

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» ЗА 2022 год.

Отчет по финансово-хозяйственной деятельности.

Отчет по финансово-хозяйственной деятельности предоставляется по фактам поступления денежных средств на счета ТСЖ и их расходования со счетов.

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 2021 г. приведена в Таблице №1

Таблица №1

| №№ | Наименование статьи | Ед. измерения | с 01.01.2022 | с 01.07.2022 | с 01.12.2022 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на первых этажах дома | Руб/кв.м | 23,86 | 27,80 | 27,80 |
| 2 | Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на вторых и последующих этажах дома | Руб/кв.м | 28,48 | 31,89 | 31,89 |
| | Вывоз ТБО и ТКО | Руб/кв.м | 7,27 | 7,27 | 7,30 |
| 3 | Сбор на Капитальный ремонт дома | Руб/кв.м | 19,52 | 19,52 | 19,52 |
| 4 | Отопление | Руб/Г кал | 2546,83 | 2685,54 | 2912,53 |
| 5 | Горячее водоснабжение | Руб/куб.м | 211,67 | 233,04 | 243,16 |
| 7 | Холодное водоснабжение | Руб/куб.м | 43,57 | 45,88 | 50,93 |
| 7 | Водоотведение | Руб/куб.м | 32,02 | 35,53 | 39,97 |

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

Информация по начислениям

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

| СВОДНО: | Долг перед ТСЖ на начало 2022 г. (руб.) | Начислено собственникам за 2022 г.(руб.) | Получено на счет ТСЖ в 2022г.(руб.) | Долг перед ТСЖ на конец 2022г. (руб.) |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. ГКУ ГЦЖС, в том числе: | 219 051.10 | 3 193 863.70 | 3 116 940.57 | 295 974.23 |
| 1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе: | 165 864.29 | 2 514 043.87 | 2 441 194.90 | 238 713.26 |
| Содержание и ремонт жилого фонда | 49 810.69 | 827 830.48 | 805 240.06 | 72 401.11 |
| Отопление | 65 531.67 | 1 034 923.05 | 1 001 869.80 | 98 584.92 |
| Горячее водоснабжение | 31 662.58 | 395 788.38 | 392 449.24 | 35 001.72 |
| Холодное водоснабжение | 8 503.86 | 110 087.56 | 101 172.76 | 17 418.66 |
| Водоотведение | 10 355.49 | 145 414.40 | 140 463.04 | 15 306.85 |
| 1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС | 53 186.81 | 679 819.83 | 675 745.67 | 57 260.97 |
| 2. Жильцы ТСЖ, в том числе: | 2 770 060.04 | 32 014 236.09 | 31 138 417.62 | 2 747 681.71 |
| 2.1. Квартплата и коммунальные услуги, в т.ч.: | 2 189 374.82 | 26 588 971.36 | 25 686 530.55 | 2 156 455.40 |
| Содержание жилого фонда | 586 182.96 | 9 534 252.04 | 9 544 280.82 | 576 154.18 |
| Управленческие расходы | 338 241.14 | 402 000.00 | 408 758.86 | 331 482.28 |

| | | | | |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Обслуживание запер. устр. | 19 000.81 | 208 416.00 | 210 080.93 | 17 335.88 |
| Система автомат откр.ворот | 12 845.00 | 144 288.00 | 145 179.00 | 11 954.00 |
| Содержание КПП | 160 240.97 | 2 007 000.00 | 2 025 952.52 | 141 288.45 |
| Содержание земельн. участка | 74 268.54 | 753 544.48 | 762 270.58 | 65 542.44 |
| Антенна | 59 161.24 | 705 955.00 | 713 593.54 | 51 522.70 |
| Отопление | 575 975.07 | 7 076 008.96 | 6 141 199.02 | 575 424.78 |
| Горячее водоснабжение | 239 618.80 | 3 469 968.51 | 3 471 984.10 | 237 603.21 |
| Холодное водоснабжение | 36 283.24 | 993 776.51 | 984 656.00 | 45 403.75 |
| Водоотведение | 87 557.05 | 1 293 761.86 | 1 278 575.18 | 102 743.73 |
| 2.2.Капитальный ремонт | 569 678.90 | 5 425 264.73 | 5 451 887.07 | 543 056.56 |
| 2.3.Пени по квартплате | 11 006.32 | 60 987.85 | 23 824.42 | 48 169.75 |
| 3.Прочие | 17 259.60 | 293 977.58 | 659 528.71 | 31 283.86 |
| %банка по капремонту | | | 379 575.39 | - |
| Начисление/ Возврат госпошл. | | 993.36 | | 993.36 |
| Расчеты по ИНГРУП | 840.00 | 19 200.00 | - | 20 040.00 |
| Расчеты по Мосгазу | | 92 786.40 | 92 786.40 | - |
| Расчеты по агентск. вознаграгр. | 16 419.60 | 56 383.82 | 62 552.92 | 10 250.50 |
| Взаимозачет с ГКС | - | 124 614.00 | 124 614.00 | - |
| ИТОГО | 3 006 370.74 | 35 502 077.37 | 34 914 886.90 | 3 074 939.80 |

