

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием ТСЖ «Уралмонолит-Север»
Протокол № 1 от 22.03.2024

УТВЕРЖДЕНО
Протокол заседания правления ТСЖ «Уралмонолит-Север»
Протокол № 1 от 22.03.2024

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Правления ТСЖ «Уралмонолит-Север» о финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год и планы на 2024 год.



29 марта 2024г.

г. Екатеринбург

Отчет о проделанной работе за 2023 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 2023г. 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 2023г. (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 2024г. 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 – 3,61 руб.

$4,16 \times 2553,30 / 23089,60 \times S \times 3,61 = \text{значение по квартире}$

Сравнительный анализ статей доходов и расходов годового отчета 2023г. к смете 2023г. приведен в Таблице 2.

Тарифы на коммунальные услуги на 2024 г.

Коммунальная услуга	Постановления Региональной энергетической комиссии	Ед.изм	Цена за ед.изм. с 01.01.2024 г.	Цена за ед.изм. с 01.07.2024 г.
ХВС (МУП «Водоканал»)	№ 220-ПК от 06.12.2023 г., прил. 20, стр. 51, п. 3.2	м ³	39,25 руб./м ³	44,59 руб./м ³
ГВС (подача) ГВС (нагрев) (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	№ 229-ПК от 13.12.2023г., п. 25.2.2	м ³	37,73 руб./м ³	42,88 руб./м ³
ОТОПЛЕНИЕ (Филиал «Свердловский» ПАО «Т Плюс»)	№ 209-ПК от 06.12.2023г. п. 13.2.2.1	Гкал	2265,07 руб./Гкал	2482,54 руб./Гкал
Водоотведение (МУП «Водоканал»)	№ 220-ПК от 06.12.2023 г., прил. 20, стр. 51, п. 3.3	м ³	28,33 руб./м ³	31,96 руб./м ³
Эл.энергия (дневной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергообл»	№ 256-ПК	кВтч	4,21 руб./кВтч	4,60 руб./кВтч

Эл.энергия (ночной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергообит»	от 26.12.2023 г., п. 3	кВтч	2,00 руб./кВтч	2,23 руб./кВтч
Эл.энергия (однотарифный тариф) ОАО «Екатеринбургэнергообит»		кВтч	3,61 руб./кВтч	3,93 руб./кВтч
Обращение с твердыми коммунальными отходами	№ 89-ПК от 30.08.2023г	чел.	133,56 руб./чел 627,06 руб/м3	141,58 руб/чел 664,69 руб/м3

Тарифы на коммунальные услуги на 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 28.11.2022г., 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 «Екатеринбургэнергообит»	№ 248-ПК от 27.12.2021 г., п. 3	кВтч	3,59 руб./кВтч	4,21 руб./кВтч
Эл.энергия (ночной тариф) ОАО «Екатеринбургэнергообит»		кВтч	1,71 руб./кВтч	2,00 руб./кВтч

<p align="center">Эл.энергия (одноставочный 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 2023 год.

1. За период с 01.01.2023 г по 31.12.2023 г. с участием ТСЖ «Уралмонолит-Север» рассмотрено 2 (два) дела в Арбитражном суде:
 - по иску ООО «Стратагема» на сумму 108 438 рублей. Иск удовлетворен полностью;
 - по иску к ООО «РЦИН» на сумму 74 547,20 руб. Иск удовлетворен частично – 73 373,30 руб.
2. Принято участие в судебных заседаниях:
4 (Четыре).
3. Подготовлено соглашений о погашении задолженности:
3 (Три).
4. Проведено заседаний правления:
5 (Пять).
5. Проведено общих собраний:
2 (Два).
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:
16 (Шестнадцать).

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 2023г. 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 2024г. 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 2024г. 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 2024г. будут следующие тарифы:

- по статье «Целевой сбор на содержание жилья» - 40,35 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.

