

Отчет деятельности правления ТСЖ «Токарей 68» за 2019 г.

Раздел 1. Общие сведения.

ТСЖ «Токарей 68» зарегистрировано как юридическое лицо 19.04.2006 г., ОГРН 1069658074023.

Деятельность Товарищества легитимна. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учёт в Товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", и иными нормативными актами, регуливающими бухгалтерский учет в Российской Федерации.

ТСЖ «Токарей 68» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы, уменьшенные на величину произведённых расходов.

Доходы и расходы в соответствии с действующим законодательством учитываются кассовым методом, согласно которому изменения в финансовом положении признаются только в результате фактических выплат или получения денежных средств с использованием банковского расчетного счета.

Бухгалтерский учет, расчет и начисления полностью автоматизированы. Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия «УСН в ТСЖ», версия 8.3.

Расчеты и начисления собственникам производятся в лицензионной программе «Биллинг-Онлайн».

Расчеты с поставщиками, подрядными организациями и сотрудниками в ТСЖ «Токарей 68» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «УБРиР».

Для аккумулирования средств на капитальный ремонт по решению общего собрания открыт специальный счет в ПАО ВТБ банк.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества многоквартирного дома;
- Содержание и благоустройство придомовой территории;
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций, инженерных сооружений многоквартирного дома;
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношении с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- Управление эксплуатацией жилищного фонда;

Раздел 2. Обслуживание, эксплуатация и ремонт

В 2019 г., согласно принятых решений общего собрания были выполнены следующие работы и услуги:

2.1. Инженерные системы дома:

Приобретено и установлено оборудование для насосной и ИТП: бак расширительный, электропривод, фильтр сетчатый, циркуляционный насос, подшипники.

2.2. Система допуск-контроля:

В МОП жилой части дома установлена система видеонаблюдения в лифтовых кабинах 1-5 очередей и выведена на пульт диспетчера дома (10 камер).

Проведена модернизации системы видеонаблюдения в МОП нежилой части (паркинг) 1-4 очередей, замена старых на новые (5 камер).

Проведен аудит всей системы допуск- контроля объекта, а именно:

В диспетчерской дома – проведена реорганизация узлов связи, организовано рабочее место для дистанционного ведения электронного учета онлайн –заявок. Заявки от собственников и жителей выведены в систему Todoist для оперативного их выполнения.

Ворота паркинга - для корректного опускания установлены толкатели на воротах № 1. Реорганизовано питание ворот № 2, все системы контроль-доступа проверены, поврежденные участки линий заведены в кабель канал и гофру.

Шлагбаумы - для корректной работы были перебраны соединения шлагбаумов № 3, № 4.

Ворота территории (откатные) № 1,2 - заменены привод, блок управления, установлены новые приемники для формирования электронной базы брелков.

Калитки № 1,2,3 на территорию дома- изготовлены крепления для доводчиков, наварены упоры для фиксации открывания калиток, установлены ручки для удобной эксплуатации.

2.3. Лифтовое оборудование:

Проведен текущий ремонт лифтового оборудования в 1,3,5 очередях - приобретено и заменено оборудование канатоведущего шкива, КВШ, тяговых канатов, согласно плана.

2.4. Конструктивные элементы:

Проведены ремонтные и покрасочные работы по частичному восстановлению фасада здания, вентиляционных шахт, цокольной облицовки здания со стороны жилой и нежилой части 1-5 очередях. Восстановлено покрытие плитки в МОП 3,4 очереди.

Произведена замена старых деревянных дверей 1-х этажей на пластиковые в лестничных маршах 2,3,4,5 очередей жилой части.

2.6. Замена/установка/проверка приборов учета ХВС, ГВС, эл. энергии, тепловой энергии:

В течении года проводилась плановая контрольная сверка показаний приборов учета ХВС, ГВС, эл. энергии в жилых и нежилых помещениях МКД, предоставивших допуск.

Порядок монтажа и эксплуатации ИПУ закреплен в Правилах № 354. Согласно п. 81.12 Правил № 354, ИПУ, у которого истек межповерочный интервал, считается вышедшим из строя. После указанных событий, начисления осуществляются 3 месяца по среднему от фактического потребления за предыдущие периоды, далее по нормативу с повышающим коэффициентом, без последующего перерасчета. Информация о статусе ИПУ размещается ТСЖ ежемесячно в квитанциях, а также у собственников и проживающих имеется возможность получить достоверную информацию по телефону и на личном приеме.

