

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА"
(ТСЖ "НАДЕЖДА")**

ОТЧЕТ

**правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников
помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА»
за 2024 год.**

1. Общая информация.

2. Отчет о проведенных в 2024 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2024 года.

3. Договоры ТСЖ.

4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2024 году.

- доходная часть бюджета;**
- расходная часть бюджета;**

5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2025 год.

Санкт-Петербург

Шлиссельбургский пр., дом 4

1. Общая информация.

Руководство деятельностью ТСЖ «НАДЕЖДА» осуществляется правлением ТСЖ, избранного Решением общего собрания Протокол № 1 от 24.04.2024г. сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники (по алфавиту):

Алексеев Виталий Викторович
Боброва Валентина Ивановна
Васикова Ольга Алексеевна
Венглинская Лариса Владимировна
Ипатова Инна Петровна
Кузнецова Маргарита Николаевна
Мельник Алла Юрьевна
Мочалов Сергей Леонидович
Примеров Юрий Викторович
Потанина Нина Всеволодовна
Ярошов Михаил Юрьевич

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСЖ Протокол № 4 от 24 апреля 2024 года Мельник Алла Юрьевна была избрана Председателем Правления.

Работа правления ТСЖ «НАДЕЖДА» в 2024 году была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и благоприятных условий для проживания в доме (насколько позволяют тарифы на жилищные услуги).

Обращения в суд:

В 2024 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:
Взыскивали долги по квартплате с собственников жилых помещений: кв. 295 (оплата не поступила).
Взыскивали взносы в резервный фонд за нанимателей с ГКУ ЖА Невского района (оплата поступила);
расходы на представителей (оплата не поступила).
Правление ТСЖ ведет постоянную работу с неплательщиками. Долги имеются.
На **01.01.2024** общий долг составлял **501,23 тыс. руб.**, к концу года увеличился и составил **598,87 тыс. руб.** Увеличение просроченной задолженности собственников помещений за год составило – **97,64 тыс. руб.**

Большое спасибо жителям квартир, которые всегда своевременно оплачивают счета.

Проблемы:

1. Неуважительное отношение к сотрудникам ТСЖ, которые прилагают массу усилий для создания благоприятных условий проживания в нашем доме.
Мы понимаем ваше желание создать комфорт в квартире, установив кондиционер на фасаде дома. Т.е. вы решили, что можете позволить сделать дырки на фасаде (**где вам удобно**), установить кондиционер без отвода жидкости – пусть капает на отмостку, течет по фасаду. А где разрешительные документы на установку кондиционера, разрешение на использование общего имущества собственников?
2. Если некоторые из вас считают, что можно выделить свою долю от общего имущества на фасаде, то другие собственники готовы пользоваться балконами, лоджиями, которые прилегают к квартирам, но не содержать их. Да, по закону - балконная плита – общее имущество собственников. Тогда устраивайте дни открытых дверей для соседей с первого по четвертые этажи. У них нет балконов, а посушить белье,

выставить из квартиры ненужный хлам на балкон, выпить чашечку кофе, чая на свежем воздухе хочется. Раз имущество общее – извольте...

За ограждение балкона отвечает собственник. Почему из-за вашей безответственности падают балконные ограждения, металлические крепежи? Вы же делаете в квартире ремонт, начинайте с балкона, лоджии. Внимательно осмотрите плиты ограждения, металлический крепеж плит. Не создавайте аварийные ситуации.

3. Собственники, установившие козырьки над своими балконами, лоджиями зимой обязаны следить за состоянием козырьков. Это ваша ответственность, о чем ежегодно вам напоминаем. Наледь с козырька во время оттепели падает на пешеходные дорожки, по которым ходят **ЛЮДИ. Не бойтесь?**

4. По-прежнему, некоторые собственники предпочитают выбрасывать мусор из окон на газоны. Жители нижних этажей освобождают пепельницы за окно (между 2 и 3 пар. со стороны школы). Весь газон усеян окурками между парадными 4 и 3. Кто-то из мамочек по-прежнему выбрасывает за окно использованные памперсы (между 3 и 4 пар. со стороны школы). Жители двухкомнатных квартир пар. № 3 (окна на школу, левая сторона с 1 по 5 этаж) прокормят нас в случае непредвиденных обстоятельств. Однако, совсем не обязательно кричать об этом. Продукты вашей жизнедеятельности (хлеб, булка, капуста, сыр, колбаса и прочее валяются под окнами. Бутылки из-под спиртного под окнами с торцов у пар. 1 (маленькие плоские) и пар. 4 (от хорошей водки) это отдельная история.

