

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» ЗА 2024 год.

Отчет по финансово-хозяйственной деятельности и исполнению сметы доходов и расходов за 2024 год.

ТСЖ осуществляет свою деятельность по оказанию жилищно-коммунальных услуг для собственников товарищества в рамках тарифов города Москвы. Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ в 2024 г. приведена в Таблице №1

Таблица №1

N	Услуга (Полное наименование)	Ед.изм.	ТАРИФ	ТАРИФ
	Период		01.02.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.12.2024
1	Содержание ж/ф (1-й этаж)	Руб/м.кв.	29.42	29.42
2	Содержание ж/ф (2-й этаж и выше)	Руб/м.кв.	35.11	35.11
3	Сбор на капитальный ремонт дома	кв.м.	25.58	25.58
4	Обращение с Твердыми Коммунальными Отходами	Куб.м	841,77	846.43
5	Холодное водоснабжение	Руб/м.куб.	50,93	59.80
6	Горячее водоснабжение	Руб/м.куб.	243,16	272.14
7	Водоотведение	Руб/м.куб.	39,97	45.91
8	Отопление	Руб/Гкалл/кв.м.	2912,53	3217.19
1	Содержание КПП	абонент	550	550
2	Содержание земельного участка	Кв.м	2,60	2,60
3	Обслуживание запирающего устройства	абонент	52	52
4	Система автоматического открывания ворот и шлагбаума.	абонент	36	36
5	Управленческие Расходы	абонент	100	100
6	Резервный фонд	абонент	100	100
7	Антенна Ростелеком	абонент	260	260
	Антенна Спецтелеприем	абонент	200	200

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие **Постановлениями Правительства г. Москвы:**

1. Постановление Правительства Москвы № 2420-ПП от 08.12.2023 г.
2. Постановление Правительства Москвы №2421-ПП от 08.12.2023 г.
3. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-290/23 от 15.12.2023 г.
4. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ТР-285/23 от 15.12.2023 г.
5. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ТР-289/23 от 15.12.2023 г.
6. Утвержденные сметой ТСЖ «ТСЖ НАШ ДОМ» на 2024г.

Информация по начислениям и оплатам

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- на 01.01.2024 - **2 783 523.57 руб.**, в том числе **2 163 859.65руб.** за коммунальные услуги и квартплату, а также **543 056,56 руб.** за капитальный ремонт. Долг прошлых периодов на начало года составлял **505 570, руб.**

- Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ включая льготы и доп.услуг , на 31.12.2024 составила **-2 180 491.51 руб.** с учетом начислений за декабрь 2023г. На 31.12.2024 года задолженность составила **2 147 869.93 руб.**

Наблюдается тенденция к снижению задолженности по оплате.

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ по видам финансирования приведена в Таблице №2

Таблица №2

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2024 г. (руб.)	Начислено собственникам за 2024 г.(руб.)	Получено на счет ТСЖ в 2024г.(руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2024г. (руб.)
1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:	321 264.24	3 748 972.03	3 752 563.16	317 673.11
1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	251 461.87	2 901 140.49	2 905 470.83	247 131.53
Содержание и ремонт жил.фонда	73 719.34	959 499.99	961 238.61	71 980.72
Отопление	110 015.17	1 151 264.22	1 152 228.22	109 051.17
Горячее водоснабжение	35 001.72	466 189.28	467 088.33	34 102.67
Холодное водоснабжение	17 418.66	138 544.08	138 704.57	17 258.17
Водоотведение	15 306.98	185 642.92	186 211.10	14 738.80
1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС	69 802.37	847 831.54	847 092.33	70 541.58
2. Жильцы ТСЖ, в том числе:	1 859 227.27	36 161 383.90	36 183 010.10	1 837 601.07
2.1. Квартплата и коммунальные услуги, в т.ч.:	1 385 393.45	29 265 430.04	29 059 676.83	1 591 146.66
Содержание жилого фонда	379 117.47	11 370 349.39	10 987 439.90	762 026.96
Управленческие расходы	136 727.93	402 000.00	399 000.00	139 727.93
Обслуживание запер.устр.	10 902.00	208 416.00	207 105.00	12 213.00
Система автомат откр.ворот	4 830.45	144 288.00	143 334.00	5 784.45
Содержание КПП	53 451.76	2 207 700.00	2 191 842.00	69 309.76
Содержание земельн. участка	20 599.33	753 529.92	752 495.14	21 634.11
Антенна	152 859.07	605 310.00	603 849.66	154 319.41
Отопление	450 806.46	6 174 147.52	6 230 233.98	394 720.00
Горячее водоснабжение	85 177.44	4 317 246.79	4 393 625.94	8 798.29
Холодное водоснабжение	40 242.21	1 335 112.80	1 362 019.19	13 335.82
Водоотведение	50 679.33	1 747 329.62	1 788 732.02	9 276.93
2.2. Резервный фонд		268 000.00	245 500.00	22 500.00
2.3.Капитальный ремонт	417 964.70	6 590 369.53	6 835 335.45	172 998.78
2.4.Пени по квартплате	55 869.12	37 584.33	42 497.82	50 955.63
ИТОГО	2 180 491.51	39 910 355.93	39 935 573.26	2 155 274.18
2.5.Прочие	84 359.91	314 566.10	209 333.48	189 592.53
Начисление госпошл.	2 735.08	4 088.00		6 823.08
Расчеты по ИНГРУП	0	18 000.00	0.00	18 000.00
Расчеты по Мосгазу	23 196.60	92 786.40	0.00	115 983.00
Расчеты по агентск. вознагражд.	5 405.36	60 407.37	65 135.66	677.07
Взаимозачет со СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ		101 700.00	101 700.00	0.00
Проценты банка по НО сч. КР			2 819 462.48	

