



**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/м<sup>2</sup> 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 - 0,023м<sup>3</sup>, гвс подача - 0,023м<sup>3</sup>, гвс нагрев - 0,001354 Гкал;

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

Площадь мест общего пользования – 2553,30м<sup>2</sup>;

Общая площадь жилых и нежилых помещений – 23089,60м<sup>2</sup>;

Площадь квартиры – S;

Тариф – 3,31 руб.

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

## 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.
<b>ХВС</b> (МУП «Водоканал»)	№ 208-ПК от 09.12.2021 г.	м <sup>3</sup>	36,16 руб./м <sup>3</sup>	37,22 руб./м <sup>3</sup>
<b>ГВС (подача)</b>  <b>ГВС (нагрев)</b> (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	№ 237-ПК от 16.12.2021г. стр. 46, п. 22.1.1	м <sup>3</sup>	32,64 руб./м <sup>3</sup>  2029,70 руб./Гкал	33,59 руб./м <sup>3</sup>  2078,08 руб./Гкал
<b>ОТОПЛЕНИЕ</b> (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
<b>Водоотведение</b> (МУП «Водоканал»)	№ 208-ПК от 09.12.2021г.	м <sup>3</sup>	26,38 руб./м <sup>3</sup>	26,38 руб./м <sup>3</sup>
<b>Эл.энергия</b> (дневной тариф) ОАО «Екатеринбургэнерго»	№ 248-ПК	кВтч	3,59 руб./кВтч	3,81 руб./кВтч

<b>Эл.энергия</b> (ночной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	от 27.12.2021 г., п. 3	кВтч	1,71 руб./кВтч	1,82 руб./кВтч
<b>Эл.энергия</b> (одноставочный тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»		кВтч	3,15 руб./кВтч	3,31 руб./кВтч
<b>Обращение с твердыми коммунальными отходами</b>	№ 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.
<b>ХВС</b> (МУП «Водоканал»)	№ 209-ПК от 15.01.22, прил. 22, п. 3, стр. 127	м3	39,25 руб./м3	39,25 руб./м3
<b>ГВС (подача)</b>  <b>ГВС (нагрев)</b> (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	№ 216-ПК от 17.11.22, прил. 3, стр. 28, п. 11.1.1	м3	37,73 руб./м3  2265,07 руб./Гкал	37,73 руб./м3  2265,07 руб./Гкал
<b>ОТОПЛЕНИЕ</b> (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
<b>Водоотведение</b> (МУП «Водоканал»)	№ 209-ПК от 15.11.22., прил. 22, п.3, стр. 127	м3	28,33 руб./м3	28,33 руб./м3
<b>Обращение с твердыми коммунальными отходами</b>	№ 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
<b>Эл.энергия</b> (дневной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	№ 248-ПК от 27.12.2021 г., п. 3	кВтч	3,59 руб./кВтч	4,21 руб./кВтч
<b>Эл.энергия</b> (ночной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»		кВтч	1,71 руб./кВтч	2,00 руб./кВтч

<p align="center"><b>Эл.энергия</b> (одноставочный тариф и при отсутствии перепрограммирования счетчика электросетевой компанией) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»</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 «Стратегема» 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 - 18658,90м<sup>2</sup>**

**Площадь нежилых помещений - 4430,70м<sup>2</sup>**

**Площадь жилых и нежилых помещений - 23089,60м<sup>2</sup>, 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./м<sup>2</sup> 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.**

Утверждено Решением Правления Протокол № 1 от 10.04 2023г.

Председатель Правления Кузнецов Д.Б.

Утверждено Решением общего собрания Протокол № 1 от 20.06.23 2023г.

Председатель собрания Кузнецов Д.Б.

