

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
членов ТСЖ «ПЕНАТЫ»

Протокол № 1 от _____ 2024г.

ОТЧЕТ

**о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ПЕНАТЫ»
за 2023 год.**

Полное наименование: **Товарищество собственников жилья «ПЕНАТЫ»**
Местонахождение: Санкт-Петербург, Северный пр-т, д.63, корпус 1, лит А
Объекты управления: 251 - квартирный жилой дом с нежилыми помещениями (8 пом.)
Вид деятельности: управление эксплуатацией жилого фонда.
ТСЖ относится к некоммерческим организациям (статья 135 Жилищного кодекса)
Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения
ИНН 7804165541 ОГРН 1037808025760

Орган управления: Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома (МКД), Общее собрание членов ТСЖ «ПЕНАТЫ». На 01 апреля 2024 г. общее количество членов ТСЖ - 261 чел., владеющие 12808,36 кв. м жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 85 % от общего количества голосов.

ТСЖ не состоит в ассоциациях и объединениях ТСЖ и ЖСК.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

Председатель правления ТСЖ: Лавренкова Лариса Юзифовна.

И.о. бухгалтера - индивидуальный предприниматель Булатенкова Марина Юрьевна.

Все расчеты в ТСЖ ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО «Сбербанк России», что делает абсолютно прозрачными все расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличные денежные средства в ТСЖ отсутствуют. Расчет, начисление квартплаты и печать квитанций производится самостоятельно бухгалтером с использованием специализированной программы «1С Бухгалтерия».

Правление ТСЖ является исполнительным коллегиальным органом товарищества собственников жилья, подотчетным Общему собранию членов ТСЖ, который вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания. Правление организует выполнение решений Общего собрания, разрабатывает и реализует мероприятия, предусмотренные уставной деятельностью ТСЖ.

Действующий состав Правления ТСЖ избран в 2022 году общим собранием членов ТСЖ «ПЕНАТЫ» (протокол № 1 от 10.06.2022) на срок 2х лет, в следующем составе: Председатель Правления – Лавренкова Л.Ю. (кв. № 42); члены Правления: Деревенько С.Б. (кв.72), Медведев Л.Ю.(кв.232), Михеев В.Р. (кв. № 93), Матусевич М.А.(кв. № 178). Правление на своих заседаниях рассматривает и готовит все значимые вопросы компетенции общего собрания собственников помещений МКД и членов ТСЖ для принятия решения.

Функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля за деятельностью ТСЖ и его органов управления в 2023 году осуществляла Ревизионная комиссия, избранная общим собранием членов ТСЖ «ПЕНАТЫ» (протокол № 1 от 10.06.2022) на срок 2 лет, в следующем составе: Председатель Ревизионной комиссии – Чуваева С.И. (кв.32), члены комиссии: Красильщикова Е.С. (кв.№ 175), Ривкина Е.Б. (кв.№171).

В соответствии с требованиями части 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и приказа Минкомсвязи России и Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», предусматривающих раскрытие информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, ТСЖ раскрывает необходимую информацию на сайте ТСЖ <http://penaty-tszh.ru/> и в государственной информационной системе ГИС ЖКХ <http://dom.gosuslugi.ru/>.

1. Основные показатели финансово-экономической деятельности в 2023 году.

1.1. Финансовое состояние ТСЖ характеризуется как устойчивое, что подтверждается экономическими показателями деятельности ТСЖ, приведенными ниже и отражающими реальные финансовые возможности.

Результат исполнения бюджета ТСЖ за 2023 год – по итогам финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ имеет место перерасход денежных средств в размере 167478 рублей в виде отрицательной разницы от платежей в результате превышения расходных статей Сметы над соответствующими доходными статьями.

Фактические расходы, произведенные в 2023 году на обеспечение надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение коммунальными услугами, были осуществлены в превышающих размерах, чем в утвержденной общим собранием членов ТСЖ «Сметой расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2023 год» в связи с выполнением непредвиденных (незапланированных) работ. Финансирование расходов производилось в соответствии с решениями принятыми на общих собраниях и с учетом исполнения бюджета ТСЖ.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ в 2023 году, и их расход отражен в Таблице.

Таблица № 1 (рублей)

Наименование	Начислено	Расходы	Финансовый результат	Отклонение (экономия/перерасход) причины
Содержание общего имущества МКД	1207878	1268848	-60970	Превышение расходов - незапланированная замена прибора учета расхода тепловой энергии КМ-5-4 (не прошел государственную поверку).
Коммунальные ресурсы на ОДН (эл/эн, ХВС/ГВС)	516134	506694	9440	
Текущий ремонт общего имущества МКД	1206070	1417914	-211844	Перерасход средств по причине непредвиденного текущего ремонта: замена шиберов в

