

# Отчет деятельности правления ТСЖ «Токарей 68» за 2021 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. Содержание общего имущества МКД

### 2.1. Работы по Текущему ремонту

Согласно плана по текущему ремонту общего имущества выполнены следующие работы:

- Ремонтные/монтажные работы по благоустройству спортивной площадки. Организация дренажной системы.
- Ремонтные/монтажные работы по устройству и утеплению вентиляционного канала в 5 очереди жилой части;
- Работы по текущему ремонту системы контроль-доступа;

### 2.2. Работы по капитальному ремонту

Согласно плана по капитальному ремонту общего имущества выполнены следующие работы на период 2021 г.:

- Демонтаж и монтаж вертикальных стояков ХВС/ГВС жилой/нежилой части в 2,3,4 очереди дома оцинкованных труб на пластиковые;
- Ремонтные работы по модернизации /замене/установке системы электроснабжения светильниками «Актей» в МОП жилой части, фасадной части здания, вход/выход в паркинг

1,2-3,4-5 очередей, позволяющие сократить расходы на материалы, обслуживание, а также потребление электрической энергии в МОП.

### 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 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 проверки по обращению граждан | 2021   | 5,40,63,101, 116,172 | Проведена проверка по обращениям, замечаний нет. |

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) | 2021   | -         | Направлен отчет о выполненных Предписаниях. |

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

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

Жилые помещения: №№ 76, 208, 88, 192, 59, 87, 103, 92, 89, 110, 139, 116, 91, 210, 164, 162.

5.2. Вынесены судебные решения в отношении собственников жилых помещений № 92,98,116 на предмет не предоставления доступа в помещение для производства работ по капитальному ремонту стояков.

### 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, 206, п/м 1, п/м 26, п/м 27.

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

6.2.1. ПАО Т+ предъявило исковое заявление к ТСЖ «Токарей 68» о задолженности по данным поставщика, с чем Товарищество не согласно и предоставило свой контррасчёт по оспариванию предъявленных объемов и денежных средств за тепловую энергию. Вынесено решение об отказе в удовлетворении исковых требований ПАО Т+ к ТСЖ «Токарей 68». Поставщиком сторнировано необоснованно начисленная сумма в размере 269 183,00 руб.

### Раздел 7. Мероприятия в доме:

Подготовлен отчет правления ТСЖ «Токарей 68» за период 2020, размещен на сайте.

Подготовлен акт о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ревизионной комиссии за период 2020, размещен на сайте.

### Раздел 8. Финансовая деятельность (Отчет об исполнении финансового плана 2021 г.)

#### 8.1. Коммунальные услуги.

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

По окончанию календарного года, в январе 2022 г. всем собственникам дома был произведен перерасчет (корректировка) согласно фактического объема, зафиксированного ОДПУ.

Общая сумма возврата КУ на СОИ в пользу собственников составила – **1 025 777,60** руб. в т.ч: МУП Водоканал – 4 585,57 руб.

ПАО Т+(нагрев ГВС, отопление) – 62 084,00 руб.

«Екатеринбургэнергосбыт» – 968 279,17 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.

## 8.3. Капитальный ремонт.

Остаток средств на специальном счете ПАО ВТБ банк на 01.01.2021 г. составляет – 9 434 172,94 руб. Остаток на 31.12.2020 г. составляет – 3 753 329,81 руб., (см. Отчет об исполнении).

Поступило на специальный счет ПАО ВТБ банк от собственников дома за период 2021 г. – 3 751 931,35 руб., в т.ч. сумма виде % от депозита – 83 799,89 руб.

Задолженность за собственниками помещений многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей составила за отчетный период **1 795 443,88** руб. в т.ч. по коммунальным и эксплуатационным услугам – 1 205 806,31 руб. и капитальному ремонту 589 637,57 руб.

Задолженность Товарищества по обязательствам перед поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг за отчетный период составила – **365 090,68** руб. (в т.ч. декабрьские начисления).

