

Отчет правления ТСН ТСЖ «Углеуральская, 27» о работе за период 01.03.2020 – 31.12.2020г.

ТСН ТСЖ «Углеуральская, 27» (далее - ТСЖ) создано на основании решения общего собрания, протокол № 1 от 11 марта 2019 года, зарегистрировано в ЕГРЮЛ 18.03.2019 г. В управлении ТСН ТСЖ «Углеуральская, 27» находится многоквартирный дом общей площадью 11 642,9 м², с площадью квартир 7 815,10 м². Дом сдан в эксплуатацию 22 ноября 2018г. Фактически хозяйственная деятельность в соответствии с протоколом №1 общего собрания от 11 марта 2019 г. ведется Товариществом с 01 мая 2019г.

Основными документами, регламентирующими деятельность ТСЖ «Углеуральская, 27» являются: ЖК РФ, Устав, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

В соответствии с действующим Уставом минимальное количество членов Правления – 3 человека, максимальное – 7 человек. Первые члены правления были выбраны в 2019 года сроком на 2 календарных года, большинство из них затем выбыло из правления. Основной состав нынешнего правления, 4 чел., был выбран 29 февраля 2020г. Т.о. действующая команда правления из 6 чел. работала фактически 1 год. На основании Устава и протокола общего собрания членов ТСЖ работа в составе Правления осуществлялась без оплаты из средств дома, за исключением председателя, которому выплачивалось вознаграждение в размере 20 000,00 руб. в мес. на руки.

Функция правления – управление эксплуатацией недвижимости, находящейся в общей долевой собственности. Ответственным за финансово-хозяйственную деятельность является председатель правления.

Состав правления Товарищества в 2020г.:

Председатель правления: Пастухов К.В., кв.104

Члены правления:

1. Горбунова Г.И., кв. 140
2. Цимберова О.Б. кв.66
3. Вершинин С.М., кв.24
4. Безымяннов Р.А., кв.35
5. Серебрякова Л.Е., кв.38

В штате ТСЖ в 2020г. рабочие и служащие отсутствовали. В 2020 г. постоянными контрагентами, обслуживающими ТСЖ, были:

1. ООО ПЭК «Элит Хаус» - обслуживание инженерных систем дома, лифтового и диспетчерского оборудования;
2. ООО «СТЭК-Сервис» - обслуживание узла учета тепловой энергии;
3. ООО «Урал-Лифт» - ТО и ремонт лифтового оборудования и системы диспетчеризации;
4. ООО «Градиент-Сервис» - ТО и ремонт АПС в помещении правления;
5. ООО дезцентр «Эффект» - дератизация техподполья;
6. ООО «Академия ТСЖ» - бухгалтерские услуги и размещение информации в ГИС ЖКХ;
7. ИП Черенев А.В.- юридические услуги.

По договорам ГПХ с ТСЖ работали: дворник, паспортист, уборщица. Было заключено 3 рамочных договора на поставку материалов/инструментов/оборудования и ряд разовых договоров на работы, относящиеся к содержанию и текущему ремонту дома.

Действующие договоры ТСЖ с РСО: ООО «НОВОГОР-Прикамье» (водоснабжение, водоотведение), ПАО «Пермская энергосбытовая компания» (электроэнергия на ОДН, неоплаченная собственниками; расчет и выставление собственникам в квитанциях ЭЭ на ОДН). Кроме того, в январе и феврале 2020г. действовал договор с ПКГУП «Теплоэнерго» по обращению с ТКО.

В феврале 2020г. смета, обосновывающая тариф для собственников, была утверждена общим собранием членов ТСЖ, тариф ТСЖ в 2020г. совпал по значению с муниципальным тарифом, по которому работают УК, и составлял 24,45 руб. с м²/мес. (сумма строк управление, содержание и текущий ремонт в квитанциях). Дополнительной услугой, не входящей в тариф и начисляемой отдельной строкой, было пользование домофоном.

Анализ поступлений и расходов составлен на основании данных, предоставленных ООО «Академия ТСЖ» на 31.01.2021г.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ТСЖ перед контрагентами.

На 31.12.2020 имелась задолженность ТСЖ перед следующими контрагентами:

Контрагент	Сумма задолженности со стороны ТСЖ, руб.
ПАО «Пермская энергосбытовая компания»	1 944,54
ООО "Парма-Трейд"	8 929,00
ООО «СТЭК-Сервис»	2 000,00
ИТОГО:	12 873,54

Задолженность на 31.12.2020г образовалась в связи с несвоевременностью выставления документов контрагентами.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ жильцов перед ТСЖ. СОБИРАЕМОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ.

