

Отчет деятельности правления ТСЖ «Токарей 68» за 2017 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 включенные в финансовый план 2017 г. были сформированы в соответствии с перечнем общего имущества собственников многоквартирного дома и технических характеристик объекта, что предусмотрено ПП РФ № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" и ПП РФ № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

В 2017 г. были проведены следующие виды работ:

- Инженерные системы дома:

- Работы выполнены в рамках текущих договоров;

- Лифтовое оборудование:

- Приобретено и установлено оборудование диспетчерского комплекса «Объ» в 1-5 очередях многоквартирного дома (10 шт.). Установленное оборудование позволяет

напрямую связаться с диспетчером обслуживающей организации, круглосуточно поддерживать связь, а также получать дистанционно сигналы остановки лифта на пульт управления. Данный комплекс также позволяет своевременно и оперативно реагировать на аварийные ситуации и отслеживать корректную работу лифтов в доме.

- Конструктивные элементы :

- Выполнены плановые работы по текущему ремонту в МОП, фасада, территории МКД (1-5 очередь);

- Выполнены плановые работы по текущему ремонту участков кровли (1,3,5 очереди);

- Приобретено и/или установлено оборудование:

- Приобретен и смонтирован привод на откатные ворота № 2 МКД (жилая часть);

- Приобретены расходные материалы для системы допуск-контроля: замок электромагнитный, доводчики пневматические для калиток, вызывная панель для калитки № 1, плата радиоканала (жилая часть);

- 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, что составило – **71%** от всех помещений. 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.

- В соответствии с установленными сроками в технических паспортах были поверены общедомовые приборы учета тепловой энергии, установленные в ИПТ многоквартирного дома.

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 гарантийным обязательствам спортивной площадки территории МКД и установлены дренажные трубы-сливы;

- Произведена разливка асфальтового покрытия для упорядочения парковочных мест со стороны нежилых помещений дома.

Раздел 4. Представление интересов собственников.

На протяжении года Товарищество вело работу с надзорными и контролирующими органами власти:

1.) Департамент жилищного и строительного надзора по Свердловской области.

№	Основание	Период	заявитель	Результат
1	Проведение проверки с участием представителей Департамента о самовольной перепланировке кв. 115,136,137 по адресу: ул. Токарей.	Февраль	ТСЖ	Выявлены нарушения, выдано Предписание
2	Предоставление сведений и информации по расчетам за отопление за период январь, февраль 2017 г.	Апрель	кв. 115	Информация предоставлена, нарушений не выявлено
3	Предоставление сведений по ремонту паркинга.	Август	кв. 115	
4	Предоставление сведений о начислении ОДН и индивидуальных приборов по кв. 115	Август	кв. 115	
5	Предоставление сведений об общей площади МОП	Август	кв. 191,189,188	

6	Предоставление сведений и документов о порядке начисления платы за коммунальную услугу отопление за период октябрь 2016 г. по март 2017 г.	октябрь	кв. 115	
1	Предоставление сведений и документов о порядке начисления платы за коммунальный ресурс (ХВС, ГВС, эл.энергия, водоотведение) за период с июня по август 2017 г.	октябрь	кв. 191,189,188	

2.) ГУ МЧС

№	Основания	Период	заявитель	Результат
1	Проведение внеплановой проверки нежилого помещения (подземный паркинг).	июль	кв. 115	Выдано предписание об устранении выявленных нарушений.

3.) ГУ МВД

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

4.) ИФНС пройдена процедура регистрации новой редакции устава ТСЖ «Токарей 68» в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

По внеплановым проверкам надзорных и контролирующих органов были подготовлены и представлены все необходимые документы. Выданные Предписания Правлением Товарищества выполнены в части вопросов, которые предусмотрены положениями Устава и относятся к компетенции Правления.

Нарушения и замечания выявленные ГУ МЧС, относятся к ремонтным работам капитального характера и входят в компетенцию общего собрания собственников многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей.

Для реализации устранения нарушений, Правлением Товарищества были рассмотрены и вынесены вопросы на 2-х внеочередных общих собраниях собственников в апреле и декабре 2017 г., подготовлены плановые расчеты.