КА

Утверждено Решением Правления Протокол № 1 от 19.05 2024г.

Председатель Правления Кузнецов Д.Б.

Утверждено Решением общего собрания Протокол № 1 от 28.06 2024г.

Председатель собрания Кузнецов Д.Б.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2023 ГОД

ТАБЛИЦА 1

	Остаток на расчетном счете на 01.01.2023г., руб.	962 580
	Доходы за 2023г.:	Руб./год
1	Начисления собственникам жилых и нежилых помещений, в т.ч.	23162216
1.1	- Целевой сбор, включая целевой сбор на охрану	10 167 243
1.2	- Отопление	4 554 977
1.3	- Холодная вода	919 751
1.4	- Горячая вода	2 757 528
1.5	- Водоотведение	1 088 638
1.6	- Электроэнергия	2 293 294
1.7	Повышающий коэффициент	103 965
1.8	- Пени	247 039
1.9	- Обращение с ТКО	1 029 781
2	Начисления от аренды помещения	93 365
3	Начисления от провайдеров за размещение оборудования	157 988
4	Проценты от суммы остатка на расчетном счете	7 833
5	Начисления по вывозу мусора и уборке территории от ИП Харитоновой В.Д. и ИП Харитонов Д.В.	208 938
	Всего начислено доходов за 2023г.	23 630 340
	Всего поступило денежных средств на расчетный счет за 2023г.	22 283 263
	Расходы за 2023г.:	Руб./год
1	Начислено поставщиками :	12 539 611
1.1	за электроэнергию - ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	2 722 702
1.2	за теплоснабжение и горячую воду - Филиал "Свердл. "ПАО "Т Плюс"	7 128 876
1.3	за холодную воду и канализацию - МУП «Водоканал»	1 921 911
1.4	за обращение с ТБО ЕМУП "Спецавтобаза"	766 122
	Расходы по статьям затрат, согласно сметы расходов на 2023г. Финансируется из статьи доходов «Целевой сбор»	Руб./год
2	Заработная плата сотрудников, больничные листы за счет работодателя, включая налог на доходы физических лиц НДФЛ - 695665 руб.	4 951 915
3	Договора подряда, включая НДФЛ	530 363
	Выдача заработной платы и сумм по договорам подряда с физ. лицами в 2023г. проводилась через безналичный расчет.	
4	Страховые взносы на заработную плату и договора подряда:	1 647 839
4.1	ЕНП: Пенсионный фонд 22%; ФСС 2,9%; ФМС 5,1%	1 638 733
4.2	Фонд социального страхования 0,2% от несчастных случаях на производстве.	9 106