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- на 01.01.2022 - **2 770 060.04** руб., в том числе 2 189 374,82 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 569 678,9 руб. за капитальный ремонт. Долг прошлых периодов на начало года составлял 299 445,34 руб.

- Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ и доп.услуг на 31.12.2022 - 3 043 655.94 руб. в т.ч.- 2 156 455.40 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 543 056,56 руб. за капитальный ремонт, с учетом начислений за декабрь 2022г.

В 2022 г. задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила 238 713,26 руб. и 57 060,67 по капремонту. Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ (295 974,23 руб.) погашена в феврале 2021г.

Информация по доходам и расходам

В 2022 году было получено от собственников, городского бюджета и дополнительного дохода ТСЖ 34 806 693,07 руб., из них 6 507 208,13 руб. поступило на капитальный ремонт (в том числе: 5 451 887,07 руб. от собственников, 675 745,67 руб. льготы по капитальному ремонту от ГЦЖС и 379 575.39-% банка), 28 299 484,94 руб. поступило на содержание, ремонт МКД и за коммунальные услуги в том числе 2 441 194,90 руб. льготы.

Израсходовано 31 146 005,44 руб., в том числе 1 432 569,78 руб. на проведение работ по капитальному ремонту дома, 29 713 435,66 руб. на содержание и ремонт МКД, доп. услуги и на оплату коммунальных услуг.

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2022г. составляют 18 487 326,66 руб. В т.ч.

ПАО СБЕРБАНК РОССИИ ОАО (расчетный счет) 274 120,49 (в т.ч.101985,94 руб. сумма за капремонт)
ПАО СБЕРБАНК РОССИИ ОАО (счет Капремонт) 18 213 206,17

Подробные сведения по статьям доходов и расходов представлены в Таблице № 3 (основанная 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) | 1 586 085.27 | 28 299 484.94 | 29 713 435.66 | 172 134.55 |

| | | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО | 13 240 553.76 | 6 507 208.13 | 1 432 569.78 | 18 315 192.11 |
| Итого | 14 826 639.03 | 34 806 693.07 | 31 146 005.44 | 18 487 326.66 |

Информация по начислению и оплате по поставщикам

В таблице 6 даны расходы в разрезе поставщиков и видов работ/услуг (без расходов произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда.)

Расходы по поставщикам:

