**Отчет Правления ТСЖ «Интернациональное»**

**г.Сочи, ул. Интернациональная, д.3/1**

об итогах финансово-хозяйственной деятельности

с 01.01.2022 по 31.12.2022 года

Финансовый отчет предоставляет информацию о текущем финансовом положении ТСЖ «Интернациональное», для оценки его деятельности за истекший период. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья многоквартирного дома осуществляет Правление, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Общества, за исключением вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполнял:

Игумнов Сергей Александрович.

Члены Правления: Баева Надежда Александровна

Валяс Наталья Ивановна

Галушко Сергей Александрович (до 28.10.2022 г.)

Елтавская Диана Илларионовна

Товарищество собственников жилья «Интернациональное» относится к некоммерческим организациям (статья 135 Жилищного кодекса).

Деятельность товарищества осуществляется на основании следующих документов:

1. **Устав.** Он подтверждает некоммерческий род деятельности ТСЖ. Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается устав. ТСЖ «Интернациональное» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников.

2. **Смета доходов и расходов.** Она обосновывает расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Кроме того, на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения.

За истекший период Правлению ТСЖ пришлось решать многие вопросы и проблемы различного хозяйственного характера: финансово-экономические, социальные, законно-правовые и организационные.

**Хозяйственная деятельность по обслуживанию дома**

1. **Работы в паркинге:**

- проведены текущие ремонты тросиков, роликов и полотна обоих ворот паркинга; - проведена замена ворот паркинга (ближних к горам) производства фирмы «Алитек»; - заделка швов между стеной и полом; - изготовление и монтаж проезда для инвалидов;

- устройство площадки для установки и монтаж дренажного насоса в паркинге.

2. **Кондиционирование:**

- диагностика работающих систем К1, К4, К5 внешнего кондиционирования;

- проведены замены антикислотных и осушающих картриджей в системах кондиционирования К1, К5; - проведены ремонтные работы в электронике системы кондиционирования К5; - проведен ремонт с дозаправкой фреоном внешнего блока системы К1;

- проведена наружная чистка внешних блоков К1, К4, К5

3. **Ремонтно-строительные работы:**

- диагностика оборудования в трансформаторной подстанции, ремонт трансформатора тока и замена вводного автомата;

- проведен ремонт электрического шкафа в паркинге;

- проведены заделка кровли, очистка и герметизация окон;

- диагностика неисправности и наладка видеонаблюдения;

- диагностика неисправности и наладка общедомовой системы ТВ;

- диагностика и ремонт поквартирной домофонной системы, вышедшей из строя после попадания молнии во время грозы;

- наварка шумозащитного материала на козырьки паркинга;

- ремонт ливневой канализации паркинга;

- ремонт с резкой и сваркой ограждения дома;

- установка металлических лежачих полицейских на тротуаре;

- проведена независимая оценка эксплуатации лифта;

- по требованию Ростехнадзора проведено обучение сотрудника ТСЖ по специальности «Специалист по организации и эксплуатации лифтов».

**4. Противопожарная безопасность дома.**

- установлен пульт контроля и управления пожарной сигнализации;

- проложен кабель пожарного режима лифта.

**5**. **Организовано взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями (МУП г. Сочи «Водоканал» и ПАО «ТНС ЭНЕРГО Кубань»), с организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию специального оборудования, в т.ч. с Ростехнадзором.**

**6**. Проводилась работа с собственниками квартир по своевременной оплате коммунальных услуг и взысканию имеющейся задолженности.

**7**. Регулярно выполнялись работы по обрезке деревьев и кустарников, прополке и поливу растений, озеленение и посадка растений, выполнено устройство защитного покрытия от сорняков на придомовой территории.

**Финансовая деятельность по обслуживанию дома:**

**Поступило** денежных средств **–** 2931812,00 рублей.

**Израсходовано** денежных средств

По смете – 2629245**,**00 рублей.

За счет резервного фонда - 439721,00 рублей

Финансовое состояние предприятия в целом удовлетворительное.   
Услуги оказываются предприятием в рамках заключенных договоров на обслуживание, материалы, инвентарь, моющие средства приобретается согласно представленным документам при их необходимости.

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячных членских взносов для каждого собственника помещения.

По утвержденной смете расходов на 2022 год общим собранием членов ТСЖ «Интернациональное» планировалось израсходовать:

на содержание и обслуживание дома в размере –2630916,00 рублей.

