

Отчет деятельности правления ТСЖ «Токарей 68» за 2022 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, регуливающими 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 с поставщиками, подрядными организациями и сотрудниками в ТСЖ «Токарей 68» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «УБРиР».

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. Содержание общего имущества МКД

2.1. Работы по текущему ремонту

- Ремонтные/монтажные работы по благоустройству спортивной площадки резиновым покрытием.
- Ремонтные работы по локализации ям в асфальтовом покрытии на территории дома со стороны жилых и нежилых помещений.
- Ремонтные работы аварийного участка кровли нежилых помещений 1 очереди.
- Ремонтные работы по монтажу/демонтажу оборудования ворот паркинга.

2.2. Работы по капитальному ремонту

- Демонтаж и монтаж вертикальных стояков ГВС/ХВС в 4 очереди жилой/нежилой части дома оцинкованных труб на пластиковые;
- Демонтаж и монтаж системы центральной магистрали ГВС в подвальном помещении, замена оцинкованных труб на пластиковые.

Раздел 3. Содержание и благоустройство:

Пожарная система: в течении 2022 г. проводились профилактические работы, проверки на работоспособность оборудования, выполнены аварийные сработки.

Осмотры общего имущества: проведены обходы и осмотры МОП на предмет размещения личных вещей собственников, нарушающих нормы пожарной безопасности. Выданы предписания.

Озеленение: проведено плановое озеленение территории МКД, высадка семян и рассады (весна), высадка кустарников со стороны нежилых помещений (осень);

На протяжении летнего периода проводились работы по стрижке кустарников, прополка цветников, покос газонов со стороны жилой и нежилой части многоквартирного дома.

Благоустройство: восстановление и покраска малых форм на детской площадке, установка уличных тренажеров на территории спортивной площадки.

Раздел 4. Взаимодействие с контролирующими органами.

1.) Департамент Государственного Жилищного и Строительного Надзора Свердловской области:

№	Основания	Период	заявитель	Результат
1	Департаментом направлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований	2022	кв. 101	ТСЖ направлено Возражение на предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в связи с выполненными требованиями.

2.) Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области.

№	Основания	Период	заявитель	Результат
1	Роспотребнадзором направлен Протокол об административном правонарушении	2022	кв. 101	Роспотребнадзор вынес Постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении.

Раздел 5. Работа с поставщиками, подрядными организациями, Потребителями.

5.1. В течении года предоставлялась информация по заявлениям и запросам от собственников и жителей дома, поступивших в адрес ТСЖ от следующих помещений:

Жилые помещения: №№ 35,101,158,162,195.

5.2. Была проведена работа с поставщиками и подрядными организациями: МКУ служба заказчика при администрации города, Прокуратура В-Исетского район, Центр муниципальных услуг, Администрация города Екатеринбург, Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, ПАО Т+, ЕМУП Спецавтобаза, ОАО Екатеринбургэнергосбыт, ООО «Отис лифт», ООО «УК АльфаДевелопмент», Роспотребнадзор, ПАО ВТБ банк, др.

Раздел 6. Работа с судебными органами по представлению интересов ТСЖ.

6.1. В течении года проводилась работа по сбору дебиторской задолженности собственников дома через службу судебных приставов следующих помещений: №№ 3, 68, 136, 137, п/м 1, п/м 26, п/м 27, п/м 42.

6.2. Взысканы судебные расходы в размере 26 000 руб. в отношении собственника жилого помещения № 98 в связи с не предоставлением доступа в помещение для производства работ по капитальному ремонту стояков.

6.3. Взысканы судебные расходы в размере 75 000 руб. с ПАО Т+ по исковому заявлению к ТСЖ «Токарей 68» о задолженности по данным поставщика.

Раздел 7. Мероприятия в доме:

В течении года проводились заседания правления ТСЖ «Токарей 68» по решению вопросов хозяйственной и финансовой деятельности предприятия.

В конце 2022 года было проведено общественное мероприятие для собственников во дворе дома «Новый год».

Раздел 8. Финансовая деятельность (Отчет об исполнении финансового плана 2022 г.)

8.1. Коммунальные услуги.

Начисления за индивидуальные коммунальные услуги ХВС, ГВС, эл. энергии, водоотведения, а также идущие на содержание общего имущества (СОИ) собственникам МКД проводились по тарифам на основании показаний ИПУ и нормативам, утвержденным Регионально-энергетической комиссией города Екатеринбурга.

По окончанию календарного года, в январе 2022 г. всем собственникам дома был произведен перерасчет (корректировка) согласно фактического объема, зафиксированного ОДПУ.

