

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием ТСЖ «Уралмонолит-Север»
Протокол № _____ от _____

УТВЕРЖДЕНО
Протокол заседания Правления ТСЖ «Уралмонолит-Север»
Товарищества собственников
Протокол № 1 от 10.04.2023г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Правления ТСЖ «Уралмонолит-Север» о финансово-хозяйственной деятельности
за 2022 год и планы на 2023 год.

31 марта 2023г.

г. Екатеринбург

Отчет о проделанной работе за 2022 год приведен в Таблице 1.

* Уважаемые собственники, с 01.01.2013. начисления коммунальных услуг и электроэнергии на общедомовые нужды (ОДН) производились согласно Постановления № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.05.2012. № 442, от 27.08.2012. № 857). Согласно Постановления Правительства № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» от 26.12.2016г. с 01.01.2017г. плата за содержание жилого помещения включает в себя, в том числе, и плату за холодную и горячую воду, водоотведение, электрическую и тепловую энергию, которые потребляются при содержании общего имущества в МКД. С 01.06.2017г. введены нормативы потребления холодной, горячей воды, электрической энергии (Постановление РЭК № 39-ПК от 31.05.2017г., п.2 – по электрической энергии, п.1 – по воде) и отведение сточных вод (Постановление РЭК № 40-ПК от 31.05.2017г., п.1) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

С 01.01.2017г. применяются нормативы потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, согласно Постановления РЭК № 132-ПК от 27.08.2012г. в редакции Постановления № 41-ПК от 25.05.2016г., раздел «с повышающим коэффициентом 1,5», п.2.

Расчет отопления в период 2022г. производился, исходя из фактического потребления Гкал/м² по отоплению за текущий месяц по общедомовому прибору учета, согласно Постановления Правительства № 1708 «О внесении изменений в правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по вопросу предоставления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме» от 28.12.2018г.

Расчет коммунальных услуг на содержание общего имущества в 2022г. (хвс, гвс, водоотведение и электроэнергия) производился по нормативам, из-за отсутствия решения общего собрания собственников, поэтому, на основании Постановления Правительства РФ от 03.02.2022 № 92, в 1 квартале 2023г. произведен перерасчет этих услуг по данным актов поставщиков коммунальных услуг.

Площадь мест общего пользования для расчета платы на содержание общего имущества составляет 2553,3 кв.м.

Пример расчета эл. энергии на содержание общего имущества (аналогично хвс, гвс при соответствующих нормативах и тарифах): норматив хвс - 0,023м³, гвс подача - 0,023м³, гвс нагрев - 0,001354 Гкал;

Норматив эл.эн. на 01.01.2022. – 4,16 квтч;

Площадь мест общего пользования – 2553,30м2;

Общая площадь жилых и нежилых помещений – 23089,60м2;

Площадь квартиры – S;

Тариф – 3,31 руб.

$4,16 \times 2553,30 / 23089,60 \times S \times 3,31 =$ значение по квартире

Сравнительный анализ статей доходов и расходов годового отчета 2022г. к смете 2022г. приведен в Таблице 2.

Все ремонтные работы, сделанные в 2022г., включая экстренные работы, связанные с заменой общедомовых систем водоснабжения и водоотведения, выполненные с превышением сумм сметы, были произведены за счет средств «Целевого сбора» и долгов, взысканных в 2022г. с должников, без сбора дополнительных средств.

Тарифы на коммунальные услуги на 2022 г.

Коммунальная услуга	Постановления Региональной энергетической комиссии	Ед.изм	Цена за ед.изм. с 01.01.2022 г.	Цена за ед.изм. с 01.07.2022 г.
ХВС (МУП «Водоканал»)	№ 208-ПК от 09.12.2021 г.	м3	36,16 руб./м3	37,22 руб./м3
ГВС (подача) ГВС (нагрев) (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	№ 237-ПК от 16.12.2021г. стр. 46, п. 22.1.1	м3	32,64 руб./м3	33,59 руб./м3
ОТОПЛЕНИЕ (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	№ 205-ПК от 09.12.2021г. в ред. № 257-ПК от 28.12.21, стр. 183, п. 9.2.2.8	Гкал	2029,70 руб./Гкал	2078,08 руб./Гкал
Водоотведение (МУП «Водоканал»)	№ 208-ПК от 09.12.2021г.	м3	26,38 руб./м3	26,38 руб./м3
Эл.энергия (дневной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	№ 248-ПК	кВтч	3,59 руб./кВтч	3,81 руб./кВтч

Эл.энергия (ночной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	от 27.12.2021 г., п. 3	кВтч	1,71 руб./кВтч	1,82 руб./кВтч
Эл.энергия (одноставочный тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»		кВтч	3,15 руб./кВтч	3,31 руб./кВтч
Обращение с твердыми коммунальными отходами	№ 239-ПК от 16.12.2021г.	чел.	127,24 руб./чел	129,66 руб./чел

Тарифы на коммунальные услуги на 2022-2023 г.