В рамках Жилищного Кодекса общее собрание собственников является высшим органом управления, тогда как председатель и правление должны обеспечить выполнение этих решений. Так в связи с недостаточным кворумом для решения данной категории вопросов решение собственниками принято не было, что повлекло за собой наложение административного штрафа. Более того, большая часть собственников нежилых помещений приняли пассивную позицию, несмотря на то, что речь идет о безопасности проживания в доме.

5.) Проведена претензионная работа в адрес поставщика тепловой энергией «ПАО Т+» с требованием о перерасчете за поставленную тепловую энергию в 2017 г. в пользу Товарищества в соответствии с общедомовым прибором учета. В настоящее время требования со стороны поставщика не выполнены. Истребляемая сумма к перерасчету составляет- **158 013,02 руб.**; Собственникам начисления произведены в соответствии с общедомовым прибором учета.

6.) Проведена работа по предоставлению своевременных ответов по заявлениям собственников и жителей, поступавших в адрес ТСЖ.

7.) Проведена работа по сбору дебиторской задолженности с собственниками жилых и нежилых помещений, которая составила в 2017 г. - **8,41%** от годового оборота предприятия.

8.) Проведена работа со службой исполнительных приставов, по исполнительному производству, задолженность собственников перед Товариществом составила **1124 972,24 руб.**

Возбуждено и принято к производству 12 исполнительных листов на сумму **351366,10 руб.**

№№ п/п	№ помещения	Долг по коммунальным услугам и капитальному ремонту
1	113	66526,2
2	п. 28	29780,87
3	п. 27	26571,67
4	115	43524,64
5	п. 26	30097,19
6	118 Т	54085,38
7	118Е	44234,69
8	61	28410,06
9	43	34398,71
10	кв. 147	44052,61
11	кв. 187	23074,61
12	кв. 134	37600,24
13	кв. 206	54078,93
14	кв. 49	56078,87
15	кв. 115	67801,7
16	п. 29	36516,52
17	кв. 15	51795
18	п. 1	30375,35
19	оф. 11/3	61234,93
20	кв. 52	12732,16
21	кв. 137	17295,29
22	кв. 137	30426,59
23	кв. 113	9460,07
24	кв. 113	59133,15
25	кв. 115	46277,6
26	п. 50	15363,05
27	кв. 115	50677,2
28	кв. 111	63368,96
		Итого: 1 124 972,24

9.) На протяжении года Товариществом помимо исков по задолженности были представлены интересы в Мировом и Районном судах Верх Исетского района, а также и Областном суде г. Екатеринбурга в следующих процессах:

- участие в качестве Ответчика по иску Макарова А.С. об истребовании документов;
- участие в качестве третьего лица по иску собственника нежилого помещения Казаковой О.И. к Десятовой Т.Я.;
- участие в качестве Ответчика по иску Иванкина А.В. о предоставлении документов;
- участие в качестве Ответчика по иску Макарова А.С. с требованием произвести ему перерасчет за коммунальные услуги;
- участие в качестве Ответчика по иску Макарова А.С. о взыскании ущерба;

Раздел 5. Управление эксплуатацией жилищного фонда:

- В течении года были проведены общественные мероприятия:

- 1) 1 плановое общее собрание членов ТСЖ (апрель);
- 2) 1 плановое общих собрания собственников МКД (апрель);
- 3) 2 внеплановых общих собрания собственников МКД по вопросу проведения кап. ремонта (апрель, декабрь);

- 4) Заседания правления (январь-декабрь);
- 5) День двора «Субботник» с участием жителей и собственников дома (апрель);
- 6) Новый год - конкурс, праздничный концерт на территории МКД (декабрь).

Раздел 6. Финансовая деятельность:

Отчет об исполнении финансового плана 2017 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.

В соответствии с нормами бухгалтерского и налогового учета - при УСН «доходы минус расходы», Правлением Товарищества было предложено направить доходы от хозяйственной деятельности на расходы по содержанию общего имущества собственников МКД, что позволило удержать тариф на «содержание» на уровне предыдущего года и сэкономить расходы собственников.

Финансовый план сформированный на 2017 г. выполнен в полном объеме согласно плана работ и услуг утвержденных решением общего собрания членов Товарищества и собственников многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей.

