

Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Единство» за 2018г.

ТСЖ «Единство» является добровольным объединением собственников жилья, зарегистрированное в Регистрационной палате г. Волгограда от 23.09.1999г. №В-д 365 №76817, ОГРН 1023402983944 от 17.12.2002г., и которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава ТСЖ «Единство». Товарищество является некоммерческой организацией.

В управлении ТСЖ «Единство» находится один многоквартирный дом, общей площадью 17784,5 кв.м., включая технический этаж и помещения общего пользования, в том числе общая площадь жилых и нежилых помещений по состоянию на 31.12.2018г. составляет 14415,4 кв.м.

Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества с 01.01.2018г. по 21.06.2018г. осуществляло Правление, состоящие из 7 (семи) членов Товарищества: Киселева Е.А., Кукота Н.А., Надежина Н.В., Пономарева И.И., Сергеева Ю.В., Сорокин В.В., Тоцкая А.И., избранных Годовым (Очередным) общим собранием членов ТСЖ за 2016г. (Протокол ОСЧ ТСЖ №14 от 08.06.2016г.).

С 22.06.2018г. по 31.12.2018г. руководство деятельностью Товарищества осуществляло Правление, избранное на Очередном (Годовом) общем собрании членов ТСЖ – Протокол №16 от 22.06.2018г., состоящие из 7 (семи) членов Товарищества: Квасова Т.А., Киселева Е.А., Кукота Н.А., Пономарева И.И., Сергеева Ю.В., Хан Д.С., Черкесова Н.И.

Руководство текущей деятельностью Товарищества в 2018г. осуществляла Председатель Правления ТСЖ Пономарева И.И. (Протокол Правления №6 от 03.08.2017г. и Протокол Правления №1 от 28.06.2018г.).

За 2018 год было проведено 6 заседаний Правления.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в МКД;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций МКД, инженерных сетей и сооружений;
- представление интересов собственников жилых и нежилых помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

Главной целью своей деятельности Правление ТСЖ считает: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, выполнение работ по обеспечению надёжного функционирования инженерных систем и строительных конструкций дома в целом, санитарному содержанию дома и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг. ТСЖ является некоммерческой организацией, прибыль в организации не предусмотрена.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает значимость первоочередных задач ТСЖ, в числе которых:

- содержание и ремонт общего имущества;
- повышение качества оказанных поставщиками услуг;
- минимизация долгов неплательщиков перед ТСЖ;
- финансовая прозрачность деятельности Товарищества.

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчётный период является плата за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ, плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основные (уставные) виды деятельности ТСЖ.

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения (доходы 6%).

Начисления, произведенные за 2018 год:

- плата за содержание и текущий ремонт общего имущества (21,62 руб./1 кв.м), в том числе содержание и ремонт лифтов, содержание мусоропроводов и вывоз ТБО – всего составили 3739639,38 рублей;
- домофон (техническое обслуживание, ремонт) – всего составили 41900 рублей;
- антенна (техническое обслуживание и ремонт) – всего составили 18100 рублей.

Начисления по капитальному ремонту в 2018г. составили 1020909,45 рублей, долг собственников по взносам на капитальный ремонт на 31.12.2018г. составляет 356617,69 рублей.

Расходы, произведенные за 2018 год:

В 2018 году произведено расходов на общую сумму 3988062,71рублей, в том числе:

- 2122482,83 рублей – расходы на заработную плату работникам ТСЖ включая НДФЛ, взносы в Пенсионный фонд России и Фонд социального страхования;
- 595480,23 рублей – расходы на сбор, транспортировку и размещение ТБО и КГМ на полигонах, тех. обслуживание внутридомового газового оборудования, тех. обслуживание приборов учета тепловой энергии, обслуживание теплового пункта МКД, тех. обслуживание и ремонт лифтов, страхование и освидетельствование лифтов, проф. осмотр и ремонт дымовентиляционной системы, тех. обслуживание системы пожарной сигнализации;
- 336825,79 рублей составили расходы на специальную оценку условий труда работников ТСЖ, аттестацию и обучение работников, спецодежду, оплату за негативное воздействие окружающей среды и налога на доходы по УСН, почтовые и иные судебные расходы, обслуживание сайта ТСЖ, размещение информации в ГИС ЖКХ, обновление и сопровождение программных продуктов: "Расчет оплат за ЖКУ", "1С", зарплатной программы, электронной

отчетности СБИС и пр., расходы на работу с должниками претензионного характера (выписки ЕГРП) и на уплату госпошлины в суды по работе с должниками, пени, штрафы, тех. обслуживание и ремонт электронно-вычислительных машин, обслуживание оргтехники, услуги связи, интернет, услуги банка: эквайринг, расчетно-кассовое обслуживание расчетных счетов, тех. обслуживание и обновление контрольно-кассовой машины, оплата услуг за обработку паспортных данных и данных по прописке;

- 933273,86 рублей – расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, включающие в себя: работы (услуги), по подготовке МКД к осенне-зимнему периоду, технические работы по ремонту, замене труб ГВС, ХВС, системы водоотведения, поверка ОДПУ по холодной воде и его калибровка, манометров, трансформаторов, насосного оборудования, теплообменников в ИТП, благоустройство придомовой территории, дератизацию и дезинсекцию, ремонт шлагбаумов, ремонт входных групп (крылец) пяти подъездов МКД, установка тамбурных дверей, внутриподъездных пандусов, ремонт помещения бухгалтерии и кассы ТСЖ в виду провала пола и появления плесени в зоне технологического люка общедомовой канализации подъезда 2, замена пультов управления домофонов, на частичное утепление открытых участков перекрытий крыши на техническом этаже над подъездами 3,4,5, транспортные расходы и компенсацию за использования личного транспорта в служебных целях, расходы на приобретение материалов на хозяйственные и управленческие нужды, аудит за 2016г. и 2017г., и иные непредвиденные расходы.

