

**Годовое общее собрание членов Товарищества «Парковая 20»**

**перенос сроков в 2020 году, ежегодные общие собрания собственников помещений МКД и членов ТСЖ проводятся в срок до 01.01.2021.**

**Федеральный закон от 25.05.2020 N 156-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".**

**Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20»  
за период работы с 01.01.2019 по 31.12.2019 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 01.01.2019 по 31.12.2019гг. 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. Смылова 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:**

Смылова 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 2019 году:**

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2019 года	Тариф с 01.07.2019 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч	Дневная зона <b>4,90</b>	<b>5,13</b>
	Ночная зона <b>2,83</b>	<b>2,96</b>
Газоснабжение (природный газ), руб./1000 м <sup>3</sup>	<b>6279,83</b>	<b>6367,75</b>
Водоснабжение, водоотведение, руб./м <sup>3</sup>	<b>30,60</b>	<b>31,58</b>

**Стоимость жилищных услуг для жителей дома № 20 на 2019 год:**

Вид платежа (услуги)	Тариф (руб.) с 01.01.19 / с 01.09.19
Содержание общего имущества в МКД	<b>12-66/12-87</b>
Текущий ремонт	<b>6,31</b>
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земель	<b>2-45/2-40</b>
Диспетчерская служба	<b>2-46/2-00</b>
Автоматизированная противопожарная служба (АППЗ)	<b>0-44/0-34</b>
Управление МКД	<b>5-85</b>
Эксплуатация общедомовых приборов учета	<b>0-73</b>
Переговорное запирающее устройство (кв.м/ед)	<b>23-00</b>
Обслуживание крышной котельной	<b>4-85/3-85</b>
Содержание и ремонт систем газоснабжения	<b>0-69/0-80</b>
Антенна телевизионная	<b>150-00</b>
Резервный Фонд ТСЖ	<b>1-20</b>

**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.**

Административное правонарушение в отношении должностного лица Смысловой С. Г. (штраф 5000руб.) – Оплачивает председатель самостоятельно.

Совокупный Долг жителей перед Товариществом на 01.01.2019 года составил 949599,00р.

Совокупный Долг жителей перед Товариществом на 31.12.2019 года составил 1459191,24р.

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 2019 году исполнены основные запланированные/аварийные работы, оплачены ТСЖ:**

- Установка расширительного бака в ИТП в системе ГВС (для исключения перепадов давления, улучшения горячего водоснабжения, нормализации давления в системе ГВС в момент активного водоразбора) исполнитель ООО «АКСЭТ»
  - Замена основных задвижек в системе ГВС на выходе из ИТП, замена участка трубопровода железного на выходе из ИТП (выход из строя старых задвижек, коррозия железных труб) исполнитель ООО «АКСЭТ»
  - Замена трубопровода ГВС с выходами в квартиры 1-х этажей (подача, обратный ток воды-полотенцесушителя, а также выводы ХВС трубы из подвала в квартиры 1-х этажей) работы проведены в 7, 8, 9, 10, 11 парадных (подвалах). Исполнитель ИП Кудрявцев Ю. С.
  - Проведены сезонные работы по изоляции кровель балконов, фальцевых стыков, примыканий. Исполнитель ООО НПФ«Технологии СПб»
  - Обслуживающая компания ООО «Альянс» в рамках договора исполнила: помывку фасадного остекления МОП, закрытие технологического отверстия металлической решеткой в 4 блоке МКД, замену ручек поломанных на дверях в парадные, установка реле времени на освещение уличное, ремонт и восстановление ограждений окон в 7 парадной, прочие мелкие ремонты по заявкам.
  - Произведен ремонт парадных №3, №10, №7, №5, №6, исполнитель ООО «Альянс»
  - Произведены работы по замене светильников фасадного освещения на светодиодные, исполнитель ООО «Альянс», светильники заказаны в ООО «ПромЭнергоЭффект», потребляемая мощность 55 Вт, светодиоды в светильнике японской компании Nichia. Ранее установленные светильники (от застройщика) потребляемая мощность 250 Вт.
  - Произведен ремонт крыльца ЛК №9 (плитка, декоративная штукатурка, тротуарная плитка лестницы) исполнитель ООО «Альянс»
  - В 2019 году затопление подвалов №3, №8, №9, №7 – работы по чистке подвалов произведены ООО «Альянс»
- Работы в МКД ведутся согласно ПП РФ №354, 491, 170.**

**Требуется выполнение работ в будущих периодах - запланировано (2020-2021гг.)**

**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 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 13,14,34 – исправление недостатков застройщика.

