

Отчет деятельности правления ТСЖ «Токарей 68» за 2020 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 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. Содержание общего имущества МКД

2.1. Работы по Текущему ремонту

Согласно плана по текущему ремонту общего имущества выполнены следующие работы:

- Ремонт/восстановление кровли 1-5 очереди (установка вытяжек, ремонт вент каналов);
- Ремонт аварийных участков кровли на 5 очереди;
- Демонтажные/монтажные работы системы контроль доступа на входных группах после установления новых металлических дверей в 3, 4 и 5 очередях;
- Монтажные работы по установке конструкций потолка в МОП на 1-х этажах жилой части в 1-5 очереди;
- Общестроительные работы (ремонт лифтовых холлов, укладка плитки) в МОП 1-х этажей жилой части в 1-5 очереди;

2.2. Работы по капитальному ремонту

Согласно плана по капитальному ремонту общего имущества выполнены следующие работы на период 2020 г.:

- Ремонт центральной магистрали ХВС в подвальном помещении, замена оцинкованных труб на пластиковые, установка дополнительной запорной арматуры для удобства обслуживания системы в подвальном помещении.
- Ремонт и замена вертикальных стояков ХВС/ГВС жилой/нежилой части в 1 очереди дома оцинкованных труб на пластиковые; При работах учтена техническая возможность локального отключения на случай аварийных ситуаций, проведения ремонтных работ, отключения системы водоснабжения, отдельно по подъездам, отдельным по строительным стоякам в подъезде, отдельно по стоякам в квартире/офисе. Запорная арматура из квартир на последних этажах вынесена на площадку. Дополнительно к монтажным работам, выполнены работы по изоляции трубопроводов вертикальных стояков ХВС/ГВС, а также выведена система циркуляции в МОП.
- Ремонтные работы по реконструкции ввода электрощитовой 1 очереди дома, монтаж оборудования.

Раздел 3. Содержание и благоустройство:

Проведено плановое озеленение территории МКД, высадка семян и рассады (весна), высадка кустарников со стороны 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 документарной внеплановой проверки	Февраль	кв. 191	Вынесено Предписание. Предписание оспорено в Арбитражном суде

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

№	Основания	Период	заявитель	Результат
1	Принятие мер о проведении дополнительных санитарно-противоэпидемических (профилактических мероприятий)	Июнь-Декабрь	-	Направлены Предписания. Направлен отчет о выполнении Предписаний.

Раздел 5. Работа с поставщиками, подрядными организациями, Потребителями.

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

«ЕМУП Водоканал – направлены претензии по подтоплению подвальных помещений дома в связи с аварией на внешней магистрали, претензия о восстановлении нормативного давления на вводе в дом, претензия на восстановление асфальтового покрытия на земельном участке дома со стороны ул. Metallургов, в связи с проведенными раскопками на аварийном участке.

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, 83, 125, 192, 147, 29, 207, 59, 87, 135, 8, 5, 69, 121, 101, 178, 163, 25, 45, 185, 182, 48, 76, 208, 88.

Нежилые помещения 15/4, 20/5.

Нежилые помещения (паркинг) -.

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

6.1. В течении года проводилась работа по сбору дебиторской задолженности собственников через службу судебных приставов следующих помещений: №№ 111, 125, 136, 137, 147, п/м 1, п/м 34, п/м 35, п/м 50 на общую сумму - **710 508,20 руб.**

Взыскано с собственников по исполнительным листам на сумму - **141 046,93 руб.**

Самостоятельно собственники оплатили задолженность на р/с Товарищества на сумму - **181 700 руб.**

6.2. В интересах собственников многоквартирного дома через Арбитражный суд рассмотрены и решены следующие вопросы:

6.2.1. Росреестр - вопрос регистрации общедолевого собственности на землю под многоквартирным домом с внесением изменений в кадастровый учет объекта недвижимости. Из 30 (тридцати) наложенных обременений на сегодняшний день осталось 1 (одно) по договору аренды земельного участка между Администрацией города и Застройщиком. В адрес Администрации города направлен запрос о досудебном урегулировании и снятию обременения.

