

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» за период работы с 01.01.2020 по 31.12.2020 года перед Общим Собранием членов ТСЖ

Экземпляр ТСЖ «Парковая 20»

Отчет представлен Правлением ТСЖ «Парковая 20»

Председатель Правления Смыслова С. Г.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» (далее ТСЖ) за отчетный период с 01.01.2020 по 31.12.2020гг. подготовлен в соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ и Устава ТСЖ с целью оценки эффективной деятельности ТСЖ за отчетный период и предоставление информации о текущем финансовом положении ТСЖ.

Отчет составлен на основании финансовой и иной документации ТСЖ.

Характеристика многоквартирного жилого дома:

Ввод дома в эксплуатацию – 2014 г.

Серия – Индивидуальный разработанный проект: 5 эт, 11 подъездов, 305 квартир, 1 нежилое помещение.

Общая площадь жилых помещений 13 253,3 кв. м.

Общая площадь коммерческих помещений 507,6 кв. м.

Общая полезная площадь дома 13760,9 кв. м.

Подвал – 4175,7 кв. м

Общая информация о ТСЖ.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением, состав которого был утвержден на Общем Собрании членов ТСЖ (Протокол № 3\19 от 15.08.2019), проводимом в форме очно-заочного голосования.

1. Смыслова Светлана Геннадьевна (кв. 240) председатель Правления (Протокол № 3\19 от 15.08.19)
2. Зеленчук Станислав Валерьевич (кв.74)
3. Кукушкин Евгений Иванович (кв. 295)
4. Шипунов Андрей Алексеевич (кв. 203)
5. Шутов Андрей Валерьевич (кв.80)

Договоры трудовые:

Смыслова С. Г. в должности председателя Правления ТСЖ. /22.07.15г /08.08.17г/16.08.2019г./

Сукманова А. В. в должности бухгалтера ТСЖ с 01.09.15г.

Стоимость коммунальных услуг для населения в 2020 году:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2020 года	Тариф с 01.07.2020 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч	Дневная зона	5,13
	Ночная зона	2,96
Газоснабжение (природный газ), руб./1000 м³	6367,75	6558,78
Водоснабжение, водоотведение, руб./м³	31,58	32,53

Стоимость жилищных услуг для жителей дома № 20 на 2020 год:

Вид платежа (услуги)	Тариф (руб.) с 01.01.20 / с 01.09.20
Содержание общего имущества в МКД	12-87/13-02
Текущий ремонт	6-31/6-33
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка элементов благоустройства на зем. участке	2-40
Диспетчерская служба	2-00
Автоматизированная противопожарная служба (АППЗ)	0-34/0-40
Управление МКД	5-85
Эксплуатация общедомовых приборов учета и сист. экстр. оповещ.	0-73/0-74
Переговорное запирающее устройство (квартира/ед)	23-00
Обслуживание крышной котельной	3-85
Содержание и ремонт систем газоснабжения	0-80/0-89
Антенна телевизионная	150-00
Резервный Фонд ТСЖ	1-20

Партнерские отношения в рамках договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими компаниями стабильны и доверительны, благодаря соблюдению финансовой дисциплины.

Претензий и замечаний от организаций-партнеров к ТСЖ «Парковая 20» нет.

Пени начисленных ТСЖ «Парковая 20» - **НЕТ.**

Неустойки по отношению к ТСЖ «Парковая 20» - **НЕТ.**

Исполнительных судебных листов по взысканию задолженностей к ТСЖ «Парковая 20» - **НЕТ.**

Административных штрафов к ТСЖ «Парковая 20» - **НЕТ.**

Совокупный Долг жителей перед Товариществом на 01.01.2020 года составил 1459191,24р.

Долг (нежилые помещения) перед Товариществом на 01.01.2020 года составил 2190,00р

Совокупный Долг жилых\нежилых перед Товариществом на 31.12.2020 года составил 1597412,70р.