Раздел 3. Содержание и благоустройство:

Проведено плановое озеленение территории МКД, высадка семян и рассады (весна), высадка кустарников со стороны паркинга и нежилых помещений (осень);

На протяжении летнего периода на постоянной основе проводились работы по стрижке кустарников, прополка цветников, покос газонов со стороны жилой и нежилой части многоквартирного дома;

Раздел 4. Взаимодействие с контролирующими органами.

1.) Департамент Государственного Жилищного и Строительного Надзора Свердловской области:

№	Основания	Период	заявитель	Результат
1	Проведение документальной внеплановой проверки	Апрель Октябрь	кв. 195	Вынесено Предписание, замечания устранены
2	Проведение документальной внеплановой проверки	Март	кв. 101	Нарушений не выявлено

2.) Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области.

№	Основания	Период	заявитель	Результат
1	Проведение документальной внеплановой проверки	Март	кв. 101	Нарушений не выявлено

Раздел 5. Работа с поставщиками, подрядными организациями, Потребителями

5.1. Проведена претензионная работа в адрес поставщиков и подрядных организаций: «ПАО Т+» с требованием о перерасчете за поставленную тепловую энергию за период с 2018 г. по 2019 г.

Начисления Собственникам за подачу тепловой энергии на нужды отопления и ГВС в течении года производились в соответствии с фактическим объемом согласно данных общедомового прибора учета.

5.2. В течении года предоставлялась информация по заявлениям и запросам от собственников и жителей дома, поступивших в адрес ТСЖ от следующих помещений:

Жилые помещения: №№ 158,195, 36,29,174,139,101, 135,162, 216, 31,116, 191, 147, 69, 189,188.

Нежилые помещения 15/4, № 3/2, 21/5, 9/4, 14/4, 8/2.

Нежилые помещения (паркинг) № 32, 39,40.

Раздел 6. Работа с судебными органами по представлению интересов ТСЖ.

6.1. В течении года проводилась работа по сбору дебиторской задолженности с собственниками жилых и нежилых помещений путем уведомлений, а также через судебные органы.

Проведена работа со службой судебных приставов, принято к производству 9 исполнительных листов на сумму- **701 213,13 руб.**

№ п/п	№ помещения	Долг по коммунальным услугам и капитальному ремонту
1	кв. 113	96 485,82
2	кв. 115	67 224,55
3	кв. 125	121 289,84
4	кв. 136	59 310,78
5	кв. 137	129 329,83
6	кв. 206	118 819,67
7	кв. 147	65 981,54
8	парк. 1	26 026,60
9	парк.50	16 744,50
	ИТОГО:	701 213,13

Раздел 7. Мероприятия в доме:

На каждый календарный год ТСЖ «Токарей 68» с учетом бюджета планирует мероприятия. Так, 2018 год стал годом, когда основной акцент был сделан на ремонт и восстановление ПС (пожарной системы) дома, паркинга. В 2019 году особо было уделено внимание системе контроль-доступа. С 2020 г., согласно разработанного и утвержденного плана решением общего собрания, началось поэтапное проведение ремонтных работ инженерных систем ХВС и ГВС, щитовой 1 очереди дома.

Утвержденные законодательно нормы и правила по эксплуатации объектов недвижимости, а также практика, которая сложилась в работе у ТСЖ, показала, что анализ и планирование бюджета на 2 периода, а при капитальном ремонте на 5 лет, положительно сказываются на планомерном распределении денежных средств и работ в течении года. Во главу угла ставится стратегическое управление, задачей которого является плановое поддержание объекта и его систем в работоспособном состоянии, а не оперативное, рассчитанное в основном на устранение аварий и не запланированных ремонтных работ.

7.1. Общественные мероприятия с участием собственников и жителей:

- 1) 1 очередное общее собрание членов ТСЖ (май);
- 2) 1 очередное общее собрания собственников МКД (май);
- 3) 1 внеплановое общее собрания собственников МКД по вопросу проведения кап. ремонта (июнь);
- 4) Заседания правления (январь-декабрь);
- 5) Новый год - конкурсы, праздничный концерт на территории МКД (декабрь).

Раздел 8. Финансовая деятельность *(Отчет об исполнении финансового плана 2019 г.)*

Начисления за коммунальные услуги собственникам МКД проводились по тарифам, утвержденным. Регионально- энергетической комиссией города Екатеринбурга в текущем периоде.