Изоляция вентиляционных шахт, крышной котельной и выходов на кровлю (сохранность контура тепла) - 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, замена задвижек (водомерный узел).

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

Ремонт подъездов: 1 ЛК косметический ремонт полностью, 6,9 ЛК – локально.

Ремонт крыльца 9 ЛК, входных групп остальных подъездов по необходимости (по результату выявленных при осмотре повреждений).

Покраска дверей входных групп (8,9,10,11 подъезды в 2020 году, остальные в 2021 году).

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, устройство резинового покрытия под качелями с подвесами (выбивание отсева под качелями и результат ямы в зоне качелей), покупка новых игровых элементов в замен несоответствующих нормам на детскую площадку, установка скамейки 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

Замена вкладок в урны, покраска урн и бетонных ограждений

Локальный ремонт асфальтного покрытия отмосток и тротуаров (в местах возникновения провалов) план 2021г.

Прочие услуги и работы, не исполненные, но принятые в голосованиях ОС членов ТСЖ в период до 2020 года, планируемый срок 2020-2021 гг.

**Основные финансовые показатели ТСЖ «Парковая 20»**

- Всего поступило на счет **12 952 108,64 руб.**

Начисления по статьям ЖУ ТСЖ «Парковая 20» в 2019 году (поступления)

Статья ЖУ	Начислено жилые помещения	Начислено Нежилые помещения	Начислено ТСН «Парковое»	Итого
Содержание общего имущества в МКД (в том числе вывоз ТКО)	2030141.52	77754,18	62118,00	2170013,70
Уборка и санитарно-гиг. очистка зем. участка	387002.96	14821,92	-----	401824,88
Диспетчерская служба	366851.44	14050,40	-----	380901,84
Эксплуатация общедомовых приборов учета	116100.84	4446,60	-----	120547,44
Текущий ремонт	1003541.04	38435,52	-----	1041976,56
Управление МКД	930391.56	35633,52	-----	966025,08
Содержание и ремонт системы газоснабжения	118485.84	-----	-----	118485,84
ПЗУ	84180.00	-----	-----	84180,00
Обслуживание крышной котельной	718338.76	27511,92	-----	745850,68
АППЗ	63350.63	-----	-----	63350,63
Резервный Фонд ТСЖ	64224,96	2436,48	-----	66661,44
Дополнительно (замена счетчиков ИПУ нежилое пом.)	-----	2190,00	-----	2190,00

ПОСТУПЛЕНИЯ ПРОЧИЕ (в т.ч.)	X	X	Начислено доходов	Оплачено по начислениям	Δ (+/-)
Добровольный членский взнос ООО «Пегас» для нужд ТСЖ			10 000,00	10 000,00	10 000,00+
Оплата по договору размещения, возмещения начислено ООО «КТВ»		0	174 222,00	176 279,00	176 279,00+
Оплата по договору размещения начислено ООО «Теорема-Телеком»		0	21 000,00	21 000,00	21 000,00+
Оплата по договору размещения начислено ООО «КИТ»			7 000,00	7 000,00	7 000,00+
Оплата по договору размещения начислено ООО «ОБИТ»			6 000,00		
Оплата по договору размещения начислено ООО «Инфо Лан»			25 618,50		
ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ за 2019г.				<b>214 279,00</b>	
<b>РАСХОДЫ ПРОЧИЕ</b>	X	Остаток по начислениям С 2018г.	Начислено расходов	Уплачено по расходам	X
Налог на УСН доходы		1445,00	6 129,00	5313,00	2 261,00-
ИТОГО РАСХОДОВ (по факту)				<b>5 313,00</b>	
<b>ОБЩИЙ ИТОГ по прочим поступлениям экономия/перерасход по факту деятельности</b>	<b>За 2019г</b>				<b>+ 208 966,00</b>