Обслуживание МКД осуществляет ООО «Альянс» с 2015г. (обслуживание, текущий ремонт, подготовка МКД к отопительному сезону)

Обслуживание крышной котельной, ИТП, насосной станции ХВС осуществляет ООО «АКСЭТ» с 2019г. (эксплуатация, ремонт, подготовка к отопительному сезону)

В 2020 году исполнены основные запланированные/аварийные работы, оплачены ТСЖ:

- Замена поломанных игровых элементов в зоне отдыха (детская площадка), не соответствующих требованиям – установлены новые качели, произведено устройство резинового покрытия под качелями с подвесами (выбивание отсева под качелями и результат ямы в зоне качелей). Также произведены работы по подкраске игровых элементов, лавочек, мелкий ремонт игровых элементов.
- Произведена закупка и подсыпка песка в песочницу на детской площадке.
- Замена счетчиков ОДПУ ХВС водяная станция, замена термометров котельная, ИТП, замена резиновых компенсаторов в котельной, исполнитель ООО «АКСЭТ»
- Проведены сезонные работы по изоляции кровель балконов, фальцевых стыков, примыканий. Исполнитель ООО «Красивый Петербург».
- Проведены работы по герметизации утеплительного шва - изоляция вентиляционных шахт, крышной котельной и выходов на кровлю (сохранность контура тепла).
- Произведены работы по косметическому ремонту козырька 6ЛК.
- Произведены работы по покраске фасада и грунтованию мелких трещин торца дома (южный, западный участок ЛК№1, арки между 5ЛК и 6ЛК), локальный ремонт декоративного покрытия фасада МКД, покраска метал. конструкции в арке МКД.
- Обслуживающая компания ООО «Альянс» в рамках договора исполнила: замена разбитых плафонов фонарей на детской площадке, ремонт мет. дверей ЛК №1, ЛК №10, замену ручек поломанных на дверях в парадные, локальный ремонт (восстановление цоколя МКД) перед началом отопительного периода, прочие мелкие ремонты по заявкам и в рамках обслуживания.
- Произведены работы по зачистке, грунтовке, покраске металлических дверей подъездов 1-11, технических дверей (входы в подвалы).
- Произведены работы по покраске и зачистке ограждений крыльца 9ЛК, метал. лестниц, пожарных выходов (нежилое помещение), локальный ремонт фасада МКД у 9ЛК.
- Начаты работы в 2020г. по ремонту косметическому парадных №9, №11- окончание 2021год, исполнитель ООО «Альянс».
- Произведены работы по замене вкладок в урны, покраска урн и бетонных ограждений.
- Произведены работы по чистке, дезинфекции подвалов после аварийного затопления подвалов №9, №7.
- Работы в МКД ведутся согласно ПП РФ №354, 491, 170.

Требуется выполнение работ в будущих периодах - запланировано (2021-2022гг.)

Минимальный перечень запланированных работ и услуг

В первую очередь выполняется работа или услуга по предписанию ГЖИ СПб, решению Суда, других органов надзора (если таковые имеются).

Произвести замену морально устаревшего и вышедшего из строя инженерного оборудования переговорно-запирающего устройства (ПЗУ) на новое, произвести перенос записи видеосигнала с новых цифровых камер домофонов на регистратор, установленный в диспетчерской МКД №20.

Произвести ремонт (изоляцию балконных примыканий по заявлениям жильцов и по фактическому обнаружению разгерметизации стыков и примыканий).

Локальный ремонт фасада, металлических конструкций (проникающая грунтовка, штукатурка, покраска)

Реконструкция кровли балконов стояков 3,25,215, 186, 191 по заявлениям – исправление недостатков застройщика.

Локальный ремонт цоколя дома в рамках подготовки к отопительному сезону.

Установка расширительного бака для подачи ХВС (на контуре ГВС установлен) – заметное улучшение циркуляции и подачи воды в доме.

Замена счётчиков ОДПУ (насосная станция) ввод в эксплуатацию.

Покупка подменных запасных частей, манометров, градусников, огнетушителей, пр. для Котельной, ИТП, прочих технических узлов и помещений.

Ремонт подъездов: 11ЛК, 9ЛК косметический ремонт полностью, 8 ЛК – локально.

Ремонт входных групп подъездов по необходимости (по результату выявленных при осмотре повреждений).