Общая сумма возврата КУ на СОИ в пользу собственников составила – **1 543 359,69 руб.** в т.ч:

ХВС – 60 625,32 руб.

Водоотведение – 130 204,73 руб.

ГВС (подача) – 119 948,05 руб.

ГВС (нагрев) – 151 521,55 руб.

Электрическая энергия – 1 037 514,09 руб.

Отопление – 37 532,48 руб.

ТКО – 9 076,43 руб.

Содержание + 3 062,96 руб.

8.2. Содержание.

Начисления по статье содержание производились в соответствии с финансовым планом в размере 25,95 руб./м², утвержденным общим собранием на период 2022-2023 г.г.

8.3. Капитальный ремонт.

Остаток средств на специальном счете ПАО ВТБ банк на 01.01.2022 г. составляет – 3 753 329,81 руб. (см. Отчет об исполнении).

Поступило на специальный счет ПАО ВТБ банк от собственников дома за период 2022 г. – 3 827 063,59 руб., в т.ч. сумма виде % от депозита – 171 050,73 руб.

Задолженность за собственниками помещений многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей составила за отчетный период **1 646 413,79 руб.** в т.ч. по коммунальным и эксплуатационным услугам – 1 161 552,77 руб. и капитальному ремонту 484 861,02 руб.

Задолженность Товарищества по обязательствам перед поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг за отчетный период составила – **365 090,68 руб.** (в т.ч. декабрьские начисления).

8.4. Коммерческая прибыль.

Доходы от коммерческой деятельности в 2022 г. составили – **1 528 861,11 руб.** Расходы – **1 403 167,89 руб.**

В счет доходов от хозяйственной деятельности были возмещены расходы содержания общего имущества собственников:

- на юридические услуги;
- на содержание ПС;
- проведена плановая поверка ОДПУ в ИТП;
- приобретено оборудование и выполнен монтаж системы контроль-доступа GSM (нежилая часть);

- приобретено оборудование в ИТП. Преобразователь частоты.
- приобретено оборудование для лифтовых кабин 5 очереди (жилая часть). Микроконтроллер;
- приобретено оборудование для спортивной площадки. Тренажеры;
- приобретено оборудование для ПК бухгалтерии. Системный блок;
- закуплено расходное оборудование для системы контроль доступа. (ЗИП);
- содержание деятельности ТСЖ (программное обеспечение, услуги телефонной связи, канцелярские товары, оплата ревизионной комиссии.)
- налог на прибыль.

8.5. Отчет об исполнении финансового плана на 2022 г.

Отчет об исполнении финансового плана за 2022 г.

1	Наименование статьи затрат «Содержание жилья»	план год	руб.	факт расходов руб. год
1.1	Техническое обслуживание инженерных систем, уборка МОП, уборка придомовой территории.	3 736 561,04		3 750 745,22
1.2	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления.	0,00		0,00
1.3	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования.	773 367,72		767 285,15
1.4	Текущий ремонт ОИ	903 368,74		1 110 679,00
1.5	Вывоз снега.	76 894,22		78 200,00
1.6	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройство.	110 085,97		31 257,56
1.7	Санитарное содержание подвальных помещений.	16 595,88		12 031,92
1.8	Содержание системы контроль-доступа МКД и придомовой территории	414 896,85		397 635,00
1.9	Прочие расходы.	149 362,87		83 556,68
1.10	Расходы на управление	1 536 777,93		1 518 671,44
1.11	в т.ч вознаграждение председателя	661 280,16		579 824,49
1.12	Административные расходы	758 431,44		654 332,40
	ИТОГО по плану содержание	8 476 342,66		8 404 394,37
				71 948,29

1.13	Капитальный ремонт спецсчет ВТБ	остаток на 01.01.2022	поступление на ВТБ Банк	поступление % по спец. счету	Расход на кап.ремонт
		3 753 329,81	3 827 063,59	171 050,73	5 216 932,81
	Остаток по специальному счету ВТБ Банк на 31.12.2022 г.				2 363 460,59

Начислено собственникам по капитальному ремонту за 2022 г. сумма 3 521 780,25 (Три миллиона пятьсот двадцать одна тысяча семьсот восемьдесят рублей 25 копеек).

Долг за собственниками по капитальному ремонту (спец. счет) на 31.12.2022 г. (в т.ч декабрь 2022 г.)