6.2.2. ПАО ВТБ банк – рассмотрен вопрос 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 конструктивных элементов дома (кровли паркинга). Исковое ТСЖ «Токарей 68» судом полностью удовлетворено во всех 3-х инстанциях. К ПАО ВТБ банк предъявлены судебные расходы.

6.2.3. ПАО Т+ предъявило исковое заявление к ТСЖ «Токарей 68» о задолженности по данным поставщика, с чем Товарищество не согласно и предоставило свой контррасчет по оспариванию предъявленных объемов и денежных средств за тепловую энергию. Дело находится в настоящее время на рассмотрении в 1-й инстанции.

6.2.4. Департамент Государственного Жилищного и Строительного надзора Свердловской области – рассматривался вопрос об оспаривании выданного Предписания и обязании Товарищества производить начисления коммунальной услуги по отоплению собственникам паркинга, в помещении которого проектом не предусмотрено наличие магистралей и отопительного оборудования. Исковое заявление ТСЖ «Токарей 68» судом удовлетворено, с Департамента взысканы судебные расходы.

Раздел 7. Мероприятия в доме:

В связи с пандемией в 2020 г. общественные мероприятия при совместном присутствии жителей дома не проводились.

7.1. Общие собрания собственников и членов Товарищества были проведены путем письменного очно-заочного голосования.

- 1) 1 очередное общее собрание членов ТСЖ (май);
- 2) 1 очередное общее собрания собственников МКД (май);
- 4) Заседания правления Товарищества (январь-декабрь).
- 5) Проведено экспертное обследование технического состояния систем ХВС и ГВС многоквартирного дома в подвальном помещении и в квартирах с участием собственников дома. Сделано заключение по определению степени износа инженерных коммуникаций (октябрь).
- 6) Проведено экспертное обследование конструктивных элементов дома (эксплуатируемой кровли подземного паркинга). Сделано заключение о техническом состоянии, предложены технические решения по устранению дефектов эксплуатируемой кровли паркинга, составлена дефектная ведомость по определению объемов работ, расхода материалов (октябрь-декабрь).
- 7) В рамках Ф3-522 от 27.12.2018 г. по заявлению Товарищества поставщиком электрической энергии АО «Екатеринбургэнергосбыт» выполнены работы по замене и установке общедомовых приборов учета электрической энергии в щитовых дома 2,3,4,5 очередей.

Раздел 8. Финансовая деятельность (Отчет об исполнении финансового плана 2020 г.)

8.1. Коммунальные услуги.

Начисления за индивидуальные коммунальные услуги ХВС, ГВС, эл. энергии, водоотведения, идущие на содержание общего имущества (СОИ) собственникам МКД проводились по тарифам и нормативам, утвержденным Регионально- энергетической комиссией города Екатеринбурга.

По окончанию календарного года, в январе 2021 г. всем собственникам дома был произведен перерасчет (корректировка) согласно фактического объема, зафиксированного ОДПУ.

Общая сумма возврата КУ на СОИ в пользу собственников составила – 1 033 819,05 руб. в т.ч:

МУП Водоканал – 59 588,15 руб.
 ПАО Т+(нагрев ГВС, отопление) – 53 389,25 руб.
 Екатеринбургэнергосбыт – 915 864,78 руб.

8.2. Содержание.

Начисления по статье содержание производились в соответствии с финансовым планом в размере 24,96 руб./м2, утвержденным общим собранием на период 2020-2021 г.г. По итогам 2020 г. согласно плану (доходов) и факту (расходов), с учетом экономии предыдущих периодов, сумма в размере – 977 825,57 руб. переходит минусовым сальдо на 2021 г. в связи с тем, что работы по ремонту холлов 1-х этажей МОП выполнены в периоде 2020 г. во всех 5-ти подъездах дома.

8.3. Капитальный ремонт.

Остаток средств на специальном счете ПАО ВТБ банк на 01.01.2020 г. составляет – 12 574 683,01 руб. Остаток на 31.12.2020 г. составляет – 9 434 172, 94 руб., см. таблицу № 1).

Поступило на специальный счет ПАО ВТБ банк от собственников дома за период 2020 г. – 3 225 078,84 руб., в т.ч. в сумма виде % от депозита – 99 423,09 руб.

Задолженность за собственниками помещений многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей составила за отчетный период 1 967 535,40 руб. в т.ч. по коммунальным и эксплуатационным услугам – 1 205 806,31 руб. и капитальному ремонту 761 729,09 руб.