5. Снова вырваны светодиодные светильники на черной лестнице пар. 1 на 13 и 5 этажах.

6. Всегда грязно на 3, 4, 5 этажах пар. 1. Потолок над мусоропроводом просан с 4 на 3 этаж.

7. По-прежнему жители сносят к помещению для крупногабаритного мусора бытовой мусор. В контейнер для пластика бросают пакеты, зубные щетки, разовые контейнеры для пищевых продуктов и прочую дребедень.

8. По-прежнему, вырывают доводчики на дверях черной лестницы пар. 3 на 6 этаже, пар. 1 на 5 этаже.

9. Самые грязные этажи в пар. № 1: 2, 3, 4, 5; пар. № 2: 3; пар. № 3: 2, 5, 8; пар. № 4: 12.

2. Отчет о проведенных в 2024 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2024 года.

За отчетный период с января 2024 года по 31 декабря 2024 года организовано и проведено два общих собрания: собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

— с 19 марта по 24 апреля 2024 года — очередное общее собрание собственников в очно-заочной форме с повесткой дня:

«Принятие решения о проведении текущего ремонта в 2024 году»; на котором было принято решение о проведении текущего ремонта в 2024 году.

— с 19 марта по 24 апреля 2024 года — очередное общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА» в очно-заочной форме с повесткой дня: «Отчет о проделанной за 2023г. работе, планирование бюджета на 2024 г. отчет ревизионной комиссии, на котором был утвержден отчет за 2023 год, утверждена смета доходов и расходов на 2024 г., тарифы на 2024 г., утвержден график уборки мест общего пользования, взнос в резервный фонд, избрано правление и ревизионная комиссия на 2 года.

В 2024 году проведено 12 заседаний правления ТСЖ. Рассмотрено 36 вопросов. На правлении рассматривались вопросы о перечне работ, необходимых для обеспечения содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества.

Все заседания оформлялись соответствующими протоколами.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на федеральных и городских сайтах, на стендах.

За отчетный период в адрес Правления поступило 7 письменных обращений от собственников помещений, 34 обращения на портал ГИС ЖКХ. На все обращения даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ.

3. Отчет о заключенных договорах с поставщиками услуг.

С момента передачи дома в управление ТСЖ «НАДЕЖДА» и по настоящее время, в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский, дом 41 Правлением ТСЖ были заключены договора со специализированными организациями (**Приложение № 1**). Заключенные договора ежегодно пролонгируются.

Услуги оплачивались своевременно на основании выставленных Счетов и Актов выполненных работ. Задолженность перед поставщиками услуг за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 отсутствует.

4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2024г. - 31.12.2024г. на техническое обслуживание.

Решением общего собрания собственников помещений от 24.04.2024, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 24.04.2024г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2024г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

В соответствии с Планом финансово-хозяйственной деятельности на 2024 год запланировали:

эксплуатационные взносы	10 179 057,65 руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u>500 000,00 руб.</u>
должно поступить на р/с	10 679 057,65 руб.

Начислено в 2024 году:

эксплуатационные взносы	10 368 300,97 руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u>530 615,70 руб.</u>
должно поступить на р/с	10 898 916,67 руб.

Фактический доход по году составил:

эксплуатационные взносы, целевые взносы	10 207 789,51 руб.
дополнительные доходы (аренда)	477 010,77 руб.
дополнительные доходы (взносы в резервный фонд с ГКУ ЖА)	97 100,07 руб.
<u>дополнительные доходы (госпошлина)</u>	<u>20 000,00 руб.</u>
поступило на р/с	10 801 900,35 руб.

Доходы ТСЖ составляют:

- **платежи (эксплуатационные взносы) собственников и нанимателей за жилищные, прочие услуги**, размер которых утвержден на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1 от 24 апреля 2024 года):

Фактический доход в 2024 году оказался выше планового на **28 731,86 руб.**

Начислено за жилищные, прочие услуги – 10 368 300,97 руб.