				мусороприемных камерах, ремонт герметизации межпанельных стыков в большем объеме от запланированного.
Санитарное содержание территории	439063	438243	820	Недостаточность средств запланированных по данной статье и повышение стоимости услуг на предоставление вестибюльных ковров.
Уборка лестниц (МОП)	439063	479419	-40356	
Обслуживание мусоропроводов	231275	208365	22910	Запланированная закупка мешков для мусорных контейнеров перенесена на 2024 год
Техническое обслуживание лифтов	484233	454910	29323	Ремонт/замена шкива пассажирского лифта перенесен на 2024 год.
Техническое обслуживание ПЗУ	61431	58320	3111	
Техническое обслуживание АППЗ	72274	58554	13719	Ремонт системы пожарного водопровода перенесен на 2024 год по просьбе подрядчика.
Административно-хозяйственные расходы	701054	647695	53358	Экономия денежных средств – в отчетном году отсутствовали расходы на информационно-техническое сопровождение ПО «1С Бухгалтерия» и техническая поддержка сайта; расходы на приобретение канцелярских товаров были меньше запланированных.
Диспетчерская служба	1246719	1265540	-18821	Недостаточность средств, запланированных по данной статье.
Услуги кабельного телевидения	299875	300000	-125	
Холодное водоснабжение и водоотведение	1162284	1137917	24367	«Экономия» - результат некорректного предоставления нежилыми помещениями показаний инд.приборов учета ХВС, ГВС
Горячее водоснабжение и водоотведение	1533838	1523360	10478	
Отопление	3534442	3534656	-214	
Пени	6284			
Накопленная прибыль	109368	118326		Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии по итогам работы за 2022 год и расходы на проведение общих собраний, представительские расходы
ИТОГО:	13251285	13418763	-167478	
Фонд капитального ремонта	2296495			Начислено на спец.счете с учетом % банка - 11564707 рублей
Резервный фонд		300000		Использовано 300 тыс.руб. на ремонт гидроизоляции подвала. Размер РФ на 31.12.2023 – 1093833 рублей.

Предпринимательская деятельность в 2023г. <i>(доходы от передачи в пользование общего имущества МКД)</i>			497290	<i>Размещение рекламы, комиссионное вознаграждение, арендные платежи за размещение оборудования ПАО МТС, ООО ПАКТ</i>
--	--	--	---------------	---

Расчеты по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Начислено ТСЖ к оплате:

- целевые взносы - 15 432 128 рублей;
- в том числе на капитальный ремонт - 2 296 495 рублей;
- пени – 6 284 рублей;
- доходы от размещения рекламы и оборудования юридических лиц – 515200 рублей

Поступило денежных средств за отчетный период:

- целевые взносы – 15 067 391 рублей,
- в том числе на капитальный ремонт – 2 288 179 рублей,
- проценты по спец. счету – 71 610 рублей,
- доходы от размещения рекламы и оборудования операторов связи – 516 000 рублей.
- средства физ. лиц, ошибочно зачисленные на р/счет – 59 084 рублей.

Задолженность на 31.12.2023 составляет:

- целевые взносы - 1 717 366 рублей;
- от передачи в пользование общего имущества МКД – 14 900 рублей
- авансовые платежи – 6 075 рублей.

За указанный отчетный период предъявлено ТСЖ к оплате:

- поставщиками услуг – 9 202 472 рублей;
- начислено заработной платы – 3 214 639 рублей;
- страховые взносы на заработную плату ФОТ – 969 484 рублей;
- вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии – 109368 рублей
- налог УСН – 17 910 руб.

Задолженность перед поставщиками на 31.12.2023 составляет:

- 1 020 837 рублей по договорам за текущие платежи (за декабрь 2023 г.)

Задолженность перед бюджетом на 31.12.2023 составляет – 81 472 руб. (УСН за 4 кв. 2023г., страховые взносы за декабрь 2023г.)

Отчет о целевом использовании полученных в 2023 году денежных средств прилагается (Приложение № 1 к Отчету Правления).

В 2023 году доход от коммерческой деятельности ТСЖ после налогообложения составил 497290 рублей. К предпринимательской деятельности ТСЖ относится передача в пользование общего имущества МКД: размещение рекламоносителей на фасаде здания и арендные платежи оператора связи ПАО «МТС» и ООО «ПАКТ». Кроме того, имеется доход от ООО «ПАКТ» в виде комиссионного вознаграждения за сбор денежных средств за предоставленные услуги кабельного телевидения и интернет. Доходы от коммерческой деятельности облагаются налогом УСН по ставке 6%.

№ пп	Наименование арендатора	Документ	Сумма (руб.)
1	ИП Чистякова	Договор № 10Н-Р/2019 от 01.01.2019	66 000,00
2	ООО «Леди»	Договор № 8Н-Р/2020 от 01.04.2020	15 600,00
3	ИП Фарутин	Договор № 4Н-Р/2022 от 24.03.2022	43 200,00
4	ООО «Бейс»	Договор № 5Н-Р/2022 от 01.08.2022	31 200,00
5	ООО «Северный»	Договор № 3Н-Р/2017 от 01.06.2017	43 200,00
6	ООО «Охранное Предприятие «ЮНИОН-М»	Договор № 2Н/2023 от 02.05.2023	4 000,00
7	ПАО «МТС»	Договор № 31724п от 01.05.2013	144 000,00
8	ООО «ПАКТ»	Договор № 02СВ-0001589 от 01.12.2021	108 000,00
		Договор № б/н от 01.09.2008	60 000,00

По решению общего собрания собственников помещений средства от приносящей доходы деятельности в размере 109368 рублей были направлены в 2023 году на выплату вознаграждения членам Правления ТСЖ и Ревизионной комиссии (Протокол № 1 от 10.06.2023).

1.2. Резервный фонд на восстановление и проведение ремонта общего имущества.

Средства Резервного фонда в 2023 году в сумме 300000 рублей были израсходованы на проведение работ по гидроизоляции подвала (Договор подряда № 1-ТР/2023 от 22.02.2023, подрядчик – ИП Корниенко Андрей Евгеньевич).

Размер «Резервного фонда на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме» по состоянию на 01.01.2024 – 1 093 833 рублей. В соответствии с Положением о Резервном фонде в 2023 году средства фонда были направлены в том числе и на выполнение непредвиденного ремонта общего имущества МКД (на ремонт и восстановление герметизации межпанельных стыков, замену шибберов в мусороприемных камерах и замену теплосчетчика).

