

Отчет деятельности правления ТСЖ «Токарей 68» за 2018 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, регулирующими 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 в ТСЖ «Токарей 68» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «УБРиР», для расчетов с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

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

Работы и услуги финансового плана на 2018 г. были сформированы в соответствии с утвержденным перечнем общего имущества собственников многоквартирного дома.

В 2018 г., согласно принятых решений были проведены работы по текущему и капитальному ремонту дома:

2.1. Инженерные системы дома:

Ремонтные работы инженерных систем и теплообменников ГВС (в ИТП 4-5 очередь).

Ремонтные работы по проведению реконструкции коммерческого узла учета тепловой энергии (1-5 очередь).

2.2. Системы ПБ

Ремонтные работы систем АДУ, ПС СОУЭ (нежилого помещения паркинга 1-4 очередь).

Ремонтные работы системы АПВ (нежилого помещения паркинга 1-4 очередь).

Ремонтные работы систем АДУ, ПС СОУЭ (жилые помещения дома МОП 1-5 очередь) в рамках договора эксплуатационного обслуживания.

2.3. Лифтовое оборудование:

Приобретено и установлено оборудование редуктора лифтовой лебедки грузового и пассажирского лифтов во 2 очереди дома;

2.4. Конструктивные элементы:

Ремонтные работы по реконструкции огнезащитного покрытия металлоконструкций (нежилые помещения паркинга 1-4 очередь).

2.5. Приобретено и/или установлено оборудование:

Приобретено и установлено оборудование комплекта несущих роликов для автоматических ворот № 1,2 на территории дома (жилая часть);

Проведены работы по восстановлению системы контроль-доступа на шлагбаум № 3, 4 (нежилая часть);

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. По результатам проведенных контрольных сверок выявленные нарушения собственниками устранены, выданы рекомендации по замене или поверке приборов учета. На приборы установлены свинцовые и антимагнитные пломбы в соответствии с требованиями законодательства.

Раздел 3. Содержание и благоустройство:

Проведено плановое озеленение территории МКД, высадка семян и рассады (весна);

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

Проведены работы по благоустройству с элементами ландшафтного дизайна на территории МКД со стороны жилой и нежилой части;

Проведены работы по благоустройству дорожки со стороны жилой части, возле 1 калитки;

Проведены ремонтные работы асфальтового покрытия со стороны жилой (вход перед 1 подъездом) и нежилой частит (крыльца, въезд в паркинг) 1-5 очередей дома.

Раздел 4. Взаимодействие с судебными и контролирующими органами по представлению интересов собственников дома.

1.) ГУ МВД

№	Основания	Период	заявитель	Результат
1	Проведение документарной внеплановой проверки	август	кв. 191	Нарушений не выявлено
2	Проведение документарной внеплановой проверки	август	кв. 115	Нарушений не выявлено

По внеплановым проверкам надзорных и контролирующих органов были подготовлены и представлены все необходимые документы.

Раздел 5. Работа с поставщиками, подрядными организациями, Потребителями

5.1. Проведена претензионная работа в адрес поставщиков и подрядных организацией:

«ПАО Т+» с требованием о перерасчете за поставленную тепловую энергию за период с 2017 г. по 2018 г. Собственникам начисления за подачу тепловой энергии на нужды отопления в течении года производились в соответствии с общедомовыми приборами учета.

ИП Коряков- акты выполненных работы подписаны с протоколами разногласий на сумму **66 818,75 руб.** в пользу ТСЖ.

5.2. В течении года проводилась работа по предоставлению ответов по заявлениям и запросам собственникам и жителям дома, поступавших в адрес ТСЖ от следующих помещений:

№№ 147, 108, 64, 161, 48, 191, 113, 102, 115, 189, 101, 164.

Нежилые помещения ООО «Екатерина», №16/5, 9/3, 4/3, 10/3, 20/5, 1/1, 13/4, 5/2.

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 исполнительных приставов, по исполнительному производству.

Возбуждено и принято к производству 14 исполнительных листов на сумму- **979 277,61 руб.**

№№п/п	№ помещения	Долг по коммунальным услугам и капитальному ремонту
1	кв.49	54 596,79 Р
2	кв.111	148 810,82 Р
3	кв.113	50 419,91 Р
4	кв.115	58 111,44 Р
5	кв.136	63 642,31 Р
6	кв.137	63 425,23 Р
7	кв.147	142 125,50 Р
8	кв.206	232 698,07 Р
9	п.1	24 083,80 Р
10	п.26	24 366,98 Р
11	п.27	24 762,44 Р
12	п.28	27 085,62 Р
13	п.29	31 789,10 Р
14	п.50	33 359,60 Р
	ИТОГО:	979 277,61 Р

6.2. На протяжении года Товариществом помимо исков по задолженности были представлены интересы в Районном и Областном суде г. Екатеринбурга в следующих процессах:

Участие в качестве Ответчика по иску Таланкиной Т.Г. об обязании провести собрание собственников. В иске Таланкиной Т.Г. отказано. В пользу ТСЖ «Токарей 68» взысканы с Таланкиной Т.Г. судебные расходы.

