

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» за период работы с 01.01.2021 по 31.12.2021 года перед Общим Собранием членов ТСЖ

Отчет представлен Правлением ТСЖ «Парковая 20»

Председатель Правления Смылова С. Г.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» (далее ТСЖ) за отчетный период с 01.01.2021 по 31.12.2021гг. 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 № 1\21 от 13.08.2021), проводимом в форме очно-заочного голосования.

1. Смылова Светлана Геннадьевна (кв. 240) председатель Правления (Протокол № 3\21 от 13.08.21)
2. Кукушкин Евгений Иванович (кв. 295)
3. Шипунов Андрей Алексеевич (кв. 203)
4. Шутов Андрей Валерьевич (кв.80)
5. Будковская Светлана Иннокентьевна (кв.99)

Договоры трудовые:

Смылова С. Г. в должности председателя Правления ТСЖ. /22.07.15г /08.08.17г/16.08.2019г./16.08,21г./

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

Стоимость коммунальных услуг для населения в 2021 году:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2021 года	Тариф с 01.07.2021 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч	Дневная зона	5,71
	Ночная зона	3,15
Газоснабжение (природный газ), руб./1000 м ³	6558,78	6763,63
Водоснабжение, водоотведение, руб./м ³	32,53	33,12

Стоимость жилищных услуг для жителей дома № 20 на 2021 год:

Вид платежа (услуги)	Тариф (руб.) с 01.01.21 / с 01.09.21
Содержание общего имущества в МКД	13-02/14-40
Текущий ремонт	6-33/6-33
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка элементов благоустройства на зем. участке	2-40/2-10
Диспетчерская служба	2-00
Автоматизированная противопожарная служба (АППЗ)	0-40/0-40
Управление МКД	5-85/6-85
Эксплуатация общедомовых приборов учета и сист. экстр.оповещ	0-74/0-74
Переговорное запирающее устройство (квартира/ед)	23-00
Обслуживание крышной котельной	3-85/2-85
Содержание и ремонт систем газоснабжения	0-89/0-98
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/нежилые помещения перед Товариществом на 31.12.2021 года - 1 697 009,29р.

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 2021 году исполнены основные запланированные/аварийные работы, оплачены ТСЖ:

- Проведены сезонные работы по изоляции балконов, фальцевых стыков, примыканий. Исполнитель ИП Агапов, работы произведены по заявлениям от жильцов МКД.
- Произведена закупка скамеек со спинками и бетонных полусфер, установка скамеек у ЛК №2 и в зоне отдыха (детская площадка).
- Произведены работы по замене защитных колпачков, крепежных элементов на игровом оборудовании детской площадки.
- Обслуживающая компания ООО «Альянс» в рамках договора исполнила: замена разбитых плафонов фонарей на детской площадке, покраска игрового оборудования, покраска КП, ремонт мет. дверей ЛК №1, замену ручек, поломанных на дверях в парадные, локальный ремонт (восстановление цоколя МКД) перед началом отопительного периода, прочие мелкие ремонты по заявками и в рамках обслуживания.
- Произведена закупка и подсыпка песка в песочницу на детской площадке.
- Произведены сантехнические работы по восстановлению циркуляции ГВС стояка Т4, Т4.1, кв. 147-178.
- Произведены сантехнические работы по устранению проседания стояка ГВС Т4, Т4.1, кв. 226.
- Произведены ремонтные/косметические работы парадной №9 (обрушение штукатурного слоя тех. этаж) исполнитель ООО «Альянс».
- Произведены сантехнические работы по замене участка трубопровода (отопление), восстановление циркуляции воды в системе (подвал ЛК №9).
- Произведены плановые проверки и замены измерительного оборудования в котельной (корректоры, датчики), произведена замена расширительных баков (водомер, котельная), произведена замена компенсаторов в котельной, исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены работы по замене запорной арматуры на вводе ХВС (водомерный узел), исполнитель ООО «АКСЭТ».
- Произведены работы по чистке, дезинфекции подвалов после аварийного затопления подвалов №6, №7, №9.
- Произведены работы по откачке подвалов после аварийного затопления подвалов дождевыми водами №11.
- Проведена телевизионная диагностика внутренней поверхности выпуска канализации ЛК №9, исполнитель ООО «БАЛТЭКО».
- Проведена промывка канализационных выпусков и колодцев с 1ЛК по 11ЛК (согласно обследованию, критическое засорение выпусков 7ЛК и 9ЛК). исполнитель ООО «БАЛТЭКО».
- **Работы в МКД ведутся согласно ПП РФ №354, 491, 170.**

Требуется выполнение работ в будущих периодах - запланировано (2022-2023гг.)

