

Отчет деятельности правления ТСЖ «Токарей 68» за 2023 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, регулирующими 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

№ п/п	наименование работ/ услуг	перечень выполненных работ/услуг выполненных в отчетном периоде
2.1.	Работы по текущему ремонту	Ремонт общего имущества в МОП: - штукатурно-малярные работы на спусках в паркинг 1, 2-3 и 4-5 очереди; - плиточные и штукатурно-малярные на площадках лифтовых холлов 2,3,4 очереди жилой части; - плиточные работы по восстановлению фасада здания и крылец нежилой части; - асфальтные работы по восстановлению покрытия территории МКД, отмостки здания; - штукатурно- малярные работы по восстановлению конструктивных элементов (вентшахты);

		- плановая замена оборудования (запорной арматуры) в ИТП.
2.2.	Работы по капитальному ремонту	В декабре 2023 г. начаты работы по демонтажу оцинкованных и монтажу пластиковых труб, вертикальных стояков ГВС/ХВС в 5 очереди жилой/нежилой части дома;
2.3.	Техническое обслуживание инженерных систем	В течении года проводились регламентные и профилактические работы в ИТП, насосной станции МКД;
2.4.	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования	В течении года проводились регламентные и профилактические работы лифтового оборудования. Проведено плановое страхование лифтов, ежегодное освидетельствование лифтового оборудования специализированной организацией ООО «ИКЦ УралЛифт» Ремонтные эксплуатационные работы: - установка микроконтроллера, замена микропроцессора - 5 очередь; - замена шкива канатоведущего -5 очередь; - замена ограничителя скорости -3 очередь; - замена контактора, фартука и фартучного устройства, шкива канатоведущего, замена ограничителя скорости – 1 очередь;
2.5.	Содержание системы пожаротушения и дымоудаления МКД	В течении 2023 г. ежемесячно проводились профилактические работы, проверки на работоспособность оборудования, выполнены аварийные сработки. Проведена частично замена вышедшего из строя оборудования. Произведена установка пожарных шкафов в паркинге – 1 очередь;
2.6.	Уборка придомовой территории. Вывоз снега	В течении года проводились работы ручной и механической уборки снега согласно регламента и погодных условий. В летний период проводились работы ручной уборки согласно регламента.
2.7.	Уборка и санитарное содержание общего имущества	В течении года проводились регламентные работы по санитарному содержанию МОП, кровли, подвальных и технических помещений.
2.8.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройство	- Проведено плановое озеленение территории МКД, высадка семян и рассады (весна). - На протяжении весенне-осеннего периода проводилась стрижка кустарников со стороны жилых/нежилых помещений, прополка цветников, покос газонов со стороны жилой/нежилой части многоквартирного дома. - Проведены работы по восстановлению газонов. Смонтирована автономная система полива газонов 1,2,3 очередей. - Проведены работы по восстановлению рокария и высадке декоративных кустарников и растений (1 очередь со стороны жилой части). - Со стороны нежилой части установлены «лежачие полицейские» перед плагбаумом № 4 для привлечения внимания водителей велосипедов и самокатов,двигающихся по тротуару вдоль дома. - Покрашены и восстановлены малые архитектурные формы на территории МКД. - Приобретены и установлены урны на территории МКД

		жилой/нежилой части; - Обновлены и установлены таблички и маршрутные указатели на территории МКД.
2.9.	Санитарное содержание подвальных помещений	Ежемесячно производилась дератизация подвальных помещений, контейнерной площадки от грызунов.
2.10.	Содержание системы контроль-доступа	В течении года проведение регламентных работ по содержанию и обслуживанию систем контроль-доступа. Замена и монтаж оборудования, вышедшего из эксплуатации.
2.11.	Осмотры общего имущества МКД	В весенне-осенний период проведены обходы и осмотры МОП на предмет размещения личных вещей собственников, нарушающих нормы пожарной безопасности. Выданы предписания. В весенний период проведены осмотры общего имущества для составления дефектных ведомостей.

