

Отчет председателя правления Товарищества собственников жилья «Уссури» по итогам работы за 2023 год

Общая информация

Отчет о деятельности ТСЖ «Уссури» (далее Товарищество) за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. подготовлен в соответствии с Жилищным кодексом РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период.

За отчетный период обязанности Председателя правления исполнял Медведев Денис Александрович (собственник помещения №4 по ул. Вахова А. А. дом № 7 в г. Хабаровске).

Товарищество собственников жилья «Уссури» включает в себя один многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: 680023, г. Хабаровск, ул. Вахова А.А. дом 7 (258 квартир, 2 не жилых помещения, 6 подъездов) (Далее – МКД).

Сдача дома в эксплуатацию: сентябрь 2011г.

Общая площадь помещений МКД (включая подвал, коридоры, лестничные клетки и др.) - 17506,1 кв.м.

Общая площадь жилых помещений (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) - 14254,18 кв.м. Общая площадь нежилых помещений – 118,1 кв.м.

По состоянию на 01.01.2023г. в члены Товарищества вступило и подтвердило свидетельствами о регистрации права собственности 52,7% собственников МКД.

Основные задачи, стоявшие в 2023 году перед ТСЖ «Уссури»

- дальнейшее совершенствование эффективного управления жилым домом;
- обеспечение бесперебойной работы инженерно-технических коммуникаций и оборудования, их техническое обслуживание и ремонт;
- содержание и восстанавливающий ремонт общего имущества дома;
- обеспечение санитарного содержания мест общего пользования и повышение уровня комфорта проживающих жильцов;
- устранение проектно-конструкторских и строительных недостатков;
- реализация Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 28.11.2023г) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");
- реализация Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности от 23.11.2009 261-ФЗ (в действующей на момент реализации редакции).

Финансовые показатели

Сотрудники ТСЖ «Уссури» предпринимают все доступные действия для снижения объема задолженности в досудебном порядке, а именно; ведут устные переговоры и

переписку с должниками; направляют претензии о досудебном урегулировании споров, регулярно сообщают собственникам об образовавшейся задолженности и необходимости её оплаты.

В случае, когда вышеизложенные меры не приносят результатов, сотрудниками ТСЖ «Уссури» подготавливаются заявления о выдаче судебных приказов либо иски в соответствующие судебные органы о взыскании с должников денежных средств в принудительном порядке.

1.0. Расходы по статье коммунальные услуги		
1.1.	Тепловая энергия (ГВС+Отопление)	5 626 262,45
1.2.	Холодная + отведение сточных вод	2 773 490,64
1.3.	Электрическая энергия	3 347 359,41
1.4.	Вывоз ТБО	927 802,44
	ИТОГО расходы по статье:	12 674 914,94
2.0. Расходы по статье техническое обслуживание и содержание общего имущества		
2.1.	Административные расходы	548762,01
2.2.	Учет регистрационных действий	114 481,01
2.3.	Приобретение оборудование и инструментов	15 010,00
2.4.	Программное обеспечение (Гис ЖКХ)	79 200,00
2.5.	Расходные материалы (канцтовары, картриджи, заправка)	2 769,00
2.6.	Расходные материалы (электро, сантех)	34 837,79
2.7.	Расходные материалы для уборщицы и дворника	21 387,94
2.8.	Услуги связи	29 790,44
2.9.	Расчетно-кассовое обслуживание банка	17 460,96
2.10.	Комиссия за прием платежей	233 824,87
2.10.	Обслуживание коммуникаций МКД	478 608,96
2.11.	АИТП	135 300,00
2.12.	Водоподготовка ГВС	60 000,00
2.13.	АСКУЭ	18 000,00
2.14.	Поверка ОДПУ	6 000,00
2.15.	Освидетельствование лифтов, страхование	42 108,96
2.16.	Тех.обслуживание лифтов	223 200,00
2.17.	Обслуживание территории МКД	276 804,85
2.18.	Благоустройство (озеленение, коврики, материалы прочие)	147 922,89
2.19.	Дезинфекция, дератизация	23 381,76
2.20.	Уборка, вывоз снега	105 500,00
2.21.	Оплата труда (в т.ч. ГПХ, ИП)	2 920 343,23
2.22.	Аварийная диспетчеризация	211 764,00
2.23.	Бухгалтерское сопровождение	240 000,00
2.24.	Взносы в ФСС от НС и ПЗ, Страховые взносы	243 818,18