С 01.01.2019 г. изменился порядок начислений по услуге отопления, где согласно Правил № 354, появилось 2 категории потребителей: с ИПУ, и без ИПУ. Индивидуальное начисление потребителям без ИПУ, согласно формуле Приложения № 2, высчитывается как средний объем на м2 от объема потребителей, имеющих ИПУ. Дельта, которая остается между индивидуальным потреблением и общедомовым, распределяется на м2 площади всех собственников, отапливаемых жилых и нежилых помещений.

Начисления по коммунальной услуге ХВС, ГВС, эл. энергии, водоотведения, идущие на содержание общего имущества (СОИ) начислялись собственникам согласно Правил № 354 по нормативу на м2, исходя из площади мест общего пользования. По окончании календарного года, в январе 2020 г. всем собственникам был произведен перерасчет (корректировка) согласно фактического объема, зафиксированного ОДПУ. Общая сумма возврата ТСЖ в пользу собственников составила - **936 292,94 руб.**

Начисления по статье содержание производились в соответствии с утвержденным финансовым планом в размере 24,06 руб./м2.

Доходы от коммерческой деятельности в 2019 г. составили - 1 069 151,69 руб. Расходы - 1 096 604,75 руб.

В счет доходов от хозяйственной деятельности были возмещены расходы содержания общего имущества собственников:

- на юридические услуги;
- на содержание ПС;
- на приобретение и монтаж системы видеонаблюдения;
- содержание деятельности ТСЖ (программное обеспечение, услуги телефонной связи, канцелярские товары, обучение персонала, оплата ревизионной комиссии.)

По итогам 2019 г. согласно плану (доходов) и факту (расходов) по содержанию, с учетом экономии предыдущих периодов, сумма в размере 312 295,75 руб. переходит положительным сальдо на 2020 г.

Остаток средств на специальном счете ПАО ВТБ банк на 01.01.2019 г. составляет - 9 040 390,89 руб.

Поступило на специальный счет ПАО ВТБ банк от собственников дома за период 2019 г. - 3 258 962,83 руб., в т.ч. в виде % от суммы депозита - 275 329,29 руб.

Задолженность за собственниками помещений многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей составила за отчетный период 1 695 841,26 руб. в т.ч. по коммунальным и эксплуатационным услугам - 1 186 455,37 и капитальному ремонту 509 385,89 руб.

Задолженность Товарищества по обязательствам перед поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг за отчетный период составила - 354 528,43 руб.

В ноябре 2019 г. ТСЖ была проведена инвентаризация МБП общего имущества собственников МКД, денежных средств, финансовых обязательств, а также лицевых счетов собственников многоквартирного дома в связи с подготовкой к составлению годовой отчетности.

Отчет об исполнении финансового плана за 2019 г.

1	Наименование статьи затрат «Содержание жилья»	сальдо	план руб. год	факт оплаты руб. год
1.1	Техническое обслуживание инженерных систем, уборка МОП, уборка придомовой территории.		3 521 911,84	3 527 517,12
1.2	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления.		120 329,22	12 190,00
1.3	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования.		722 528,57	735 868,38
1.4	Текущий ремонт ОИ		660 289,32	1 047 309,46
1.5	Вывоз снега.		73 027,39	70 200,00
1.6	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройство.		137 202,97	63 092,00
1.7	Санитарное содержание подвальных помещений.		12 447,85	12 031,92
1.8	Содержание системы контроль-доступа МКД и придомовой территории		401 097,40	466 479,72
1.9	Прочие расходы.		121 712,31	125 895,80
1.10	Расходы на управление		1 445 886,99	1 474 001,07
1.11	в т.ч вознаграждение председателя		629 790,60	640 318,36
1.12	Административные расходы		770 107,01	691 595,83
	ИТОГО по плану содержание	551 936,18	7 986 540,87	8 226 181,30
				312 295,75

1.13	Капитальный ремонт спецсчет ВТБ на 01.01.2018	остаток на 01.01.2019	поступление на ВТБ Банк	поступление % по спец. счету	Расход на кап. ремонту
		9 040 390,89	3 258 962,83	275 329,29	0,00
Остаток по специальному счету ВТБ Банк на 31.12.2020 г.					12 574 683,01

Начислено собственникам по капитальному ремонту за 2019 г. сумма - 3 136 707,43 руб.

Долг за собственниками по капитальному ремонту (спец. счет) на 31.12.2019 г. (в т.ч декабрь 2019 г.) - 771 677,83 руб.