Раздел 3. Взаимодействие с контролирующими органами.

3.1. Департамент Государственного Жилищного и Строительного Надзора Свердловской области:

№	Основания	Период	заявитель	Результат
1	Департаментом направлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований	2023	кв. 62	Департаментом предостережение снято в связи с отсутствием оснований.

3.2. УФАМС - направлен запрос о проведении проверки АО «Екатеринбургэнергосбыт» в соответствии с ФЗ «О защите конкуренции»;

3.3. УФАС - направлен запрос о проведении проверки АО «Екатеринбургэнергосбыт» в соответствии с ФЗ «О защите конкуренции»;

3.4. Департамент Государственного Жилищного и Строительного Надзора Свердловской области- направлении запрос о правоприменении нормативных документов, принятых РЭК Свердловской области.

3.5. Прокуратура Свердловской области – направлен запрос о проведении проверки о нарушении договорных обязательств со стороны АО «Екатеринбургэнергосбыт».

Раздел 4. Работа с поставщиками, подрядными организациями.

Проведена работа с поставщиками и подрядными организациями:

- МКУ служба заказчика при администрации города по вопросу надписей на фасаде здания;
- Центр муниципальных услуг – предоставление весенне-осенних отчетов;
- Администрация города Екатеринбург – предоставление отчетов по уборке;
- Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области – предоставление ответов на запросы, отчетов согласно законодательства РФ;
- ПАО Т+ - проведена претензионная работа по порядку расчетов и начислений;
- ЕМУП Спецавтобаза- предоставление/сверка данных;
- ОА Екатеринбургэнергосбыт» - претензионная работа по порядку расчетов и начислений;

Раздел 5. Работа с судебными органами по представлению интересов ТСЖ.

5.1. В течении года проводилась работа по сбору дебиторской задолженности собственников дома через службу судебных приставов следующих помещений: №№ 113, 137, п/м 1, п/м 8, п/м 26, п/м 27.

5.2. Представление интересов Товарищества в Арбитражном суде Свердловской области по исковым требованиям АО «Екатеринбургэнергосбыт» к ТСЖ «Токарей 68».

5.3. Представление интересов в районном суде г. Екатеринбурга по исковым требованиям собственника жилого помещения №101 к ТСЖ «Токарей 68». Представление интересов в районном суде г. Екатеринбурга по исковым требованиям ТСЖ «Токарей 68» к собственнику жилого помещения № 101.

5.4. Представление интересов в мировом суде г. Екатеринбурга по исковым требованиям собственника жилого помещения № 101 к ТСЖ «Токарей 68».

Раздел 6. Мероприятия в МКД:

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

В 2023 году были проведены общественные мероприятия для собственников: в сентябре – «День двора» и в декабре «Новый год».

Раздел 7. Финансовая деятельность (см. таблицу)

7.1. Коммунальные услуги.

Начисления за индивидуальные коммунальные услуги ХВС, ГВС, эл. энергии, водоотведения, отопления, а также идущие на содержание общего имущества (СОИ) собственникам МКД проводились по тарифам, утвержденным РЭК города Екатеринбурга.

По окончании 2023 г., в январе 2024 г. всем собственникам дома был произведен перерасчет (корректировка) коммунальных услуг на содержание общего имущества (СОИ), согласно фактического объема, зафиксированного ОДПУ.

Общая сумма возврата КУ на СОИ в пользу собственников составила – 1 182 681,60 руб. в т.ч:

- ГВС и ХВС (подача) + 13 607,72 руб.
- Отопление и ГВС (нагрев) – 78 985,09 руб.
- Электрическая энергия – 1 117 304,23 руб.

Задолженность за собственниками по коммунальным и эксплуатационным услугам на конец года составила – 1 157 833,92 руб.

Задолженность Товарищества по обязательствам перед поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг за отчетный период составила – 788 006,80 руб.

