

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ»**

241001, г. Брянск, ул. Костычева, 68

Телефон: (4832) 75-28-21
E-mail: tsg.ks@yandex.ru

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ПРАВЛЕНИЯ
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «КОМПЛЕКС
«СЛАВЯНСКИЙ»
(ОБ
ИСПОЛНЕНИИ
СМЕТ ДОХОДОВ И
РАСХОДОВ) за 2022г.**

1. В течение отчетного 2022г. руководство текущей деятельностью ТСЖ «Комплекс «Славянский» (ТСЖ) осуществляло правление. В отчетном 2022 году организованы 2 годовых собрания членов ТСЖ, одно из которых не состоялось по причине отсутствия кворума, 3 заседания правления ТСЖ. На заседаниях правления решались вопросы текущей хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ, вопросы по недопущению нарушения собственниками решений общих собраний ТСЖ, в том числе по недопущению постановки автомобилей на дворовой территории комплекса жилых домов №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева в ночное время, вопросы по решению непредвиденных аварийных ситуаций, рассматривались и утверждались вопросы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений, осуществлялся контроль за работой дирекции. Были пролонгированы договоры поставки ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, договоры подряда с обслуживающими организациями для текущего содержания и обслуживания общего имущества собственников помещений комплекса многоквартирных домов ТСЖ №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева.

Правление и дирекция предпринимали действия в рамках действующего законодательства по принудительному взысканию задолженностей по коммунальным платежам и платежам за содержание помещений в судебном порядке. Отдельные процессы продолжаются в настоящем году. К сожалению, отдельные исполнительные производства длительное время находились и находятся на исполнении в службе судебных приставов и по ним не поступают денежные средства, в связи с чем часть из них закончилась прекращением за невозможностью исполнения по причине отсутствия у должников доходов и имущества, на которое можно обратить взыскание. Суммы, не взысканной задолженности по таким производствам, никем не будут возмещены, в связи с чем ТСЖ понесет убытки, возмещение которых необходимо будет учитывать в смете доходов и расходов на соответствующий год. Согласно законодательству РФ должникам вводились ограничения по предоставлению коммунальных услуг, в частности электрической энергии, что приносило ощутимый эффект.

На годовом собрании 2022г. была утверждена смета расходов и доходов на 2022г. в общей сумме 5014122,95 руб., в том числе доходы в размере 4750581,26 руб. исходя из (21,88 руб./м² общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» в МКД №68 по ул.Костычева (помещения во 2, 3 подъездах, оборудованных лифтами, с учетом ТО лифтов, ТО ЗПУ (домофонов)) (6 673,82 м²); 16,50 руб./м² общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» в МКД №68 по ул.Костычева (помещения в 1, 4 подъездах, не оборудованных лифтами, с учетом ТО ЗПУ (домофонов)) и в МКД №68 корпус 1 по ул.Костычева (с учетом ТО ЗПУ(домофонов)) (9350,20м²); 16,10 руб./м² общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» в МКД №68 и в МКД №68 корпус 1 по ул.Костычева (нежилые помещения, имеющие отдельные входы) (3276,0м²); 15,22 руб./м² общей площади помещений/месяц – «содержание помещения» в МКД №68 корпус 2 по ул.Костычева (2 814,5 м²).

Затраты по 1-й части сметы (расходов на содержание и обеспечение деятельности административного управления ТСЖ «Комплекс «Славянский») были утверждены на 2022 г. в сумме 3886122,95 руб. Фактически были произведены на сумму 3729874,36 руб.

Префицит по данной части сметы составил: + 156 248,59 руб.

Отчет
по смете расходов на содержание и обеспечение деятельности
административного управления ТСЖ «Комплекс «Славянский»
за 2022 год

№	Общехозяйственные затраты	Планируемая сумма затрат на 2022г.	Фактическая сумма затрат за 2022г.
1	Заработная плата	2 545 150,97	2 433 552,81
2	Налоги на заработную плату	768 635,59	732 059,73
3	Налоги и платежи в бюджет	159 336,39	158 767,00
4	Оплата по договорам на оказание услуг (юридические, нотариальные, консультационные), государственная пошлина	144 000,00	126 646,40
5	Хознужды - расходы АУП (инвентарь и хозпринадлежности, канцтовары, транспортные услуги, и т.д.)	22 000,00	24 413,80
6	Приобретение и обслуживание оргтехники (ремонт, заправка картриджей и т.д.)	12 000,00	0,00
7	Услуги телефонной связи, интернет	20 000,00	23 845,94
8	Почтовые расходы	9 000,00	6 332,94
9	Информационное обслуживание (обновление, обслуживание и сопровождение программных обеспечений сайтов, бухгалтерии)	16 000,00	8 613,19
10	Услуги банка	170 000,00	159 129,55
11	Резерв (непредвиденные расходы, компенсации при увольнении, налоги)	20 000,00	56 513,00
ИТОГО:		3 886 122,95	3 729 874,36

Доходы по 1-й части сметы (взносы на содержание и обслуживание общего имущества и административного управления ТСЖ «Комплекс «Славянский») были утверждены на 2022 г. в сумме 4 750 581,26 руб. Фактически были получены на сумму 4 750 581,26 руб.