Текущий мелкий ремонт элементов ОДИ по факту обнаружения поломки либо порчи имущества.

Аварийные работы (затопление и прочее) по факту свершения/выявления.

Замена поломанных игровых элементов в зоне отдыха (детская площадка), не соответствующих требованиям.

Покупка новых игровых элементов в замен несоответствующих нормам на детскую площадку, установка скамеек во дворе со спинкой для отдыха, установка ограждения зоны песочницы для малышей, ремонт скамеек, замена фонарей уличного освещения на детской площадке.

Подсыпка песка в песочницу, подсыпка отсева (гранитная крошка розовая) на детскую площадку.

Замена светильников под козырьками 1-7 парадные на светодиодные.

Сезонная подрезка, побелка деревьев.

Прочие услуги и работы, не исполненные, но принятые в голосованиях ОС членов ТСЖ в период до 2021 года, планируемый срок 2021-2022 гг.

Основные финансовые показатели ТСЖ «Парковая 20»

В течение 2020 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников, а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

- поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;
 - прочие поступления.
- В 2020 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:
- остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2020 г. – 1 129 835,57 (один миллион сто двадцать девять тысяч восемьсот тридцать пять рублей 57 копеек);
 - долг жителей на 31.12.2019 года составил 1 459 191,24 (один миллион четыреста пятьдесят девять тысяч сто девяносто один рубль 24 копейки);
 - долг ООО «Пегас» (нежилые помещения) – 2 190,00 (две тысячи сто девяносто рублей);
 - начисленная оплата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 – 13 219 570,92 (тринадцать миллионов двести девятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 92 копейки);
 - поступило денежных средств от жильцов за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 – 12 902 258,02 (двенадцать миллионов девятьсот две тысячи двести пятьдесят восемь рублей 02 копейки)
 - поступило денежных средств от нежилых помещений за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 – 181 281,44 (сто восемьдесят одна тысяча двести восемьдесят один руб. 44 копейки)
 - долг жителей/нежилые помещения на 31.12.2020 года составил – 1 597 412,70 (один миллион пятьсот девяносто семь тысяч четыреста двенадцать рублей 70 копеек);
 - иные поступления (провайдеры и ТСН «Парковое») – 395 809,20 (триста девяносто пять тысяч восемьсот девять рублей 20 копеек).
 - от ООО «Пегас» (нежилое помещение 7Н) поступил добровольный членский взнос в размере 100 000 руб. 00 коп.

За 2020 год ТСЖ израсходовало денежных средств – 13 817 444,83 (тринадцать миллионов восемьсот семнадцать тысяч четыреста сорок четыре рубля 83 копейки).

Выполнение сметы за отчетный период:

Статья: Содержание МКД		
	Начислено доходов (руб.)	Начислено расходов (руб.)
Всего (Жилые/нежилые помещения, ТСН Парковое)	2 200 410,72	2 154 287,62
Статья: Управление МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	966 025,08	1 167 780,09
Статья: Текущий ремонт МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1 043 628,24	1 432 207,97
Статья: Обслуживание котельной		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	635 763,48	483 328,75
Статья: Диспетчерская служба		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	330 261,60	330 261,60
Статья: ПЗУ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	84 180,00	84 180,00
Статья: Содержание и ремонт систем газоснабжения		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	134 389,80	134 398,62
Статья: АППЗ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	58 844,58	54 077,52
Статья: Эксплуатация ОДПУ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	121 367,02	111 463,26
Статья: Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	396 313,92	396 313,92
Авансовые расходы по статьям: обслуживание МКД, ремонт и управление		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	-	71 652,51
Непредвиденные расходы (связанные с эпидемиологической ситуацией в стране в 2020 году)		
Всего (расходы по дезинфекции МОП и ОДИ)	-	213 007,20
Статья: Резервный фонд и прочие поступления		
Всего	631 174,96	-
Из них:		
Жилые помещения	190 847,52	-
Нежилые помещения (7Н)	7 309,44	-
Добровольный членский взнос ООО «ПЕГАС»	100 000,00	-
Провайдеры (КИТ, КТВ, ОБИТ, Инфо-лан)	333 018,00	-
Итого по СМЕТЕ:	6 602 359,40	6 147 197,74

Авансовые платежи составили: 71652,51 руб. за 2020 год.