	С 01.01.2019г. закончен льготный период по налогам на заработную плату для сферы ЖКХ. Налоги перечисляются в размере 30,2%.	
5	Работы по текущему ремонту:	285 346
5.1	ремонт кровли, температурных швов - ИП Бектешев В.Н.	285 346
6	Материалы на текущий ремонт:	93 034
6.1	материалы для замены общедомового стояка хвс по квартирам № 115, 108, 111, 105, 102, 99; в 7 под., ремонта плитки в 4под. 10 эт.	12 865
6.2	материалы для ремонта будки охраны	5 710
6.3	материалы для замены общедомовой системы канализации на чердаках 4, 5 подъездов	28 063
6.4	материалы для ремонта асфальта, офиса	3 506
6.5	материалы для замены магистрали по 1 подъезду	42 890
7	Материалы, инструменты:	90 402
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.), сантехников (трубы, сода акустическая и т.д.)	90 402
8	Услуги сторонних организаций:	1 144 500
8.1	дератизация - ИП Вашкова Е.И.	6 000
8.2	обслуживание домофона, замена доводчиков - ООО "Комплект-Сервис"	95 680
8.3	периодическая проверка вентиляции - ЕГО ВДПО	23 900
8.4	охрана придомовой территории - ООО "Абсолютная безопасность"	958 320
8.5	услуги тревожной кнопки - ООО "А-Секьюрити"	24 000
8.6	аренда контейнеров - ООО "ТрансСервис"	24 000
8.7	механизированная уборка двора от снега	12 600
9	Тех. обслуживание оборудования:	129 910
9.1	ежемесячное обслуживание оборудования УКУТ (тепловой узел) - ООО «Реверс», ИП Накарякова С.А.	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
9.4	ремонта ворот - ИП Алферьева Н.М.	15 910
10	Содержание лифтов:	607 129
10.1	измерение сопротивления изоляции, освидетельствование лифтов, оценка лифтов в 1, 2 подъездах - ЗАО «СИЦ» «Лифтэксперт»;	57 800
10.2	ежемесячное обслуживание лифтов - ООО "Средураллифт"	540 389
10.3	страхование лифтов 7шт.	2 300
10.4	ремонт лифтов (замена пускателя лифта в 6 под.)	6 640
11	Благоустройство:	69 300
11.1	семена и рассада цветов, песок	19 300
11.2	работы по обрезке деревьев - ИП Потапов А.Н.	50 000
12	Услуги связи:	3 089
12.1	телефон офиса ОАО «Мегафон»	3 089
13	Обучение специалистов:	12 800
13.1	обучение, повышение квалификации	12 800
14	Административно-хозяйственные расходы:	55 505
14.1	канцелярские товары, изготовление ключей	9 289
14.2	сервисное обслуживание оргтехники (покупка и заправка картриджей), замена роутера, системного блока	37 200
14.3	проведение Нового года 2024г.	1 716
14.4	услуги по доработке программного обеспечения, консультационные услуги	7 300

15	Вознаграждение банку РКО:	44 011
15.1	комиссия за ведение расчетного счета, комиссия по РКО по зарплатным проектам, комиссия по изготовлению з/пл карт, комиссия за межбанковский платеж	44 011
16	Программное обеспечение:	64 990
16.1	программа «Арча» обновление на 2024 год	15 290
16.2	продление доменного имени и хостинг сайта на 2023год	5 490
16.3	право использования программы "Диадок" на 2022 год	1 900
16.4	программа "СБИС" обновление на 2023 год	7 400
16.5	программы "Квартплата" на 260л.сч., модуль интеграции с ГИС ЖКХ, "Минфин" на 1 год	34 910
17	Услуги почты:	5 369
17.1	заказные письма с документами поставщикам, в фонды, извещения собственникам	5 369
18	Вознаграждение посредникам по платежам:	265 922
18.1	при платежах собственников через Сбербанк, ЕРЦ.	265 922
19	Прочие расходы:	427 387
19.1	госпошлина для суда, штрафы, выплаты ООО "ЧОП "Стратегема" ;	69 884
19.2	налог УСН (доходы-расходы) 1 %;	103 577
19.3	материалы, не списанные на 01.01.2023г.	137 671
19.4	резерв по сомнительным долгам - Порсина Н.Д. кв. 163	116 255
	Итого расходов, согласно сметы	10 428 811
	Всего начислено расходов:	22 968 422
	Всего перечислено с расчетного счета за 2023г.	22 615 336
	Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2024г.	630 507
	Сумма задолженности собственников жилых и нежилых помещений на 01.01.2024г. по оплате целевого сбора, коммунальных платежей, включая начисления за декабрь 2023г. Основные должники указаны в разделе «Отчет по правовой работе».	4 869 355

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СТАТЕЙ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ГОДОВОГО ОТЧЕТА 2023Г. К СМЕТЕ 2023Г.