2	Коммунальные услуги	Сальдо на начало периода	начислено собственникам ком. Услуги (ТСЖ)	Предъявлено поставщиком ком. Усл. (PCO)	Сальдо на конец периода
2.1	ХВС, ГВС (подача), водоотведение ХВС, ГВС в т.ч КУ на СОИ	415 126,73	1 999 527,93	1 807 680,69	606 973,97
2.2	Электроэнергия в т.ч КУ на СОИ	650 071,22	2 915 017,80	2 970 439,66	594 649,36
2.3	Теплоэнергия, нагрев ГВС, в т.ч КУ на СОИ	-85 236,01	4 358 368,73	4 967 945,87	-694 813,15
2.4	Обращение с ТКО	0,00	704 150,44	476 987,99	227 162,45
	ИТОГО:	979 961,94	9 977 064,90	10 223 054,21	506 810,18

Долг за собственниками по коммунальным и эксплуатационным услугам в т.ч капитальный ремонт на конец 2019 года составляет 1 695 841,26 (Один миллион шестьсот девяносто пять тысяч восемьсот сорок один рубль 26 копеек)

3	Доходы от коммерческой деятельности	Доходы (полученные на р/сч)	Расходы (оплаченные поставщикам)
3.1.	Налог на прибыль(УСН) 1%	1 117 212,24	1 096 604,75
			11 172,12

4	Расходы по коммерческой деятельности			
	Наименование статьи затрат		план руб. год	факт руб. год
4.1.	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления		276 000,00	331 019,76
4.2	Расходы на юридические услуги		180 000,00	41 644,33
4.1	Установка системы видеонаблюдения в лифтовых кабинках 1-5 подъезд		333 721,00	428 841,00
4.3	Модернизация системы видеонаблюдения в МОП паркинг 1-4 очередь		92 800,00	90 599,00
4.4	Програмное обеспечение, Биллинг Онлайн, сайт ТСЖ		90 000,00	122 824,00
4.5	Услуги телефонной связи		18 000,00	18 631,08
4.6	Канцелярские товары		19 080,00	11 253,58
4.7	Обучение персонала		16 352,00	14 352,00
4.8	Фонд премиальных выплат		43 198,69	37 440,00
4.9	Резерв на оперативную работу ТСЖ		0,00	0,00
	ИТОГО:		1 069 151,69	1 096 604,75

В соответствии с графиком финансовой отчетности за 2019 г. ТСЖ «Токарей 68» отправлены отчеты в следующие фонды и организации:

1. Фонд социального страхования:
 - Отчет 4ФСС.
2. Пенсионный фонд Свердловской области:
 - Отчет СЗВ-М;
 - Отчет СЗВ-стаж.
3. ИФНС по Верх-Исетскому району:
 - Отчет о среднесписочной численности работников;
 - Отчет 2 НДФЛ;
 - Отчет 6 НДФЛ;
 - Расчет по страховым взносам;
 - Декларация по УСН;
 - Бухгалтерский баланс.
4. Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области;
 - Отчет 22 ЖКХ;
 - Отчет 1-ПУ (ЖКХ);
 - Отчет 1-Т.
5. Государственный портал Екатеринбурга:
 - Отчет о компенсации по оплате содержания.
6. Департамент жилищного и строительного надзора
 - Отчет по целевым взносам на капитальный ремонт общего имущества.

Раздел 9. Планируемые мероприятия на 2020-2021 г.г.

Согласно Жилищного Кодекса РФ в статью «содержание» входит обязательный перечень работ и услуг, в соответствии с которым заключены договора со специализированными организациями. В целях поддержания эксплуатационных и технических характеристик объекта, а также потребности собственников и жителей в проведении работ по благоустройству территории дома, предлагается рассмотреть и утвердить планы работ на 2 года.

На собрание членов ТСЖ «Токарей 68» вынесены на утверждение отчеты правления и ревизионной комиссии Товарищества. Предложено рассмотреть финансовый план по обязательным платежам и взносам на период с 2020- 2021 г. в размере 24,96 руб./м2.

Для информации членов ТСЖ, в отсутствие решения, согласно Постановления Администрации города Екатеринбурга № 1091 от 22.06.2017 г. и внесенных в него изменений от 22.11.2019 г. № 2753, утверждены ставки платы для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, *которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения*, согласно категории домов степени благоустройства будет действовать тариф в размере 26,92 руб./м2., в который входит минимальный перечень работ и услуг.