Фактически поступило на р/с – 10 207 789,51 руб., что на **160 511,46 руб.** ниже начисленного.

Собственники и наниматели предпочитают накапливать долги.

- **дополнительные доходы (аренда) от использования общего имущества**, размер которых утвержден на общем собрании собственников (Протокол № 21 от 16 июня 2017 года):

Фактические доходы от использования общего имущества ниже плановых на – **22 989,23 руб.**

Начислено арендаторам в 2024 году – 530 615,70 руб.

Поступило на расчетный счет – 477 010,77 руб. (разница **53 604,93 руб.**). Арендаторы не спешили с оплатой.

Расходы ТСЖ за 2024 год:

Основная, большая часть денежных средств ТСЖ – расходы на оплату содержания общего имущества МКД.

Плата за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома (далее ОИ МКД)

включает в себя: расходы на содержание общего имущества нашего дома,
текущий ремонт общего имущества,
санитарное содержание общедомовой территории,
обслуживание лифтов,
очистка мусоропровода,
ПЗУ,
АППЗ,
эксплуатация общедомовых приборов учета,
ОДН ХВ, ОДН ГВ, водоотведение ХВ + ГВ.

Фактические расходы ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2024 год на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Шлиссельбургский пр., 41 составили **10 677 280,30 руб.**

На содержание общего имущества нашего дома израсходовано **2 142 616,31 руб.**, составляет **20 %** от общей суммы расходов за год.

Это позволило исполнить План мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2024 год, содержать ОИ МКД на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов и постановления Правительства РФ.

Перечень проведенных мероприятий:

технические осмотры, проводимые для обеспечения соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; услуги аварийного обслуживания, обследование аварийных квартир; видео обследование вент каналов, их чистка; обследование вентиляционных шахт в жилых помещениях (кв. 21,59,125,230) подготовка домов к сезонной эксплуатации, подготовка к отопительному сезону с получением акта допуска в августе 2024 г. – обслуживающая компания ООО «СантехПитер» по договору № 7/2021 от 01.05.21 (919 933,17 руб. за год);

работы и услуги по договорам со специализированными организациями:

- дератизация, дезинсекция – ИП Лебедев А.Д. по договору № ДД-9 от 24.02.2021 (12 500,00 руб.);
- аренда ковриков – ООО «МатСервисЛюкс» по договору № 795/ТС от 20.01.2016 (130 950,00 руб.);
- чистка вентканалов – ИП Филатов по договору № 04/03/02 от 04.03.2024 (29 800,00 руб.);
- уборка лестничных клеток + налоги – по договорам подряда (413 600 руб.)

Выплачивалась заработная плата технику-смотрителю - 269 758,00 руб.

налоги – 132 923,37руб.;

Проведен ряд работ по ремонту и содержанию ОИ - по договорам подряда (202 730,00 руб.)

(Приложение № 2)

в том числе приобретены материалы для производства работ (60 221,77 руб.):

- материалы для замены канализационного стояка кв. 205;
- материалы для устранения протечки на сетях ГВС (подвал 2);
- пылесос;
- двери тамбурные для первых этажей ч/л;
- замки для п/я кв. 206, 43;

и прочие.

Расходы на текущий ремонт:

(Приложение № 3)

18 % фактических расходов - работы по текущему ремонту – 1 913 080,70 руб., что на 475 377,44 руб. больше, чем было начислено жителям дома.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа.

Все запланированные работы по текущему ремонту на 2024 году нам удалось выполнить, кроме замены дверей в подвалы (3 шт.)
 В рамках текущего ремонта были осуществлены следующие основные работы:

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
Текущий ремонт	1 437 703,26		
Косметический ремонт переходных балконов в пар.1,2,3 (39 б.)		1 130 419,00	630419,00
Устройство брусчатки перед входами в пар. 1,2,3,4		526 742,00	278 797,00
Укладка тротуарной плитки на пешеходной дорожке между пар. 3 и 4, 2 и 3.		890 714,00	848 357,00
Ремонт первых этажей ч/л		155 507,70	155507,70
ИТОГО:	1 437 703,26	2 703 382,70	1 913 080,70

по статье расходов «текущий ремонт» отрицательное сальдо **(475 377,44 руб.)**

Техническое обслуживание лифтов

7 % фактических расходов - обслуживание лифтов, включает следующие расходы:

- проведение осмотров,
- аварийное и техническое обслуживание лифтов,
- текущий ремонт лифтов;
- проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов;
- страхование лифтов.