1.3. Формирование Фонда капитального ремонта.

В соответствии с утвержденной «Региональной программой капитального ремонта в Санкт-Петербурге» в 2014 году ТСЖ начато формирование фонда капитального ремонта. На основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений (Протокол № 1 от 10.06.2014), был открыт специальный расчетный счет (накопительный) в Северо-Западном Банке ОАО «Сбербанк России». На общем собрании собственников помещений (Протокол № 1 от 10.06.2023) установлен размер взноса в Фонд капитального ремонта на 2023 год в размере минимального взноса – 12,71 руб. с 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических лиц в месяц.

Годовой план сбора взносов – 2 296 495 руб. Собственникам начислено – 2 296 495 рублей, перечислено 2 288 179 рублей, задолженность – 191375 руб. (декабрь 2023г.).

Накоплено денежных средств на специальном счете на формирование фонда капремонта с ноября 2014 г. по состоянию на 31 декабря 2023г. – 11 308 852 рублей или 97,8 % от запланированного 11 564 707 рублей.

1.4. Тарифы.

Тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на 2023 год, утверждены общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1 от 10.06.2023).

Сравнительный анализ тарифов показывает, что в ТСЖ применяются тарифы не превышающие размеры тарифов, установленные Правительством Санкт-Петербурга для нанимателей муниципального фонда.

Таблица № 3

Наименование услуг (работ)	Тарифы за содержание и ремонт общего имущества в 2023г. (за 1 кв.м общей площади, руб. в месяц)	
	ТСЖ «ПЕНАТЫ»	Для нанимателей городского жилищного фонда
Содержание общего имущества	6,07	6,19
Текущий ремонт общего имущества	6,68	6,68
Санитарное содержание придомовой территории	2,43	2,43
Уборка лестничных клеток	2,43	2,43
Обслуживание мусоропроводов	1,28	1,82
Техническое обслуживание лифтов	2,68	4,78
Содержание и ремонт ПЗУ	0,34	0,34
Содержание и ремонт АППЗ	0,34	0,41
Обслуживание общедомовых приборов учета	0,47	0,67
Диспетчерская служба	6,90	-
Административно-управленческие расходы	3,88	4,12
Итого	33,50	29,87
Формирование фонда капитального ремонта	12,71	12,71

Расчет платы за коммунальные услуги осуществлялся согласно тарифам, установленным Правительством г. Санкт-Петербурга на поставку коммунальных ресурсов (на основании распоряжений Комитета по тарифам).

Коммунальная услуга	Ед.изм.	Тариф с 01.01.2022	Основание
ХВС (подача / отведение)	Руб./ куб.м	73,08 = 36,54 + 36,54	Распоряжения Комитета по тарифам № 194-р от 29.11.2023
ГВС (подача /отведение)	Руб./ куб.м	163,22 = 126,68 +36,54	Распоряжение Комитета по тарифам № 263-р и № 264-р от 20.12.2023
Центральное отопление	Руб./ Гкал	2111,40	
Электроснабжение	Руб./ кВт.час	4,88 – дневн. 2,67 - ночной	Распоряжение Комитета по тарифам № 197-р от 29.11.2023

2. Оперативное управление деятельностью ТСЖ осуществляется, исходя из принципа соблюдения разумного баланса между качеством проживания в доме и приемлемой стоимостью экономически обоснованных расходов при обязательном соблюдении норм действующего законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Дом оборудован сложным и дорогим инженерным оборудованием (тепловые пункты, узлы учета, насосные станции, водомерный узел, лифтовое оборудование, оборудование системы автоматической противопожарной защиты и др.). Проводимые ежегодно работы текущего (профилактического) характера на оборудовании и инженерных сетях ведут к снижению аварийных ситуаций, отключений, снижают процент износа и повышают уровень комфортности проживания в доме.

2.1. Информация о выполнении плана текущего ремонта.

Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в доме производится специализированными организациями на основании заключенных договоров и персоналом ТСЖ.

Аварийно-диспетчерская служба. На доме организована круглосуточная аварийно-диспетчерская служба. В составе службы входят работники, обязанностью которых является своевременное устранение аварийных повреждений общедомовых коммуникаций систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения и электроснабжения, а также выполнение заявочных работ на инженерных сетях (стояках), проходящих в квартирах. Оперативное дежурство осуществляют диспетчера. В ведении диспетчера находятся общедомовые системы мониторинга: противопожарной защиты и оповещения; охранной сигнализации (контроля состояния дверей на кровлю, в технические помещения в случае несанкционированного открывания дверей или взлома); видеонаблюдения и доступа в подъезды; домофонной связи и контроля за работой переговорно-замочного устройства, а также система диспетчерского контроля за работой лифтов.

Плановые, сезонные и внеочередные осмотры. В процессе плановых и сезонных обходов (весеннего/осеннего) членами Правления совместно с обслуживающим персоналом осуществлялась проверка исправности и параметров работы инженерных систем, технического и общего состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории. На основании осмотров составлялись соответствующие акты, формировался план и график работ по подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период 2023/2024гг.

Ежегодно производится обслуживание общедомовых приборов учета на внутренних системах водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения. Осуществляется контроль достоверности их показаний и актуальности сроков поверки.