Информация по начислениям и оплатам

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- на 01.01.2024 - **2 287 493,30** руб., в том числе **1 262 489.13** руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также **703 741.93** руб. за капитальный ремонт. Долг прошлых периодов на начало года составлял 505 570, руб.
- Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ и доп.услуг на 31.12.2024 - **2 287 493,30** руб. в т.ч.- **1 262 489.13** руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также **703 741.93** руб. за капитальный ремонт, с учетом начислений за декабрь 2023г.

В 2024 г. задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила **251 461.87** руб. и **69 802.37** по капремонту. Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ (**321 264.24** руб.) погашена в феврале 2025г. Наблюдается тенденция к снижению задолженности по оплате.

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ по видам финансирования приведена в Таблице № 2

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2024 г. (руб.)	Начислено собственникам за 2024 г.(руб.)	Получено на счет ТСЖ в 2024г.(руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2024г. (руб.)
1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:	295 974.23	3 693 736.92	3 668 446.91	321 264.24
1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	238 713.26	2 891 149.35	2 878 400.74	251 461.87
Содержание и ремонт жил.фонда	72 401.11	919 631.49	918 313.26	73 719.34
Отопление	98 584.92	1 224 900.43	1 213 470.18	110 015.17
Горячее водоснабжение	35 001.72	447 872.62	447 872.62	35 001.72
Холодное водоснабжение	17 418.66	125 816.67	125 816.67	17 418.66
Водоотведение	15 306.85	172 928.14	172 928.01	15 306.98
1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС	57 260.97	802 587.57	790 046.17	69 802.37
2. Жильцы ТСЖ, в том числе:	2 783 523.57	35 635 055.14	36 375 740.29	1 966 231.06
2.1. Квартплата и коммунальные услуги, в т.ч.:	2 163 859.65	29 430 797.01	30 332 167.53	1 262 489.13
Содержание жилого фонда	458 964.43	10 376 509.71	10 487 961.69	347 512.45
Управленческие расходы	331 482.28	402 000.00	596 754.35	136 727.93
Обслуживание запер.устр.	17 335.88	208 416.00	216 149.18	9 602.70
Система автомат откр.ворот	11 954.00	144 000.00	151 123.55	4 830.45
Содержание КПП	141 288.45	2 140 606.45	2 228 443.14	53 451.76
Содержание земельн. участка	65 542.44	753 629.92	798 573.03	20 599.33
Антенна	176 136.70	676 255.00	699 532.63	152 859.07
Отопление	575 404.78	8 346 637.31	8 471 235.63	450 806.46
Горячее водоснабжение	237 603.21	3 748 010.20	3 950 435.97	35 177.44
Холодное водоснабжение	45 403.75	1 133 150.89	1 138 312.43	40 242.21
Водоотведение	102 743.73	1 501 581.53	1 593 645.93	10 679.33
2.2.Капитальный ремонт	543 056.56	6 204 258.13	6 043 572.76	703 741.93
2.3.Прочие	76 607.36	1 721 461.16	1 713 708.61	84 359.91
%банка по капремонту	-	1 373 633.89	1 373 633.89	
Пени по квартплате	48 169.75	43 142.54	35 443.17	55 869.12
Невыясненная сумма	7 404.25			7 404.25
Начисление/ Возврат госпошл.	993.36	1 741.72		2 735.08
Расчеты по ИНГРУП	20 040.00	23 960.00	44 000.00	0.00
Расчеты по Мосгазу	0	92 786.40	69 589.80	23 196.60
Расчеты по агентск. вознагражд.	10 250.50	68 545.61	73 390.75	5 405.36
Взаимозачет с ГКС, спецтелеприем	-	117 651.00	117 651.00	
ИТОГО	3 079 497.80	39 328 792.06	41 640 244.81	2 287 495.30