ТАБЛИЦА 2

№ п/п	Наименование статей доходов и расходов по отчету 2023г.	Сумма в отчете 2023г.	Сумма в смете 2023г.	Отклонение, %
1	Целевой сбор	10167243	10014107,6	1,53
2	Доходы от аренды помещений	93365	74340	25,59
3	Доходы за размещение оборудования провайдерами	157988	160000	-1,26
4	Проценты на сумму остатка на расчетном счете	7833	7000	11,90
5	Пени	247039	300000	-17,65
6	Возмещение от ИП Харитоновой В.Д., ИП Харитонова Д.В.	208938	180000	16,08
	Итого доходов	10882406	10735447,6	1,37
7	Заработная плата, отпуска, больничные сотрудников за счет работодателя, включая НДФЛ	4951915	4797343	3,22
8	Договора подряда, включая НДФЛ	530363	626000	-15,28
9	Страховые взносы на заработную плату и договора подря	1647839	1637850	0,61
10	Работы и материалы по текущему ремонту	378380	594000	-36,30
11	Материалы, инструменты	90402	90000	0,45
12	Тех.обслуживание оборудования, услуги стор. орган., включая охрану	1274410	1297000	-1,74
14	Содержание лифтов	607129	723000	-16,03
15	Благоустройство	69300	30000	131,00
16	Услуги связи	3089	6000	-48,52
17	Обучение специалистов	12800	18000	-28,89
18	Административно-хозяйственные расходы	55505	126000	-55,95
20	Вознаграждение банку РКО	44011	40000	10,03
21	Программное обеспечение	64990	65000	-0,02
22	Услуги почты	5369	6000	-10,52
23	Транспортные расходы	0	3000	-100,00
24	Вознаграждение посредникам по платежам	265922	200000	32,96
25	Прочие расходы и работы	427387	476255	-10,26
	Итого расходов, согласно сметы	10428811	10735448	-2,86

Перерасход по статье "Благоустройство" произошел за счет обрезки аварийно-опасных деревьев по обращению собственников.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СТАТЕЙ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ГОДОВОГО ОТЧЕТА 2023Г. К СМЕТЕ 2023Г.

ТАБЛИЦА 2

№ п/п	Наименование статей доходов и расходов по отчету 2023г.	Сумма в отчете 2023г.	Сумма в смете 2023г.	Отклонение, %
1	Целевой сбор	10167243	10014107,6	1,53
2	Доходы от аренды помещений	93365	74340	25,59
3	Доходы за размещение оборудования провайдерами	157988	160000	-1,26
4	Проценты на сумму остатка на расчетном счете	7833	7000	11,90
5	Пени	247039	300000	-17,65
6	Возмещение от ИП Харитоновой В.Д., ИП Харитонова Д.В.	208938	180000	16,08
	Итого доходов	10882406	10735447,6	1,37
7	Заработная плата, отпуска, больничные сотрудников за счет работодателя, включая НДФЛ	4951915	4797343	3,22
8	Договора подряда, включая НДФЛ	530363	626000	-15,28
9	Страховые взносы на заработную плату и договора подря	1647839	1637850	0,61
10	Работы и материалы по текущему ремонту	378380	594000	-36,30
11	Материалы, инструменты	90402	90000	0,45
12	Тех.обслуживание оборудования, услуги стор. орган., включая охрану	1274410	1297000	-1,74
14	Содержание лифтов	607129	723000	-16,03
15	Благоустройство	69300	30000	131,00
16	Услуги связи	3089	6000	-48,52
17	Обучение специалистов	12800	18000	-28,89
18	Административно-хозяйственные расходы	55505	126000	-55,95
20	Вознаграждение банку РКО	44011	40000	10,03
21	Программное обеспечение	64990	65000	-0,02
22	Услуги почты	5369	6000	-10,52
23	Транспортные расходы	0	3000	-100,00
24	Вознаграждение посредникам по платежам	265922	200000	32,96
25	Прочие расходы и работы	427387	476255	-10,26
	Итого расходов, согласно сметы	10428811	10735448	-2,86

Перерасход по статье "Благоустройство" произошел за счет обрезки аварийно-опасных деревьев по обращению собственников.