Работы по текущему содержанию и ремонту.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на реализацию планов текущего ремонта общего имущества в соответствии с решениями общих собраний членов ТСЖ, собственников помещений МКД (протокол № 1 от 10.06.2023). Выполнялись профилактические и регламентные работы, обеспечивающие бесперебойную работу общедомовых систем электропитания, отопления, водоснабжение, канализации, лифтового оборудования; работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории, благоустройству и озеленению; вывозу мусора, дератизации подвалов; работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

В 2023 году в соответствии с утвержденной сметой выполнены следующие основные работы:

№ пп	Наименование работ	Подрядчик	Сумма (руб.)
1	Выполнение работ по гидроизоляции шва примыкания ограждающих стен и плиты фундамента в подвальных помещениях.	ИП Корниенко Андрей Евгеньевич	496 219
2	Электроизмерительные работы.	ООО «ПЕГАС»	8 000
3	Замена тяговых канатов лифтов.	ООО «Снаблифт» ООО «ОТИС-Лифт»	64 306
4	Техническое обслуживание лифтового оборудования.	ООО «ОТИС – Лифт» ООО «МЕТЕОР-Лифт»	359 520
5	Сервисное обслуживание общедомовой системы АППЗ	ООО «Антарес»	58 554
6	Замена шиберов в мусороприемных камерах.	ИП Паркалов О.М.	45 000
7	Аварийно-техническое обслуживание (на период отпуска инженера).	ООО «АДС Продом»	12 143
8	Ремонт и восстановление герметизации межпанельных стыков	ИП Елфимов Юрий Юрьевич	145 130
9	Техническое освидетельствование лифтов.	ООО «ИКЦ "ТехэкспертСервис"	30 184
10	Техническое обслуживание системы оперативно-диспетчерской связи	ООО «СвязьСервис»	25 200
11	Техническое обслуживание и ремонт узлов учета тепловой энергии	ООО «ТБН Сервис»	187 032
12	Сервисное обслуживание общедомовой системы ПЗУ	ООО «Л-ТВ»	58 320

В процессе сезонной подготовки дома к отопительному сезону в соответствии с «Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок потребителя» выполняются работы по устранению течи в повреждённых трубопроводах и на арматуре; разборка и очистка фильтров; замена задвижек на магистральных трубопроводах ГВС и ХВС, шаровых кранов на стояках; восстановление тепловой изоляции трубопроводов; замена манометров и термометров на узлах ввода; уплотнителей на канализационных стояках и др. По окончании работ проведена промывка системы, опрессовка, поверка узлов учёта тепловой энергии и сдача готовности системы комиссии ГУП ТЭК, подписан акт готовности системы.

2.2. Подготовка МКД к сезонной эксплуатации.

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весеннее-летний и осеннее-зимний период проводились согласно графика и акта общего осмотра общего имущества многоквартирного дома. В соответствии с «Правилами подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге» в летний период осуществлен комплекс всех необходимых мероприятий для устойчивого функционирования внутренних инженерных систем жизнеобеспечения жилого дома в зимний период. Работы по эксплуатации внутренних инженерных систем МКД, аварийно-диспетчерское обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества, в основном выполнялись собственными силами (работниками ТСЖ). Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

В ходе проведения работ по подготовке жилого дома к сезонной эксплуатации в полном объеме проведены регламентные работы:

- произведена промывка, регулировка и гидравлические испытания системы отопления и горячего водоснабжения;
- проведена ревизия и замена запорной арматуры внутридомовых систем отопления, холодного и горячего водоснабжения;
- тепловые пункты и узлы учета укомплектованы контрольно-измерительными приборами;
- проведена поверка средств измерения и замена теплосчетчика (встроенная часть);
- подготовлены и сданы в установленном порядке паспорт готовности дома к отопительному сезону и др. документы.

Кроме того, выполнены работы:

- по гидроизоляции шва примыкания ограждающих стен и плиты фундамента в подвальных помещениях дома;
- по частичной замене труб подвальной канализации;
- по замене шиберов в мусороприемных камерах;
- по восстановлению герметизации межпанельных и угловых стыков панелей;
- ежегодное освидетельствование лифтового оборудования;
- по замене тяговых канатов на пассажирских лифтах;
- по текущему ремонту кровельного покрытия (отдельными местами) и ливнестоков;
- по очистке и откачке системы ливневой и фекальной канализации;

- по опломбировке квартирных счетчиков учета расхода холодной и горячей воды и составлению актов о вводе их в эксплуатацию;
- по ремонту внутренних дверей в подъездах и замене замков на дверях в результате вандализма.

В системе электроснабжения:

- осуществлялся контроль состояния и ремонт (замена) установочных приборов (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, вышедших из строя в результате вандализма;
- проведены электроизмерительные работы – испытания параметров электросетей дома;
- выполнены необходимые электромонтажные работы;
- замена предохранителей в распределительных щитах;
- замена вышедших из строя электросветильников;
- проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения.

Выполнены ремонт сломанных внутренних поэтажных дверей с заменой дверных заполнений на армированное стекло и ремонт замков на дверях в технические помещения.

Тепловые пункты, узлы учета тепловой энергии, системы отопления и ГВС предъявлены комиссии ГУП ТЭК. По итогам подготовки получены акты готовности от энергоснабжающих организаций. Акт готовности дома к отопительному периоду в установленные сроки сдан в Межведомственную комиссию Администрации Калининского района Санкт-Петербурга (МВК). При проверке МВК готовности дома к отопительному периоду замечания отсутствуют, подписан «Акт проверки готовности к отопительному периоду» и выдан «Паспорт готовности к отопительному периоду 2023/2024 годов».

3. Административно – управленческая деятельность.