2.25	Оплата труда	222 4761,05
	ИТОГО расходы по статье:	4 224 519,05
3.0. Расходы по статье ремонтные работы и дополнительное оснащение		
3.1	Покраска ограждения	12 300,00
3.2	Ремонт межпанельных швов	234 600,00
3.3	Ремонт лифтового оборудования	56 400,00
3.7	Ремонтные работы по детской площадке	142 860,00
	Итого расходы по статье:	446 160,00
4.0. Возмещение расходов, согласно счетам поставщика услуги, пропорционально числу квартир, пользующихся услугой		
4.1.	Домофон (ОКС-ДВ)	164 780,00
4.2.	Кабельное телевидение (Имана-ДВ)	208 125,00
	Итого по расходы по статье:	372 905,00
	ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2023 ГОД	17 718 498,99
5.0. Справочная информация по доходам		
5.1.	Использование конструктивных элементов здания, узлы связи, возмещение затрат по э/э.	373 141,46
5.2.	Поступление от жильцов	18 057 911,78
	ИТОГО ДОХОДОВ ЗА 2023 ГОД	18 431 053,24
6.0. Справочная информация о резервных, расчетных и депозитных счетах		
6.2.	Остаток на р/с на 31.12.2022 год	840 073,64
6.2.	Остаток на р/с на 31.12.2023 год	1 552 627,89

Работа бухгалтерии.

Согласно отчету главного бухгалтера ТСЖ «Уссури» остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Уссури» по состоянию на 31.12.2023г составляет 1 552 627 рублей 89 копеек. Расходы ТСЖ «Уссури» за отчетный период составили 17 718 498 рублей 99 копеек.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими на территории РФ.

Наличие денежных средств на счетах свидетельствует об устойчивом финансовом положении ТСЖ.

Хозяйственная деятельность

Содержание и ремонт общедомового имущества.

В период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. ТСЖ «Уссури» в полном объеме выполнены работы по комплексному обслуживанию дома в соответствии с утвержденным графиком планово-профилактических работ. Проведение данных видов работ необходимо для обеспечения безаварийной эксплуатации инженерных систем дома:

1. выполнен комплекс работ по контролю функционирования и профилактика систем водоснабжения и водоотведения;
2. снятие показаний общедомовых счетчиков водоснабжения;
3. комплекс работ по контролю функционирования и профилактике системы видеонаблюдения;
4. комплекс работ по контролю функционирования и профилактике систем теплоснабжения;
5. комплекс работ по контролю функционирования и профилактике систем электроснабжения;
6. снятие показаний общедомовых электросчетчиков;
7. комплекс работ по контролю функционирования и профилактике системы контроля доступа;
8. комплекс услуг по содержанию прилегающей территории.

Благодаря своевременному и качественному проведению планово предупредительных работ, инженерные системы находятся в технически исправном состоянии.

За 2023 год было обработано и выполнено 342 заявки от жителей. Сотрудниками ТСЖ «Уссури» ведется мониторинг работы всех инженерных систем, что позволяет всегда вовремя, как и устранять аварийные ситуации, так и реагировать на поступающие заявки от жителей комплекса.

Уборка мест общего пользования проводилась в соответствии с утвержденным графиком. Работы выполняются с применением антисептических средств и дополнительными мерами по дезинфекции.

В отчетном году вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Мусор вывозился регулярно в установленные дни и время.

Итоги.

Подводя итог вышеизложенного, стоит признать, что работа ТСЖ «Уссури» в рамках поставленных задач, а также действующего законодательства Российской Федерации, локальных нормативно-правовых актов, направленных на развитие региональных программ развития сферы ЖКУ, оценивается как удовлетворительная.

Расходуемые ТСЖ «Уссури» денежные средства, в рамках исполнения возложенных на него обязанностей, используются эффективно в соответствии с целевыми направлениями их использования. Работа по ликвидации образовавшихся задолженностей по оплате ЖКУ, а также по содержанию и ремонту общедомового имущества оценивается как эффективная.

В 2024 году ТСЖ «Уссури» планирует продолжать реализацию поставленных задач, стремиться к повышению комфорта проживания жителей, а также к улучшению благосостояния всего нашего дома.

Председатель правления
ТСЖ «Уссури»



Д.А. Медведев