

**Отчет
о финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Заневка» в 2022 году**

ТСЖ «Заневка» (ОГРН 1027806077276, ИНН 781108142) является добровольным объединением собственников жилья и осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава.

ТСЖ «Заневка» является некоммерческой организацией.

Р/с 40703810555130000060 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

Счет (капремонт) 40705810855130000399 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

Заявление о переходе на УСНО, в качестве объекта налогообложения – «Доходы», – от 13 ноября 2009г.

Основным видом деятельности ТСЖ «Заневка» в проверяемом периоде является согласно Выписке из ЕГРЮЛ: УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛОГО ФОНДА ЗА ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ИЛИ НА ДОГОВОРНОЙ ОСНОВЕ (ОКВЭД 68.32.1).

В управлении ТСЖ «Заневка» находится 1 многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, 28, корпус 1. Площадь жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам, составляет 35 285,0 кв. м.

Руководство финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ осуществляется Председателем Правления. Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в 2021 году являлся:

1. с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. - Дубяга Иван Иванович (Протокол заседания Правления № 1-10 от 31 октября 2019 года и Протокол заседания Правления № 3-10 от 29 октября 2021 года).

В 2022 году главным бухгалтером ТСЖ «Заневка» являлась Валенкевич Ирина Анатольевна (трудовой договор №1 от 03.03.2021г.)

Товариществом собственников жилья согласно ст.135 Жилищного кодекса РФ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемое с целью совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, а также владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения общим имуществом.

Из ст.148 ЖК РФ «Обязанности правления товарищества собственников жилья»

Следует, что в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) Контроль своевременности внесения членами товарищества и собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнения их;
- 6) Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- 7) Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) Выполнение вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Из ст.151 ЖК РФ следует, что средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, на основании решения общего собрания ТСЖ доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ.

Основным источником поступления денежных средств ТСЖ за отчетный период является плата за жилое помещение: за содержание и текущий ремонт. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

Начисление платежей осуществляется ТСЖ на основании следующих нормативных документов: Тарифы на содержание жилого помещения установлены решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол №1 от 29.10.2021г.).

Отопление и ГВС начисляется в соответствии с тарифами утвержденными Распоряжениями Комитета по тарифам СПб от **16.12.2020г. № 243-р.** (1-е полугодие) и от **20.12.2021г. № 222-р** (2-е полугодие).

Начисление ХВС и водоотведения осуществляется в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам СПб от **18.12.2020г. № 271-р** и от **15.12.2021г. № 207-р** (2-е полугодие).

Начисление по статье освещение мест общего пользования осуществляется по тарифам, установленным распоряжениями Комитета по тарифам от **16.12.2020г. № 244-р** и от **22.12.2021г. № 231-р** (2-е полугодие).

Взносы в фонд капремонта начисляются в соответствии с постановлением Правительства СПб № 1055 от 23.12.2021 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2022 году».

С 2022 года вывоз мусора стал коммунальной услугой и получил название «Обращение с ТКО». Начисление по статье Обращение с ТКО осуществляется в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам СПб от **08.12.2021 № 174-р** (1-е полугодие) и от **30.06.2022 № 35-р** (2-е полугодие).

Расчет коммунальных платежей производится в соответствии с постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

В соответствии с действующим жилищным законодательством РФ товарищество собственников жилья обязано ежегодно отчитываться о финансовой деятельности перед собственниками помещений.

Общая сумма поступлений денежных средств за 2022 год составляет 44 509 243 рублей 65 копеек, в т.ч.

- 4 035 510,00 руб. от коммерческой деятельности.
- 275 670,12 руб. от ГУЖА за городские квартиры (403, 404, 405 площадью 239,8 м2)
- 40 198 063,53 руб. – квартплата согласно размерам платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества и за коммунальные услуги.

Расходы, произведенные за 2022 год:

В 2021 году произведена оплата предоставленных услуг на сумму **47 057 655,83 руб.**,

в том числе на содержание и текущий ремонт общего имущества и за коммунальные услуги – 39 555 484,57 руб.;

прочие расходы – 3 832 899,07 руб.;

пополнение фонда капитального ремонта – 3 669 272,19 руб.