В отчетном периоде проведено 9 заседаний правления ТСЖ. На заседаниях Правления ТСЖ рассматривались и решались вопросы: об организации и проведения работ по текущему ремонту общего имущества МКД; вопросы взаимодействия с подрядчиками; о подготовке многоквартирного жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2023/2024 гг.; вопросы исполнения бюджета ТСЖ; о случаях вандализма и ликвидации последствий; об организации и проведения общих собраний; о функционировании сайта ТСЖ и размещения информации на портале ГИС ЖКХ; о переустройствах и перепланировках в жилых и нежилых помещениях; о размещении дополнительного оборудования на фасаде дома; вопросы охраны труда и техники безопасности; и др. вопросы. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании.

Подготовлена и своевременно сдана бухгалтерская и налоговая отчетность в государственные налоговые органы; проводилась работа с собственниками квартир по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг и взысканию имеющейся задолженности в досудебном порядке; была разработана и внедрена новая форма платежного документа; организован контроль за выполнением работ по

техническому обслуживанию (ремонту) инженерного оборудования и внутридомовых сетей водо-, тепло-, и электроснабжения

Устные обращения (предложения, жалобы и заявления) фиксировались в журнале учета заявок и по ним принимались меры, вносились коррективы в текущие планы работ. Поступившие устные обращения касались в основном вопросов ремонта и технического обслуживания лифтов, замены светильников, фактов вандализма общего имущества, соблюдение тишины и покоя граждан в установленное время.

За отчетный период в адрес Правления поступили обращения от собственников помещений №№: 46, 128, 168, 2-Н. На все обращения даны ответы в установленные жилищным законодательством сроки.

Правление ТСЖ осуществляло управление многоквартирным домом, обеспечивало выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, заключало договора с целью обеспечения собственников и пользователей помещений услугами по обеспечению противопожарного, технического состояния дома, санитарного состояния придомовой территории и др. услугами по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальными услугами.

В установленные сроки организованы и проведены общие собрания собственников помещений и членов ТСЖ, протоколы собраний и решения представлены в Государственную Жилищную Инспекцию.

Работа по взысканию просроченной задолженности.

Правлением ТСЖ совместно с бухгалтером целенаправленно проводится работа по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Дебиторская задолженность собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг по состоянию на 31.12.2023 составила 1 717366 рублей. Данная задолженность является текущей, с учетом начисленной в декабре 2023г. платы за ЖКУ. Распределение задолженности более 3х месяцев в разрезе квартир представлено в Таблице.

Номер квартиры	Сумма долга (руб.)	Номер квартиры	Сумма долга (руб.)
13	11151	43	71497
27	21758	79	88394
35	29744	154	22393
37	20480	178	25683

Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы 47426 рублей.

О представлении (раскрытии) информации.

Информация о деятельности ТСЖ в соответствии с требованиями ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, размещается на федеральном портале ГИС ЖКХ (<http://dom.gosuslugi.ru/>) по мере изменений и появления новых сведений. Перечень сведений, которые ТСЖ размещает в ГИС ЖКХ, установлен разделом 10 совместного приказа Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 29.02.2016 № 74/114/пр. Вся информация своевременно размещена.

Услуги по размещению счетов-квитанций в информационной системе ГИС ЖКХ оказывает ООО «СЗРЦ «ГАРАНТ ИНТЕРНЭШНЛ».

Кроме того, информация, касающаяся текущей деятельности ТСЖ, находится в открытом доступе на сайте ТСЖ (<http://penaty-tszh.ru/>), на информационных стендах, установленных в холлах на 1 этажах подъездов.

Проверки надзорных органов - Отменена проверок в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.

Привлечение к административной ответственности:

В 2023 году ТСЖ «ПЕНАТЫ» к административной ответственности за нарушения в сфере ЖКХ и по др. вопросам - **не привлекалось**.

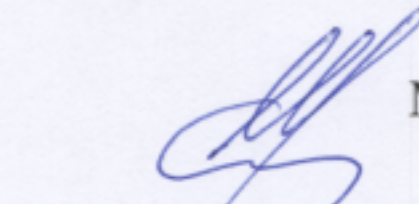
Случаев снижения платы за нарушение качества коммунальных услуг и/или превышения установленной продолжительности перерывов в их оказании - **нет**.
Фактов выявления ненадлежащего качества услуг и работ и/или превышения установленной продолжительности перерывов в их оказании – **нет**.

- Приложение: 1. Отчет о целевом использовании полученных за 2023 год средств, на 3 л.
2. Отчет об исполнении «Сметы расходов по содержанию и ремонту общего имущества МКД за 2023 год», на 1 л.
3. Отчет об исполнении «Плана содержания и ремонта общего имущества МКД за 2023 г.», на 3 л.


Настоящий Отчет с приложением на 19 (Девятнадцати) листах составлен и подписан в одном экземпляре.

