

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 2022 год.



Докладчик –
Председатель правления
И.В.Анискевич

г.Красноярск-2023г.

Товарищество Собственников Недвижимости «Надежда»

Данный годовой отчет составлен к проведению очередного собрания членов ТСН «Надежда» (Семафорная,15А) по итогам работы за 2022 год. Данное собрание проводится в соответствии со ст.45 ЖК РФ в период с 03.02.2023 по 17.02.2023.

Общим собранием собственников МКД Семафорная,15А в июне 2018 года было принято решение о выборе формы управления домом в виде Товарищества собственников недвижимости. По состоянию на 01.01.2023г общее количество собственников жилых помещений- 130, нежилых помещений – 1. Часть нежилого помещения передано в оперативное управление МБУК "Централизованная библиотечная система взрослого населения им.Горького".

Общая площадь дома с (в т.ч. жилые помещения, нежилые помещения, МОП) составляет 5503,9 м². Площадь нежилых помещений – 701,8 м². Площадь жилых помещений-3871,1 м².Площадь МОП составляет 931,0 м².

По состоянию на 01.01.2023г в составе членов ТСН «Надежда» числится 93 собственника, которые имеют 2729,33 голоса, что составляет 59,68% от площади жилых и нежилых помещений (2729,33/(3871,1+701,8)*100).

ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ТСН «НАДЕЖДА»

Остаток денежных средств на расчетном счете «целевого» назначения (№40703810923260000036) по состоянию на 01.01.2022 г. составил **20 553,39** руб.

Поступило на расчетный счет ТСН «Надежда» за 2022 год **1 758 208,87** руб, в т.ч.:

- от собственников (целевые поступления): **1 498 770,57** руб. ;
- прочие поступления (в т.ч. возмещение гос.пошлины)- **7 111,00** руб.;
- возмещение почтовых расходов по суду – **959,14** руб.;
- возмещение электроэнергии от арендаторов (Теле2) – **131 668,16** руб.;
- перемещение денежных средств с расчетного счета комм. – **119 700,00** руб.

Общая сумма расходов денежных средств в 2022 году составила **1 778 680,78** руб.

Остаток денежных средств на 01.01.2023 г. – **81,48** руб.

(20553,39+1758208,87-1778680,78)

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

Табл.1 Состав фактической себестоимости 1м² («целевые» расходы) за 2022г

№ п/п	Статья затрат	Сумма фактических затрат, руб.
А	В	1
1	ЦП Аварийное обслуж. внутридом инженер. оборудов	37 408,08
2	ЦП Вознаграждение членам правления в т.ч. налоги, взносы	271 869,40
3	ЦП дератизация	1 400,00
4	ЦП Доп.расход водоотведение (КрасКом)	42 027,01
5	ЦП зп,налоги, взносы obsл.персонала	702 496,68
6	ЦП Канцелярские,почтовые расходы,	9 118,65
7	ЦП Красинформ (прогр.компл.) формир квитанций	24 406,80
8	ЦП Обслуживание домофонов (СибСети)	14 940,00
9	ЦП ОДН Электроэнергия (КЭС)	170 530,66
10	ЦП Расх.мат., орг.техника, 1С, интернет	18 350,00
11	ЦП РКО	47 868,70
12	ЦП Страховка (лифты)	1 500,00
13	ЦП Текущий ремонт оборудования, прочие расходы	168 326,70
14	ЦП Теплоэнергия в воде (ТГК)	9 145,96
15	ЦП Техническое обслуживание и ремонт лифтов	151 200,00
16	ЦП Услуги obsл.системы пожаротушения	32 262,00
17	ЦП Услуги обслуживания сантехнического обор (5500)	62 600,00
18	ЦП Услуги по obsлуж.системы отопления (1500)	16 500,00
ИТОГО Расходов		1 781 950,64
Себестоимость 1 м ² , исходя из фактических затрат (общая площадь жилых и нежилых помещений - 4572,90 м ²). Формула расчета: (ИТОГО Расходов/4572,90м²/12мес) , руб.		32,48
Себестоимость 1 м ² по утвержденному тарифу, действующему в 2022г, отраженная в квитанциях на оплату по строке «Содержание и ремонт жилого фонда», руб.		27,00

Из таблицы видно, что себестоимость 1 квадратного метра (27,00 руб/м²), применяемая для расчета строки квитанции «Содержание и ремонт жилого фонда», ниже показателя фактической себестоимости

Товарищество Собственников Недвижимости «Надежда»

(32,48 руб/м²). При этом недоначислено денежных средств на оплату по этому показателю в 2022 году почти 150 тысяч руб.: собственникам выставлено по квитанциям к оплате 1 634 058,36 руб., а фактические затраты составили 1 781 950,64 руб.

В 2022 году, согласно смете доходов и расходов на 2022 год, было запланировано получить от собственников 1 481 015,42 руб. Фактически было получено 1 630 438,73 руб. Недополученная разница в 149 тыс.руб. сложилась из сумм задолженности Департамента имущества и земельных отношений Администрации г.Красноярска и просроченной задолженности собственников жилых помещений. Эта задолженность заставила привлечь к расчетам с поставщиками услуг «коммерческие» поступления.

РАСЧЕТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ ПО ОПЛАТЕ УСЛУГ ТСН «Надежда».

По состоянию на 01.01.2023г список собственников жилых помещений-должников с задолженностью по уплате за услуги ТСН более 3-х месяцев следующий: **кв.61**(17 мес 22 тыс руб), **кв.23**(5 мес 11 тыс.руб), **кв.63**(9 мес 10 тыс.руб.), **кв.28**(5 мес 8,5 тыс.руб), **кв.52**(4 мес 7 тыс.руб), **кв.32**(4 мес 6 тыс руб) . Общая сумма задолженности по жилым помещениям с просрочкой более 3-х месяцев на 01.01.2023года составила более 65 тыс.руб.

Сумма задолженности собственника нежилых помещений (№№81,82) Департамента МИ и ЗО Администрации г.Красноярска на 01.01.2023г составила более 234 тыс.руб.

РАСЧЕТЫ С ПОСТАВЩИКАМИ.

В таблице №2 «Расчеты с поставщиками работ/услуг за 2022год из денежных средств, полученных от собственников МКД за услуги ТСН «Надежда», отражены поставщики, оказывающие работы/услуги ТСН «Надежда», и суммы оплат с расчетного счета ТСН «Надежда» в 2022 году. Кроме наименования поставщика в таблице №2 в названии договора отражен смысл отношений между ТСН «Надежда» и поставщиком.

Табл.№2-Расчеты с поставщиками работ/услуг за 2022г. из денежных средств, полученных от собственников МКД, за услуги ТСН «Надежда».

ПОСТАВЩИК	Сумма, руб.
АТС ООО	37 408,08
№86/2018 от 01.08.2018 Авар облс внутридом инж обор	37 408,08
ГОЗСТРОЙ ООО	79 100,00
№10ТО-22 от 17.12.2021(ТО узла учета тепловой энергии)1500	16 500,00
№11ТО-22 от 17.12.2021(Обслуживание инж и сантехнич оборудования)5500	62 600,00
ЕНИСЕЙСКАЯ ТГК (ТГК-13) АО	9 145,96
№ 2700207210	9 145,96
ИРЕН ООО ПКФ	32 262,00
№ 27 от 01.07.2018 (ТО системы пожарной сигнализ) 2800	32 262,00
КПС ООО	9 300,00
№162696 от 01.02.2019 (Интернет) 300	9 300,00
КРАСИНФОРМ АО	24 406,80
№05/Д-137/18/у от 10.08.2018 (Автоматиз обраб инф УЖФ) 2033,90	24 406,80
КРАСКОМ ООО	42 706,92
№ 3902707127	42 706,92
КРАСНОЯРСКЭНЕРГОСБЫТ ПАО	170 530,66
№ 1000012241 от 21.07.2020	170 530,66
ООО "КОМПАНИЯ "ТЕНЗОР"	11 200,00
СБИС+	11 200,00
ООО ТВТ	302 400,00
№бн от 01.08.2018 (ТО лифтов)12600	302 400,00
Пикельнер Борис Маратович	6 000,00
Сайт №С-14.07 от 14.07.2021	6 000,00
СИБИРСКИЕ СЕТИ ООО	14 940,00
№бн от 06.08.2018 (ТО домофонов)2160	14 940,00
Итого	739 400,42

В 2022 году денежные средства, полученные от собственников жилых и нежилых помещений МКД Семафорная,15А , были потрачены, в основном, на: аварийное обслуживание внутридомового инженерного оборудования; тех.обслуживание узла учета тепловой энергии; тех.обслуживание инженерного и сантехнического оборудования; оплату услуг ТГК-13; техобслуживание системы пожарной сигнализации; услуги КрасКом; услуги ПАО КЭС; обслуживание лифтов; тех.обслуживание домофона.

Общая сумма **подтвержденной** задолженности ТСН «Надежда» перед поставщиками по состоянию на 01.01.2023г. составляет 27 209,75руб. Вся задолженность текущая, просроченной задолженности перед поставщиками нет.

ДЕЛА СУДЕБНЫЕ.

В 2022 году ТСН «Надежда» находилось в состоянии судебных споров с собственниками помещений: Департаментом имущества и земельных отношений Администрации г.Красноярска.

Суммы платежей за услуги ТСН «Надежда», полученные по суду в 2022 году, составили:

116 379,85 руб,

36 440,89 руб.

Данные суммы были учтены в составе расчетов за услуги ТСН «Надежда».

ДЕЛА ТЕКУЩИЕ.

Ежемесячно в первые дни каждого месяца председателем правления формируется «План мероприятий» на текущий месяц и «Выполнение плана мероприятий», намеченного в предыдущем месяце.

Данные отчеты размещаются на официальном сайте ТСН «Надежда» в разделе «Дела Текущие» (<https://tsn-nadejda.uk-site.ru>).

При формировании ежемесячного «Плана мероприятий» учитываются пожелания жителей МКД по управлению домом.