

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

**председателя правления
Товарищества собственников недвижимости
«НАДЕЖДА»
к проведению очередного собрания
членов ТСН «НАДЕЖДА»**

*о проведении хозяйственно-финансовой
и организационно-общественной
деятельности в сфере управления
многоквартирным домом по адресу:*

Семафорная, 15А

за 2021 год.

Докладчик —
Председатель правления
И.В. Анискевич



г.Красноярск-2022г.

Товарищество Собственников Недвижимости «Надежда»

Этот годовой отчет составлен к проведению очередного собрания членов ТСН «Надежда» (Семафорная,15А) по итогам работы за 2021 год. Данное собрание проводится в соответствии со ст.45 ЖК РФ в период с 29.01.22 по 13.02.22.

Общим собранием собственников МКД Семафорная,15А в июне 2018 года было принято решение о выборе формы управления домом в виде Товарищества собственников недвижимости. Большинство собственников пожелало вступить в члены этого товарищества.

Общая площадь дома с нежилыми помещениями составляет 4570,80 м². Площадь нежилых помещений – 701,8 м². Количество собственников в МКД-129.

По состоянию на 01.01.2022г в составе членов ТСН «Надежда» числится более половины собственников. В переводе на квадратные метры – 2721,04 голоса, что составляет 70,33% от площади жилых помещений (2721,04/(4570,80-701,80)*100).

ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ТСН «НАДЕЖДА»

В целях разделения финансовых потоков и ведения раздельного учета денежных средств по целевому и коммерческому назначению, 28.02.2021г ТСН «Надежда» был открыт второй банковский счет.

Остаток денежных средств на расчетном счете «целевого назначения» (№40703810923260000036) по состоянию на 01.01.2021 г. составил **134 880,44** руб.

Поступило на расчетный счет ТСН «Надежда» за 2021 год **2 669 234,46** руб, в т.ч.:

- от собственников (целевые поступления): **2 091 328,72** руб. (Сумма долга по коммунальным платежам по жилым помещениям от 2-х месяцев и более на 01.01.2022г составляет **205263,80** руб.);
- прочие поступления (в т.ч. возмещение гос.пошлины)- **22 012,90** руб.;
- проценты за несвоевременную оплату – **47 787,34** руб.

Общая сумма расходов денежных средств за 2022 год составляет **2 783 561,51** руб.

Остаток денежных средств на 01.01.2022 г. – **20 553,39** руб.

(134880,44+2669234,46-2783561,51)

Состав расходов и формирование себестоимости 1м² площади отражен в таблице №1

Табл.1 Состав фактической себестоимости 1м² (целевые расходы) за 2021г

№ п/п	Статья затрат	Сумма фактических затрат, руб.
А	В	1
1	ЦП Аварийное обслуж. внутридом инженер. оборудов	37 408,08
2	ЦП Вознаграждение председателя в т.ч. взносы	144 018,61
3	ЦП Вознаграждение членам правления в т.ч. взносы	406 847,10
4	ЦП дератизация	1 440,00
5	ЦП Доп.расход водоотведение (КрасКом)	41 786,59
6	ЦП зп, взносы обл.персонала	458 204,57
7	ЦП Канцелярские,почтовые расходы,	37 244,29
8	ЦП Красинформ (прогр.компл.) формиру квитанций	24 406,80
9	ЦП мусоропровод	42 960,00
10	ЦП Обслуживание домофонов (СибСети)	25 920,00
11	ЦП ОДН Электроэнергия (КЭС)	142 912,08
12	ЦП Расх.мат., орг.техника, 1с, интернет, семинары	13 224,00
13	ЦП РКО	61 708,64
14	ЦП Содержание и ремонт МКД	154 079,71
15	ЦП Страховка (лифты)	1 500,00
16	ЦП Текущий ремонт оборудования, прочие расходы	274 421,02
17	ЦП Теплоэнергия в воде (ТТК)	11 274,72
18	ЦП Техническое обслуживание и ремонт лифтов	160 000,00
19	ЦП Услуги обл.системы пожаротушения	67 122,00
20	ЦП Услуги обслуживания сантехнического обор (5500)	66 000,00
21	ЦП Услуги по обл.системы отопления (1500)	33 000,00
22	ЦП штрафы,пени неустойки	1 000,00
23	ЦП Юридические услуги, судебные госпошлины	449,12
ИТОГО Расходов		2 206 927,33