7.2. Содержание.

Начисления по статье содержание производились в соответствии с финансовым планом утвержденным общим собранием на период 2022-2023 г.г., а именно с 01.06.2022 г. по 01.05.2023 г. по тарифу 25,95 руб./м2, и с 01.06.2023 по настоящее время по тарифу в размере 26,98 руб./м2.

7.3. Капитальный ремонт.

Остаток средств на специальном счете ПАО ВТБ банк на 01.01.2023 г. составляет – 2 363 460,59 руб. (см. таблицу).

Поступило на специальный счет ПАО ВТБ банк от собственников дома за период 2023 г. – 4 979 991,60 руб., в т.ч. сумма виде % по депозиту – 168 117,91 руб.

Расход по капремонту за 2023 г. составил – 1 173 150,00 руб.

Общий остаток по специальному счету ПАО ВТБ Банк на 31.12.2023 г. – 6 170 302,19 руб.

Задолженность за собственниками помещений составила за отчетный период 288 499,12 руб.

7.4. Коммерческая прибыль.

Доходы от коммерческой деятельности в 2023 г. составили – 1 486 662,55 руб. Расходы – 1 475 729,77 руб.

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

- на юридические услуги;
- на содержание ПС;
- приобретено оборудование и выполнен монтаж системы контроль-доступа GSM (жилая часть);
- проведена плановая замена оборудования в ИТП (краны шаровые Ду100, Ду80).
- проведены ремонтные работы лифтового оборудования (жилая часть).
- содержание деятельности ТСЖ (программное обеспечение, услуги телефонной связи, канцелярские товары)
- оплачен годовой налог на прибыль.

8.5. Отчет об исполнении финансового плана на 2023 г.

Отчет об исполнении финансового плана за 2023 г.

1	Наименование статьи затрат «Содержание жилья»	сальдо на 01.01.2021	план руб. год	факт расходов руб. год	
1.1	Техническое обслуживание инженерных систем, уборка МОП, уборка придомовой территории.		3 873 476,99	3 890 491,17	
1.2	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления.		0,00		
1.3	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования.		773 367,72	790 956,36	
1.4	Текущий ремонт ОИ		1 069 050,89	1 153 708,53	
1.5	Вывоз снега.		89 341,12	0,00	
1.6	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройство.		83 532,57	268 939,50	
	Санитарное содержание контейнерной площадки		0,00	2 000,00	
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	454 295,00	
1.9	Прочие расходы.		149 362,87	220 278,79	
1.10	Расходы на управление		1 581 310,20	1 575 892,15	
1.11	в т.ч вознаграждение председателя		680 567,47	715 781,71	
1.12	Административные расходы		761 750,62	836 901,87	
	ИТОГО по плану содержание	71 948,29	8 812 685,71	9 205 495,29	-320 861,29

1.13	Капитальный ремонт спецсчет ВТБ	остаток на 01.01.2023	поступление на ВТБ Банк	поступление % по спец. счету	Расход на кап.ремонту
		2 363 460,59	4 979 991,60	168 117,91	1 173 150,00
Остаток по специальному счету ВТБ Банк на 31.12.2023 г.					6 170 302,19

Начислено собственникам по капитальному ремонту за 2023 г. сумма 4 965 541,42 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот сорок один рубль 42 копейки).

Долг за собственниками по капитальному ремонту на 31.12.2023 г.