фактические затраты составили –2629245,00 рублей.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Исполнение сметы доходов и расходов за 2022 год** | | | | | | | |  |
| **ТСЖ "Интернациональное"** | | | | | | | |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
|  | Наименование статей | | |  |  | **месяц (руб)** | **по смете** | **фактические расходы** |  |
|  | **Доходы:** | |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Членские взносы за содержание общего имущества | | | | | **219243** | **2630916** |  |  |
|  | **Расходы:** | |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Общедомовые нужды (электроэнергия) | | | | | 45188 | 542256 | 548613 |  |
| 2 | Обслуживание лифта и системы диспетчеризации | | | | | 7850 | 94200 | 94200 |  |
| 3 | Годовая аттестация лифта в Ростехнадзоре | | | | | 850 | 10200 | 10200 |  |
| 4 | Обслуживание пожарной сигнализации дома | | | | | 8000 | 96000 | 96000 |  |
| 5 | Услуги банка и почты | |  |  |  | 2000 | 24000 | 24584 |  |
| 6 | Обслуживание сайтов (ТСЖ, ГИС ЖКХ) | | |  |  | 1500 | 18000 | 18420 |  |
| 7 | Расходы за исполнение трудовых функций | | | |  | 77000 | 924000 | 924000 |  |
| 8 | Страховые взносы | |  |  |  | 30464 | 365568 | 365427 |  |
| 9 | Содержание охраны | |  |  |  | 37000 | 444000 | 444000 |  |
| 10 | Прочие расходы (хоз. инвентарь, моющие средства для уборки, связь, озеленение, канцелярские расходы) | | | | | 2300 | 27600 | 24947 |  |
| 11 | Текущий ремонт и обслуживание технического оборудования и системы электроснабжения (лампы, электромонтажные материалы, замки, петли, покраска ограждения, обслуживание кондиционеров) | | | | | 7091 | 85092 | 78854 |  |
|  | **ИТОГО расходов по смете:** | | | | | **219243** | **2630916** | **2629245** |  |
|  | Сметные расходы на 1 кв.м. площади жилых и нежилых помещений в месяц (5226,3 кв. м) | | | | |  | **41,95** |  |  |

При расходовании денежных средств Правление ТСЖ придерживалось

установленной сметы, исходя из потребностей по содержанию и эксплуатации общего имущества. Все расходы подтверждены счетами, платежными поручениями и товарными накладными.

Правление рассмотрело финансовые итоги года и вносит следующее предложение по смете доходов и расходов на утверждение общим собранием членов ТСЖ «Интернациональное».

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **Смета доходов и расходов** | | | | | | |
| **Товарищества собственников жилья "Интернациональное"** | | | | | | | |  |  | |
|  |  |  |  | **на 2023 - 2024 г** | |  |  |  |  | |
|  | Наименование статей | | |  |  | **месяц (руб)** | **год (руб.)** |  |  | |
| **Доходы:** | | |  |  |  |  |  |  |  | |
| 1 | Членские взносы за содержание общего имущества | | | | | **231114** | **2773368** |  |  | |
| **Расходы:** | | |  |  |  |  |  |  |  | |
| 1 | Общедомовые нужды (электроэнергия) | | | | | 50300 | 603600 |  |  | |
| 2 | Обслуживание лифта и системы диспетчеризации | | | | | 7850 | 94200 |  |  | |
| 3 | Годовая аттестация лифта в Ростехнадзоре | | | | | 850 | 10200 |
|  | | | | | |
| 4 | Обслуживание пожарной сигнализации дома | | | | | 8000 | 96000 |  |  | |
| 5 | Услуги банка и почты | |  | |  | 2000 | 24000 |  |  | |
| 6 | Обслуживание сайтов (ТСЖ, ГИС ЖКХ) | | | |  | 900 | 10800 |  |  | |
| 7 | Расходы за исполнение трудовых функций | | | |  | 77000 | 924000 |  |  | |
| 8 | Страховые взносы | |  |  |  | 33264 | 399168 |  |  | |
| 9 | Содержание охраны | |  |  |  | 43000 | 516000 |  |  | |
| 10 | Прочие расходы (хоз. инвентарь, моющие средства для уборки, связь, озеленение, уборка придомовой территории, канцелярские расходы) | | | | | 4800 | 57600 |  |  | |
| 11 | Текущий ремонт и обслуживание технического оборудования и системы электроснабжения (лампы, электромонтажные материалы, замки, петли, покраска ограждения, обслуживание кондиционеров) | | | | | 3150 | 37800 |  |  | |
|  | **ИТОГО расходов по смете:** | | | | | **231114** | **2773368** |  |  | |
|  | Сметные расходы на 1 кв. м. площади жилых и нежилых помещений в месяц (5257,98 кв. м) | | | | | **43,95** | |  |  | |

Правление выражает благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

**Спасибо!**

Председатель Правления: Игумнов Сергей Александрович

Члены Правления: Баева Надежда Александровна

Валяс Наталья Ивановна

Елтавская Диана Илларионовна