Председатель правления ТСЖ «ПЕНАТЫ»  Л.Ю. Лавренкова

Члены Правления:  С.Б. Деревенько

 М.А. Матусевич

 Л.Ю. Медведев

 В.Р. Михеев

ОТЧЕТ об исполнении

Сметы расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
предоставления коммунальных услуг по адресу: Санкт-Петербург, Северный пр., д.63, корп.1
за 2023 год

Наименование статей	Начислено		% вып.	Израсходовано		% вып.	Финансовый результат
	План	Факт		План	Факт		
Содержание и ремонт общего имущества МКД:							
Содержание общего имущества МКД	1124352,28	1207877,68	107,5	1124352,28	1268848,08	112,9	-60970,4
Коммунальные ресурсы на ОДН	536208,00	516133,64	96,3	536208,00	506694,00	94,5	9439,64
Текущий ремонт общего имущества МКД	1206969,00	1206069,60	100	1206969,00	1417914,29	117,5	-211844,69
Уборка и санитарное содержание земельного уч-ка	439062,00	439062,96	100	439062,00	438242,67	99,9	820,29
Уборка лестниц (МОП)	439062,12	439062,96	100	439062,12	479418,87	109,2	-40355,91
Обслуживание мусоропроводов	231276,00	231275,10	100	231276,00	208364,96	90,1	22910,14
Техническое обслуживание лифтов	484233,00	484232,76	100	484233,00	454910,08	94	29322,68
Техническое обслуживание ПЗУ	61433,00	61431,36	100	61433,00	58320,00	95	3111,36
Техническое обслуживание АППЗ	72276,00	72273,60	100	72276,00	58554,48	81,1	13719,12
Административно-управленческие расходы (АУР)	701054,00	701053,56	100	701054,00	647695,14	92,4	53358,42
Содержание диспетчерской службы	1246719,60	1246719,60	100	1246719,60	1265540,47	101,5	-18820,87
Услуги кабельного телевидения	297000,00	299875,00	101	297000,00	300000,00	101,1	-125
Всего за содержание и ремонт общ. имущества:	6839645,00	6905067,82	100,9	6839645,00	7104503,04	103,8	-199 435,22
АУР за счет прибыли согласно решению ОССП	109368,00	109368,00		109368,00	118325,87		-8 957,87
Пени		6284,27					6 284,27
Коммунальные услуги:							
Холодное водоснабжение и водоотведение	1227744,00	1162284,16		1227744,00	1137917,46	94,2	24366,70
Горячее водоснабжение и водоотведение	1512070,00	1533838,45		1512070,00	1523360,08	112,5	10478,37
Центральное отопление	3699173,00	3534442,45		3699173,00	3534656,22	95,6	-213,77
Всего за коммунальным услугам:	6438987,00	6230565,06	96,7	6438987,00	6195933,76	96,2	34 631,30
ИТОГО:		13251285,15			13418762,67	101,3	-167 477,52
Резервный фонд		900000,00			300000,00		1 261 310,73
Накопленная прибыль (доходы) за 2023 год		497290,00					497 290,00
Фонд капитального ремонта		2296494,72					11 564706, 60

Председатель правления ТСЖ  Д.Ю. Лавренкова

Бухгалтер

М.Ю. Булатенкова

Форма № 6

Отчет
о целевом использовании полученных средств
Товарищество собственников жилья "ПЕНАТЫ"
за 2023 год

(рублей)

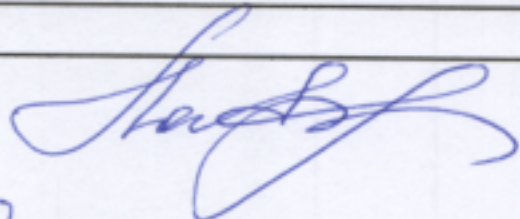
Наименование	За 2023 год
1	2
Остаток средств на конец отчетного года (в т.ч.: средства Резервного фонда -1 227 135 руб., средства от приносящей доходы деятельности - 409 767 руб., убыток от хозяйственной деятельности - 1 580 руб., пени начисленные - 21 262 руб., остаток неиспользованных средств - 14 093 руб.)	1 670 677
Дебиторская задолженность по квартплате по состоянию на 31.12.2022	1 346 345
Поступило (начислено) в 2023 году:	16 025 222
<i>Вступительные взносы</i>	
<i>Членские взносы и обязательные платежи</i>	13 141 917
<i>Доходы от предпринимательской деятельности (размещение рекламы и телекоммуникационного оборудования)</i>	515 200
Начислено на формирование Фонда капитального ремонта в 2023 году	2 368 105
Использовано средств:	
Расходы на целевые мероприятия:	13 300 437
1. административно-управленческие расходы, в том числе:	647 695
<i>оказание бухгалтерских услуг - договор с ИП Булатенкова Марина Юрьевна</i>	494 300
<i>услуги связи (стационарный и мобильный телефоны) - договор с ПАО "Ростелеком", ПАО "МЕГАФОН"</i>	14 213
<i>канцелярские расходы (бумага, бланки, катриджи, почтовые расходы и др.)</i>	25 336
<i>банковское обслуживание - договор со Сбербанком России (расчетно-кассовое обслуживание)</i>	58 626
<i>приобретение расходных материалов к офисной технике (МФУ Epson L6550)</i>	16 310
<i>прочее (антивирус Касперский, почтовые расходы, сопровождение ГИС ЖКХ, расходы на техническую поддержку сайта, оплату доменного имени, хостинговые услуги, электронная отчетность)</i>	38 910
2. расходы по основной деятельности, в том числе:	12 652 742
общедомовые расходы:	8 839 953
<i>сервисное обслуживание переговорно-замочного устройства - договор ООО "ЛТВ"</i>	58 320
<i>услуги по диагностике, ремонту и обслуживанию системы АППЗ - договор с ООО "Антарес"</i>	58 554
<i>услуги по предоставлению кабельного ТВ - договор с ООО "ПАКТ"</i>	300 000