Начисления по статьям ЖУ ТСЖ «Парковая 20» в 2019 году (расходование)

Статья ЖУ	Расходы	Итого	Примечание
Содержание общего имущества в МКД (в том числе вывоз ТКО)	***	<b>2076084,04</b>	
ООО «Альянс» обслуживание МКД по договору	1392991,84		Обслуживание МКД ООО «Альянс» (в т.ч. работы по доп. обслуживанию МКД в рамках договора)
ООО «Петро-Васт»	67585,28		Вывоз ТКО (бытовые отходы)
ООО «ЭкоЛэнд»	608349,20		Вывоз ТКО (бытовые отходы)
ООО «Биотехнология»	7157,72		Дератизация (по договору)
<b>Текущий ремонт, в т.ч.</b>	***	<b>1310894,73</b>	Перерасход компенсирован остатком нерастраченных средств одноименной статьи за 2018 год на сумму - 268918,17 руб. из 620447,00руб.
Мелкий ремонт/аварийные, доп. работы ООО «Альянс» Ремонт подъездов, балконных примыканий и прочее	180907,00	+1200,00*	ремонт подъездов, цоколь, крыльцо 9ЛК, герметизация внутр. части балконов, прочее по доп. обслуживанию и экспл. МКД и систем
ООО «Сатурн» заказ материалов	24326,00		Косметический ремонт подъездов
ООО ТД «Петрович» заказ материалов	33547,80		Ремонт и замена труб ГВС в подвалах
ООО ТД «Град» заказ материалов	114763,38		Ремонт и замена труб ГВС в подвалах
ИП Кудрявцев (договор подряда)	674385,09		Работы по замене труб ГВС на полипропилен
ООО «Минимакс» заказ реле ГРЩ	12041,46		Замена реле времени (выполнил ООО «Альянс»)
ООО «ПромЭнерго Эффект»	184230,00		Закупка светодиодных фонарей
НПФ Технологии СПб	35000,00		Кровельные сезонные работы, балконы примыкания
ООО «Эльтон» предоплата по покраске дверей	12970,00		Предоплата по покраске дверей подъезды 8-11
По авансовому отчету расходы	40914,00		Закупка материалов для ремонта системы ГВС, подъездов, расх. мат., инструмент, прочее
*замена ИПУ нежилое помещение (по Акту ООО «Альянс»)	----	+990,00*	Покупка счетчиков ГВС нежилое пом.
<b>Управление МКД, в т.ч.</b>	***	<b>1247654,04</b>	Перерасход компенсирован «Прочими» поступлениями 2018-2019гг. в размере 281628,96руб.
Выплаты по заработной плате председателю	403046,00		с НДФЛ
Выплаты по заработной плате бухгалтера	319300,00		с НДФЛ