Задолженность Товарищества по обязательствам перед поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг за отчетный период составила – 3 107 347,13 руб. (в т.ч. декабрьские начисления).

8.4. Коммерческая прибыль.

Доходы от коммерческой деятельности в 2020 г. составили – 992 856,46 руб. Расходы – 1 010 660,25 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, оплата ревизионной комиссии.)

8.5. Отчет об исполнении финансового плана на 2020 г.

Таблица № 1

1	Наименование статьи затрат «Содержание жилья»	сальдо на 01.01.2020	план руб. год	факт оплаты руб. год	
1.1	Техническое обслуживание инженерных систем, уборка МОП, уборка придомовой территории.		3 535 197,76	3 546 317,12	
1.2	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления.		0,00	0,00	
1.3	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования.		735 473,82	731 790,76	
1.4	Текущий ремонт ОИ		889 262,25	2 240 571,07	
1.5	Вывоз снега.		73 021,85	56 950,00	
1.6	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройство.		133 320,19	53 135,00	
1.7	Санитарное содержание подвальных помещений.		16 595,87	12 031,92	
1.8	Содержание системы контроль-доступа МКД и придомовой территории		394 152,01	460 463,00	
1.9	Прочие расходы.		149 362,87	174 701,82	
1.10	Расходы на управление		1 463 756,09	1 415 609,70	
1.11	в т.ч вознаграждение председателя		629 790,60	625 565,91	
1.12	Административные расходы		770 048,55	758 742,19	
	ИТОГО по плану содержание	312 295,75	8 160 191,26	9 450 312,58	-977 825,57

1.13	Капитальный ремонт спец счёт ВТБ на 01.01.2018	остаток на 01.01.2020	поступление на ВТБ Банк	поступление % по спец. счету	Расход на кап.ремонту
		12 574 683,01	3 225 078,84	99 423,09	6 465 012,00
Остаток по специальному счету ВТБ Банк на 31.12.2020 г.					9 434 172,94

Начислено собственникам по капитальному ремонту за 2020 г. сумма 3 259 430,64 (Три миллиона двести пятьдесят девять тысяч четыреста тридцать рублей 64 копейки).

Долг за собственниками по капитальному ремонту (спец. счет) на 31.12.2020 г. (в т.ч. декабрь 2020 г.)-

761 729,09

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	606 973,97	1 915 751,17	1 497 413,10	1 025 312,04
2.2	Электроэнергия в т.ч КУ на СОИ	594 649,36	2 674 062,05	3 137 320,03	131 391,38
2.3	Тепловая энергия, нагрев ГВС, в т.ч КУ на СОИ	-694 813,15	4 681 357,49	4 582 178,23	-595 633,89
2.4	Обращение с ТКО	227 162,45	612 762,66	413 632,04	426 293,07
	ИТОГО:	733 972,63	9 883 933,37	9 630 543,40	561 069,53

Долг за собственниками по коммунальным и эксплуатационным услугам в т.ч. капремонт на конец 2020 года составляет 1 205 806,31 (Один миллион двести пять тысяч восемьсот шесть) рублей 31 копейка.

3 Доходы от коммерческой деятельности

№		Доходы (полученные на р/сч)	Расходы (оплаченные поставщикам)
	Доходы от коммерческой деятельности	992 856,46	1 010 660,25
	Налог на прибыль(УСН) 1%		9 928,56