Информация по доходам и расходам по банковскому счету

На 31.12.2024г. на счетах ТСЖ находится средств в размере **36 807 276,48** руб. Из них на счете капремонта в ПАО Сбербанк средств в сумме 36 004 068,74 руб. и 399 431,35 руб. поступлений за декабрь 2024г. на основном счете. Так же на основном счете средств Резервного фонда в сумме 245 500 руб. Подробные сведения по статьям доходов и расходов за 2024 год представлены в Таблице № 3, и 3.1 (основанные на ОСВ по банковским счетам с разбивкой по статьям дохода и расхода.)

Таблица № 3

По банковским счетам ТСЖ	Сальдо на начало периода	Доход	Расход	Сальдо на конец периода
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	5 545.93	32 072 781.14	31 920 050.68	158 276.39
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет) Резервный фонд		245 500.00		245 500.00
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	26 022 364.83	10 501 890.26	120 755.00	36 403 500.09
Итого	26 027 910.76	42 820 171.40	32 040 805.68	36 807 276.48

Таблица 3.1

ПАО СБЕРБАНК	Доходы и расходы по банку	
	Получено на счет ТСЖ (руб.)	Оплачено со счетов ТСЖ (руб.)
Всего по счетам, в т.ч.:	42 820 171.40	32 040 805.68
1. Расчетный счет Сбербанк основной	32 318 281.14	31 920 050.68
1.1. Квартплата и прочие услуги, в т.ч:	16 246 304.31	13 941 050.15
Содержание и ремонт жил фонда и ТБО	11 948 678.51	9 798 889.70
Управленческие расходы	399 000.00	378 015.72
Обслуживание запер. устройства	207 105.00	209 400.00
Система автом.открывания ворот	143 334.00	144 000.00
Содержание КПП	2 191 842.00	2 178 000.00
Содержание земельного участка	752 495.14	720 894.73
.Антенна	603 849.66	511 850.00
1.2.Коммунальные услуги, в том числе:	15 718 843.35	15 460 345, 71
Отопление	7 382 462.20	7 210 012.81
Горячее водоснабжение	4 860 714.27	5 067 464.33
Холодное водоснабжение	1 500 723.76	1 311 753.56
Водоотведение	1 974 943.12	1 871 115.01
1.3. Прочие расходы		154 042.39
Банковское обслуживание.		49 685.39
Компенсация за исп.трансп. ср		60 000.00
Мотивационные выплаты		
Налог УСН		40 269.00
Штрафы, госпошл. по суд. искам		4 088.00
1.4. Прочие поступления	107 633.48	
Расчеты по аг-ск.вознагр. Ростелеком	65 135.66	
Расчеты по ИНГРУП	0.00	
Расчеты по Мосгазу	0.00	
Пени по квартплате	42 497.82	
2. Резервный Фонд	245 500.00	

3. Спецсчет Сбербанк Капитальный ремонт	10 501 890.26	120 755.00
Взносы на капремонт собств.	7 682 427.78	120 755.00
% банка по капремонту	2 819 462.48	
ВСЕГО	42 820 171.40	32 040 805.68

В 2024 году было получено от собственников, городского бюджета и дополнительного дохода ТСЖ **42 820 171,40 руб.**, из них:

-**10 501 890,26 руб.** поступило на счет капитального ремонта (в том числе: **7 682 427,78 руб.** от собственников, включая льготы по КР от ГЦЖС и **2 819 462,48 -% банка по спецсчету на НО).**

-**32 072 781.14 руб.** на содержание, ремонт МКД и коммунальные услуги включая льготы от ГЦЖС поступило (в том числе за коммунальные услуги **15 718 843.35 руб.**) и прочие доходы **107 633.48 руб.**

-**245 500 руб.** на счет Резервного Фонда.

Израсходовано **32 040 805.68 руб.** , в том числе

-**120 755 руб.** на проведение работ по капитальному ремонту лифтов;

-**14 095 092,54 руб.** на содержание и ремонт МКД, прочие расходы и доп. услуги;

17 824 958.14 руб. на оплату коммунальных услуг.