Задолженность жильцов перед ТСЖ рассматривалась на 31.01.2021, т.к. оплата квитанций за декабрь 2020г. продолжалась в январе 2021г. Общая сумма задолженности жильцов перед ТСЖ составляет **279 262,53** руб.

Собственники, чья задолженность перед ТСЖ превышает 10 000,00 руб.	
Квартира/юрлицо	Сумма задолженности, руб.
ООО «КД-Девелопмент» (застройщик-банкрот)	33 669,99
ООО «ГРАН»	25 516,76
кв.12	12 493,99
кв.16	13 906,62
кв.18	10 785,39
кв.25	20 975,79
кв.29	15 354,38
кв.60	25 546,63
кв.81	18 867,44
кв.94	17 348,89
кв.130	11 811,70

В 2020г. в связи с ситуацией с ковидом собственники имели послабление в отношении мер по погашению задолженности: судебные приказы правление не готовило, со всеми пытались договориться. К сожалению, большинство должников свои обещания до конца 2020г. не сдержали.

В 2020г. **собираемость платежей в ТСЖ составила 99,40%**. Высокий процент собираемости был обеспечен активными продажами квартир, при которых собственники гасили свои долги за 2019г.

ДОХОДЫ ТСЖ.

Доходами ТСЖ в 2020г. являлись поступившие пени за несвоевременную оплату квитанций ТСЖ 3 938,17 руб. и поступления от арендатора за размещение аппарата водоочистки 53 000,00 руб., итого в сумме: **56 938,17 руб.** Плата за размещение оборудования АО «ЭР-Телеком Холдинг» не поступала: в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 29.02.2020г. размещение оборудования провайдера компенсировалось арендой со стороны ТСЖ 3 наружных камер, принадлежащих этому провайдеру.

В 2020г. дом получил относительно большую сумму за размещение аппарата водоочистки, т.к. поступили платежи не только за 2020г, но и платежи за 2019г.: «взнос за вход в дом» и арендные платежи. В 2021г. доходы ТСЖ будут существенно меньше.

Остаток на ре на 31.12.2019г., руб.	Остаток на ре на 31.12.2020г., руб.
369 089,17	406 820,38

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ.

Смета 2020г. с корректировками отдельных статей исполнена по заложенной на расходы сумме на **99,65%**.

План, смета 2020г., руб.	Фактические расходы на управление, содержание и текущий ремонт в 2020г., руб.
2 328 670,40	2 320 564,38

Приведенные данные указывают на то, что в 2020г. на были израсходованы ВСЕ поступления текущего года от собственников, и их не хватило на сметные статьи, была потрачена часть доходов 2020г. от арендатора, что допускалось протоколом общего собрания от 29.02.2020г. Остаток неизрасходованных доходов ТСЖ на 31.12.2020г.: **37 731,21 руб.**

Услуги по управлению МКД	План, смета	Факт. расход	Примечания
	788 832,00	765 955,08	
Вознаграждение председателя правления (с НДС/Л)	275 868,00	275 867,00	
Страховые взносы с вознаграждения председателя (27, 1%)	74 760,00	74 759,96	
Расходы на канц. товары, картридж, почтовые расходы	3 600,00	2 152,00	
<i>Налог на доходы ТСЖ, госпошлины, оплата нотариальных заверений, возвраты</i>		10 947,00	налог на доходы ТСЖ (УСН), возврат первому председателю за 2019, регистрация новой редакции Устава 2020.
Компенсация за услуги связи председателю	6 000,00		
Компенсация за ГСМ председателю	12 000,00	5 000,00	
Услуги паспортиста (с НДС/Л)	48 276,00	48 276,00	
Страховые взносы с начисленных вознаграждений по договорам ГПХ паспортиста		13 082,80	смета не учитывала обязательные взносы в фонды
Бухгалтерские услуги	168 000,00	167 500,00	компенсация штрафа за счет «Академии ТСЖ»
<i>Штраф, пенсионный фонд</i>		500,00	за недостоверные данные, поданные «Академией ТСЖ»
Юридические услуги	60 000,00	70 000,00	
Банковское обслуживание, без билинга	60 000,00	20 026,32	
Подготовка квитанций ПАО "Пермэнергосбыт"	23 328,00	21 384,00	
Оргтехника для правления	21 000,00	20 460,00	МФУ (принтер-сканер), клавиатура.
Заполнение данных на ГИС ЖКХ	36 000,00	36 000,00	
Содержание ОИ МКД	План, смета	Факт. расход	Примечания
	787 008,00	913 608,14	
Аварийно-диспетчерское и техническое обслуживание инженерных систем дома, в т.ч. опрессовка, промывка	252 000,00	255 453,00	
<i>Замеры шума и вибрации в 2 квартирах</i>		6 091,99	результаты замеров показали норму в 1 квартире, вторая отказалась непосредственно в день замеров
Обслуживание пожарной сигнализации	6 000,00	6 000,00	
Обслуживание узла учета тепловой энергии, предоставление отчетов в РСО	12 000,00	11 000,00	
Уборка придомовой территории и контейнерной площадки (с НДС/Л)	110 340,00	110 345,00	
Уборка мест общего пользования (с НДС/Л)	137 928,00	137 930,00	
<i>Страховые взносы с начисленных вознаграждений по договорам ГПХ дворника и уборщицы</i>			смета не учитывала обязательные взносы в фонды
<i>Генеральная уборка в подъездах</i>		14 956,06	мытьё окон, дверей
Проверка квартирной вентиляции	12 960,00	12 960,00	
Содержание элементов озеленения и благоустройства придомовой территории	12 000,00	6 362,50	шланг, бордюрная лента, краска для бордюров, табличка к мусорке
Санитарная обработка подвала (дератизация, дензинсекция)	7 200,00	2 700,00	3 раза за год