Таблица № 4

| Поставщики (Подрядчики) | Вид работ (услуг) | Остаток задолженности на 01.02.2022, | Начислено | Оплачено | Остаток задолженности на 31.12.2022, |
|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| | Ресурсоснабжающие организации | | | | |
| ПАО МОСВОДОСБЫТ | хвс и водоотведение | 208 692.27 | 2 665 932.10 | 2 590 340.71 | 284 283.66 |
| ПАО МОЭК отопл | отопление | 1 679 104.73 | 7 963 126.10 | 7 825 120.51 | 1 817 110.32 |
| ПАО МОЭК гвс | ГВС | 465 726.68 | 4 602 748.07 | 4 548 616.13 | 519 858.62 |
| Итого | | 2 353 523.68 | 15 231 806.27 | 14 964 077.35 | 2 621 252.60 |
| | Содержание и ремонт жилого фонда | | | | |
| ООО ГОРЭНЕРГОСЕРВИС | АСКУЭ | | 102 060.00 | 102 060.00 | |
| ООО ВЫСОТА | ТО системы ПБ | 22 000.00 | 264 000.00 | 264 000.00 | 22 000.00 |
| ИП Тычинкин А.И. | коврики в подъездах | 12 278.04 | 96 685.44 | 101 570.22 | 7 393.26 |
| ООО "Сиони 777" | поверка термометров сопротивления КТС-Б | | 9 500.00 | 9 500.00 | |
| ПАО МОСЭНЕРГОСБЫТ | электроэнергия для МОП | 22 405.97 | 1 342 677.32 | 1 150 254.78 | 214 828.51 |
| ООО ТЕХКОМПЛЕКТ | лифт ТО | | 846 504.44 | 846 504.44 | |
| РЕСО Гарантия | страхование лифтов на 4 г | | 18 000.00 | 18 000.00 | |
| ООО Электросвет | электролампы | | 49 571.00 | 49 571.00 | |
| Ситилинк | кабель, накоп аккумулят.Бат. | | 10 064.00 | 10 064.00 | |
| СЗ Казаков Алексей Владимирович | Герметизация межпанельных швов | | 16 500.00 | 16 500.00 | |
| Экотехпром | Переработка и вывоз ТБО от населения | | 1 120 218.89 | 1 016 512.83 | 103 706.06 |
| ВЫСОТА | Замена доводчика двери | | 10 535.00 | 10 535.00 | |
| ООО "ВМЕТРЕ" | БД реестра собственников | | 3 960.00 | 3 960.00 | |
| Итого | | 56 684.01 | 3 890 276.09 | 3 599 032.27 | 347 927.83 |
| | Управленческие расходы | | | | |
| ООО 1С-Рарус ИТС | ИТС техно для 1с | | 21 695.86 | 21 694.00 | |
| ПАО ВымпелКом | усл связи | -2310.12 | 22 310.12 | 21 695.86 | |
| ООО Легпромсофт | Лицензия Домовладелец. | | 56 874.00 | 56 874.00 | |
| ООО МГТС | Услуги связи | 785.56 | 20 016.81 | 20 000.00 | 802.37 |
| ООО Ростелеком | Услуги связи | -16.34 | 139.95 | 76.38 | 47.23 |
| ООО РСИЦ | Домен сайта | | 1 599.00 | 1 599.00 | |
| ООО Формула ИТ | Услуги сопровождения программы 1С 8 | | 28 594.00 | 28 594.00 | |
| Итого | | - 1 540.90 | 151 229.74 | 150 533.24 | 849.6 |
| | Дополнительные услуги | | | | |
| ИП Дьячкова А.Г. | Обслуживание запирающих устройств | 17 450.00 | 209 400.00 | 209 400.00 | 17 450.00 |

| | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| ИП Дьячкова А.Г. | Системы автоматического открывания ворот | 12 000.00 | 144 000.00 | 144 000.00 | 12 000.00 |
| ООО Вымпел-Гранит | Содержание КПП | | 1 980 000.00 | 1 980 000.00 | |
| Итого | | 2 248 610.33 | 2 248 610.33 | 2 248 610.33 | 29 450.00 |
| Антенa | | | | | |
| ООО Ростелеком | Антенa | 8 207.50 | 95 547.50 | 95 305.00 | 8 450.00 |
| ООО ГКС | Антенa | | 623 070.00 | 457 332.00 | 41 124.00 |
| Итого | | | | 552 637.00 | 49 574.00 |
| Капремонт | | | | | |
| ИП Аникович А.А. | Капитальный ремонт фундамента входных групп 2,4,6 подъездов | | 159 000.00 | 159 000.00 | |
| ИП Аникович А.А. | Капитальный ремонт лифтовых шахт на кровле 5,6 подъездов | | 78 100.00 | 78 100.00 | |
| ИП Давлатов Р. М. | ремонт подвального помещения | | 32 999.00 | 33 000.00 | |
| Овчинников Павел Владимирович | Ремонт лифтовых шахт 1-4 под.на кровле | | 186 500.00 | 186 500.00 | |
| ВЫСОТА | Противопож. защита | | 582 654.00 | 582 654.00 | |
| ООО ТЕХКОМПЛЕКТ | КР замена 3-х огранис и редуктора привода дверей | | 111 097.00 | 111 097.00 | |
| ООО ТЕХКОМПЛЕКТ | КР замена 3-х огранич скорости ОС и троса огранич скорости | | 113 057.00 | 113 057.00 | |
| ООО ТЕХКОМПЛЕКТ | КР замена троса огранич скорости на лифте | | 28 762.50 | 28 762.50 | |
| Итого | | | | 1 292 170.50 | |
| Всего | | | | 22 807 060.69 | 3 049 054.03 |