4 Расходы по коммерческой деятельности

№	Наименование статьи затрат	план руб. год	факт руб. год
	Общее имущество МКД	1 034 736,40	792 526,96
4.1	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления	276 000,00	275 212,56
4.2	Оборудование для системы пожаротушения и дымоудаления	47 986,40	54 240,40
4.3	Расходы на юридические услуги	180 000,00	110 000,00
4.4	Монтажные работы по восстановлению резинового покрытия на спортивной площадке	250 750,00	0,00
4.5	Оборудование для спортивной площадки	230 000,00	0,00
4.6	Монтажные работы по установке малых форм	50 000,00	0,00
4.7	Установка фильтра центробежного на ввод ХВС в МКД	0,00	0,00
4.8	Двери входной группы 3, 4, 5 очереди	0,00	104 000,00
4.9	Оборудование и монтаж потолков в МОП	0,00	210 426,00
4.10	Оборудование для шлагбаума (элемент торсионный, комплект фотоэлементов)	0,00	11 890,00
4.11	Система контроль доступа (жесткий диск 4 ТБ, заправка картриджа, ремонт техники))	0,00	26 758,00
	Офис ТСЖ	143 709,00	153 919,21
4.12	Программное обеспечение Биллинг Онлайн, сайт ТСЖ, 1С ТСЖ	110 463,96	123 160,50
4.13	Услуги телефонной связи	18 642,96	19 208,71
4.14	Канцелярские товары	14 602,08	11 550,00
	Администрация ТСЖ	69 401,14	67 583,56
4.15	Фонд премиальных выплат	57 834,28	57 655,00
4.16	Резерв на оперативную работу ТСЖ	0,00	0,00
4.17	Планируемый налог на прибыль 1%	11 566,86	9 928,56
	ИТОГО:	1 247 846,54	1 014 029,73

В ноябре 2020 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.

В соответствии с графиком финансовой отчетности за 2020 г. ТСЖ «Токарей 68» отправлены отчеты в следующие фонды и государственные организации:

1. Фонд социального страхования:
 - Отчет 4ФСС.
2. Пенсионный фонд Свердловской области:
 - Отчет СЗВ-М;
 - Отчет СЗВ-стаж.
3. ИФНС по Верх-Исетскому району:
 - СЗВ-ТД;

- 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.
 7. Администрация города.
 - Отчет по осмотру технического состояния МКД (весна/осень).

Раздел 9. Планируемые мероприятия на 2021-2022 г. г.

9.1. Работы по капитальному ремонту системы водоснабжения:

Замена стояков ХВС/ГВС жилой/нежилой части:

2021 г. (апрель-июнь) – 3 очередь, (октябрь-декабрь) – 2 очередь.

2022 г. (апрель-июнь) – 4 очередь, (октябрь-декабрь) – 5 очередь.

9.2. Работы по капитальному ремонту электромонтажные:

2021 г. (май-июнь) замена/модернизация/установка системы электроснабжения на светодиодные светильники «Актей» в МОП жилой части 1-5 очереди, на фасадной части здания (над входами в подъезды жилой/нежилой части дома), вход и спуски в паркинг 1,2-3,4-5 очередей. «Пошаговый» свет позволит сократить расходы на электропотребление в МОП.

9.3. Благоустройство территории со стороны нежилых помещений по проведению монтажных работ ограждения (0,7 м) - 10 п.м. для организации въезда/выезда возле Фитнес-центра.

9.4. Благоустройство территории со стороны нежилых помещений 5 очереди, возле детской площадки. Установка шлагбаума для ограничения въезда посторонних машин.

9.5. Благоустройство/ремонт спортивной площадки. Монтаж дренажной системы. Замена резинового покрытия. Монтаж и установка спортивных и малых форм.

9.6. Установка дополнительных камер видеонаблюдения со стороны нежилых 5 очереди дома, и на детской площадке.

9.7. Подготовка и вынесение вопроса на общее собрание собственников по вопросу включения многоквартирного дома в программу по раздельному сбору мусора и установке дополнительных контейнеров на территории.

9.8. В 2022 г. планируется проведение плановых общих собраний:

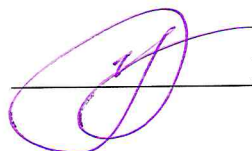
- членов Товарищества по вопросам принятия финансового плана (бюджета);
- собственников МКД по вопросам общего имущества;
- внеплановое общее собрание по вопросам капитального ремонта МКД.

Данный отчет за 2020 г. является промежуточным. Основной отчет за период 2020-2021 г.г. (2 года) будет подготовлен согласно финансового плана, работ и услуг.

Приложение:

- 1.) Баланс ТСЖ «Токарей 68» за 2020 г.
- 2.) Заключение определение степени износа инженерных коммуникаций. Обследование технического состояния систем ХВС, ГВС дома.
- 3.) Заключение о техническом состоянии конструктивных элементов дома.

Председатель
ТСЖ «Токарей 68»



Е.Л.Булдашова