Товарищество Собственников Недвижимости «Надежда»

Себестоимость 1 м ² , исходя из фактических затрат (общая площадь дома - 4570,80 м ²) Формула расчета: (ИТОГО Расходов/4570,80м ² /12мес)	40,23
Себестоимость 1 м ² по утвержденному тарифу, действующему в 2021г, отраженная в квитанциях на оплату	24,75

Из таблицы видно, что себестоимость 1 квадратного метра (24,75 руб.), применяемая для расчета строки квитанции «Содержание и ремонт жилого фонда», значительно занижена (на 61,52%). При этом недоначислено денежных средств на оплату по этому показателю в 2021 году 598 169,83 руб.: собственникам выставлено по квитанциям 1 608 757,50 руб., а фактические затраты составили 2 206 927,33 руб.

В 2021 году, согласно смете доходов и расходов на 2021 год, запланировано было получить от собственников 1 532 122,47 руб. Фактически было получено 2 227 480,72 руб. Разница 695 тыс.руб. сложилась из сумм, полученных по суду от ООО «Ситипэй» (492 тыс.руб.) и поступлений от арендатора Департамента имущества и земельных отношений Администрации г.Красноярска – АНО «ИнваПРОСС» (пом 81)(162 тыс.руб.). Именно эти поступления позволили увеличить фактические затраты на содержание и ремонт МКД, не привлекая коммерческие поступления.

РАСЧЕТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ ПО ОПЛАТЕ УСЛУГ ТСН.

По состоянию на 01.01.2022г список собственников жилых помещений-должников с задолженностью по неуплате за услуги ТСН более 3-х месяцев возглавила собственник кв.2. Количество месяцев просрочки - более 11. Также должниками являются собственники кв.61(8 мес), 63(7 мес), 64(6 мес), 18(5 мес), 22(4 мес). Общая сумма задолженности по собственникам жилых помещений с просрочкой более 3-х месяцев на 01.01.2022года составила 48 207 руб.

Сумма задолженности собственника нежилых помещений (№№81,82) Департамента МИ и ЗО Администрации г.Красноярска на 01.01.2022г составила 140 924,37 руб.

РАСЧЕТЫ С ПОСТАВЩИКАМИ.

В таблице №2 «Расчеты с основными поставщиками ТСН «Надежда» за 2021год...» отражены основные Поставщики, оказывающие услуги ТСН «Надежда», и суммы оплат с расчетного счета ТСН «Надежда» в 2021 году. Кроме наименования Поставщика в таблице №2 в названии договора отражен смысл отношений между ТСН «Надежда» и Поставщиком услуг.

Табл.№2-Расчеты с основными Поставщиками ТСН «Надежда» за 2021г. с денежных средств, полученных по целевому финансированию.

ПОСТАВЩИК/договор	Сумма оплаты, руб.
АЛЬФА ГАРАНТ ООО	6 980,00
Счет №3096 от 31.03.2021 (сейф)	6 980,00
АРНИКА ООО	18 270,00
Счет №280 от 18.08.2021(пожарные рукава,замки)	18 270,00
АТС ООО	34 208,08
Авар облс внутридом инжн оборуд №86/2018 от 01.08.2018	34 208,08
ДНС РИТЕЙЛ ООО	2 249,00
Счет на оплату №А-00114079 от 22.03.2021(чайник,кувшин)	2 249,00
Изыгашев Даниил Евгеньевич	128 700,00
Обсл инж и сантехн обор №11ТО-20 от 01.01.2020 (5500)	5 500,00
Обсл инж и сантехн обор №11ТО-21 от 18.02.2021 (5500)	60 500,00
ТО узла уч тепл эн №10ТО-21 от 18.02.21 (1500+поверка)	61 200,00
ТО узла учета тепл эн №10ТО-20 от 01.01.20 (1500)	1 500,00
ИРЕН ООО ПКФ	36 400,00
Пож сигн №27 от 01.07.2018	36 400,00
КОМПАНИЯ РЕНТАЛЬ ООО	45 261,89
Дог установка гермет перегород №07.09.21 от 07.09.2021	45 261,89
КОМПАНИЯ ТЕНЗОР ООО	5 200,00
Права исп СБИС, Аккаунт №6166844 от 05.04.21	5 200,00
КОПИЯ ООО	4 410,00
Счет №60 от 26.01.2021 (канц.товары)	4 410,00
КПС ООО	4 030,00
Интернет №162696 от 01.02.2019	4 030,00
КРАСИНФОРМ АО	23 575,70