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
Обслуживание лифтов	1 077 554,41	379 978,36	379 978,36
Ремонтные работы		81 836,00	81 836,00
Страхование лифтов		4 600,00	4 600,00
Освидетельствование лифтов		23 500,00	23 500,00
Прием и передача сигналов (ОДС)		69 041,82	69 041,82
Установка видео в лифтах		200 000,00	200 000,00
ИТОГО:	1 077 554,41	758 956,18	758 956,18

Положительное сальдо **(318 598,23 руб.)**.

В резервном фонде на 01.01.2024 г. имелось на счетах **- 1 092,63 тыс. руб.**, т.е. денежные средства в резервном фонде отсутствовали. **(Приложение № 4).**

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг (тыс. руб.)	Израсходовано (тыс. руб.)
Резервный фонд	1 141 643,34		

Ремонт фасада (со стороны школы пар. 2, пар. 3, пар. 4), квартиры		2 008 316,32	1 158 316,32
ИТОГО:	1 141 643,34	2 008 316,32	1 158 316,32

Отрицательное сальдо (- 16 672,98 руб.).

Работы по ремонту фасада будут проводиться еще и в 2025 году.

Смета за 2024 год исполнена с **профицитом – 124 620,05 руб.** Отчет о финансовой деятельности за 2024 г. приведен в Исполненной смете доходов и расходов за 2024 год (**Приложение № 5**).

Капитальный ремонт.

Собственники жилых помещений нашего дома вносят ежемесячно взнос «капитальный ремонт» на счет Регионального оператора капитального ремонта по решению ОСС (Протокол № 22 от 20.11.2017 г.). Доходы состоят из взносов собственников МКД по Шлиссельбургскому пр., дом 41.

Запланировано, должно поступить на расчетный счет на 01.02.2025 г. - **15 814 541,40 руб.**

Фактически поступило на расчетный счет – **15 242 569,56 руб.**

Собираемость взносов составляет 96,38 %.

Задолженность составляет 571 971,84 руб., это означает, что 3 месяца все собственники не оплачивали взнос на капитальный ремонт.

ФКР предусмотрена долгосрочная программа капитального ремонта МКД.

2024 – 2026 – ремонт кровли;

2030 – 2032 – ремонт лифта (2 шт.), ремонт системы ХВС;

2036 – 2038 – ремонт фасада, ремонт системы теплоснабжения.

Выполнение работ с переносом сроков капитального ремонта на более ближние годы возможно только при 99 % оплате взносов на капитальный ремонт. (**Приложение № 6**)

Убедительно просим ВАС своевременно оплачивать взносы на капитальный ремонт, погасить без суда задолженность. Нам нужно поменять еще 2 лифта.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на федеральных и городских сайтах, на стендах.

Выводы: финансовое положение Товарищества на данный момент является стабильным, бюджетные задания выполняются без существенных отклонений.

5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2025 год.

Смета доходов ТСЖ на 2025 год (**Приложение № 7**) формировалась на основе следующих данных:

1. Отчета о результатах работы ТСЖ за 2024 год.

2. Тарифов на 2025 год на содержание и ремонт общего имущества.

3. Договоров, заключенных ТСЖ с ресурсоснабжающими и другими организациями:

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:

1. Остатка денежных средств на расчетных счетах по итогам 2024 года.

2. Членских взносов/Обязательных платежей, а именно:

Начисление за управление МКД (п. 1 Сметы)

Начисления за содержание и ремонт общего имущества МКД (п. 2 Сметы)

Начисления за коммунальные услуги (п. 3 Сметы)

Начисление за пользование ТВ-антенной и радиоточкой (п.4 Сметы)

Дополнительные сборы (п.5 Сметы)

Прочие поступления (п.6 Сметы)

К ПРОЧИМ Доходам ТСЖ относятся полученные средства от Договоров сотрудничества с интернет-провайдерами за размещение технических средств в МКД при предоставлении интернет услуг жителям дома в размере 1000 - 1500 рублей в месяц и Договоров аренды нежилых помещений 16 000 – 17 000 рублей в месяц.