Состав платежей по статьям расходов (расшифровка)	
Расходы, связанные с управлением МКД:	Канцтовары, расходные мат., почта, проезд, журнал подписка, прочее
Мелкий ремонт, расходные материалы Текущий ремонт/обслуживание: в т.ч. выполняет ООО «Альянс» в рамках договора	Материалы для ремонта подъездов, зап.части для мелкого ремонта, для ремонта инженерной системы, лампы, прочие мелкие расходные материалы и инструмент.
Обслуживание, резервный фонд..	Расходы на покупку дез. средств, защитных масок, перчаток, салфеток для работ в МОП по дезинфекции

В 2020 г. за свой счет осуществили доставку товаров: Тальзи Н. Р. (ревизор), Смыслова С. Г. (председатель), Шипунов А. А. (член Правления).

Ряд поездок на личном транспорте по организациям и инстанциям в СПб осуществили Тальзи Н. Р., Смыслова С. Г. без возмещения.

Административно – управленческие расходы превышают запланированный уровень.

Компенсация недостающих средств по статье «Управление МКД» производится за счет «Резервного Фонда ТСЖ» из прочих поступлений.

Прочие поступления, расходы будущих периодов (неизрасходованные средства) в текущем периоде по статьям обслуживания формируют «Резервный фонд ТСЖ»

Нераstraченные средства статьи «Текущий ремонт» прошлых периодов, т.е. расходы будущих периодов по одноименной статье, используются в следующих периодах времени на расходы по статье «Текущий ремонт»

По итогам работы за отчетный период ТСЖ «Парковая 20» экономия (расходы будущих периодов по смете) составила 455 161,66 (четыреста пятьдесят пять тысяч сто шестьдесят один рубль 66 копеек)

Поступления по статьям Резервный фонд и прочие компенсируют перерасходы по отдельным статьям сметы.

За 2020 год проводились проверки деятельности ТСЖ надзирающими органами (ГЖИ, ГУЖА, ОЭБиПК, районная Прокуратура). Административных правонарушений, административных штрафов, взысканий нет.

Предписание ГЖИ СПб по жалобе кв.№90 относительно структуры и состава платежей, применяемых в ТСЖ «Парковая 20» оспорено, решение об отмене предписания ГЖИ СПб подтверждено Постановлением Тринадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 05.01.2021г. по Делу № А56-130743\2019.

Собственник кв. №175, который является должником по оплате ЖКУ - Решение районного Петродворцового Суда СПб - взыскать задолженность по оплате ЖКУ в полном объеме (ДЕЛО № 2-1525/2020 ~ М-1195/2020).

Решение городского Суда СПб 23.03.2021г. – Решение районного Петродворцового Суда СПб (ДЕЛО № 33-6889/2021) - оставить решение суда первой инстанции без изменения - взыскать задолженность по оплате ЖКУ в полном объеме.

Непредвиденные расходы (связанные с эпидемиологической ситуацией в стране в 2020 году)

Всего (расходы по дезинфекции МОП и ОДИ) - 213 007,20

В 2020 году с апреля по декабрь производилась дезинфекция МОП дважды в сутки (обработка контактных поверхностей и орошение), в весенне-летний период производилась ежедневная обработка игровых элементов, элементов благоустройства в зоне отдыха (детская площадка).

Для обработки МОП и ОДИ было закуплено дезинфицирующее средство высокого качества АНОЛИТ АНК PRO. Также использовали хлорсодержащие растворы.

Расчеты производил председатель Правления ТСЖ «Парковая 20» Смыслова. С. Г. в отчете использованы расчеты и данные бухгалтерской отчетности, отчета Ревизионной комиссии ТСЖ.

Тел. +7 (911) 01 86 981, +7(965) 077 02 92, в рабочее время.

Составлено на 4-х листах 30.05.21

С ФХД ТСЖ «Парковая 20» вас ознакомил Председатель ТСЖ «Парковая 20»

Смыслова. С. Г.