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОД

ТАБЛИЦА 1

	<b>Остаток на расчетном счете на 01.01.2022г., руб.</b>	1 020 466
	<b>Доходы за 2022г.:</b>	Руб./год
1	Начисления собственникам жилых и нежилых помещений, в т.ч.	20944068
1.1	- Целевой сбор, включая целевой сбор на охрану	9 192 659
1.2	- Отопление	4 357 840
1.3	- Холодная вода	833 055
1.4	- Горячая вода	2 333 404
1.5	- Водоотведение	970 382
1.6	- Электроэнергия	1 899 667
1.7	Повышающий коэффициент	122 338
1.8	- Пени	254 482
1.9	- Обращение с ТКО	980 241
2	Начисления от аренды помещения	74 340
3	Начисления от провайдеров за размещение оборудования	149 617
4	Проценты от суммы остатка на расчетном счете	7 903
5	Начисления по вывозу мусора и уборке территории от ИП Харитоновой В.Д. и ООО "Форест-сервис"	189 676
	<b>Всего начислено доходов за 2022г.</b>	<b>21 365 604</b>
	Всего поступило денежных средств на расчетный счет за 2022г.	21 884 493
	<b>Расходы за 2022г.:</b>	Руб./год
1	Начислено поставщиками :	11 225 127
1.1	за электроэнергию - ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	2 191 758
1.2	за теплоснабжение и горячую воду - Филиал "Свердл. "ПАО "Т Плюс"	6 573 640
1.3	за холодную воду и канализацию - МУП «Водоканал»	1 721 098
1.4	за обращение с ТБО ЕМУП "Спецавтобаза"	738 631
	<b>Расходы по статьям затрат, согласно сметы расходов на 2022г. Финансируется из статьи доходов «Целевой сбор»</b>	Руб./год
2	Заработная плата сотрудников, включая налог на доходы физических лиц	4 690 071
3	Договора подряда, включая НДС	1 096 745
3.1	выполнение работ, запланированных в 2022г.	384 364
3.2	выполнение внеплановых работ	526 313
3.3	закрытие работ, выполненных в 2021г.	49 809
3.4	выполнение аварийных работ	82 759
3.5	выполнение работ, запланированных в 2019-2021гг.	53 500
	<b>Выдача заработной платы и сумм по договорам подряда с физ. лицами в 2022г. проводилась через безналичный расчет.</b>	
4	Налоги на заработную плату и договора подряда:	1 703 068

4.1	Пенсионный фонд 22%;	1 265 648
4.2	Фонд социального страхования 0,2% от несчастных случаях на производстве.	8 990
4.3	Фонд социального страхования 2,9%;	135 030
4.4	Фонд медицинского страхования 5,1%.	293 400
	<b>С 01.01.2019г. закончен льготный период по налогам на заработную плату для сферы ЖКХ. Налоги перечисляются в размере 30,2%.</b>	
5	Работы по текущему ремонту:	343 790
5.1	восстановление кровли над второй половиной 3 подъезда, парапетов, примыканий, кровли балкона 6 подъезда - ИП Бектешев В.Н.	343 790
6	Материалы на текущий ремонт:	502 062
6.1	материалы для замены общедомового стояка хвс по квартирам № 104, 107, 110	4 607
6.2	монтаж насосной станции, пайка трубопровода на магистрали хвс в подвале	38 089
6.3	материалы для замены общедомовых стояков хвс и гвс по квартире № 203	5 438
6.4	замена дренажной канализации по чердачному помещению в 1, 2 подъездах	33 529
6.5	замена общедомовых стояков хвс, гвс, канализации в магазине Магнит, установка пломб и кранов в квартирах	70 978
6.6	материалы по договору подряда от 01.03.22	36 379
6.7	замена трубы хвс с металла на ПП через перекрытия кв. 80, 84, 88 и 141, 146,151	3 504
6.8	восстановительные работы дренажной канализации в кв. 200	3 809
6.9	замена трубы канализации через перекрытие аптеки Живика в подвальное помещение	17 797
6.10	восстановление дренажного колодца, цементирование асфальта у 4 подъезда, подклейка плитки	7 467
6.11	мелкий ремонт в подъездах (покраска, подклейка плитки), замена замков	21 043
6.12	покраска стен в 6 подъезде, замена стояков хвс в 6 подъезде, "Сбербанке", отеле "Лайт"	136 405
6.13	ремонт детского комплекса, тротуара, материалы для сантехников	16 369
6.14	замена привода въездных ворот - ООО "ОСА-сервис"	54 000
6.15	покраска железных дверей 7 подъездов, оштукатуривание и покраска прилегающих стен	16 134
6.16	покраска подоконников во 2 подъезде, замена задвижек	6 842
6.17	замена плафонов на входе в подъезды, устройство гирлянд, замена кабелей камер, покраска козырьков	29 672
7	Материалы, инструменты:	81 785
7.1	материалы и инструменты для уборщиц (мыло, ведра, перчатки, швабры, тряпки, хлорная известь и т.д.), электрика (лампы, замки, эл. коробки, розетки и т.д.), дворников (противогололедный реагент, эмаль для бордюров, лопаты, сани, метлы, соль и т.д.), антимагнитные пломбы	81 785
8	Услуги сторонних организаций:	1 133 244
8.1	дератизация - ИП Вашкова Е.И.	6 000
8.2	обслуживание домофона, замена доводчиков - ООО "Комплект-Сервис"	93 780
8.3	изготовление элементов навигации на подъезды	6 048
8.4	охрана придомовой территории ООО "Стратагема" до 01.08.22; ООО "Абсолютная безопасность"	972 916
8.5	услуги тревожной кнопки - ООО "А-Секьюрити"	28 500
8.6	аренда контейнеров - ООО "ТрансСервис"	26 000
9	Тех. обслуживание оборудования:	114 000
9.1	ежемесячное обслуживание оборудования УКУТ (тепловой узел) - ООО «Реверс»;	60 000
9.2	ежемесячное обслуживание насосной станции хвс - ИП Накарякова С. А.;	18 000
9.3	ежемесячное обслуживание камер видеонаблюдения - ООО "ОСА-сервис"	36 000
10	Содержание лифтов:	587 589
10.1	измерение сопротивления изоляции, освидетельствование лифтов - ЗАО «СИЦ» «Лифтэксперт»;	34 650