Предлагаемый правлением тариф на содержание в период 2020-2021 г.г. сформирован с учетом запланированных работ и услуг, который меньше городского на 1,96 руб./м2, при этом в тариф ТСЖ «Токарей 68» входит перечень дополнительных услуг по содержанию, к которым относится содержание системы контроль-доступа (домофония, ворота, шлагбаумы, калитки), содержание системы видеонаблюдения, содержание консьержей-диспетчеров и т.д.

При разработке плана большое внимание было уделено организации работ и услуг за счет денежных средств от коммерческой прибыли (см. Приложение № 4 Финансового плана 2020-2021 г.г.). В план включены работы и услуги по содержанию и благоустройству общего имущества системы пожаротушения и дымоудаления, юридические услуги.

Планируется провести благоустройство со стороны нежилых помещений, а именно монтажные работы по обустройству участка возле детской площадки со стороны 5 очереди, для дальнейшей организации платной парковки (см. вопрос, вынесенный на общее собрание собственников).

Установить невысокие ограждения (0,7 м) - 10 п.м. со стороны Фитнес Центра для упорядочения въезда № 4 к дому.

Провести ремонтные работы по восстановлению резинового покрытия спортивной площадки с установлением дополнительных малых форм.

В лифтовых кабинах 1-5 очереди установить автоматические фотореверсы (фотоэлементы) для бережной эксплуатации при закрывании и открывании створок дверей.

Установить водяной центробежный фильтр ХВС на вводе в многоквартирный дом для очистки воды и предоставления качественных коммунальных услуг.

Указанные в плане работы и услуги разбиты на 2 года с учетом планового поступления денежных средств на р/с ТСЖ «Токарей 68» и приоритетности выполнения.

Действуя в интересах собственников многоквартирного дома, ТСЖ «Токарей 68» в период 2020-2021 г.г., через судебные органы планирует решить вопросы общей долевой собственности на землю под многоквартирным домом с Росреестром о внесении изменений в кадастровый учет объектов недвижимости, с ПАО ВТБ банк об оспаривании действий, препятствующих выполнению решения общего собрания в части проведения экспертизы конструктивных элементов дома для проведения дальнейших работ по выявлению и устранению причин протечек паркинга.

Планируется также через судебные органы разрешить вопросы об оспаривании предъявленных объемов и денежных средств поставщиком тепловой энергии ПАО Т+ в адрес ТСЖ. Урегулировать вопрос выставленного Предписания Департаментом Государственного Жилищного и Строительного надзора Свердловской области об обязанности ТСЖ производить начисления коммунальной услуги отопления собственникам паркинга, в помещении которого проектом не предусмотрено наличие отопительного оборудования и прохождения магистралей.

На очередное общее собрание собственников дома вынесены вопросы общего имущества собственников, а именно по распоряжению и владению земельным участком под многоквартирным домом. Учитывая предложения, поступающие от собственников дома, по организации и выделению части платных мест для парковки автомашин с закреплением места за конкретным собственником (арендатором) на основании договора, правлением вынесено предложение о благоустройстве земельного участка со стороны детской площадки 5 очереди (см. Схему в материалах собрания собственников). Денежные средства запланированные на эти нужды предложено выделить из доходов от коммерческой прибыли. (см. Приложение № 4 к финансовому плану, собрания членов ТСЖ).

На сегодняшний день, данным земельным участком на безвозмездной основе пользуются автовладельцы из ближайших многоквартирных домов по адресу: Металлургов, 2, 4 «А» и другие, что является препятствием и нарушением прав и законных интересов собственников дома № 68 по ул. Токарей.

Порядок пользования земельным участком в границах, в т.ч. на возмездной основе предложено рассмотреть и утвердить в Положении о порядке проезда и парковки автотранспорта на придомовой территории многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей. Доходы, которые будут выручены от парковки 20 мест, также будут поступать в бюджет ТСЖ «Токарей 68» с последующим вынесением предложений расходов на содержание общего имущества через общее собрание, что позволит сохранить тариф на содержание ниже городского.

Для выполнения финансового плана 2020-2021 г.г., работ и услуг, а также представление интересов членов ТСЖ и собственников дома, необходимо утвердить вынесенные вопросы на голосование, включенные в бюллетени общих собраний.

При утверждении данного акта общим собранием считать отчет и вынесенные предложения Правления решениями общего собрания членов ТСЖ «Токарей 68».

Председатель
ТСЖ «Токарей 68»

 Е.Л.Булдашова