Коммунальная услуга	Постановления Региональной энергетической комиссии	Ед.изм	Цена за ед.изм. с 01.12.2022 г.	Цена за ед.изм. с 01.01.2023 г.
ХВС (МУП «Водоканал»)	№ 209-ПК от 15.01.22, прил. 22, п. 3, стр. 127	м3	39,25 руб./м3	39,25 руб./м3
ГВС (подача) ГВС (нагрев) (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	№ 216-ПК от 17.11.22, прил. 3, стр. 28, п. 11.1.1	м3	37,73 руб./м3	37,73 руб./м3
ОТОПЛЕНИЕ (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	№ 200-ПК от 15.11.22., стр. 31, п. 5.2.2	Гкал	2265,07 руб./Гкал	2265,07 руб./Гкал
Водоотведение (МУП «Водоканал»)	№ 209-ПК от 15.11.22., прил. 22, п.3, стр. 127	м3	28,33 руб./м3	28,33 руб./м3
Обращение с твердыми коммунальными отходами	№ 230-ПК от 28.11.22, прил. 1, п. 1.1	чел	133,56 руб/чел 627,06 руб/м3	133,56 руб/чел 627,06 руб/м3
Эл.энергия (дневной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	№ 248-ПК от 27.12.2021 г., п. 3	кВтч	3,59 руб./кВтч	4,21 руб./кВтч
Эл.энергия (ночной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»		кВтч	1,71 руб./кВтч	2,00 руб./кВтч

<p align="center">Эл.энергия (однотарифный тариф и при отсутствии перепрограммирования счетчика электросетевой компанией) ОАО «Екатеринбургэнергообит»</p>	<p align="center">№ 5-ПК от 19.01.23, п. 2</p>	<p align="center">кВтч</p>	<p align="center">3,15 руб./кВтч</p>	<p align="center">3,61 руб/кВтч</p>
---	--	----------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

ОТЧЕТ ПО ПРАВОВОЙ РАБОТЕ ЗА 2022 год.

1. За период с 01.01.2022 г по 31.01.2022 г. в адрес ТСЖ «Уралмонолит-Север» предъявлена претензия и иск от ООО «Стратагема» на сумму 108 438 рублей.
2. Принято участие в судебных заседаниях:
(2).
3. Подготовлено соглашений о погашении задолженности:
(3).
4. Проведено заседаний правления:
(2).
5. Проведено общих собраний:
1 (Одно).
6. Ведение сайта ТСЖ - <http://tsg-ums.ru/>, размещение текущей информации и документов, предусмотренных действующим законодательством. На сайте имеется форма для общения и обратной связи. Осуществлена регистрация ТСЖ «Уралмонолит-Север» и размещена необходимая информация на сайтах: реформа ЖКХ – <http://reformagkh.ru> и госуслуг – <https://www.gosuslugi.ru/>.
7. В порядке правового обеспечения деятельности ТСЖ осуществлялся учет входящей и исходящей документации, подготовка писем, уведомлений, претензий и предписаний, а также ответов на запросы и жалобы. Систематически осуществляется правовая экспертиза договоров, поступающих в ТСЖ от сторонних контрагентов, при необходимости составляются протоколы разногласий. Для принудительного исполнения, вступивших в законную силу решений суда, ведется активная работа со службой судебных приставов - исполнителей.
8. Принято участие в проведении проверок надзорными органами, в том числе, ответы на поступающие запросы о предоставлении документов, пояснений, отсутствии судебной задолженности:
(4).