10.2	ежемесячное обслуживание лифтов - ООО "Средураллифт"	540 389
10.3	страхование лифтов 7шт.	2 300
10.4	ремонт лифтов (замена электродвигателя привода дверей кабины лифта в 6 под.)	10 250
<b>11</b>	<b>Благоустройство:</b>	<b>145 876</b>
11.1	механизированная уборка двора от снега	12 800
11.2	семена и рассада цветов, песок	14 276
11.3	монтаж детского игрового комплекса на площадке во дворе	118 800
<b>12</b>	<b>Услуги связи:</b>	<b>3 082</b>
12.1	телефон офиса ОАО «Мегафон»	3 082
<b>13</b>	<b>Обучение специалистов:</b>	<b>14 700</b>
13.1	обучение, повышение квалификации	14 700
<b>14</b>	<b>Административно-хозяйственные расходы:</b>	<b>76 614</b>
14.1	канцелярские товары, стеллаж в офис	8 731
14.2	сервисное обслуживание оргтехники (покупка и заправка картриджей), замена вышедшего из строя ноутбука	53 323
14.3	проведение Нового года 2023г.	10 060
14.4	услуги по доработке программного обеспечения, восстановление и перенос всех данных на новый ноутбук	4 500
<b>15</b>	<b>Вознаграждение банку РКО:</b>	<b>39 602</b>
15.1	комиссия за ведение расчетного счета, комиссия по РКО по зарплатным проектам, комиссия по изготовлению з/пл карт, комиссия за межбанковский платеж	39 602
<b>16</b>	<b>Программное обеспечение:</b>	<b>58 100</b>
16.1	программа «Арча» обновление на 2023 год	9 450
16.2	продление доменного имени и хостинг сайта на 2022год	5 190
16.3	право использования программы "Диадок" на 2022 год	1 900
16.4	программа "СБИС" обновление на 2022 год	6 000
16.5	программы "Квартплата" на 260л.сч., модуль интеграции с ГИС ЖКХ, "Минфин" на 1 год	33 560
16.6	рутокен сертифицированный ФСТЭК - подпись председателя	2 000
<b>17</b>	<b>Услуги почты:</b>	<b>4 442</b>
17.1	заказные письма с документами поставщикам, в фонды, извещения собственникам	4 442
<b>18</b>	<b>Вознаграждение посредникам по платежам:</b>	<b>266 798</b>
18.1	при платежах собственников через Сбербанк, ЕРЦ.	266 798
<b>19</b>	<b>Прочие расходы:</b>	<b>202 811</b>
19.1	госпошлина для суда, штрафы, прочее ;	8 723
19.2	налог УСН (доходы-расходы) 1 %;	104 691
19.3	материалы, не списанные на 01.01.2023г.	89 397
19.4	выплаты собственникам по суду	0
<b>Итого расходов, согласно сметы</b>		<b>11 064 379</b>
<b>Всего начислено расходов:</b>		<b>22 289 506</b>
Всего перечислено с расчетного счета за 2022г.		21 942 379
Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2023г.		962 580
Сумма задолженности собственников жилых и нежилых помещений на 01.01.2023г. по оплате целевого сбора, коммунальных платежей, включая начисления за декабрь 2022г. Основные должники указаны в разделе «Отчет по правовой работе».		5 738 734



# 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
	<b>Итого доходов</b>	<b>9868677</b>	<b>9897281</b>	<b>-0,29</b>
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
			1505852	
	налоги - план 2022г.		36182	
	налоги на договора- план предыдущих смет			
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
	<b>Итого расходов, согласно сметы</b>	<b>11064379</b>	<b>11204382</b>	<b>-1,25</b>