

ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПО СТАТЬЕ "СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА"

Параметры

В год плановые начисления за квартиры и нежилые помещения составляют: 2352 тыс. руб.
Фактический приход на расчетный счет за год: 2660 тыс. руб.

В год плановые расходы: 2294 тыс. руб.

Разовые услуги

Не проводились.

В год: 0 тыс. рублей.

Расходные материалы

Закупка хозяйственных средств,
инвентаря для уборки мест общего
пользования.

В год: 10 тыс. руб.

Основные договора

1. Обслуживание ИТП и УУТЭ - в год 180 тыс. (ежемесячно - 18 тыс. руб.);
2. Диспетчеризация - в год 603 тыс. руб.;
3. Уборка лестничных клеток - в год 317 тыс. руб. (ежемесячно - 26,4 тыс. руб.);
4. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД, готовности инженерных коммуникаций и др. оборудования, осмотр общего имущества (за исключением работ и услуг по Договорам со специализированными организациями, услуг по дератизации и промывки фасадов, очистки кровли от наледи и снега) - в год 1129 тыс. руб. (ежемесячно - 94 тыс. руб.)
5. Вывоз ТБО за декабрь 2021г. - 55 тыс. руб.

Суммарные расходы по основным договорам составляют: 2284 тыс. руб.



Вывод

Если стоимость по основным договорам останется прежней, то величину тарифа на следующий год можно закрепить прежней.

ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПО СТАТЬЕ

Текущий ремонт

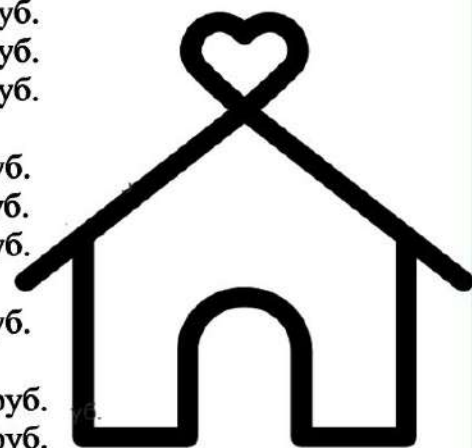
Параметры

В год плановые начисления за квартиры и нежилые помещения составляют: 1538 тыс. руб.
Фактический приход на расчетный счет за год: 1510 тыс. руб.

В год плановые расходы: 4038 тыс. руб.

Проводимые ремонтные работы

ИТП	тмц	143 тыс. руб.
Лифт	тмц	79 тыс. руб.
Косм. ремонт в 5 парадной		255 тыс. руб.
работы		234 тыс. руб.
тмц		21 тыс. руб.
Косм. ремонт в 1 парадной		477 тыс. руб.
работы		369 тыс. руб.
тмц		108 тыс. руб.
ЭЛ МОП		68 тыс. руб.
работы		11 тыс. руб.
тмц		56 тыс. руб.
Домофон, видеокамеры		59 тыс. руб.
Замена (вертикальных) стояков ХВС		2194 тыс. руб.
работы		1262 тыс. руб.
тмц		932 тыс. руб.
Теплоизоляция в парадных на трубах ГВС и отопления		11 тыс. руб.
Фасад		528 тыс. руб.
Закладывали на крыше продухи пожарной вентиляции		112 тыс. руб.
работы		80 тыс. руб.
тмц		32 тыс. руб.
Прочие разовые работы и материалы		112 тыс. руб.



ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПО СТАТЬЕ

"СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ"

Параметры

В год плановые начисления за квартиры и нежилые помещения составляют: 510 тыс. руб.
Фактический приход на расчетный счет за год: 2660 тыс. руб.

В год плановые расходы: 523 тыс. руб.

Разовые услуги

Уборка снега с помощью
специализированной техники (3 раза).

В год: 69 тыс. рублей.

Расходные материалы

Инвентарь, грунт, песок..

В год: 6 тыс. руб.

Основные договора

Услуги по уборке придомовой территории до паребрика
по основному договору за год вышли 357 564 тыс. руб.
Услуги по уборке дополнительной уборке территории
и дороги 207 тыс. руб.