услуги по техническому обслуживанию лифтов - договор с ООО "МЕТЕОР Лифт"- 359 519,88 руб., страхование ответственности по лифтам договор с ООО "Военно-страховая компания" - 900 рублей; услуги по освидетельствованию лифтового оборудования ООО "ИКЦ "ТехэкспертСервис" на сумму - 30 184 рублей, замена канатов - договор с ООО "МЕТЕОР Лифт" и ООО "Снаблифт" - 64 306,00 руб.	454 910
услуги по электроснабжению (освещение мест общего пользования, наружное освещение, электроэнергия на общедомовые нужды) - договор с ОАО "Петербургская сбытовая сеть"	312 139
услуг по теплоснабжению (центральное отопление) по договору с ГУП "ТЭК СПб"	3 534 656
горячее водоснабжение и водоотведение - договор с ГУП "ТЭК СПб", договор с ГУП "Водоканал СПб"	1 700 389
холодное водоснабжение и водоотведение - договор с ГУП "Водоканал СПб"	1 155 444
ФОТ диспетчерская служба (включая страховые взносы ПФ,ФСС,ОМС - 30,2%)	1 265 540
обслуживание мусоропроводов:	208 365
ФОТ подсобного рабочего (включая страховые взносы ПФ,ФСС,ОМС - 30,2%)	208 365
санитарное содержание лестничных клеток:	479 419
ФОТ уборщицы (включая страховые взносы ПФ,ФСС,ОМС - 30,2%)	426 400
расходные материалы, хозяйинвентарь (перчатки, салфетки, бытовая химия и т.п.)	20 942
услуги по предоставлению вестибюльных ковриков в холлах 1 этажа - договор с ООО "МАТСЕРВИС ЛЮКС"	32 077
содержание придомовой территории:	438 243
ФОТ подсобного рабочего (включая страховые взносы ПФ,ФСС,ОМС - 30,2%)	417 925
предметы снабжения, расходные материалы, хозяйинвентарь (садовый инструмент, пакеты, земля, семена, удобрения и т.п.)	20 317
содержание дома и текущий ремонт:	2 686 762
вознаграждение председателю Правления ТСЖ в качестве заработной платы (включая страховые взносы ПФ,ФСС,ОМС 30,2%)	769 757
ФОТ инженера по эксплуатации оборудования (включая страховые взносы ПФ,ФСС,ОМС 30,2%)	846 153
ФОТ электромонтера по ремонту и обслуживанию электрооборудования 0,5 ставки (включая страховые взносы ПФ,ФСС,ОМС - 30,2%)	249 982
Выполнены работы по гидроизоляции подвального помещения - договор с ИП Корниенко А.Е.	196 219
Выполнены работы по ремонту и восстановлению герметизации межпанельных швов - договор с ИП Елфимов Ю.Ю.	145 130
Выполнены работы по замене шибберов - договор с ИП Паркалов О.М.	45 000
Техническое обслуживание и ремонт узлов учета теплотенергии, замена теплосчетчика - договор с ООО "ТБН Энерготех" и ООО "ПрофТеплоСервис"	187 032
Аварийно-техническое обслуживание инженерного оборудования и сетей МКД - договор с ООО "АДС ПроДом"	12 143
Выполнены электроизмерительные работы - договор с ООО "ПЕГАС"	8 000
Техническое обслуживание и гос. поверка манометров - договор с ООО "ТЕПЛОФИЗИКА"	10 500
Организация поверки водосчетчика - договор с ООО "ВЦИ"	10 134

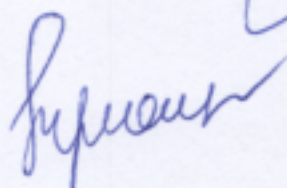
Краткий химический анализ горячей воды - договор с ФБУЗ Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области	1 565
Вскрытие замка входной двери	4 000
Услуги по переподготовке, подтверждение допусков - договоры с ЧОУ "Учебный центр "Прогресс"	3 800
Услуги по дератизации по договору с ОАО "Станция профилактической дезинфекции"	7 429
Услуги по техническому обслуживанию внутридомовой системы диспетчеризации по договору с ООО "Связьсервис"	25 200
Расходные материалы и хозяйинвентарь (светодиодные лампы, светильники, замки, салфетки, мыло, протирочные материалы и т.п.)	38 084
Инструмент, расходные материалы, инвентарь, комплектующие, ЗИП и иное имущество	126 633

Расходы на административно-управленческую деятельность согласно решению общего собрания собственников помещений МКД за счет доходов, полученных от предпринимательской деятельности в 2023 году :	118 326
Выплата вознаграждения членам правления и ревизионной комиссии по итогам работы за 2022 год согласно решению общего собрания (Протокол № 1 от 10.06.2023)	109 368
Расходы на проведение общих собраний (ризография, печать бюллетеней), представительские расходы	8 958
Финансовый результат за 2023 год:	-167 478
Убыток по результатам финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ от использования обязательных платежей (целевых взносов) за 2023 год	-173 762
Пени, начисленные в 2023 году	6 284
Доходы от предпринимательской деятельности за 2023 год после налогообложения (уплачен налог УСН за 2023 год - 17 910 руб.)	497 290
Резервный фонд на 01.01.2023	1 561 311
Выполнены работы по гидроизоляции подвального помещения - договор с ИП Корниенко А.Е.	300 000
Резервный фонд на 31.12.2023	1 261 311
Остаток средств на конец отчетного года (в т.ч.: средства Резервного фонда 1 093 833,21 руб. (1 261 310,73 руб. - 167 477,52 руб. убыток от хозяйственной деятельности) и средства от приносящей доходы деятельности - 497 290 руб.)	1 591 123
Задолженность по квартплате на 01.01.2023	1 346 345
Начислено за 2023 год	15 438 412
Получено за 2023 год	15 067 391
Задолженность по квартплате на 31.12.2023 (квартплата за декабрь 2023 г. - 1 676 640 руб.)	1 717 366
Задолженность (предпринимательская деятельность на 31.12.2023)	14 900
Авансовые платежи	6 174

Председатель правления
Л.Ю.Лавренкова



Бухгалтер
М.Ю.Булатенкова



УТВЕРЖДЕНРешением общего собрания
членов ТСЖ «ПЕНАТЫ»

Протокол № 1 от _____ 2024г.