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2024г. составляют **36 807 276.48руб.** В т.ч.;

ПАО СБЕРБАНК РОССИИ ОАО (расчетный счет **803 207,74** (из них 399 431,35 руб. сумма за капремонт и 245 500 руб. сумма резервного фонда)

ПАО СБЕРБАНК РОССИИ ОАО (счет Капремонт) **36 004 068,74 руб.**

Таким образом, средства капитального ремонта составляют 36 403 500.09 на 31.12.2024г., средства Резервного Фонда составляют 245 500 руб.

Информация по начислению и оплате за коммунальные ресурсы: (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение).

В таблицах № 4 и 5 приведены данные по размеру начисленных собственникам и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг, оплаченных поставщикам.

Таблица 4

Ресурсоснабжающая организация	Долг на начало 2024г.	Начислено поставщикам (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)	Долг на конец 2024г.
МОЭК отопление	16 654.77	7 737 293.11	7 210 012.81	543 935.07
МОЭК ГВС	512 256.48	5 084 349.12	5 067 464.33	529 141.27
Мосводоканал ХВС	130 290.92	1 310 528.76	1 311 753.56	129 066.12
Мосводоканал ВО	143 284.01	1 873 111.09	1 871 115.01	145 280.09
Итого:	802 486.18	16 005 282.08	15 460 345.71	1 347 422.55

Таблица 5

Вид ресурса коммунальных услуг начисленных собственникам	Долг на начало 2024г.	Начислено собственникам (руб.)	Получено от собственников (руб.)	Долг на конец 2024г.
Отопление с учетом корректировки	560 821.63	7 325 737.28	7 382 462.20	504 096.71
Горячее водоснабжение	120 179.16	4 785 030.86	4 860 714.27	44 495.75
Холодное водоснабжение	57 660.87	1 490 225.49	1 500 723.76	47 162.60
Водоотведение	65 986.31	1 960 582.28	1 974 943.12	51 625.47
Итого:	804 647.97	15 561 575.91	15 718 843.35	647 380.53

В соответствии со сложившейся практикой в Москве платежи начисляются в текущем месяце за текущий, а начисления по счетчикам воды производятся по сданным показаниям за предыдущий месяц. Перейдя на системы раздачи квитанция 11 числа текущего месяца ТСЖ снизило недобор по коммунальным услугам, в частности по горячей воде. Это результат большой проделанной работы сотрудников ТСЖ по выявлению несанкционированного расхода горячей воды отдельными собственниками. Была проведена работа с собственниками по установлению счетчиков, там, где их не было, тем собственникам которые не установили счетчики вода начисляется по нормативу с коэффициентом 3.

В 2023 году сумма к корректировке по отоплению составила **1 833 042,88 руб.** Корректировка проведена в течении 2024 года в период с февраля по декабрь Корректировка за 2024 года будет проводиться равными долями в течении 2025 года. Сумма составляет **1 421 487 руб.**

Информация по начислению и оплате по поставщикам и зарплате на содержание МКД

В таблице 6 и 7 даны расходы на содержание МКД и расходы произведенные на оплату труда

Таблица 6

РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД		
Вывоз КГМ и ТБО	ЭКОТЕХПРОМ АО	1 171 157.85
Выдано под отчет	Авансовые отчеты	265 000.00
ЛИФТ ТО	ООО "ТЕХКОМПЛЕКТ"	891 537.43
МОСЭНЕРГОСБЫТ	МОСЭНЕРГОСБЫТ	1 215 635.39
Освещение МОП	ИП Лукьянчикова И. А.	67 041.00
Поверка приборов учета	ООО ВИДЕС	30 037.43
Противопож. защита	ООО ВЫСОТА	264 000.00
Санитарное содержание	ИП Лобанова И.А.	111 566.82
Спецодежда сотрудников	ВОСТОК-СЕРВИС-СПЕЦКОМПЛЕКТ	16 590.00
ТО АСКУЭ	Горэнергосервис	126 469.35
ИТОГО		4 159 035.27

Информация по расходам на заработную плату работникам ТСЖ и страховым взносам представлены в таблице 7 по статьям сметы и должностям.

