерных систем к отопительному сезону, промывка, опрессовка трубопроводов отопительной системы, утепление подвала, укрепление/замена (при необходимости) изоляции труб отопления в подвале;
- Восстановление и установка радиатора отопления по обращению собственника нежилого помещения №103;
- Замена участков стояков горячего водоснабжения в местах общего пользования в зимний период в связи с промерзанием по причине длительного аварийного отключения ресурсоснабжающей организацией;
- Замена стояков горячего, холодного водоснабжения в кв.45 с присоединением к коммуникациям в кв.42, кв.48;
- Чистка стояков системы водоотведения в квартирах, местах общего пользования: профилактическая (по необходимости, в случае засора), замена неисправных участков стояков водоотведения на техническом этаже 5 подъезд, кв.126, кв. 127;
- Техническое обслуживание системы электроснабжения: контроль технического состояния, поддержание работоспособности и исправности оборудования, проведение планово-предупредительных работ, в том числе ППР электрощитовой жилого дома, подъездов, электроосвещения придомовой территории, а также работы по устранению мелких повреждений, возникающих в процессе эксплуатации (в т.ч. замена автоматических выключателей кв.123, кв.88);
- Озеленение придомовой территории (посадка цветочных растений на придомовой территории), дезинсекционная обработка отмостки, участков газонов придомовой территории, подвала от насекомых, санитарная обрезка и кронирование деревьев на придомовой территории (между входными группами 1, 2, 3 подъезды).
- Проведение новогоднего праздничного детского мероприятия.

За 2023 год принято 85 заявок собственников/пользователей помещений в МКД, оформлено 13 справок согласно запросам жителей/собственников.

Оформлено 10 акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения в жилых помещениях, 2 акта осмотра помещений. По состоянию на 31.12.2023 в МКД индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения установлены в 114 жилых помещениях, в 7 нежилых помещениях, в 21 жилом помещении - индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения отсутствуют. ТСЖ планомерно проводится работа по актуализации информации, касающейся эксплуатации ИПУ, информирование собственников о необходимости поверки ИПУ, размещение требуемой информации в ГИС ЖКХ.

28.06.2023 представителем ПАО «ТПлюс» произведен осмотр системы теплоснабжения по подготовке к осенне-зимнему периоду 2023-2024 гг. составлен акт №2023-УД/ТО-1626, выдан паспорт готовности МКД к отопительному периоду.

После замены трубопровода холодного водоснабжения в подвале МКД МУП г.Ижевска «Ижводоканал» проведены забор и анализ питьевой воды и составлен Протокол измерения (исследования) №13-1-021 от 28.11.2023 по результатам осуществлен ввод в эксплуатацию коммуникаций.

13.12.2023 АО «Газпром газораспределение Ижевск» проведено обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ВДГО и ВКГО), по результатам составлен акт №746 от 29.12.2023.

В соответствии с изменением в законодательстве по инициативе ТСЖ в августе 2023 г. организован централизованный сбор, заполнение и направление 27.12.2023 в адрес АО «Газпром газораспределение Ижевск» прямых договоров с собственниками жилых помещений МКД о техническом обслуживании ВКГО в количестве 96 шт. с приложением реестра, а также заключен договор №2-4033-20/2023 о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД с 01.01.2024 между Товариществом собственников жилья «Пушкинская, 289» и АО «Газпром газораспределение Ижевск».

О состоянии специального счета (средства на капитальный ремонт)

Операции по специальному счету № 40705810168000000078 за период с 01.01.2023 по 31.12.2023:

- произведено начислений собственникам - 1 359 806,63 руб. (в том числе пени 10 171,91 руб.);
- поступило оплат от собственников – 1 323 942,79 руб. (в том числе пени 3 026,63 руб.);
- поступили проценты от банка - 53 283,66 руб.;
- собираемость за 2023 г. составила 97,36 %.

По состоянию на **31.12.2023** остаток на расчетном счете № 40703810568000000120 Товарищества собственников жилья «Пушкинская, 289» составил – **3 646 193, 37 руб.** (Три миллиона шестьсот сорок шесть тысяч сто девяносто три рубля 37 коп.) в том числе с учетом размещенных средств на депозит в размере - **3 200 000,00 руб.** (Три миллиона двести тысяч рублей 00 коп.), на специальном расчетном счете № 40705810168000000078 **1 853 747,56 руб.** (Один миллион восемьсот пятьдесят три тысячи семьсот сорок семь рублей 56 коп.) в том числе с учетом размещенных средств на депозит в размере - **1 749 000,00 руб.**

**Председатель правления
ТСЖ «Пушкинская, 289»**



Л.А. Найдина