## 8.4. Коммерческая прибыль.

Доходы от коммерческой деятельности в 2021 г. составили – **1 416 679,61** руб. Расходы – **1 324 644,46** 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.)
- налог на прибыль.

## 8.5. Отчет об исполнении финансового плана на 2021 г.

Отчет об исполнении финансового плана за 2021 г.

| 1    | Наименование статьи затрат «Содержание жилья»                                         | сальдо на 01.01.2020 | план руб. год       | факт расходов руб. год |                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| 1.1  | Техническое обслуживание инженерных систем, уборка МОП, уборка придомовой территории. |                      | 3 544 878,69        | 3 611 517,12           |                    |
| 1.2  | Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления.                       |                      | 0,00                | 0,00                   |                    |
| 1.3  | Содержание и эксплуатация лифтового оборудования.                                     |                      | 773 699,65          | 761 758,92             |                    |
| 1.4  | Текущий ремонт ОИ                                                                     |                      | 873 772,77          | 1 032 686,93           |                    |
| 1.5  | Вывоз снега.                                                                          |                      | 73 021,85           | 86 800,00              |                    |
| 1.6  | Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройство.                         |                      | 131 937,20          | 95 857,00              |                    |
| 1.7  | Санитарное содержание подвальных помещений.                                           |                      | 16 595,87           | 12 031,92              |                    |
| 1.8  | Содержание системы контроль-доступа МКД и придомовой территории                       |                      | 414 896,85          | 424 730,00             |                    |
| 1.9  | Прочие расходы.                                                                       |                      | 149 362,87          | 243 553,33             |                    |
| 1.10 | Расходы на управление                                                                 |                      | 1 536 943,89        | 1 520 542,44           |                    |
| 1.11 | в т.ч вознаграждение председателя                                                     |                      | 661 280,16          | 653 954,53             |                    |
| 1.12 | Административные расходы                                                              |                      | 770 048,55          | 682 488,16             |                    |
|      | <b>ИТОГО по плану содержание</b>                                                      |                      | <b>8 285 158,19</b> | <b>8 471 965,82</b>    | <b>-186 807,63</b> |

|                                                         |                                               |                       |                         |                              |                      |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------|
| 1.13                                                    | Капитальный ремонт спецсчет ВТБ на 01.01.2018 | остаток на 01.01.2021 | поступление на ВТБ Банк | поступление % по спец. счету | Расход на кап.ремонт |
|                                                         |                                               | 9 434 172,94          | 3 751 931,35            | 83 799,89                    | 9 432 774,48         |
| Остаток по специальному счету ВТБ Банк на 31.12.2021 г. |                                               |                       |                         |                              | 3 753 329,81         |

Начислено собственникам по капитальному ремонту за 2021 г. сумма 3 388 877,64 (Три миллиона триста восемьдесят восемь тысяч восемьсот семьдесят семь рублей 64 копейки).

Долг за собственниками по капитальному ремонту (спец. счет) на 31.12.2020 г. (в т.ч декабрь 2021 г.)

589 637,57

| 2   | Коммунальные услуги                                      | начислено собственникам ком. Услуги (ТСЖ) | Предъявлено поставщиком ком. Усл. (PCO) |
|-----|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2.1 | ХВС, ГВС (подача), водоотведение ХВС,ГВС в т.ч КУ на СОИ | 1 997 546,31                              | 1 984 730,52                            |
| 2.2 | Электроэнергия в т.ч КУ на СОИ                           | 3 422 630,62                              | 3 343 280,76                            |
| 2.3 | Теплоэнергия,нагрев ГВС , в т.ч КУ на СОИ                | 5 141 180,95                              | 4 866 072,17                            |
| 2.4 | Обращение с ТКО                                          | 742 877,38                                | 496 457,10                              |
|     | ИТОГО:                                                   | 11 304 235,26                             | 10 690 540,55                           |