Выплаты по з/п IT-специалист по договору подряда	30000,00		с НДС/ФЛ
Налоговые выплаты в фонды по з/пл. работников	227208,18		Отчисления по налогам и сборам
МЦФР-Пресс	14652,00		Электронный журнал
ЗАО «Отдел»	99344,28		Программа, квитанции, ГИС
ООО «Электронный экспресс»	2189,00		Электронный ключ, лицензия на использование
ООО «Аргос»	4000,00		Электронная отчетность (использ. программы)
ООО «Актив»	4000,00		Обучение, семинары
ООО «Наволоки»	74590,00		Ноутбук, программное обеспечение
По авансовому отчету расход	37060,42		Управление МКД
Госпошлина в суд	5000,00		Подача исков в суд
Госпошлина в суд	---	+6000,00	Возврат госпошлин по исполнительным листам
ПАО «Сбербанк»	33264,16		Сбербанк - Обслуживание, переводы, комиссия
<b>Содержание и ремонт системы газоснабжения</b>	118493,46	118493,46	
ПЗУ (Эльтон)	96780,00	96780,00	Домофоны, магнитные ключи, програм., поставка
<b>Обслуживание крышной котельной, в т. ч.</b>	***	560 099,76	
ООО «Газсервис» по договору	295739,76		Обслуживание, экспл., рем. работы в котельной, ИТП, нас. станции
ООО «АКСЭТ» по договору	237160,00		Обслуживание, экспл., рем. работы в котельной, ИТП, нас. станции
ООО «Биолайт»	23840,00		Ингибитор для ГВС
КИП Энерго	3360,00		Проверка газового преобразователя
<b>АППЗ</b>	64680,96	64680,96	
<b>Прочие расходы, в том числе судебные издержки, новые требования к организации (ввод ККТ):</b>		56912,55	Перерасход компенсирован «Прочими» поступлениями 2019гг. в размере 56912,55руб.
ООО «Персона» юридическое сопровождение	35000,00		Представительские расходы в суде
<b>Онлайн-касса, ООО «Дримкас»*</b>	<b>21912,55</b>		<b>Новое требование в законодательстве об исп. ККТ</b>

\*В соответствии с ч. 1 ст. 1.2 Закона № 54 применение ККТ обязательно всеми организациями и ИП на территории РФ при осуществлении расчетов.

#### Авансовые платежи составили: 77974,42 руб. за 2019 год.

Состав платежей по статьям расходов (расшифровка)	
Расходы, связанные с управлением МКД:	Канцтовары, расходные мат., почта, проезд, журнал подписка, прочее 37060,42
Мелкий ремонт, расходные материалы Текущий ремонт/обслуживание: в т.ч. выполняет ООО «Альянс» в рамках договора	Материалы для ремонта подъездов, ин запчасти для мелкого ремонта, для ремонта инженерной системы (замена труб), лампы, прочие мелкие расходные материалы и инструмент. 40914,00 руб.
<b>ИТОГО</b>	<b>77974,42 руб.</b>

В 2019 г. за свой счет осуществили доставку товаров: Тальзи Н. Р. (ревизор), Смыслова С. Г. (председатель), ООО «Альянс». 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, чтобы не повышать тариф по статье и сохранить его в размере 5-85 для жителей.

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»

Остаток средств на счете на 31.12.2018 г. **984 264,47 руб.**

Остаток средств на счете на 31.12.2019 г. **1 129 835,57 руб.**

Экономия 2016 года общая (расходы будущих периодов)

**241 549,98**

Экономия 2017 года общая (расходы будущих периодов)

**411 133,64**

Экономия (остаток нерастроченных средств) от «Текущего ремонта» в 2018 году составляет 620 447,00

В 2019 году перерасход по статье «Текущий ремонт» на сумму 268918,17руб. компенсирован остатком нерастроченных средств одноименной статьи за 2018 год. Расходы будущих периодов по статье «Текущий ремонт» за 2018 год составил **620447,00руб.** (из Отчета правления 2019 года)

Остаток нерастроченных средств (расходы будущих периодов) 2018 года по статье «Текущий ремонт» **351528,83 руб.** переходит на 2020 год.

Экономия (расходы будущих периодов) в 2018 г. по прочим статьям начислений составляет ≈ 407 000,00 руб.

Экономия (расходы будущих периодов) в 2019 г. по прочим статьям начислений (Обслуживание МКД 93926,66руб, Обслуживание крышной котельной 185750,92руб.) составляет ≈ 279677,58 руб.

Расходы будущих периодов из статьи «Текущий ремонт» за 2018 год будут израсходованы для проведения текущего ремонта МКД в 2019-2020гг.

Фактические «Прочие» поступления за вычетом УСН налога в 2018г. составили 254 601,00 руб. формируют РФ ТСЖ.

Фактические «Прочие» поступления за вычетом УСН налога в 2019г. составили 208 966,00 руб. формируют РФ ТСЖ.

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 30.06.20