В 2017 г. были учтены и выполнены замечания ревизионной комиссии, а именно:

- произведена сверка остатков средств целевого финансирования по статьям согласно финансового плана;
- разработана и представлена форма отчета об использовании средств сметы доходов и расходов Товарищества на год.

По итогам 2017 г. задолженность за собственники помещений многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей по коммунальным и эксплуатационным услугам составила **1841 713,82 руб.**

Задолженность Товарищества по обязательствам перед поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг за отчетный период составила - **1 174 661,20 руб.**

В декабре 2017 г. ТСЖ была проведена инвентаризация МБП общего имущества собственников МКД, денежных средств, финансовых обязательств, в связи с подготовкой к составлению годовой отчетности. Внесены изменения и сформирован перечень общего имущества собственников жилых/нежилых помещений многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей на 2017 г. Проведена инвентаризация расчетов с поставщиками коммунальных услуг и подрядными организациями.

В соответствии с графиком финансовой отчетности ТСЖ «Токарей 68» в течении года были 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.

Отчет об исполнении финансового плана за 2017 г.

№	Наименование статьи затрат «Содержание жилья»	сальдо	план руб. год (доход)	факт оплаты руб. год
1	Техническое обслуживание инженерных систем, уборка МОП, уборка придомовой территории.		3 521 517,15	3 521 517,12
2	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления.		361 776,97	360 000,00
8	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования.		687 044,34	665 585,16
11	Текущий ремонт ОИ (ремонт кровли 1,3,5 оч., МОП, фасад)		471 305,78	524 658,95
	Текущий ремонт (привод 2 ворота) территория МКД		0,00	28 300,00
3	Вывоз снега.		88 508,13	104 100,00
7	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройство.		71 912,85	94 176,00
4	Санитарное содержание контейнерной площадки. Вывоз и утилизация ТБО и КГМ.		79 657,32	0,00
5	Санитарное содержание подвальных помещений.		16 595,27	11 831,40
6	Содержание системы контроль-доступа МКД и придомовой территории		451 391,45	442 600,00
9	Прочие расходы.		39 828,66	103 056,53
13	Расходы на управление в т.ч вознаграждение председателя		1 826 586,49	1 826 728,05
	вознаграждение председателя		547 644,00	618 095,58
14	Юридическое сопровождение деятельности ТСЖ.		89 614,48	0,00
12	Административные расходы		279 906,95	307 655,35
	ИТОГО по плану содержание		7 985 645,84	7 990 208,56

-4 562,72

15	Ремон кровли (нежилые помещения 1 очередь) КР предыдущего периода	315 530,03	0,00	238 135,81	77 394,22
----	---	------------	------	------------	------------------

16	Капитальный ремонт спецсчет ВТБ на 01.01.2017	5 519 622,23	2 987 149,32	3 133 656,63	8 653 278,86
----	---	--------------	--------------	--------------	--------------

Долг за собственниками по капитальному ремонту (спец. счет)

2	Коммунальные услуги		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	-73 638,75	1 732 916,48	1 578 768,80	80 508,93
2.2	Электроэнергия в т.ч КУ на СОИ	-65 028,92	2 846 925,28	2 622 471,51	159 424,85
2.3	Теплоэнергия, нагрев ГВС, в т.ч КУ на СОИ	-101 898,53	6 093 248,24	5 984 574,17	6 775,54
	ИТОГО:	-240 566,20	10 673 090,00	10 185 814,48	246 709,32

Долг за собственниками перед ТСЖ составляет 1 719 737,43 в т.ч коммунальные и эксплуатационные услуги - 1 237 833 руб. 13 коп., капитальный ремонт - 481 904 руб. 30 коп.