Затраты по 2-й части сметы (на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных домов ТСЖ «Комплекс «Славянский» (МКД №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева в городе Брянске)) были утверждены на 2022г. в сумме: 1 128 000,00 руб. Фактически произведены в сумме 1 906 275,23 руб.

Дефицит по данной части сметы составил: -778 275,23 руб.

Отчет

по смете расходов на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных домов ТСЖ «Комплекс «Славянский» (МКД №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева в городе Брянске) за 2022 год

№	Планируемые затраты на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества	Планируемая сумма затрат на 2022г.	Фактическая сумма затрат за 2022г.
I	Общексплуатационные расходы: - ревизия и текущий ремонт кровли и систем водостоков; - ревизия и текущий ремонт наружных и внутренних коммуникаций, инженерного оборудования; - текущий ремонт помещений-мест общего пользования (общей долевой собственности); - текущий ремонт фасада, утепление наружных стен; - благоустройство территории (текущий ремонт тротуаров и проезжей части, приобретение зеленых насаждений, приобретение и ремонт малых форм и ограждений); - услуги машин и механизмов; - техническое обслуживание (ТО) общего имущества, в том числе ежемесячное ТО лифтов, запорно-переговорных устройств (домофонов), системы видеонаблюдения; - ежегодное техническое освидетельствование, страхование, аттестация сотрудников дирекции.	60 000,00 30 000,00 60 000,00 70 000,00 100 000,00 160 000,00 500 000,00 11 000,00	309 976,36 22 288,45 117 871,12 149 786,91 157 110,27 495 400,00 497 650,28 6 660,00
II	Приобретение основных средств, оборудования, хозяйственного инвентаря и их техническое обслуживание	42 000,00	85 161,84
III	Потери электрической энергии в трансформаторах и в линиях электропередач, учтенная по ОПУ и нераспределенная сверхнормативная электроэнергия (по договору энергоснабжения)	50 000,00	50 000,00
IV	Резерв (непредвиденные расходы, расходы на возмещение ущерба при аварийных, непредвиденных ситуациях)	40 000,00	14 370,00
	ИТОГО	1 128 000,00	1 906 275,23

Доходы по 2-й части сметы были утверждены на 2022 г. (от хозяйственной деятельности в сумме 100 000,00 руб.), (предыдущих периодов в сумме 163 541,69 руб.) 263 541,69 руб. Фактически были получены на сумму 362 110,98 руб.

Профицит по данной части сметы составил: +98 569,29руб.

ВСЕГО по смете доходов и расходов на 2022:

Планируемая сумма доходов составляла **5 014 122,95** рублей.

Фактическая сумма доходов составила **5 112 692,24** рублей.

Профицит составил: + **98 569,29** рублей.

Планируемая сумма расходов составляла **5 014 122,95** рублей.

Фактическая сумма расходов составила **5 636 149,59** рублей.

Дефицит составил: - **622 026,64** рублей.

ИТОГО за 2022: дефицит выполнения сметы расходов и доходов ТСЖ «Комплекс «Славянский» за 2022г. составил: - 523 457,35 руб.

Для погашения возникшего за 2022г. перерасхода денежных средств необходимо произвести его возмещение путем начисления собственникам помещений разового дополнительного платежа за 2022г. пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество (ориентировочно 23,67 руб./м² из расчета 22114,52 м² общей площади жилых и нежилых помещений собственников многоквартирных домов).

Дебиторская задолженность собственников помещений по платежам за содержание помещения, включающими в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирными домами, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, платежам за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирных домах, платежам за коммунальные услуги, платежам за прочие услуги (платежи за ЖКУ) на 01.01.2022г. составила 2499,3 тыс. руб., из нее просроченная 1560,3 тыс. руб., на 31.12.2022г. составила 2922,5 тыс. руб., из нее просроченная 1665,6 тыс. руб.

Считаю, что тактика и стратегия, выработанная правлением и дирекцией ТСЖ, позволила решить подавляющее большинство задач, поставленных перед собой. Решение отдельных вопросов не всегда напрямую зависит не только от правления и дирекции ТСЖ, но и от добросовестности самих собственников помещений.

Считаю работу правления и дирекции в 2022 году удовлетворительной.

Председатель правления



Корнейков А.В.