Товарищество Собственников Недвижимости «Надежда»

КРАСИНФОРМ АО	23 575,70
Автом обраб инф №05Д-137/18/У от 10.08.2018г.	23 575,70
КРАСКОМ ООО	50 831,47
О-ОДН	50 831,47
КРАСНОЯРСКЭНЕРГОСБЫТ ПАО	181 395,10
1000012241 от 27.07.2020	181 395,10
КРК-ЭКСПЕРТ ООО	8 800,00
Лифты №57-2018 от 16.10.2018	8 800,00
ООО "САНТЕХЗАВОД №3 ЗАО "ВСТМ"	27 000,00
Дог подр №МП-080721 от 27.08.2021 (ремонт мусоропровода)	27 000,00
ООО ТВТ	165 306,00
Лифты №б/н от 01.08.2018	165 306,00
Пикельнер Борис Маратович	16 000,00
Дог созд сайта №С-14.07 от 14.07.2021 (10000+1500/мес или 12000/год)	16 000,00
Прядилкина Ирина Юрьевна	1 440,00
Дог №1-8/2021 от 12.08.2021 (дератизация)	1 440,00
СИБИРСКИЕ СЕТИ ООО	18 000,00
Домофон №б/н от 06.08.2018	18 000,00
СИЛЕНА ООО	1 000,00
Услуги Бобкэт, Сч№51 от 13.07.2021 (1000,00)	1 000,00
УЗС МП	29 650,07
Дог на обрезку дер №34/Д от 19.07.2021	29 650,07
ЭКСПЕРТ ООО КК	15 960,00
Промывка мусоропровода №18 от 06.08.2021	15 960,00
Итого	824 667,31

По расчетам с Поставщиками: общая сумма **подтвержденной** задолженности ТСН «Надежда» перед Поставщиками по состоянию на 01.01.2022г. составляет 29 920,22руб. Вся задолженность текущая, просроченной нет.

Имеются также **невосстребованные** долги прошлых периодов: ИП Соколов И.В. 1 200 руб., ООО «Ситипэй» -9 355,93 руб.

Особо хочется отметить тот факт, что в 2021 году был разработан и запущен официальный сайт ТСН «Надежда». Вся текущая деятельность отражена на сайте. Через него можно ознакомиться с квитанциями об оплате. Можно совершать платежи и т.д. Адрес сайта: <https://tsn-nadejda.uk-site.ru>

ДЕЛА СУДЕБНЫЕ.

В 2021 году ТСН «Надежда» находилось в состоянии судебных споров с Поставщиками услуг:

- Истец Красноярскэнергообит по Договору купли-продажи электроэнергии от 27.07.2020г между ТСН и КЭС предъявил сумму иска к ТСН более 270 тыс.руб. Суд удовлетворил только 164 601,88 руб. В остальной части иска было отказано. Данная сумма + гос.пошлина в размере 5 153,00 руб были перечислены 06.12.2021г судебным приставам с «коммерческого» расчетного счета ТСН в соответствии с решением общего собрания собственников от 10.05.2021г.
- С должника ООО «СИТИПЭЙ» в июле 2021г в пользу ТСН «Надежда» было взыскано 492344,82 руб. Вся сумма денежных средств в полном объеме поступила на расчетный счет ТСН «Надежда» 12.08.21г.в качестве целевых доходов.