Информация по расходам на заработную плату работникам ТСЖ и страховым взносам представлены в таблице 5 по статьям сметы и должностям. Таблица 5

| Распределение зарплаты по статьям | |
|---------------------------------------------|---------------------|
| СОДЕРЖАНИЕ ЖФ | 5 529 240.66 |
| Зарплата уборщиков мусорокамер | 716 520.00 |
| Зарплата слесарь сантехник | 476 228.03 |
| Зарплата слесарь электрик | 720 492.63 |
| Зарплата уборщиц подъездов | 552 000.00 |
| Зарплата Бухгалтер | 796 000.00 |
| Зарплата Паспортистка | 156 000.00 |
| Зарплата Председатель | 942 000.00 |
| Зарплата Управляющий | 918 000.00 |
| АиУ Юрист | 252 000.00 |
| СОД ЗЕМ УЧ | 267 000.00 |
| Зарплата Дворник | 267 000.00 |
| УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ | 341 166.67 |
| Управление Кадры-делопроизводство | 230 500.00 |
| Управление Ответственный за ПБ | 38 666.67 |
| Управление Юрист | 72000 |
| Мотивационные выплаты | 72 832.79 |
| Материальная помощь | 8 000.00 |
| Премия | 23 050.00 |
| Компенс. За неис.отп. При увольнении | 41 782.79 |
| Страховые взносы | 1 606 048.63 |
| Всего на зарплату и страховые взносы | 7 816 288.75 |

Информация по начислению и оплате коммунальных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение).

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

Таблица 5

| Ресурсоснабжающая организация | Начислено собственникам (руб.) | Получено от собственников (руб.) | Начислено поставщиками (руб.) | Оплачено поставщикам (руб.) | Разница (начисл. собственникам – начисл. поставщиками) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| МОЭК отопление | 8 110 932.01 | 7 143 068.82 | 7 963 127.10 | 7 825 120.51 | 147 804.91 |
| МОЭК ГВС | 3 865 756.89 | 3 864 433.34 | 4 602 748.07 | 4 548 616.13 | -736 991.18 |
| Мосводоканал ХВС | 1 103 864.07 | 1 085 828.76 | 1 110 557.67 | 1 078 793.41 | -6 693.60 |
| Мосводоканал ВО | 1 439 176.26 | 1 419 038.22 | 1 555 374.43 | 1 511 547.30 | -116 198.17 |
| Итого: | 14 519 729.23 | 13 512 369.14 | 15 231 807.27 | 14 964 077.35 | -712 078.04 |

В 2022 году поставщикам оплачена сумма больше начисления по коммунальному ресурсу горячая вода и водоотведение. По горячей воде недобор с собственников по сравнению с оплатой составляет 736 991,18. А так же по водоотведению 116 198,17 руб, и по холодной воде 6 693,6 руб. Всего потери ТСЖ по водоснабжению составляют 859 882,95 руб.

В текущем 2022 году проведена корректировка **935 380,23 руб.** Корректировка проведена в феврале 2022 в сумме 296587,77 руб. и в сумме 641 924,46 руб. равными долями в период с июля по декабрь 2023г. К корректировке по отоплению за 2022 год получилась сумма 147 804,91.