Расходы, произведенные на содержание и текущий ремонт общего имущества и за коммунальные услуги:

Поставщики услуг		39 555 484,57
ГУП "ТЭК"	ОТОПЛЕНИЕ Горячая вода	13 169 520,17
ГУП "ТЭК"	Гидравлические испытания	8 144,70
ГУП "Водоканал"	Холодное водоснабжение	1 120 164,16
ГУП "Водоканал"	Водоотведение	1 775 295,41
АО Невский Экологический оператор	Обращение с ТКО	1 616 000,00
АО «Петербургская сбытовая компания»	Электроосвещение мест общего пользования	546 863,42
МАСТЕРЛИФТ	ТО лифтов	743 580,00
МАСТЕРЛИФТ	Ремонт лифтов ПАР. 2, 3, 5, 7, 8, 12	251 070,00
ООО "ДОК"	Т/освидетельствование лифтов	42 600,00
ГУП ВЦКП	АРМ паспортист	33 900,00
ООО «Защити Фасад»	Ремонт фасада	230 800,00
АО Петербургская сбытовая компания	ЭОМ мест общего пользования	526 288,44
ООО «ПетербургГАЗ»	ТО газового оборудования	369 354,00
ИП Семенцова О.В.	Печать квитанций (с августа 2022г., смена юр.лица)	47 030,00
ИП Богданов Игорь Владимирович	Ремонтные работы в ИТП	26 735,00
ИП Котолуп Владислав Васильевич	Печать квитанций (до августа 2022 г.)	61 639,00
ООО «НОВА СЕРВИС 78»	Замена и чистка ковров в подъездах	263 694,00
ИП Петров Андрей Юрьевич	Размещение информации на портале ГИС ЖКХ	30 000,00
ИП Сукасян А.С.	Механизированная уборка и вывоз снега	164 000,00
ИП Пожидаева Светлана Игоревна	Уборка МОП, придом. территории, очистка мусоропроводов (с 01.04.2021г.)	2 561 417,75
ООО «Механизация градус»	Аренда компрессора для промывки системы ЦО	21 200,00
ООО «Компания СпецТранс»	Вывоз мусора	106 443,75
ООО «ГЖРУ»	Техническое обслуживание	1 835 064,54
ООО РИКО ТВ	Кабельное телевидение	260 442,00

ФГУП РСВО	РАДИО	201 930,54
ООО «АйЭмДжиСистемс»	ТО Пожарной сигнализации	30 508,44
Охрана Росгвардии	Тревожная кнопка (3471)	20 826,00
Охрана Росгвардии	Тревожная кнопка (988,90)	11 866,80
Росохрана Телеком	Тревожная кнопка (550,00)	6 400,00
ПАО "Вымпелком"	Услуги связи (аванс)	25 000,00
Охрана Росгвардии	Аванс	1 312,56
ООО СЦ ГК «Патриот»	ТО домофонов и видеонаблюдения	386 520,00
ООО СЦ ГК «Патриот»	Замена видеокамер, ремонт ворот	193 050,00
ПАО Ростелеком	Аванс за услуги связи	9000,00
ООО «СК «ТИТ»	Страхование ГО	29 700,00
ООО «Ревенсис»	Обследование и прочистка вентканалов 9 и 12 парадных	15 000,00
ООО "Квартплата Онлайн"	Поддержка сайта	9 000,00
ООО "Актив"	Консультационные услуги	8 000,00
ИП Рогинкин О.В.	Консультационные услуги	10 000,00
Веселый Водовоз	Вода питьевая	10 840,00
ООО «ФИНЭК-АУДИТ»	Консультационные услуги	10 000,00
ООО "Центр электронной отчетности"	Продление электрон. подписи	6 000,00
ИП Глазов Илья Сергеевич	Сантехматериалы	2 281 573,94
ИП Кротов Дмитрий Иванович	Замена двери пар.12, 10 эт.	48 816,90
ООО «Компания Тензор»	Электронная подпись	2 600,00
ИП Глазов Илья Сергеевич	Сантехработы	2 281 573,94
ИП Рыков Алексей Вадимович	Юр. услуги по взыскания задолженности за услуги ЖКХ	79 000,00
ИП Филатов В.К.	Мойка мусоропроводов	74 760,00
ООО «КСИЛ ПК ИНФЛЭКС»	Ограничительная планка для качелей	8 300,00
ИП Короходкин Б.С.	Информационные стенды (малые)	8 424,00
ИП Кочетков Ю.В.	Консультационные услуги	3 000,00
ООО «Авен»	Вазоны	40 831,70
ООО «Благо-строй»	Ремонт асфальта	1 935 200,00
ООО "Благо-строй"	Устройство дорожек (тротуарная плитка)	577 440,00