Участие в качестве третьего лица по иску собственника нежилого помещения Казаковой О.И. к Десятовой Т.Я. о возмещении ущерба порчи имущества. Иск удовлетворен.

Участие в качестве ответчика по иску собственника нежилого помещения Макаровой Л.Е. о возмещении ущерба порчи имущества. Иск удовлетворен.

Раздел 7. Мероприятия в доме:

В 2018 г были проведены ряд организационных мероприятий по выполнению работ Пожарной безопасности в многоквартирном доме (жилая часть) и в паркинге (нежилая часть). Проведена проверка МОП на предмет выполнения требований мер пожарной безопасности; Проведена разъяснительная работа с собственниками и жителями в многоквартирном доме;

Проведено внеочередное общее собрание по вопросам капитального ремонта с целью: 1) выполнения и принятия мер по Предписанию ГУ МЧС, 2) выполнение работ по восстановлению систем пожарной безопасности в доме и паркинге.

По результатам проведенных мероприятий проверка в части выполнения Предписания ГУ МЧС прошла удовлетворительно, без замечаний. Предписание снято с контроля.

Общественные мероприятия с участием собственников и жителей:

- 1) 1 очередное общее собрание членов ТСЖ (апрель);
- 2) 1 очередное общее собрания собственников МКД (апрель);
- 3) 1 внеплановое общее собрания собственников МКД по вопросу проведения кап. ремонта (апрель);
- 4) Заседания правления (январь-декабрь);
- 5) Мастер-класс по изготовлению новогодней игрушки в технике кинусайга и хендмей для жителей и собственников дома (ноябрь);
- 6) Новый год - конкурсы, праздничный концерт на территории МКД (декабрь).

Раздел 8. Финансовая деятельность (Отчет об исполнении финансового плана 2018 г.)

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

Начисления по услуге отопления производились ежемесячно согласно Правил № 354, по общедомовому прибору учета на м2 жилого/нежилого помещения в доме.

Начисления по коммунальной услуге, идущей на содержания общего имущества начислялись собственникам в течении года согласно Правил № 354, по нормативу на м2, исходя из площади мест общего пользования. По окончанию календарного года в январе и феврале 2019 г произведен перерасчет (корректировка) по ХВС, ГВС, эл.энергии, водоотведению.

Начисления по статье содержание производились в соответствии с утвержденными взносами и платежами в размере 24,06 руб./м2.

Доходы от коммерческой деятельности в 2018 г. составили- 851 794,19 руб. Расходы от коммерческой деятельности составили – 825 025,53 руб.

В счет доходов от хозяйственной деятельности были возмещены расходы:

- на вывоз бытовых отходов и мусора;
- на юридические услуги;
- на оборудование для ПБ;
- расходы на содержание деятельности ТСЖ (программное обеспечение, услуги телефонной связи, канцелярские товары, обучение персонала, оплата ревизионной комиссии.)

По итогам 2018 г. согласно плану (доходов) и факту (расходов) по содержанию, сумма в размере 121 887,23 руб. переходит положительным сальдо на 2019 г.

Остаток средств на специальном счете на 31.12.2019 г. составляет – 9 040 390,89 руб.

На коммунальные услуги на содержание общего имущества по ХВС, ГВС, водоотведению, эл.энергии, тепловой энергии произведен перерасчет (возврат) собственникам в январе и феврале 2019 г.

Задолженность за собственники помещений многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей по коммунальным и эксплуатационным услугам составила за отчетный период - **1 752 873,86**, что составляет 8,41% от общего оборота предприятия.

Задолженность Товарищества по обязательствам перед поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг за отчетный период составила – **319 463,47 руб.**

В ноябре 2018 г. ТСЖ была проведена инвентаризация МБП общего имущества собственников МКД, денежных средств, финансовых обязательств, в связи с подготовкой к составлению годовой отчетности.

Отчет об исполнении финансового плана за 2018 г.