В 2022 году расходы за отопление не превысили доходы, но расходы за водоснабжение горячее и холодное превышают доходы. В связи с этим, согласно рекомендации 2021г. о необходимости проводить установку счетчиков во всех квартирах, которые ими оборудованы, но показания не передаются, были произведены начисления по нормативам на количество проживающих/собственников с коэффициентом 1,5, согласно требованиям 354 ПП. Однако даже при этом расходы на ГВС превысили доходы. Большой недобор по горячему водоснабжению, сумма - 736 991.18 руб. И по водоотведению 116 198.17 руб. всего на 853 189,35 руб. В связи с тем, что в течении последних лет по водоснабжению постоянно имеется переплата поставщикам за горячую воду, по сравнению с начислением, правление предлагает дособрать с собственников недополученные средства, а так де усилить меры по выявлению недобросовестных собственников, не оплачивающих коммунальные ресурсы. По горячей воде ежемесячный недобор составляет порядка 70 000 руб., что нарушает финансовый баланс ТСЖ.

Судебные производства

В 2022 году были проведены следующие мероприятия в судах разных инстанций:

Таблица 6

| № | Истец | Ответчик | Предмет иска | Заседания | Суд |
|---|---------------|-------------------|--------------------------------|------------|-------------------------------------------------|
| 1 | Захарова Н.В. | ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ" | Отмена решения собрания 2020г. | 15.09.2022 | Бутырский районный суд г. Москвы |
| | | | | 17.10.2022 | |
| | | | | 07.11.2022 | |
| | | | | 08.11.2022 | |
| | | | | 26.07.2022 | Московский городской суд (Апелляционный корпус) |
| 2 | Захарова Н.В. | ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ" | Иск по защите прав потребителя | 28.04.2022 | Бутырский районный суд г. Москвы |
| | | | | 24.10.2022 | Московский городской суд (Апелляционный корпус) |
| | | | | 22.11.2022 | |
| | | | | 06.12.2022 | |
| | | | | 16.01.2023 | |
| 3 | Захарова Н.В. | ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ" | Отмена решения собрания 2021г. | 14.04.2022 | Московский городской суд (Апелляционный корпус) |

| | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|
| | | | | 17.06.2022 | Бутырский районный суд г. Москвы |
| | | | | 10.08.2022 | Московский городской суд (Апелляционный корпус) |
| | | | | 28.09.2022 | |
| | | | | 16.11.2022 | |
| 4 | ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ" | Войтенко И.В. | Взыскание платы за ЖКУ | 19.01.2022 | Бутырский районный суд г. Москвы |
| | | | | 02.02.2022 | |
| | | | | 03.03.2022 | |
| | | | | 30.08.2022 | Московский городской суд (Апелляционный корпус) |
| 5 | Захарова Н.В. | ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ" | Отмена решения собрания 2022г. | 05.12.2022 | Бутырский районный суд г. Москвы |
| | | | | 22.12.2022 | |
| | | | | 07.02.2023 | |
| 6 | ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ" | Смоленкова А.В. | Взыскание платы за ЖКУ(судебный приказ) | 13.10.2022 | Мировой судебный участок № 91 |

Должники имеющие задолженность более 3-х месяцев.

Таблица № 7

| №№ квартиры | Сумма долга | Количество месяцев долга |
|-------------------|-------------------|--------------------------|
| 3 | 71 396.81 | 18 |
| 32 | 20 434.68 | 3 |
| 63 | 43 916.06 | 6 |
| 168 | 50 406.17 | 5 |
| 182 | 18 413.04 | 3 |
| 258 | 46 108.59 | 9 |
| 274 | 17 073.77 | 4 |
| 288 | 66 523.10 | 21 |
| 308 | 21 120.04 | 3 |
| 333 | 22 155.78 | 4 |
| ИТОГО ДОЛГ | 433 812.83 | |

Общее количество должников (с задолженностью более 3-х месяцев) в 2022г., по сравнению с 2021г. (10 чел.), не изменилось и составило 10 человек. Суммарная задолженность на 31.12.2022 составила 548 866,01 руб.

Кв. 288 долги не погашает, не признает, не смотря на выигранные дела по судам от ТСЖ как истца и по судам, которые собственница 288 кв. проиграла в Бутырском суде как истец к ТСЖ. По кв.3 суд признал долги, но собственник находится в федеральном розыске. Кв. 168 к моменту написания отчета долги погасила.