ООО "Иннокор-Свет"	Светильники для 11 и 12 парадных	119 594,00
ООО "ТД Линкер"	Плитка для пола (ремонт 11 и 12 парадных)	240 018,94
ООО "Электротехмонтаж"	Лампы светодиодные, электротовары	28 481,70
ООО "Орион"	Уборка и вывоз снега	223 890,00
ООО "Олимп"	Комплекующие (качели) для детской площадки	20 125,00
ООО "Стройтехникс"	Технадзор ремонта отмостки	5 510,74
ООО «Прагматика»	Краска для ремонта 11 и 12 парадных	211 500,00
ИП Пасынков Е.В.	Ремонт крыльца пом. 21Н	32 217,00
ИП Пасынков Е.В.	Сантехработы	62 104,00
ООО «Абсолют Пром»	Противогололедный реагент	37 600,00
ООО «Б. Сервис»	Канцтовары	22 464,40
Ингосстрах	Страхование лифтов	4 500,00
Кузнецова О.А.	Ремонт 12 пар., 6 пар. (9 эт.)	267 895,41
Кузнецова О.А.	Замена ограждения газона, ремонт ограждений, изготовление шпалер	165 813,00
Кузнецов А.Г.	Монтаж забора (сетки) за контейнерной площадкой напротив 4 ворот	25 000,00
ИП Золотухин А.Н.	Ремонт пар. 12	416 081,00
Амелин А.А.	Ремонт парадных 11 и 12	698 529,30
Амелин А.А.	Покраска ограждений придомовой территории (забора)	84 800,00
ИП Богданов А.И.	Торфогрунт и песок для песочницы	49 500,00
ИП Пасынков Е.В.	Ремонт парадных 11 и 12	2 307 301,94
ИП Назаров Д.Б.	Изготовление и установка дверей в 11 и 12 парадных	914 381,15
ООО «СТД Петрович»	Строительные материалы для ремонта 11 и 12 парадных	1 028 082,96
Нагаев Д.	Ремонт пар. 12	53 000,00
ИП Луннова Л.О	Плодородный грунт	25 800,00
РСИЦ	Оплата домена (сайт)	1 000,00

прочие расходы – 3 832 899,07 руб.;

в том числе:

Услуги банка	65 076,43
Заработная плата	2 216 681,21
Налоги	1 206 777,82
Под отчет хозрасходы	244 645,24
Госпошлина в суд	39 718,37
Возмещение ущерба (франшиза)	60 000,00

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорам и выставленным счетам.

Денежные средства по банковским счётам ТСЖ за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. составили:

	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
40703810555130000060	2 797 872,84	44 509 243,65	47 057 655,83	249 460,66
40705810855130000399	15 580 160,30	3 880 181,93	0	19 460 342,23

Кредиторская задолженность поставщикам на 1 января 2023 года составляет 5 899 722,70 руб., в т.ч:

ГУП «ТЭК СПб»	2 278 886,25 руб. декабрь 2022г. 1 348 631,04 руб. ноябрь 2022г.
ГУП «Водоканал СПб»	93 653,04 руб. – ХВС декабрь 2022г. 160 592,15 руб. – Водоотведение – декабрь 2022г.
АО «Петербургская Сбытовая компания»	58 041,80 руб. – освещение МОП – декабрь 2022г.
АО «Невский экологический оператор»	1 142 328,72 руб. – обращение с ТКО
ИП Глазов И.С.	256 218,05 руб. – сантехработы
ИП Пожидаева С.И.	230 390,79 руб. – уборка МОП территории, - декабрь 2022г.
ООО «ГЖРУ»	150 625,15 – тех. содержание дома – декабрь 2022 г.
ООО «Нова-Сервис 78»	27 200,00 – замена ковров в парадных – декабрь 2022 г.
ООО «Петербурггаз»	31 322,21– ТО газ. оборудования - декабрь 2022 г.
ООО «РИКО-ТВ»	21 703,50 – антенна – декабрь 2022г.
ООО «Благо-строй»	100 130,00 – ремонт асфальтового покрытия

Просроченная кредиторская задолженность ТСЖ на 1 января 2023 г. отсутствует. Оплачено авансом – 43 648 рублей 03 копейки.