Таблица 7

Распределение зарплаты по статьям	
СОДЕРЖАНИЕ ЖФ	6 338 252.00
Зарплата уборщиков мусорокамер	665 000.00
Зарплата слесарь сантехник	497 342.53
Зарплата слесарь электрик	820 588.75
Зарплата уборщиц подъездов	639 000.00
Зарплата Бухгалтер	784 914.41
Зарплата Паспортистка	168 338.36
Зарплата Председатель	1 080 000.82
Зарплата Управляющий	978 503.46
Зарплата Юрист	295 808.67
Зарплата помощник бухгалтера	246 255.00
Зарплата за работы по содержанию МОП	162 500.00
СОД ЗЕМ УЧ	253 750.00
Зарплата Дворник	178 750.00
Зарплата Садовник	75 000.00
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	187 882.14
Управление делопроизводство	78 000.00
Управление Ответственный за ПБ	19 173.92
Управление Юрист	72 000.00

Мотивационные выплаты	273 755.85
Материальная помощь	18 000.00
Выплаты стимулирующего характера, премии , отпуска.	255 755.85
Всего на зарплата	7 053 639.99
Страховые взносы оплачены	1 765 780.91
Всего на зарплату и страховые взносы	8 819 420.90

Должники имеющие задолженность более 3-х месяцев.

Таблица № 8

Квартира	Долг на конец 2024г.	Кол-во месяцев долга
3	186 389.99	38
17	16 711.32	3
18	30 190.37	4
28	39 130.23	4
39	37 372.45	4
45	29 435.70	4
70	34 619.10	3
101	24 284.16	3
250	41 009.23	6
288	110 344.45	40
317	30 904.38	4
322	31 865.03	3
	612 256.41	

Общее количество должников (с задолженностью более 3-х месяцев) в 2024г., по сравнению с 2023г. (9 чел. - 654 946,76 руб.), составило 12 человек. Суммарная задолженность на 31.12.2024 составила 612 256,41 руб.

В течении года с периодичностью раз в квартал собственникам направляются уведомления-претензии о наличии задолженности. Частично эта мера способствовала стимуляции собственников к возврату долгов. Но все равно некоторые собственники продолжают регулярно недоплачивать.

Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2024 год

Таблица 9

Исполнение сметы				
№ п/п	Наименование статей поступления	Сумма в год план	Получено Доход	Оплачено Расход
			42 820 171.40	32 040 805.68
	ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в т.ч.:	24 392 594.50	27 203 028.05	16 580 459.97
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	16 616 636.27	16 246 304.31	16 250 371.49
1.1.	Содержание жилого помещения и обращение с ТКО	12 273 662.03	11 948 678.51	12 108 211.04
1.3	Управленческие расходы	402 000.00	399 000.00	378 015.72
1.4	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	207 105.00	209 400.00
1.5	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	143 334.00	144 000.00
1.6	Содержание КПП	2 211 000.00	2 191 842.00	2 178 000.00
1.7	Содержание земельного участка	756 294.24	752 495.14	720 894.73
1.8	АНТЕНА	620 280.00	603 849.66	511 850.00

2	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	7 440 771.79	10 501 890.26	120 755
	поступления собственников		7 682 427.78	
	% банка со средств счета КР		2 819 462.48	
3	ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ в т.ч. :	335 186.40	209 333.48	209 333.48
3.1	Агентское вознаграждение за антену	164 400.00	166 835.66	
3.2	Мосгаз аренда	92 786.40		
3.3	Инком	18 000.00		
3.4	Прочие поступления	60 000.00	42 497.82	
3.5	РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД	268 000.00	245 500.00	
Коммунальные услуги				
4	Коммунальные услуги, в том числе:	16 509 828.00	15 718 843.35	15 460 345.71
4.1	Отопление	8 459 013.60	7 382 462.20	7 210 012.81
4.2	Горячее водоснабжение	4 637 700.00	4 860 714.27	5 067 464.33
4.3	Холодное водоснабжение	1 488 211.20	1 500 723.76	1 310 528.76
4.4	Водоотведение	1 924 903.20	1 974 943.12	1 872 339.81
	ИТОГО план/доход/расход	41 170 422.46	42 921 871.40	32 040 805.68

В заключении отчета подводя итоги, можно сказать, что правление справилось с поставленными задачами. Дом функционирует в текущем режиме. Проведены корректировки по отоплению за 2023 год. Фонд капитального ремонта на момент окончания собрания составит около 40 000 000 руб. и зарабатывает дополнительно средства, за счет размещения под % в банке.

В 2023 году был создан резервный фонд, в 2024 была определена сумма этого фонда. На конец года сумма фонда составляет 245 500 руб.

Смета утвержденная в 2024 году исполнена без превышения, долгов поставщикам ТСЖ не имеет. Работа с должниками по квартплате ведется регулярно. Приблизительно раз в квартал направляются досудебные уведомления, как правила собственники реагируют.

Председатель правления

Печерин Ю.М.