В течении года с периодичностью раз в квартал собственникам направлялись 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 за 2022 год

Таблица 8.

| № п/п | Наименование статей поступления | Сумма в год план | Исполнение сметы за год факт | План - факт |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|
| І. ДОХОДЫ | | | | |
| № | Наименование статей поступления | Доход план | ДОХОД факт | План - факт |
| | ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в т.ч.: | 20 576 564.33 | 20 990 546.19 | - 413 981.86 |
| 1 | На обслуживание МКД в т.ч.: | 14 470 942.75 | 14 483 338.06 | - 12 395.31 |
| 1.1. | Содержание жилого помещения и обращение с ТКО | 10 348 168.51 | 10 342 116.63 | 6 051.88 |
| 1.3 | Управленческие расходы | 402 000.00 | 408 758.86 | - 6 758.86 |
| 1.4 | Обслуживание запирающего устройства | 209 400.00 | 210 080.93 | - 680.93 |
| 1.5 | Система автоматического открывания ворот | 144 000.00 | 145 179.00 | - 1 179.00 |
| 1.6 | Содержание КПП | 2 010 000.00 | 2 025 952.52 | - 15 952.52 |
| 1.7 | Содержание земельного участка | 756 294.24 | 762 270.58 | - 5 976.34 |
| 1.8 | АНТЕНА | 601 080.00 | 588 979.54 | 12 100.46 |
| 2 | КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ | 6 105 621.58 | 6 507 208.13 | - 401 586.55 |
| 2.1 | Капитальный ремонт | 6 105 621.58 | 6 127 632.74 | - 22 011.16 |
| 2.2 | Капитальный ремонт% банка | | 379 575.39 | - 379 575.39 |
| 3 | ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ : | 335 186.40 | 303 777.74 | - 44 388.99 |
| 3.1 | Агентское вознаграждение за антенну взаимозачет с ГКС | 182 400.00 | 62 552.92 | 119 847.08 |
| | | | 124 614.00 | - 124 614.00 |
| 3.2 | Мосгаз аренда | 92 786.40 | 92 786.40 | - |
| 3.3 | Инком | 5 040.00 | | 5 040.00 |
| 3.4 | Прочие поступления | 54 960.00 | 23 824.42 | 31 135.58 |
| | ВСЕГО ДОХОДОВ | 20 911 750.77 | 21 294 323.93 | -382 573.16 |
| ІІ. РАСХОДЫ | | | | |
| Наименование статей расходов | | | | |
| ВСЕГО РАСХОДОВ в т.ч. | | | | |
| | | 20 911 750.77 | 16 501 258.81 | 4 410 491.96 |
| 1 | На обслуживание МКД в т.ч.: | 14 470 942.77 | 14 731 071.58 | - 260 128.81 |
| 1.1 | Содержание жил. помещения и обращение с ТКО | 10 348 168.49 | 10 824 161.22 | - 475 992.73 |
| 1.1.1 | Работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. | 6 342 594.72 | 6 514 302.86 | -171 708.14 |
| | Замена ковриков в подъздах ИП Тычинкин А.И. | 103 080.00 | 96 685.44 | 6 394.56 |
| | Расходные материалы для уборки подъездов | 12 000.00 | 13 089.31 | -1 089.31 |
| | Расходные материалы для уборки мусорокамер | 12 000.00 | 9 789.21 | 2 210.79 |
| | Материалы и инструменты для ППР | 12 000.00 | 23 281.99 | -11 281.99 |
| | Подготовка дома к осенне-зимнему периоду | 12 000.00 | 30 035.35 | -18 035.35 |
| | Уборка подъездов | 552 000.00 | 552 000.00 | - |
| | Сантехобслуживание коммуникаций МОП МКД | 474 000.00 | 476 228.03 | - 2 228.03 |
| | Электрообслуживание коммуникаций и диспетчер МОП МКД | 624 000.00 | 720 492.63 | -96 492.63 |
| | Работы по техобслуживанию и ремонту МОП МКД | 60 000.00 | 75 235.00 | -15 235.00 |
| | Страховые взносы и налоги | 454 146.72 | 457 910.51 | -3 763.79 |
| | Страховые взносы и налоги | 919 368.00 | 953 772.60 | -34 404.60 |
| | Вознаграждение Председателю правления | 1 032 000.00 | 942 000.00 | 90 000.00 |
| | Управляющий | 828 000.00 | 918 000.00 | -90 000.00 |
| | Главный бухгалтер | 828 000.00 | 796 000.00 | 32 000.00 |
| | Паспортистка | 156 000.00 | 156 000.00 | - |
| | Юрист | 252 000.00 | 293 782.79 | -41 782.79 |
| | Расходы по обеспечению санитарно-гигиенич. условий труда | 12 000.00 | | 12 000.00 |
| 1.1.2 | Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования | 900 798.72 | 864 504.44 | 36 294.28 |
| | ООО "Техкомплект" - техн облс лифтов | 896 298.72 | 846 504.44 | 49 794.28 |

| | | | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Страх.компания(страх лифты) | 4 500.00 | 18 000.00 | -13 500.00 |
| 1.1.3 | Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности | 264 000.00 | 264 000.00 | - |
| | ООО "ВЫСОТА" - ТО сист.пож.защ. | 264 000.00 | 264 000.00 | - |
| 1.1.4 | Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД | 726 060.00 | 1 236 781.03 | - 510 721.03 |
| | ОАО "Мосэнергосбыт" | 600 000.00 | 1 081 932.04 | -481 932.04 |
| | ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС" | 102 060.00 | 102 060.00 | - |
| | Материалы для освещения МОП и прочие расходы | 24 000.00 | 52 788.99 | - 28 788.99 |
| 1.1.5 | Вывоз мусора(Обращение с ТКО) | 2 114 715.05 | 1 944 572.89 | 170 142.16 |
| | договор с Хартия | 1 146 076.61 | 1 120 218.89 | 25 857.72 |
| | уборщики мусорокамер | 744 000.00 | 716 520.00 | 27 480.00 |
| | Страховые взносы и налоги | 224 638.44 | 107 834.00 | 116 804.44 |
| 1.3 | Управленческие расходы | 402 000.00 | 385 556.58 | 16 443.42 |
| | Кадровик-делопроизводитель | 69 000.00 | 69 000.00 | - |
| | Инспектор по пож. Безопасности | 42 000.00 | 38 666.67 | 3 333.33 |
| | Юрист | 72 000.00 | 72 000.00 | - |
| | Страховые взносы и налоги | 39 522.00 | 25 877.52 | 13 644.48 |
| | Канцтовары и обслуживание оргтехники | 30 000.00 | 33 930.33 | - 3 930.33 |
| | Мобильная связь диспетч. | 18 600.00 | 13 150.00 | 5 450.00 |
| | Программное обеспечение и сопровождение | 84 000.00 | 85 468.00 | - 1 468.00 |
| | Услуги связи в т.ч. | 46 878.00 | 45 745.40 | 1 132.60 |
| | Вымпелком (Билайн) | 22 824.00 | | |
| | МГТС | 19 200.00 | | |
| | Ростелеком | 960.00 | | |
| | Почтовые расходы | 3 894.00 | 1 718.66 | |
| 1.4 | Обслуживание запирающего устройства | 209 400.00 | 209 400.00 | - |
| 1.5 | Система автоматического открывания ворот | 144 000.00 | 144 000.00 | - |
| 1.6 | Содержание КПП | 2 010 000.00 | 1 980 000.00 | 30 000.00 |
| 1.5.1 | ЧОО "Вымпел-Гранит" | 1 980 000.00 | | - |
| 1.5.2 | Прочие доп.расходы | 30 000.00 | | 30 000.00 |
| 1.6 | Содержание земельного участка | 756 294.24 | 593 950.28 | 162 343.96 |
| 1.6.1 | Расходы на полив о озеленение | 24 000.00 | 6 931.00 | 17 069.00 |
| 1.6.2 | Садовник | 72 000.00 | | 72 000.00 |
| 1.6.3 | Дворник | 312 000.00 | 267 000.00 | 45 000.00 |
| | Страховые взносы и налоги | 91 008.00 | 59 274.00 | 31 734.00 |
| 1.6.4 | Освещение площадок (Мосэнергосбыт) | 257 286.24 | 260 745.28 | - 3 459.04 |
| 1.7 | Антенa | 601 080.00 | 594 003.50 | 7 076.50 |
| | Антенa Ростелеком | 98 760.00 | 95 547.50 | 3 212.50 |
| | Антенa ГКС | 502 320.00 | 498 456.00 | 3 864.00 |
| 2 | Капитальный ремонт ЖФ | 6 105 621.60 | 1 432 569.78 | 4 673 051.82 |
| 2.1 | Ремонт подвального этажа | 960 000.00 | 33 000.00 | 927 000.00 |
| 2.2 | Ремонт холлов лифтовых и мусоропроводных | 840 000.00 | | 840 000.00 |
| 2.3 | Замена канализационных и водопроводных труб | 900 000.00 | | 900 000.00 |
| 2.4 | Ремонт лифтов | 240 000.00 | 252 916.50 | -12 916.50 |
| 2.5 | Производство работ по модернизации системы пожаротушения и дымоудаления | 600 000.00 | 582 654.00 | 17 346.00 |
| 2.6 | Прочие возможные расходы, либо переход в накопительный фонд | 2 565 621.60 | | 2 565 621.60 |
| | Капитальный ремонт лифтовых шахт на кровле | | 304 701.28 | -304 701.28 |
| | Капитальный ремонт фундамента входных групп 2,4,6 подъездов | | 259 298.00 | - 259 298.00 |
| 3 | Прочие дополнительные расходы | 335 186.40 | 337 617.45 | - 2 431.05 |
| 3.1 | Компенсация за использование транспортных средств | 60 000.00 | 60 000.00 | - |
| 3.2 | Банковское обслуживание и % банка | 84 000.00 | 64 115.18 | 19 884.82 |