3 Доходы от коммерческой деятельности

№		начислено контрагенту (год)	оплачено контрагентом (год)
	Доходы от коммерческой деятельности	769 635,43	952 962,86
	Налог на прибыль (УСН) 1%		9 529,63

4 Расходы по коммерческой деятельности

№	Наименование статьи затрат	план руб. год	факт руб. год
4.1	Расходы на вывоз бытовых отходов и мусора	165 952,72	221 192,42
4.2	Расходы на юридические услуги	192 000,00	259 200,00
4.3	Лифтовое оборудование и монтажные работы	314 370,00	314 470,00
4.4	Земельный участок	9 200,00	0,00
4.5	Програмное обеспечение, Биллинг Онлайн, сайт ТСЖ	77 315,04	98 384,00
4.6	Услуги телефонной связи	21 191,04	19 926,17
4.7	Канцелярские товары	22 850,52	12 388,69
4.8	Обучение персонала	19 640,04	11 940,00
4.9	Фонд премиальных выплат	40 556,60	31 142,00
4.10	Резерв на оперативную работу ТСЖ	111 530,66	0,00
	ИТОГО:	974 606,62	968 643,28

Раздел 7. Планируемые мероприятия на 2018 г.

В 2018 год планируется провести ряд организационных мероприятий и работ по обеспечению Пожарной безопасности в многоквартирном доме.

В план работ будут включены:

- 1) Проверка МОП на предмет выполнения требований мер пожарной безопасности;
- 2) Проведение разъяснительной работы с собственниками и жителями в многоквартирном доме;
- 3) Проведение внеочередного общего собрания по вопросам капитального ремонта с целью: а) выполнения и принятия мер по Предписанию ГУ МЧС, б) выполнение работ по восстановлению систем пожарной безопасности в доме.

Также на собрание будут вынесены ряд вопросов, которые позволят через решения общего собрания обеспечить поддержание технического и рабочего состояния конструктивных элементов дома, восстановить внутренние инженерные сети, оптимизировать и сократить расходы по обслуживанию оборудования ИТП.

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

На 31.12.2017 г. на счете с аккумулировано - **8 653 278,86 руб.** Средства специального счета дома могут расходоваться по решению общего собрания собственников для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, если 1) у дома имеется свой специальный счет и 2) есть неотложная необходимость в проведении работ по капитальному ремонту *ранее установленных сроков.* (справочно: срок проведения капитального ремонта дома по ул. Токарей, 68 согласно Региональной программы отнесен на период с 2039-2041 гг.)

Для реализации работ и услуг капитального ремонта необходимо утвердить логическую последовательность вопросов:

- 1) *Размер и порядок формирования ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей.*
- 2.) *Уточнение Дополнительного перечня услуг и/или работ по капитальному ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей.*
- 3). *Утверждение смет расходов по проведению работ капитального ремонта систем общего имущества собственников многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей.*

Не проведение ремонтных работ в текущем периоде и бездействие не снимает ответственности с собственников и членов ТСЖ «Токарей 68» согласно требований действующего законодательства РФ и в последующем влечет за собой наложение штрафных санкций и приостановление деятельности.

В план по текущему ремонту включены работы согласно весеннего осмотра общего имущества собственников дома многоквартирного дома. (см. план по текущему ремонту).

В предложенном плане текущему ремонту во II части отражены работы, которые в обязательном порядке необходимо будет выполнить, *в случае*, если они не будут приняты решением общего собрания по вопросам капитального ремонта. В соответствии с этим может возникнуть дефицит бюджета в 2018 г. по статье «содержание», что повлечет за собой необходимость повышения сметных расходов и формирование дополнительных взносов до уровня, необходимого для обеспечения минимального перечня работ и услуг, согласно действующего законодательства. Во избежание этого, работы должны быть проведены за счет средств капитального ремонта - ***а это положительные решения собственников дома.***

Благоустройство:

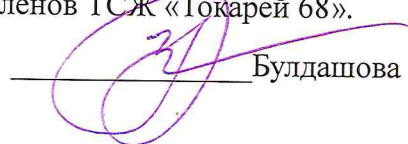
- плановое озеленение и высадка растений на территории МКД (жилая/нежилая часть); демонтаж/монтаж шлагбаума (въезд № 4) и установка видеонаблюдения; покраска конструктивных элементов, малых форм, бордюров.

Общественные мероприятия:

- Новогодние мероприятия для детей и взрослых (декабрь 2018 г.)

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

Председатель ТСЖ «Токарей 68

 Булдашова Е.Л.