Содержание:

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.		3 521 402,56	3 521 517,12
1.2	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления.		319 172,05	302 421,90
1.3	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования.		698 638,30	702 570,28
1.4	Текущий ремонт ОИ		550 392,01	341 527,00
1.5	Вывоз снега.		90 994,46	30 000,00
1.6	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройство.		82 973,67	176 764,00
1.7	Санитарное содержание подвальных помещений.		13 745,97	11 831,40
1.8	Содержание системы контроль-доступа МКД и придомовой территории		451 376,76	425 981,25
1.9	Прочие расходы.		66 378,94	71 727,22
1.10	Расходы на управление		1 420 509,23	1 428 367,11
1.11	в т.ч вознаграждение председателя		629 790,60	628 799,86
1.12	Административные расходы		769 995,65	850 985,09
	ИТОГО по плану содержание		7 985 579,60	7 863 692,37
				121 887,23

Капитальный ремонт:

2.	Капитальный ремонт спец счёт ВТБ на 01.01.2018	остаток на 01.01.2018	поступление на ВТБ Банк	поступление % по спец. счету	Расход на кап.ремонту
		8 653 278,86	2 976 171,91	121 877,21	2 710 937,09
Остаток по специальному счету ВТБ Банк на 31.12.2019 г.					9 040 390,89

*Начислено собственникам по капитальному ремонту за 2018 г. – 3 002 163,67 (Три миллиона две тысячи сто шестьдесят три рубля 67 копеек).

*Долг за собственниками по капитальному ремонту (спец. счет) на 31.12.2018 г. - 538 329,76 (пятьсот тридцать восемь триста двадцать девять) руб. 76 копеек

	Расходы по капитальному ремонту 2018 г.	план	факт
2.1.	Ремонтные работы АДУ, ПС СОУЭ 1-4 парк.	671 400,00	645 853,93
2.2.	Ремонтные работы АПВ 1-4 очередь	394 232,20	351 479,12
2.3.	Ремонтные работы по реконструкции огнезащитного покрытия металлоконструкций паркинга	1 383 191,80	921 810,47
2.4.	Ремонтные работы инженерных систем и теплообменников ГВС в ИТП (4-5 очередь)	290 105,00	269 784,00
2.5.	Ремонтные работы на реконструкции коммерческого узла учета тепловой энергии (УКУТ)	634 133,00	522 009,57
2.6.	Проведение строительной экспертизы технического состояния фундамента	245 000,00	0,00
	Итого	3 618 062,00	2 710 937,09

Коммунальные услуги:

3	Коммунальные услуги	Сальдо на начало периода	начислено собственникам ком. Услуги (ТСЖ)	Предъявлено поставщиком ком. Усл. (РСО)	Сальдо на конец периода
3.1.	ХВС, ГВС (подача), водоотведение ХВС, ГВС в т.ч КУ на СОИ	82 508,93	1 973 478,13	1 640 860,33	415 126,73
3.2.	Электроэнергия в т.ч КУ на СОИ	159 424,85	3 244 702,06	2 754 055,69	650 071,22
3.3.	Теплоэнергия,нагрев ГВС , в т.ч КУ на СОИ	6 775,54	5 123 261,91	5 215 273,46	-85 236,01
	ИТОГО:	248 709,32	10 341 442,10	9 610 189,48	979 961,94

Долг за собственниками по коммунальным и эксплуатационным услугам в т.ч капремонт на конец 2018 года составляет- 1 752 873,86 (Один миллион семьсот пятьдесят две тысячи восемьсот семьдесят три рубля 86 копеек)

Доходы от коммерческой деятельности:

№		Доходы	Расходы
4	Доходы от коммерческой деятельности	851 794,19	825 025,53
	Налог на прибыль(УСН) 1%		8 518,00

4 Расходы по коммерческой деятельности

№	Наименование статьи затрат	план руб. год	факт руб. год
4.1	Расходы на вывоз бытовых отходов и мусора	252 000,00	318 745,27
4.2	Расходы на юридические услуги	264 000,00	204 600,00
4.3	Комплекс оборудования для системы дымоудаления, пожарной сигнализации и оповещения людей при пожаре.	227 446,00	9 344,00
4.4	Программное обеспечение, Биллинг Онлайн, сайт ТСЖ	90 000,00	120 699,00
4.5	Услуги телефонной связи	19 500,00	16 986,12
4.6	Канцелярские товары	20 580,00	27 549,73
4.7	Обучение персонала	11 940,00	3 000,00
4.8	Фонд премиальных выплат	41 478,30	40 362,00
4.9	Резерв на оперативную работу ТСЖ	52 000,00	90 340,00
	ИТОГО:	978 944,30	831 626,12

В соответствии с графиком финансовой отчетности за 2018 г. ТСЖ «Токарей 68» отправлены отчеты в следующие фонды и организации:

1. Отчеты в фонд социального страхования;
2. Отчеты в Пенсионный фонд;
3. Отчеты в Территориальный орган ФС Гос. Статистики;
4. Отчеты в Департамент жилищного и строительного надзора по целевым взносам на капитальный ремонт общего имущества;
5. Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения на календарный год в ИФНС по Верх-Исетскому району;
6. Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий год в ИФНС по Верх-Исетскому району;
7. Реестр сведений о доходах физических лиц за прошедший год в ИФНС по Верх-Исетскому району.
8. Сведения в ЕРЦ для расчета и начисления компенсации по оплате содержания и коммунальных услуг по льготным категориям граждан, проживающих в многоквартирном доме.
9. Отчет в Свердловскстат по деятельности ТСЖ «Токарей 68».