| | | | | |
|-----|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 3.3 | Мотивационные выплаты по решению правления | 168 000.00 | 34 430.00 | 133 570.00 |
| 3.4 | Прочие непредвиденные расходы в т.ч. | 23 186.40 | | 23 186.40 |
| | Ведение документооборота ТСЖ. | | 159 500.00 | |
| | Расходы на подготовку к собраниям | | 3 960.00 | |
| | Госпошлины по судебным искам | | 993.36 | |
| | Оборудование убежища | | 4 618.91 | |
| | Расходы правления | | 10 000.00 | |
| | ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2022 год | 20 911 750.77 | 16 501 258.81 | 4 410 491.96 |

В этом году есть небольшое превышение расходов по смете. В основном превышение по электроэнергии. По смете было запланировано 857 786,24 руб. однако фактический расход составил 1 342 677,32 руб. из них оплачено в 2022г. **1 150 254.78 руб.** Перерасход, таким образом, составил 484 891,08 руб. Частично перерасход покрыт за счет экономии по другим статьям сметы. Всего перерасход по смете составил 260 128,81 руб.

По капремонту проведены расходы меньше запланированных. Увеличилась сумма счета капитального ремонта за счет процентов банка на неснижаемом остатке.

В заключении отчета подводя итоги, можно сказать, что правление справилось с поставленными задачами. Устав приведен в соответствие ЖК РФ, дом функционирует в текущем режиме. Проведены корректировки по отоплению за 2020-2021 годы. Фонд капитального ремонта на момент завершения отчета составит около 20 000 000 руб. и зарабатывает дополнительно средства, за счет размещения под % в банке.

Однако в ТСЖ есть ряд проблем, требующих решения общим собранием. Необходимо создание резервного фонда, что бы ТСЖ имело возможность без проблем оплачивать по счетам поставщиков. Данный фонд позволит аккумулировать средства ТСЖ для различных дополнительных программ по благоустройству. Ранее такую функцию выполняло решение собственников не делать корректировку по отоплению, а собранные сверх оплаты поставщику средства направлять на нужды ТСЖ. В настоящий момент МЖИ ограничило ТСЖ в этом праве, предписав провести корректировку, что и было исполнено. В этом году сумма корректировки составила 935 738,23 руб., а недобор по водоснабжению 853 189,35 руб. что в сумме составило 1 788 927,58 руб. и нарушило финансовый баланс ТСЖ. Вот во избежание подобных проблем и необходимо создание резервного фонда.

Председатель правления



Печерин Ю.М.