288 499,12

2	Коммунальные услуги	Сальдо на начало периода	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	856 598,84	2 197 317,73	2 278 697,78	775 218,79
2.2	Электроэнергия в т.ч КУ на СОИ	142 608,93	3 832 054,11	4 193 826,95	-219 163,91
2.3	Теплоэнергия,нагрев ГВС , в т.ч КУ на СОИ	-623 598,53	5 248 118,70	5 520 053,03	-895 532,86
2.4	Обращение с ТКО	845 320,81	812 306,99	714 072,59	943 555,21
	ИТОГО:	1 220 930,05	12 089 797,53	12 706 650,35	-339 477,98

Долг за собственниками по коммунальным и эксплуатационным услугам на конец 2023 года составляет 1 157 833, 92 (Один миллион сто пятьдесят семь тысяч восемьсот тридцать три рубля 92 копейки)

Доходы от коммерческой деятельности

№		Доходы	Расходы
	Доходы от коммерческой деятельности	1 486 662,55	1 475 729,77
	Налог на прибыль(УСН) 1%		14 866,63

4 Расходы по коммерческой деятельности

№	Наименование статьи затрат	план руб. год	факт руб. год
	Общее имущество МКД	935 906,00	1 247 242,44
4.1	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления	300 000,00	361 831,88
4.2	Оборудование для системы пожаротушения и дымоудаления	0,00	
4.3	Расходы на юридические услуги	180 000,00	90 000,00
4.4	Оборудование и монтаж системы контроль-доступа GSM (нежилая часть)	0,00	145 589,00
	Монтаж и ограждение 10 п.м. (нежилая часть 5 оч.)	30 000,00	0,00
	Сервисные работы по содержанию ИТП	94 000,00	0,00
4.5	Плановая замена оборудования (кран шаровый ДУ100, ДУ80) в ИТП	261 906,00	325 580,76
4.7	Установка фильтра центробежного на вводе ХВС в МКД	70 000,00	0,00
	лифтовое оборудование, работы	0,00	324 240,80
	Офис ТСЖ	174 145,70	137 136,30
4.12	Програмное обеспечение Биллинг Онлайн, сайт ТСЖ, 1С ТСЖ	120 912,19	120 418,89
4.13	Услуги телефонной связи	17 233,51	16 717,41
4.14	Канцелярские товары	36 000,00	0,00
	Администрация ТСЖ	81 764,61	14 866,63
4.15	Фонд премиальных выплат	66 898,32	0,00
4.17	Планируемый налог на прибыль 1%	14 866,29	14 866,63
	ИТОГО:	1 191 816,31	1 399 245,37

В ноябре 2023 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 2023 г. ТСЖ «Токарей 68» отправлены отчеты в следующие фонды и государственные организации:

1. Фонд социального страхования:
ЕФС-1 Сведения о начисленных страховых выплатах на обязательное социальное страхование;
2. Пенсионный фонд Свердловской области:
- Персонифицированные сведения физлицах;
3. ИФНС по Верх-Исетскому району:
- Расчет по страховым взносам;
- 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;
 - Отчеты: П-5(м), П-5, П-6, 1-ПР, П-2, 1 НКО,3Ф.
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 8. Планируемые мероприятия на 2024 г. г.

8.1. Провести заключительный этап работ по капитальному ремонту инженерных систем ХВС/ГВС:

- В 5 очередь жилой/нежилой части МКД (январь-февраль);
- Работы по капитальному ремонту ИТП по обвязке теплообменников (март).
- Работы по капитальному ремонту мет общего пользования -лифтовых холлов перед квартирами с 1-5 очередь жилой части (июнь-сентябрь);

8.2. Работы по текущему ремонту общего имущества в МОП, согласно дефектной ведомости и осмотров (апрель- сентябрь).

Правление ТСЖ «Токарей 68» в лице председателя в течении года проводит работу и взаимодействует со всеми собственниками и проживающими в доме. По возникающим вопросам проводятся консультации и разъяснительная работа, при необходимости направляются письменные ответы. Всегда приветствуется помощь и участие в деятельности Товарищества. Конфликтные ситуации и/или разногласия, если таковые возникают, всегда решаются внутри Товарищества, внутри нашей большой, и, с уверенностью можно сказать дружной семьи.

Приложение:

- 1.) Баланс ТСЖ «Токарей 68» за 2023 г.

Председатель
ТСЖ «Токарей 68



Е.Л.Булдашова