Вывод

Тарифа не хватает на уборку дороги, если в зимний период времени много осадков.
Нет техники для уборки проезжей территории, за услуги уборки мини погрузчика,
также необходимо оплачивать его транспортировку.

ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПО СТАТЬЯМ

"Коммунальные услуги"

Параметры

ТСЖ - посредник между ресурсоснабжающей организацией и собственником жилья.

Применяются городские тарифы. На доме установлены счетчики. Выставление КУ идет за предыдущий месяц на основании расхода по общедомовым счетчикам.

ТАРИФЫ

За электричество МОП день	4,88 руб./кВт.ч
За электричество МОП ночь	2,67 руб./кВт.ч
За ХВС и водоотведение	36,54 руб./м3
За ГВС	126,68 руб./м3
За отопление и циркуляцию ГВС	2111,40 руб./Гкал

Электричество МОП

Начислено КВ и НП 455 тыс. руб.
 собственники кв. 406 тыс. руб.
 НП 7 тыс. руб.
 муницип.. кв. 42 тыс. руб.
 Оплачено КВ и НП 438 тыс. руб.
 собственники кв. 386 тыс. руб.
 НП 10 тыс. руб.
 муницип.. кв. 42 тыс. руб.
 Начислено арендаторам 22 тыс. руб.
 Оплачено арендаторами 22 тыс. руб.

Счета от РСО 488 тыс. руб. за 2022г
 Оплачено в РСО 489 тыс. руб за 12.2021-11.2022г.

ХВС и водоотведение

Начислено КВ и НП 2288 тыс. руб.
 собственники кв. 2224 тыс. руб.
 НП 16 тыс. руб.
 муницип.. кв. 48 тыс. руб.
 Оплачено КВ и НП 2458 тыс. руб.
 собственники кв. 2352 тыс. руб.
 НП 15 тыс. руб.
 муницип. кв. 91 тыс. руб.

Счета от РСО 2094 тыс. руб. за 2022г
 Оплачено в РСО 2099 тыс. руб за 12.2021-11.2022г.

ГВС, отопление (отопительный сезон) и циркуляция ГВС (внеотопительный сезон)

Начислено КВ и НП 7841 тыс. руб.
 собственники кв. 7400 тыс. руб.
 НП 118 тыс. руб.
 муницип. кв. 322 тыс. руб.

Счета от РСО 8247 тыс. руб. за 2022г
 Оплачено в РСО 8145 тыс. руб за 12.2021-11.2022г.

Оплачено КВ и НП 7899 тыс. руб.
 собственники кв. 7369 тыс. руб.
 НП 343 тыс. руб.
 муницип. кв. 187 тыс. руб.

Вывод

Задолженность перед РСО на конец года (декабрь 2022г): по электроэнергии - 42 тыс. руб., по ХВС и водоотведению - 198 тыс. руб., по ГВС и отоплению - 1254 тыс. руб.



ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПО СТАТЬЕ

"АДМИНИСТРАТИВНО- ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ"

Параметры

В год плановые начисления за квартиры и нежилые помещения составляют: 1327 тыс. руб.
Фактический приход на расчетный счет за год: 1788 тыс. руб, из них 1298 тыс. руб. от КВ и НП.

В год плановые расходы: 1788 тыс. руб.

Обслуживание ПО

Аренда ПО "С 300" (расчет кварплаты), аренда Сбис (электронный документооборот), аренда онлайн кассы, перерегистрация ККТ, 1С техно...
В год: 218 тыс. рублей.

Расходные материалы

Канцелярские товары. Расходные материалы для принтеров.

В год: 26 тыс. руб.

Основные договора

1. Выплата сотрудникам зп и отпускных - 933 тыс. руб.
2. Выплаты в бюджет (налоги..) - 534 тыс. руб.
3. РКО - 35 тыс. руб. (обслуживание расчетного счета)
4. Услуги связи - 28 тыс. руб.

Разовые услуги

1. Обучение - 2 тыс. руб.
2. Ремонт принтера - 3 тыс. руб.



Вывод

Если рассматривать поступления денежных средств по данной статье только от квартир и нежилых помещений, то тариф необходимо увеличить.

ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПО ОСТАЛЬНЫМ СТАТЬЯМ

ПЗУ - сервисное обслуживание домофонов. Тариф 0.49 руб./м2

Плановые расходы: 121 тыс. руб. Начислено: 120 тыс. руб. Поступило: 117 тыс. руб.
Фактические расходы: 96 тыс. руб.

АППЗ - работы по тех обслуживанию, испытанию, освидетельствованию. Тариф 0.38 руб./м2

Плановые расходы: 94 тыс. руб. Начислено: 93 тыс. руб. Поступило: 91 тыс. руб.
Фактические расходы: 135 тыс. руб.

К.П.У. тепловая/энергия - промывка, поверка, диагностика. Тариф 0.61 руб./м2

Плановые расходы: 163 тыс. руб. Начислено: 160 тыс. руб. Поступило: 156 тыс. руб.
Фактические расходы: 52 тыс. руб.

К.П.У. ХВ - поверка, диагностика, счетчики. Тариф 0.09 руб./м2

Плановые расходы: 24 тыс. руб. Начислено: 24 тыс. руб. Поступило: 23 тыс. руб.
Фактические расходы: 17 тыс. руб.

К.П.У. эл/энергия - поверка, диагностика, счетчики. Тариф 0.11 руб./м2

Плановые расходы: 29 тыс. руб. Начислено: 29 тыс. руб. Поступило: 28 тыс. руб.
Фактические расходы: - тыс. руб.

Лифт - тех. обслуж., тех. освидетельств., страховка. Тариф 2.08 руб./м2

Плановые расходы: 486 тыс. руб. Начислено: 494 тыс. руб. Поступило: 483 тыс. руб.
Фактические расходы: 506 тыс. руб.

Прочее

1. Антенна (ТСЖ-посредник). 125 руб/ подключение. Поступило: 495 тыс. руб. Оплачено: 517 тыс. руб.
2. Пени и повыш. коэффициент. Поступило 223 тыс. руб.

Вывод

Тарифа по статье "АППЗ" не хватает.



ОТЧЕТ БУХГАЛТЕРА

Параметры

В МКД располагаются: - 429 квартир, общей площадью 20578,1 м2 (из них 5 квартир являются муниципальными);
- 6 нежилых помещений на первом этаже, которые находятся в собственности. Общая их площадь составляет 1644.4 м2.

Денежные средства

На начало года	Приход	Расход	На конец года
939748.82	21440871.17	20909316.22	1471303.77

Все данные по движению денежных средств на расчетном счете подтверждены выпиской и бухгалтерскими документами. Все расчеты проводились только через расчетный счет ТСЖ.

Приход:

возвраты и выплаты по ИЛ	собственники кв	НП за муниципальные кв	интернетчики
1751 тыс.	17566 тыс.	880 тыс.	642 тыс.

А также был возврат на сумму 148 тыс. руб в связи с оплатой по неверным реквизитам.

Сдача в аренду

Начислено	Оплачено	Задолженность
649 тыс.руб.	642 тыс. руб.	67 тыс. руб.

Денежные средства полученные от аренды, за исключением оплаты за использованную электроэнергию, идут на погашение расходов, превышающие фактические поступления по тарифам.

Задолженность перед поставщиками

РСО (счета выставляются на месяц позже)
ХВС, водоотведение (ГУП "Водоканал") за 12.2022 - 198 тыс.
отопление, ГВС, Ц-я ГВС (ГУП "ТЭК") за 12.2022 - 1254 тыс.
эл-ия МОП (АО "ПСК") за 12.2022- 42 тыс.

Аванс поставщика

По основным договорам:
Обслуживание ПЗУ (ООО "СПБ-ие сети") за 1 кв 2023г - 24 тыс. руб.
Аренда онлайн кассы (ООО "Дримкасс") за 1 кв 2023г - 11 тыс. руб.
Обслуживание ПО С-300 (ООО "ЕИС ЖКХ") за 01.2023г. - 15 тыс. руб.



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ

В 2022 году правление ТСЖ «Светлановский 103» осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, годовому плану содержания и ремонта общего имущества, также заявкам жителей дома.

По управлению и обслуживанию многоквартирного дома проведена следующая работа.