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 13кв. по заявлениям – исправление недостатков застройщика.

Локальный ремонт цоколя дома в рамках подготовки к отопительному сезону.

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

Ремонт подъездов: 11ЛК, 4ЛК косметический ремонт полностью, прочие ЛК – локально по необходимости.

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, посадка деревьев и кустарника (программа озеленение).

Прочие услуги и работы, не исполненные, но принятые в голосованиях ОС членов ТСЖ в период до 2021 года, планируемый срок 2022-2023 гг.

Основные финансовые показатели ТСЖ «Парковая 20»

В течение 2021 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 2021 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:

- остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2021 г. – 1 014 203,00 (один миллион четырнадцать тысяч двести три рубля 00 коп.); долг жителей на 01.01.2021 года составил 1 561 484,78 (один миллион пятьсот шестьдесят одна тысяча четыреста восемьдесят четыре руб. 78 коп.);
- долг 7-Н (нежилые помещения) – на 31.12.2021г. – 36 801,00 (тридцать шесть тысяч восемьсот один руб.); Начисленная оплата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 – 13 618 489,20 (тринадцать миллионов шестьсот восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят девять руб. 20коп.), в т.ч. членские взносы;
- поступило денежных средств от жильцов за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 – 13 482 964,69 (тринадцать миллионов четыреста восемьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят четыре руб. 69 коп.)
- поступило денежных средств от нежилых помещений за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 – 216 867,00(двести шестнадцать тысяч восемьсот шестьдесят семь руб. 00 коп.)
- долг жителей/нежилые помещения на 31.12.2021 года составил – 1 697 009,29 (один миллион шестьсот девяносто семь тысяч девять руб. 29 коп.);
- иные поступления (провайдеры и ТСН «Парковое») – – 407 807,85 (четырееста семь тысяч восемьсот семь руб. 85 коп.);

Поступление от собственника нежилого помещения 7-Н, добровольный членский взнос в размере 50 000 руб. 00 коп.

За 2021 год ТСЖ израсходовало денежных средств – 12 720 985,66 (двенадцать миллионов семьсот двадцать тысяч девятьсот восемьдесят пять руб. 66 коп.).

Выполнение сметы за отчетный период:

Наименование статей	Начислено доходов (руб.)	Начислено расходов (руб.)
Статья: Содержание МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения, ТСН Парковое)	2 443 428,72	2 193 889,97
Статья: Управление МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1 131 145,98	1 131 242,70
Статья: Текущий ремонт МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1 045 277,96	311 297,90
Статья: Обслуживание котельной		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	470 622,78	537 573,43
Статья: Диспетчерская служба		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	330 261,60	330 261,60
Статья: ПЗУ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	84 180,00	87 180,00
Статья: Содержание и ремонт систем газоснабжения		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	155 858,81	148 713,24
Статья: АППЗ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	63 615,84	54 077,52
Статья: Эксплуатация ОДПУ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	122 196,79	112 288,96
Статья: Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	346 774,68	379 800,88
Авансовые расходы по статьям: обслуживание МКД, ремонт и управление		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	-	100 234,39
Статья: Резервный фонд		
Жилые помещения/ Нежилые помещения (7Н)	198 156,96	
Статья: Прочие расходы по управлению, налог на прибыль		317 076,41
Резервный фонд и прочие поступления (Формирование Фонда)		
Всего прочих поступлений	402863,65	-
В т. ч. Добровольный членский взнос 7-Н (коммерция)	50 000,00	-
В т. ч. Провайдеры (КИТ, КТВ, ОБИТ, Инфо-лан)	342 262,65	-
В т. ч. возврат пошлин суд	10601,00	
Итого:	6 794 383,77	5 703 637,00

Авансовые платежи составили: 100 234,39руб. за 2021 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, запчасти для мелкого ремонта, для ремонта инженерной системы, лампы, прочие мелкие расходные материалы и инструмент.

В 2021 г. за свой счет осуществили доставку товаров: Смыслова С. Г. (председатель).

Ряд поездок на личном транспорте по организациям и инстанциям в СПб осуществили 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»

Нерастроченные 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 **1 090 746,77** (один миллион девяносто тысяч семьсот сорок шесть руб. 77 коп.)

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

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, (возврат средств - госпошлины по исполнительному листу с ГЖИ СПб).

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). **Взыскано и возвращено в ТСЖ сумма в размере 170 021,85 руб.**

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.

Оплачивайте ЖКУ вовремя, не копите долги, а мы в свою очередь сделаем все возможное для вашего комфортного проживания!

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 30.05.22

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

Смыслова. С. Г.