Задолженность собственников жилья по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги (ст.153 и сч.154 ЖК РФ) на 01.01.2021г. с учетом переоплат составляет 6 290 389,13 руб., в т.ч. начисление за декабрь 2022г. – 4 617 568,07 руб. Задолженность от 3 месяцев и более – 4 617 568,07 руб.

Фонд оплаты труда начисляется в соответствии со штатным расписанием. Фактическая списочная численность работников за проверяемый период – 8 человек.

Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и списываются на расходы требованием в Программе 1С с составлением актов списания материальных ценностей.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено. Бухгалтерский учет ТСЖ ведется по журнально-ордерной системе с применением программы 1-С бухгалтерия.

В 2022 году выполнены следующие работы за счет отчислений по статье **текущий ремонт**:

ИП Глазов И.С.	сантехработы, замена стояков, ремонт канализации замена стояков ЦО и радиаторов в 11 и 12 парадных	2 998 123,34 руб. 554 167,20 руб.
ООО «Благо-строй»	Ремонт асфальта и устройство дорожек (тротуарная плитка)	2 612 770,00 руб.
ИП Золотухин Д.Н.	Ремонт пар. 12	416 081,00 руб.
Амелин А.А.	Ремонт парадных 11 и 12	698 529,30 руб.
ИП Назаров	Ремонт парадных 11 и 12 (двери)	914 381,15
ООО «Прагматика»	Краска (ремонт парадных 11 и 12)	211 500,00 руб.
ООО «ТД Линкер»	Плитка для пола (ремонт пар 11 и 12)	211 500 руб.
ООО «Иннокор-свет»	Светильники для 11 и 12 парадных	119 594,00 руб.
ООО «Электротехмонтаж»	Электр. материалы (лампочки и т.д.)	28 481,70 руб.
Нагаев Д.М.	Ремонт парадной 12	53 000,00 руб.
ИП Богданов И.В.	Работы по ИТП	26 735,00 руб.
Кузнецова О.А.	Ремонтные работы в пар. 11, 12, 6, 7	294 945,41 руб.
ИП Кротов Д.И.	Замена двери 12 пар. 10 эт.	48 816,90 руб.
ООО «СТД Петрович»	Материалы для ремонта пар. 11 и 12	1 028 07,24 руб.
	Сантехматериалы	73 230,00 руб.
ИП Пасынков Е.В.	Ремонтные работы пар. 11, 12, 2, сантехработы	2 355 622,94 руб.
ИТОГО		12 674 075,12 руб.

Расходы отражены по статье «Текущий ремонт» в сумме – 12 674 075,12 руб.

Экономия и перерасход по статьям:

Перерасход по статьям:	Руб.
Уборка МОП	25 740,84
Обслуживание мусоропроводов	75 496,56
Радио	8 168,40
Паспортист	29 768,86
Освещение МОП	7 992,26
Технич.содерж.дома	407 491,70
Уборка придомовой территории	482 122,04
ТО тревожная кнопка	668,56
Содерж.газов.системы	78 594,36

Диспетч.	578 280,05
Текущий ремонт	8 935692,98
ИТОГО:	10 570 016,61
Экономия по статьям:	
Антенна	16 380,00
Холодн.водоснабж.	228 360,63
АУП	286 831,89
Водоотведение	165 987,64
ТО ПЗУ и видеонабл.	203 266,40
ТО лифтов	62 048,64
ИТОГО:	962 875,20
Всего перерасход за вычетом экономии:	9 607 141,41

За 2022 год выявлен недобор по статье ГВС (в летние месяцы) в сумме 360 822,85 руб. За счет «Резерва предстоящих расходов» списано 360 822,85 руб.

Выявлен недобор по статье «Вывоз мусора» в сумме 20 106,54 руб. За счет «Вывоз мусора» списано 20 106,54 руб.

Доходы от коммерческой деятельности	4 066 220,00 руб. (аренда)	
Прочие доходы		927 345,75 руб., в т.ч.
	% по р/сч кап.ремонт	177 644,66 руб.
	% радио	86 541,66
	% РИКО ТВ	28 938,00
	пени жильцам (начисленные)	634 221,43
Прочие расходы	99 718,37 руб., в т.ч.	
	Возмещение ущерба (франшиза)	60 000,00
	госпошлина	39 718,37

Заключение

Финансовое состояние ТСЖ «Заневка» на 31.12.2022г. оценивается как удовлетворительное.

Председатель Правления ТСЖ «Заневка»

И. И. Дубяга