Уважаемые собственники, при возникновении долгов просим своевременно подходить в офис ТСЖ для подписания соглашения на приемлемых условиях, при выполнении которых ограничение подачи электроэнергии не производится. При заключении и выполнении данного соглашения компенсации по оплате жилья, предоставляемые Администрацией г. Екатеринбурга, сохраняются. В течение 2022г. все отчеты по данной категории граждан в Комитет социальной политики Администрации г. Екатеринбурга предоставлены в срок. По вопросам расчета и получения компенсации за жилое помещение и коммунальные услуги обращаться в центры «МФЦ»

Для снижения расходов на общедомовые нужды просим оказывать содействие в выявлении жильцов, по которым не производится оплата собственником за коммунальные услуги. При отсутствии счетчиков просим в 2023г. произвести их установку, при необходимости, это может сделать слесарь ТСЖ - Ширяев Леонид Сергеевич. Показания счетчиков необходимо предоставлять в ТСЖ до 20 числа каждого месяца любым из возможных способов: по эл. почте, по телефону ТСЖ (указываются в квитанции), через почтовый ящик ТСЖ. У кого есть необходимость получения квитанции по эл. почте просим подойти в офис ТСЖ в часы работы бухгалтера для предоставления данных (часть собственников ежемесячно получают свои квитанции на эл. адрес дополнительно к раскладке в почтовые ящики).

Смета расходов на 2023г. ТСЖ «Уралмонолит-Север» приведена в Таблице 5.

Площадь жилых помещений - 18658,90м²

Площадь нежилых помещений - 4430,70м²

Площадь жилых и нежилых помещений - 23089,60м², изменения площади происходят по причине предоставления собственниками свидетельств собственности, содержащих данные изменения.

Уважаемые собственники, при утверждении сметы на 2023г. будут следующие тарифы:

- по статье «Целевой сбор на содержание жилья» - 36,14 руб./м² в месяц, включая затраты на охрану общего имущества ТСЖ и придомовой территории.

Уважаемые собственники, выражаем благодарность за своевременную оплату, за оказанную помощь членам Правления и сотрудникам ТСЖ в их работе. Надеемся на дальнейшее сотрудничество для развития и обеспечения нашего ТСЖ.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СТАТЕЙ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ГОДОВОГО ОТЧЕТА 2022Г. К СМЕТЕ 2022Г.

ТАБЛИЦА 2

№ п/п	Наименование статей доходов и расходов по отчету 2022г.	Сумма в отчете 2022г.	Сумма в смете 2022г.	Отклонение, %
1	Целевой сбор	9192659	9252941	-0,65
2	Доходы от аренды помещений	74340	74340	0,00
3	Доходы за размещение оборудования провайдерами	149617	180000	-16,88
4	Проценты на сумму остатка на расчетном счете	7903	10000	-20,97
5	Пени	254482	200000	27,24
6	Возмещение от ИП Харитоновой В.Д.	189676	180000	5,38
	Итого доходов	9868677	9897281	-0,29
7	Заработная плата сотрудников, включая НДФЛ	4690071	4490929	4,43
8	Договора подряда, включая НДФЛ	1096745	671809	63,25
		384364		
	работы, запланированные в 2022г. и аварийные	82759	552000	
	закрытие работ за 2021г.	49809	49809	
	выполнение работ, запланированных в 2019-2021гг.	53500	70000	
	выполнение незапланированных работ - работы выполнены за счет взыскания средств с должников, без дополнительных начислений	526313	0	
9	Налоги на заработную плату и договора подряда	1703068	1538335	10,71
	налоги - план 2022г.		1505852	
	налоги на договора- план предыдущих смет		36182	
10	Работы и материалы по текущему ремонту	845852	594000	16,30
11	Материалы, инструменты	81785	90000	-9,13
12	Тех.обслуживание оборудования, услуги стор. орган., включая охрану	1247244	1332000	-6,36
14	Содержание лифтов	587589	699000	-15,94
15	Благоустройство	145876	220000	-33,69
	план 2022г.		70000	
	план 2019г.		150000	
16	Услуги связи	3082	6000	-48,63
17	Обучение специалистов	14700	18000	-18,33
18	Административно-хозяйственные расходы	76614	60000	27,69
20	Вознаграждение банку РКО	39602	40000	-1,00
21	Программное обеспечение	58100	62500	-7,04
22	Услуги почты	4442	12000	-62,98
23	Транспортные расходы	0	3000	-100,00
24	Вознаграждение посредникам по платежам	266798	260000	2,61
25	Прочие расходы и работы	202811	215000	-5,67
	Итого расходов, согласно сметы	11064379	11204382	-1,25