Обслуживание и ремонт лифтового оборудования и системы диспетчеризации	162 000,00	162 000,00	
Техническое освидетельствование лифтов	21 000,00	21 000,00	
<i>Изготовление дубликатов техпаспортов на лифты</i>		30 000,00	по замечаниям по итогам техосвидетельствования лифтов
Страхование лифтов	1 500,00	900,00	
Обслуживание <i>ограждающих</i> конструкций	12 000,00	79,99	некорректная формулировка в смете
ТМЦ в т.ч.:			
инвентарь, хозяйственные материалы, моющие, противогололедные средства	16 080,00	20 817,71	для дворника и уборщицы
расходные материалы для содержания инженерных систем дома (лампы, манометры и т.д.)	24 000,00	39 444,35	некорректная формулировка в смете
<i>Инструменты, приборы, оборудование для обслуживания ОДИ</i>		8 285,01	триммер, удлинитель, газ. горелка, 2 термометра
Текущий ремонт ОИ МКД	План, смета	Факт. расход	Примечания
	752 830,40	641 001,16	
Механизованная уборка снега	54 000,00	32 700,00	
Материалы для системы отопления: вибромuffты, баланс. клапаны, баланс. задвижки, шланги	48 000,00		расходы отнесены к содержанию.
Ремонт тамбуров: замена тамбурных дверей, противоскользящее покрытие	88 200,00	115 710,00	
Ремонт ливневки, ремонт обшивки и устройство водоотводов крылец подъездов	45 902,40	5 780,00	рамена уличных решеток
Замена светильников (уличных и в МОПах)	204 000,00	132 731,43	
Ревизия/ремонт/замена окон в МОПах	72 000,00		
Решетки на окна в правление	13 008,00	12 880,00	
Благоустройство придомовой территории: водоотвод у 3го подъезда	24 000,00		
Благоустройство придомовой территории: парковочные столбики во дворе	60 000,00	20 000,00	
Ремонт внутриквартального проезда (между Гатчинской, 20 и Углеуральской, 27)	36 000,00	13 400,00	расходы на отведение воды от лужи и организацию второго проезда за дом
Расширение системы видеонаблюдения	72 000,00		
<i>Чистка вентканалов</i>		40 000,00	
<i>Ремонт лифтов</i>		142 603,73	в т.ч. оценка сметы на ремонт специализированной организацией
<i>Модернизация системы электроснабжения</i>		3 696,00	
<i>Очистка лестничных площадок, маршей, перил</i>		84 000,00	
<i>Решетки на лестницы к техэтажу в 1,2,3 подъездах</i>		37 500,00	
Непредвиденные расходы	35 720,00		не входили в тариф

ОБЩИЕ ИТОГИ 2020г.

2020г. был для ТСЖ уникальным по нескольким основаниям: на хозяйственную деятельность имели влияние антиковидные меры, это был год активных продаж квартир, обеспечивших очень высокую собираемость платежей, и это был первый полный год хозяйствования правления. Правление узнало проблемы дома и приобрело первый опыт их решения. При этом степень освоения средств дома на сметные задачи была весьма высокой. Опыт 2020г. показал, какие расходные статьи, неучтенные изначально в смете, будут актуальны из года в год, и какие задачи будут важны в 2021г. и в перспективе на несколько лет.

Правление предлагает формирование резервного фонда дома, начиная с 2021г. Кроме того, планируется вынести на общее собрание вопрос премирования по итогам 2020г. членов правления и ревизионной комиссии из остатка доходов от аренды 2020г., а также за чистку дорожки в направлении «Ленты» Самотой Владимира Александровича, кв. 161.