Долг за собственниками по коммунальным и эксплуатационным услугам в т.ч кап.ремонт на конец 2021 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 поставщика м) |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
|   | Доходы от коммерческой деятельности | 1 416 679,61                | 1 324 644,46                      |
|   | Налог на прибыль(УСН) 1%            |                             | 14 166,80                         |

### 4 Расходы по коммерческой деятельности

| №    | Наименование статьи затрат                                                                                                              | план руб. год | факт руб. год |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|      | Общее имущество МКД                                                                                                                     | 1 229 036,00  | 1 111 793,68  |
| 4.1  | Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления                                                                          | 276 000,00    | 173 806,68    |
| 4.3  | Расходы на юридические услуги                                                                                                           | 180 000,00    | 160 000,00    |
|      | Монтаж ограждения- забор 70 п.м., ворота распашные-1 шт., калитка- 1 шт. (жилая часть 5 оч.)                                            | 340 051,00    | 0,00          |
|      | Оборудование и монтаж оборудования системы контроль-доступа для ограждения-забора (жилая часть 5 оч.)                                   | 132 885,00    | 319 834,00    |
|      | Монтаж и ограждение 10п.м (нежил. Часть 5 оч.)                                                                                          | 25 500,00     | 0,00          |
| 4.4  | Монтажные работы по восстановлению резинового покрытия на спортивной площадке                                                           | 0,00          | 0,00          |
| 4.5  | Оборудование для спортивной площадки (малые формы:теннисный стол, уличный тренажер-2)                                                   | 0,00          | 252 353,00    |
|      | Монтажные работы по замене фотореверса дверей кабины лифта, установка комплекта устройства св. конт. Барьер2М-12 на двери лифта 1-5 оч. | 204 600,00    | 205 800,00    |
| 4.7  | Установка фильтра центробежного на ввод ХВС в МКД                                                                                       | 70 000,00     | 0,00          |
|      | Офис ТСЖ                                                                                                                                | 143 709,00    | 176 095,70    |
| 4.12 | Програмное обеспечение Биллинг Онлайн, сайт ТСЖ, 1С ТСЖ                                                                                 | 110 463,96    | 122 862,19    |
| 4.13 | Услуги телефонной связи                                                                                                                 | 18 642,96     | 17 233,51     |
| 4.14 | Канцелярские товары                                                                                                                     | 14 602,08     | 36 000,00     |
|      | Администрация ТСЖ                                                                                                                       | 69 401,14     | 71 821,80     |
| 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     | 14 166,80     |
|      | ИТОГО:                                                                                                                                  | 1 442 146,14  | 1 359 711,18  |

В ноябре 2021 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 2022-2023 г. г.**

##### **9.1. Последний этап работ по капитальному ремонту инженерных систем ХВС/ГВС:**

- Работы по капитальному ремонту 5 очередь жилой/нежилой части.
- Работы по капитальному ремонту ИТП по обвязке теплообменников.
- Работы по капитальному ремонту инженерных систем ХВС/ГВС центральной магистрали (подвал).

##### **9.2. Благоустройство/ремонт спортивной площадки Пэтап завершающий - монтаж резинового покрытия.**

##### **9.3. Работы по текущему ремонту общего имущества.**

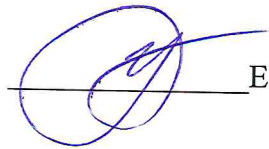
##### **9.4. В 2022 г. планируется проведение плановых общих собраний:**

- членов Товарищества по вопросам принятия финансового плана;
- собственников МКД по вопросам общего имущества;

#### **Приложение:**

- 1.) Баланс ТСЖ «Токарей 68» за 2020 г.
- 2.) Баланс ТСЖ «Токарей 68» за 2021 г.

Председатель  
ТСЖ «Токарей 68

  
Е.Л.Булдашова