ОТЧЕТ**об исполнении Плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома
за 2023 год**

№ пп	Наименование работ	Сроки проведения работ	Исполнитель	Отметка об исполнении
	<i>Санитарно-технические работы.</i>			
1	Восстановление работоспособности внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, отопления (ревизия и замена запорной арматуры общей внутридомовой сети, уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов; восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов).	в сроки проведения плано-предупредительного ремонта и по мере необходимости	инженер по эксплуатации	выполнено
2	Ремонт, регулировка ИТП, промывка и гидравлическое испытание системы отопления и горячего водоснабжения. Подготовка и предъявление ИТП комиссии ГУП ТЭК.	2-3 квартал 2023г.	инженер по эксплуатации	выполнено
3	Внутридомовая система центрального отопления: замена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры.	в сроки проведения плано-предупредительного ремонта и по мере необходимости	инженер по эксплуатации	выполнено
4	Предповерочная подготовка средств измерений-манометров ИТП.	3 квартал 2023г.	инженер по эксплуатации	Выполнено.
5	Пуско-наладочные работы на узлах учета тепловой энергии. Предъявление узлов учета инспектору ТСО.	июнь-июль 2023г	ООО «ТБН Энерготех»	Выполнено.
6	Гос. поверка, ремонт (замена) средств измерений узлов учета тепловой энергии. Снятие приборов, сдача в поверку, установка приборов, ввод в эксплуатацию.	2-3 квартал 2023г.	инженер по эксплуатации ООО «ТБН Энерготех»	Договор № 70/2007 от 01.03.2007
	<i>Электромонтажные работы.</i>			
7	Восстановление работоспособности внутридомовой системы электро-снабжения и электротехнических	в сроки проведения плано-предупре-	инженер по эксплуатации	Выполнено.

	устройств. Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключателей, светильников) в местах общего пользования. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных щитов.	длительного ремонта и по мере необходимости		
8	Замена ламп накаливания на светодиодные светильники.	по мере необходимости	инженер по эксплуатации	Выполнено.
9	Восстановление работоспособности системы вентиляции.	по мере необходимости		
10	Ремонт, замена элементов и приборов и восстановление работоспособности системы сигнализации и дымоудаления .	в сроки графика ТО (ТР), и по необходимости	ООО «Антарес»	Выполнено. Договор № 830/ТО от 01.08.2012
11	Проведение испытаний внутреннего пожарного водопровода, перекатка пожарных рукавов.	2 раза в год		
12	Замена квартирных дымовых датчиков системы пожарной сигнализации.	по мере необходимости		
13	Техническое обслуживание и ППР лифтового оборудования.	в сроки графика ТО (ТР), и по необходимости	ООО «ОТИС Лифт»; ООО «МЕТЕОР-Лифт»	Договор № 19/2 от 19.12.2013
14	Техническое освидетельствование лифтового оборудования.	3 квартал 2023г.	ООО ИКЦ «Техэксперт Сервис»	Выполнено. Договор № 1216 от 01.07.2016
15	Замена тяговых канатов.	3-4 кварталы 2023г.	ООО «МЕТЕОР-Лифт»	Выполнено. Договор № В7ТА 2076/2076 от 03.11.2023
16	Проверка параметров электросетей жилого дома	2-3 квартал 2023г.	ООО «ПЕГАС»	Выполнено. Договор № Э138 от 01.06.2023
17	Ремонт и восстановление работоспособности внутридомовых систем охранной сигнализации и оперативно-диспетчерской связи.	в сроки графика ТО (ТР), и по необходимости	ООО «Связь сервис»	Договор № 141-ТО/18 от 21.05.2018
	<i>Общестроительные работы.</i>			
18	Капитальный ремонт отмостки здания дома	3-4 квартал 2023г.	Подрядная организация	Не выполнено.
19	Работы по внутренней гидроизоляции стыка плиты и ограждающих конструкций	1 квартал 2023г	ИП Корниенко Андрей Евгеньевич	Выполнено. Договор подряда № 1-ТР/2023 от 22.02.2023
20	Ремонт/замена шиберов в	непредвиденный	ИП Паркалов	Договор №

	мусороприемных камерах	ремонт	ОМ	198 от 10.07.2023
21	Восстановление дверных заполнений в местах общего пользования с заменой разбитых дверных заполнений на армированное стекло.	по мере необходимости	инженер по эксплуатации	Выполнено.
22	Текущий ремонт лестниц запасного выхода, пострадавших от вандализма (заделка отверстий, восстановление отделки стен отдельными местами).	по мере необходимости	инженер по эксплуатации	Выполнено.
23	Ремонт и восстановление герметизации стыков (межпанельных швов).	3-4 кварталы 2023г.	ИП Елфимов ЮЮ	Выполнено. Договор № 2-ТР/2023 от 15.05.2023 ДС от 07.09.2023
24	Обрезка ветвей кустарников, уход за зелеными насаждениями, покраска газонного ограждения.	3-4 кварталы 2023 г.	Подсобный рабочий	Выполнено.