Правление ТСЖ предлагает на 2025 год:

Установить следующие размеры платы:

- по целевым взносам на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме устанавливаются равными размерам платы за соответствующие виды работ и услуг, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на 2024 -2025г., кроме обслуживания ПЗУ,

- по ПЗУ (переговорно-замочное устройство) тариф 70,00 руб. с жилого помещения (Протокол № 1 от 28.04.2023),

- по целевым взносам за коммунальные услуги, поставляемые поставщиками услуг в многоквартирный дом, устанавливаются равными размерам платы за соответствующие услуги, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на 2025г.

- по целевым взносам за радио, телеантенну устанавливается равным размеру платы, установленному договорами с поставщиками услуг,

- по целевым взносам в резервный фонд устанавливается равным размеру платы 7,00 руб. с кв. м. жилого помещения (Протокол № 1 от 24.04.2024).

- целевой взнос на УМД (управление многоквартирным домом) устанавливается равным размеру платы 8,95 руб. с кв./м жилого помещения (Протокол № 1 от 22.04.2022 г.).

В период до следующего собрания производить изменения размеров платы с учетом изменений размеров платы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для квартир гос. фонда, условиями договоров, а также изменения тарифов за коммунальные ресурсы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

В случае изменения норматива на общедомовые нужды холодной и горячей воды, производить начисления по новому нормативу.

Увеличить арендную плату для арендаторов нежилых помещений, интернет провайдеров, которые арендуют место на чердачном этаже для размещения оборудования.

Доходная часть Сметы сформирована на основании указанных предложений и составляет:

11 419 342 руб. 66 коп.

Расходная часть Сметы составляет: **11 419 342 руб. 66 коп.**

Смета на 2025 год рассчитана с учетом повышения тарифов с июля 2025 года.

6. Планы и задачи на 2025 год.

Главной задачей, которую Правление ТСЖ будет пытаться решить в 2025 году: благоустройство территории. Мы предлагаем оградить территорию вокруг дома забором высотой от 1,5 метра.

Чтобы решить эту задачу, необходимо принять решение общим собранием собственников. Поэтому в бюллетене голосования для собственников будет решаться вопрос о разработке проекта благоустройства.

После того, как проект будет разработан и утвержден, мы сможем решить задачу.

Проект «Плана работ по текущему ремонту на 2025 год» (**Приложение № 8**) рассмотрен на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Предлагаем провести следующие работы по текущему содержанию МКД:

- Укладка тротуарной плитки со стороны двора на пешеходной дорожке между пар. № 2 и пар. № 3.
 - Укладка тротуарной плитки со стороны двора на пешеходной дорожке между пар. № 1 и пар. № 2.
 - Ремонт аварийных плит балконов со стороны школы.
 - Укладка тротуарной плитки со стороны двора на пешеходной дорожке от пар. № 1 до проезжей части, от пар. № 4 до проезжей части.
 - Установка металлических дверей в подвалы (3 шт.)
- Прочие расходы – 23 873,73 руб.

Исполнение плана работ по текущему ремонту возможно в том случае, если собственники жилых помещений будут своевременно оплачивать расходы по содержанию общедомового имущества и погасят задолженность за предыдущие годы.

Средства резервного фонда предлагаем израсходовать на ремонт панелей, ограждающих переходные балконы со стороны двора. Ориентировочные затраты до 800 000,00 руб.

Правлением ТСЖ разработан и согласован План мероприятий на 2025 год по СОИ (**Приложение № 9**).

Правление ТСЖ «НАДЕЖДА» обращается к членам ТСЖ с предложением:
ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 2024 год и утвердить СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2025 год.

От лица Правления ТСЖ «НАДЕЖДА» благодарю Вас за доверие, которое Вы нам оказываете. Все преобразования, которые происходят в нашем доме, были бы невозможны без вашей помощи и поддержки. Желаю всем жителям нашего дома терпения, мира, добра и благополучия.

Председатель правления
ТСЖ «НАДЕЖДА»



/А.Ю. Мельник/