Раздел 9. Планируемые мероприятия на 2019 г.

Финансовый план на 2019 г. сформированный с учетом весеннего осмотра и необходимого объема работ и услуг для поддержания эксплуатационных и технических характеристик объекта.

В 2019 году планируется провести общие собрания: 1) очередное собрание членов Товарищества, 2) очередное собрание собственников, а также 3) внеочередное собрание собственников многоквартирного дома по принятию плана работ и услуг капитального ремонта на период 2019-2025 г.г.

По собранию членов ТСЖ «Токарей 68» вынесены на утверждение отчеты правления и ревизионной комиссии Товарищества. Предложено рассмотреть финансовый план, где взносы (платежи) на содержание остаются на прежнем уровне в размере 24,06 руб./м2. Выполнено это за счет оптимизации расходов внутри тарифа и перераспределения статей обязательных для содержания за счет коммерческой прибыли (доходов) дома.

По очередному собранию собственников дома предложен на рассмотрение план текущего ремонта (см. План текущего ремонта). Проведены осмотры общего имущества, МОП, инженерных систем и оборудования. Необходимо провести мелкий ремонт в МОП, а также ремонт 1-х этажей входных групп лифтового холла 1-5 очереди, облагородить стены плиткой, произвести замену электрического оборудования на одинарное с учетом

энергосберегающих характеристик. В МОП восстановить входные группы аварийного лестничного входа на 1-х этажах 2-5 очередей и заменить двери деревянные на пластиковые.

По внеочередному собранию собственников. Предложено рассмотреть поэтапный план работ на период 2019-2025 г.г. План сформирован согласно перечня работ и услуг и установленных требований к минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов в здании, а также учтен фактический износ инженерных систем здания (см. План 2019-2025 г.г.):

- 1) горизонтальные инженерные системы ХВС и вертикальные стояки ХВС в помещениях дома (1-5 очередь жилая/нежилая часть).
- 2) горизонтальные инженерные системы ГВС и вертикальные стояки ГВС в помещениях дома (1-5 очередь жилая/нежилая часть).
- 3) инженерные системы. Электрооборудование (1 очередь жилая/нежилая часть, электрощитовая);
- 4) модернизация сети Электрооборудования в МОП дежурного освещения (1-5 очередь жилая часть). Энергосбережение. Установка в МОП световых «датчиков движения».
- 5) модернизация сети Электрооборудования в МОП дежурного освещения (1-4 очередь нежилая часть, паркинг). Энергосбережение. Установка в МОП световых «датчиков движения».
- 6) частичная замена лифтового оборудования.

Данные виды работ запланированы и рассчитаны на 5-ть лет. Планирование позволит заблаговременно провести подготовительные работы в МОП и индивидуальных помещениях, определить бюджет плановых начислений и расхода средств капремонта на конкретные виды работ. Очередность, предложенная в плане, определена с учетом аналитики частоты возникновения аварийных работ за последние 2 года, индивидуальных заявок, а также фактического износа инженерных систем ХВС, ГВС. Так, на сегодняшний день, в неудовлетворительном состоянии (коррозия внутри оцинкованных труб, плохая проходимость, постоянные засоры) находятся инженерные сети 3,4,5 очередей, в 1 и 2 очередях имеется износ, но состояние ближе к удовлетворительному. Оборудование электрощитовой 1 очереди в результате осмотра выявлено: физический износ оборудования ГРЩ и АВР (следы окисления, подгорания контактов, частичный выход из строя автоматических выключателей и т.д.), что приводит к частым сбоям работы электрической сети и перезапуску оборудования ИТП и насосной станции дома.

За счет своевременного проведения работ и планового распределения денежных средств в периоде 2019-2025 г.г., будут устранены аварийные ситуации на сетях дома, это позволит повысить качество услуг, а также снизит инфляционные потери аккумулируемых средств на капитальный ремонт.

Проведение работ по капитальному ремонту планируется провести за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом в ПАО ВТБ банк.

Средства специального счета дома, согласно установленных норм законодательства могут расходоваться по решению общего собрания собственников для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома раньше установленных сроков, если: 1) у дома имеется свой специальный счет 2) взнос на капитальный ремонт собирается больше минимального размера взноса на капитальный ремонт от установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации 3) имеется фактический износ конструктива и инженерных сетей здания 3) срок службы конструктива или инженерных сетей до постановки на капитальный ремонт соответствует срокам, установленных в нормативных требованиях.

Для выполнения работ и услуг капитального ремонта необходимо утвердить логическую последовательность вопросов, включенных в бюллетень собрания.

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