484 861,02

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	2 000 782,93	2 182 311,92	-181 528,99
2.2	Электроэнергия в т.ч КУ на СОИ	3 671 411,64	3 739 543,95	-68 132,31
2.3	Теплоэнергия,нагрев ГВС , в т.ч КУ на СОИ	5 006 112,04	5 309 185,46	-303 073,42
2.4	Обращение с ТКО	768 777,77	596 170,31	172 607,46
	ИТОГО:	11 447 084,38	11 827 211,64	-552 734,72

Долг за собственниками по коммунальным и эксплуатационным услугам в т.ч капремонт на конец 2022 года составляет 1 161 552,77 (Один миллион сто шестьдесят одна тысяча пятьсот пятьдесят два рубля 77 копеек)

Доходы от коммерческой деятельности

№		Доходы (полученные на р/сч)	Расходы (оплаченные поставщикам)
	Доходы от коммерческой деятельности	1 528 861,11	1 403 167,89
	Налог на прибыль(УСН) 1%		15 288,61

4 Расходы по коммерческой деятельности

№	Наименование статьи затрат	план руб. год	факт руб. год
	Общее имущество МКД	936 490,00	847 914,76
4.1	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления	300 000,00	181 046,76
4.2	Оборудование для системы пожаротушения и дымоудаления	205 175,00	205 175,00
4.3	Расходы на юридические услуги	180 000,00	95 000,00
	Плановая поверка ОДПУ ИТП	32 100,00	32 100,00
4.4	Оборудование и монтаж системы контроль-доступа GSM (нежилая часть)	54 055,00	54 055,00
	Сервисные работы по содержанию ИТП	94 000,00	0,00
4.5	Оборудование в ИТП. Преобразователь частоты	39 000,00	39 000,00
4.6	Оборудование для лифта 5 оч. Микроконтроллер	32 160,00	0,00
4.7	Системный блок бухгалтерия	0,00	54 180,00
4.8	Оборудование ЗИП контроль доступа	0,00	187 358,00
	Офис ТСЖ	174 145,70	157 757,67
4.12	Програмное обеспечение Биллинг Онлайн, сайт ТСЖ, 1С ТСЖ	120 912,19	127 746,01
4.13	Услуги телефонной связи	17 233,51	15 086,82
4.14	Канцелярские товары	36 000,00	14 924,84
	Администрация ТСЖ	254 493,96	223 194,74
4.15	Фонд премиальных выплат	61 430,83	64 922,17
4.16	Резерв на оперативную работу ТСЖ	179 411,83	144 430,00
4.17	Планируемый налог на прибыль 1%	13 651,30	13 842,57
	ИТОГО:	1 365 129,66	1 228 867,17

В ноябре 2022 г. ТСЖ была проведена инвентаризация МБП общего имущества собственников МКД, денежных средств, финансовых обязательств, а также лицевых счетов собственников многоквартирного дома в связи с подготовкой к составлению годовой отчетности.

В соответствии с графиком финансовой отчетности за 2022 г. ТСЖ «Токарей 68» отправлены отчеты в следующие фонды и государственные организации:

1. Фонд социального страхования:
 - Отчет 4ФСС.
2. Пенсионный фонд Свердловской области:
 - Отчет СЗВ-М;
 - Отчет СЗВ-стаж.
3. ИФНС по Верх-Исетскому району:
 - СЗВ-ТД;
 - Отчет 2 НДФЛ;
 - Отчет 6 НДФЛ;

- Расчет по страховым взносам;
- Декларация по УСН;
- Бухгалтерский баланс.
- 4. Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области;
 - Отчет 22 ЖКХ;
 - Отчет 1-ПУ (ЖКХ);
 - Отчет 1-Т.
- 5. Государственный портал Екатеринбурга:
 - Отчет о компенсации по оплате содержания.
- 6. Департамент жилищного и строительного надзора
 - Отчет по целевым взносам на капитальный ремонт общего имущества.
- 7. Администрация города.
 - Отчет по осмотру технического состояния МКД (весна/осень).

Раздел 9. Планируемые мероприятия на 2023 г. г.

9.1. Последний этап работ по капитальному ремонту инженерных систем ХВС/ГВС:

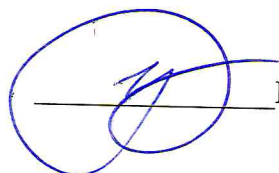
- Работы по капитальному ремонту 5 очередь жилой/нежилой части (сентябрь-декабрь).
- Работы по капитальному ремонту ИТП по обвязке теплообменников (май).

9.2. Работы по текущему ремонту общего имущества в МОП, паркинг (апрель- сентябрь).

Приложение:

- 1.) Баланс ТСЖ «Токарей 68» за 2022 г.

Председатель
ТСЖ «Токарей 68



Е.Л.Булдашова