1. Продлены договоры со следующими организациями:

- ГУП «Водоканал СПб» (отпуск питьевой воды и прием сточных вод);
- ГУП «ТЭК СПб» (теплоснабжение и горячее водоснабжение);
- АО «Петербургская сбытовая компания» (электроснабжение);
- НП ЭУЖХ «Дом» (санитарно-техническое обслуживание общего имущества дома);
- ООО «БИГ» (техническое обслуживание автоматизированных тепловых пунктов ИТП и абонентное обслуживание узлов учета тепловой энергии);
- ООО «БИГ» (техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС – аварийная связь с лифтами и машинными отделениями, управление уличным освещением);
- ООО «ПРОМИС-лифт» (техническое обслуживание лифтов);
- ООО «БМГ» (2 договора: на техническое обслуживание и ремонт установок АППЗ и на техническое обслуживание и ремонт внутреннего противопожарного водопровода) – заключены договора с новой организацией;
- ООО «П.А.К.Т.» (оказание услуг связи для кабельного телевидения);
- ООО «Санкт-Петербургские компьютерные сети» (техническое обслуживание и ремонт ПЗУ – переговорно-замковые устройства);
- ОАО «Ростелеком» (услуги связи);
- СПб ГУ «Жилищное агентство Калининского района» (содержание и технический ремонт общего имущества муниципальных квартир).

2. Также были продлены договоры:

- на прием и перевод денежных средств, обслуживание счетов в банке (ОАО «Банк ОТКРЫТИЕ», ПАО «СБЕРБАНК», АО «Петроэлектросбыт») и заключен новый договор с ПАО «Банк ВТБ»;
- на программное обеспечение (ООО «УНИКС», ЗАО «Отдел», ООО «СЗТЛС»);
- на аренду помещений и предоставление мест для размещения оборудования провайдеров (ООО «Санкт-Петербургские сети», ООО «СТ Петербург», АО «ЭР Телкеком холдинг», АО «Теле-2 СПб» (с 11.22 реорганизация в ООО «Т2 Мобайл», ПАО «Ростелеком», ООО «Скайнет», ООО «С-Групп»);
- на страхование лифтов (ЗАО «МАКС»);
- на проведение работ по оценке соответствия лифтов в течение назначенного срока службы в форме периодического технического освидетельствования ООО ИЦ «Ликон»;
- аренде фасада на 1 этаже МКД для размещения вывесок (ООО «Фирма Агат», Дорохова И.Л., ООО «Стоматология Яблоко V», ООО «Ан групп»).

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ

2. На проведение работ по текущему ремонту заключались разовые договоры подряда.
3. Проводились обследования чердачных, подвальных, этажных помещений, кровли, фасада. По недостаткам составлялись и выполнялись мероприятия.
4. Выполнены мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону 2022-23 гг. Отопительная система по всему дому промыта и опрессована. В ИТП произведены промывка теплообменников, проверка манометров и приборов учета тепла, очистка от пыли и покраска оборудования. В комиссию Администрации Калининского района был предъявлен паспорт готовности жилого дома к отопительному сезону.

5. Осуществлено освидетельствование лифтового хозяйства.
6. По текущему ремонту общего имущества выполнены следующие работы:

- Замена лежака в подвале от водомерного узла до 1 парадной;
- Замена пожарного стояка во всех парадных;
- Модернизация ПЗУ в 5 парадных;
- Замена верхнего розлива ХВС на чердаке в 1 и 5 парадной;
- Закрытие пожарных воздухопроводов на крыше;
- Ремонтные работы по кровле, фасаду и частично балконам;
- Косметический ремонт 1 и 5 парадных;
- Замена оборудование на лифтах вышедшего из строя.

7. Проводилась работа в части погашения собственниками квартир задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Диспетчерами проводились обзвоны должников, проводились беседы с собственниками и их родственниками при встречах в правлении ТСЖ.
8. Проводилась работа по обращениям в суд с исками.
9. Еженедельно по четвергам проводился прием по личным вопросам председателем ТСЖ, бухгалтером и управляющим домом.
10. Ведется учет и анализ заявок, пожеланий, предложений и претензий собственников помещений в доме.
11. В ТСЖ ведутся делопроизводство и бухгалтерский учет. Бухгалтерская отчетность сдается в контролирующие организации.