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась на основании заключённых с ними договоров, расчеты с ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) по коммунальным платежам производились на основании показаний ОДПУ. Результаты выполнения работы (оказания услуги) фиксируется Управляющим и/или Председателем правления ТСЖ в актах выполненных работ (оказанных услуг).

В ТСЖ «Единство» открыты: расчетный счет и спец. счет по капитальному ремонту в ПАО Сбербанк России Волгоградское отделение №8621/0770.

Движение денежных средств по банковским счётам Товарищества за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.:

2018 год	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
р/с	265789,24	8358380,83	8408281,68	215888,39
спец.счет кап. ремонт	3056937,71	938193,91	0,00	3995131,62

За 2018г. в кассу Товарищества поступили денежные средства:

	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
2018 год	113439,24	5653709,25	5765202,94	1945,55

Оплата труда работникам ТСЖ производится в соответствии со штатным расписанием, трудовым договором, Положением об оплате труда работников ТСЖ и ФОТ по смете на 2018г., и учитывая фактически отработанное ими время, среднесписочная численность работников за 2018г. составила 11 человек.

В 2018 году Правлением ТСЖ продолжена работа по размещению установленной действующим законодательством информации в ГИС ЖКХ. Каждый собственник нашего МКД может ознакомиться с данной информацией через сайт: <https://dom.gosuslugi.ru/>, для этого необходимо иметь подтвержденную учетную запись (личный кабинет) на основном портале <https://www.gosuslugi.ru/>. ТСЖ «Единство» также имеет свой сайт, расположенный по адресу в сети Интернет: <http://tsg-edinstvo.ru/>, где также имеется вся необходимая информация.

В течение 2018г. были проведены две аудиторские проверки за 2016г. и 2017г., с результатами аудиторских заключений можно ознакомиться на сайте ТСЖ (открытая часть заключения), а с полной информацией по проведенным проверкам можно ознакомиться в ТСЖ.

Исходя из положения дел в Товариществе на начало 2018г. Правлением Товарищества совместно с Управляющим ТСЖ, были предприняты ряд действий, направленных на приведение бухгалтерского и налогового учетов в соответствие с действующим законодательством. Для исполнения данной задачи к дополнительной оплачиваемой работе были привлечены Главный бухгалтер и Бухгалтер-кассир. Результат их работы можно оценить путем сравнительного анализа аудиторских заключений за 2016г. и 2017г. С мая 2018г. ведение бухгалтерского учета осуществляется в новом программном продукте «1С бухгалтерия: версия 8.3» и дополнительном модуле «1С: зарплата».

В 2018г. бухгалтерией также была проведена работа по сверке расчетов по налогам и сборам, с основными поставщиками коммунальных ресурсов и прочими контрагентами, имеющиеся переплаты зачтены в счет оказываемых услуг, а с поставщиками с кем отношения прекращены, но по актам сверки имеются переплаты, ведутся досудебные претензионные мероприятия. Например, МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство» сумма к возврату 23755,72рублей. На момент утверждения данного отчета МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство» подтвердило наличие указанной задолженности, и приняло решение о возврате их ТСЖ «Единство» во внесудебном порядке.

В отчетном периоде на р/с ТСЖ «Единство» были возвращены:

- безосновательно уплаченные денежные средства по земельному налогу за 4кв. 2014, за 2015-2016-2017годы в целом: в размере 6864 рублей и 8149 рублей (решение по возврату принято в декабре 2018г., а денежные средства поступили на расчетный счет Товарищества 13.03.2019г.);

- и излишне уплаченные денежные средства в размере 17854,28 рублей по налогу на доходы физических лиц.

Также в отчетном периоде была завершена длительная работа-переписка с Департаментом муниципального имущества Администрации г. Волгограда о признании прилегающих к МКД сети водоснабжения протяженностью 36м и сети водоотведения протяженностью 127м бесхозным недвижимым имуществом и передачи их до регистрации права муниципальной собственности Волгограда на

обслуживание и содержание гарантирующей организации Волгограда – ООО «Концессии водоснабжения». Особенно подчеркнем, что данный результат был получен во внесудебном порядке, благодаря упорству и настойчивости Управляющего ТСЖ Целинко Л.П. Данные сети были построены ООО «Домостритель-14» и после завершения строительства нашего МКД не были переданы ни ТСЖ, ни Администрации г. Волгограда, а по сути брошены и на протяжении более 14 лет никем не обслуживались. ТСЖ «Единство» было вынуждено устранять аварийные ситуации на данных сетях водоотведения, чтобы избежать причинения материального ущерба собственникам жилых помещений нижних этажей и нежилых помещений, находящихся в цокольном этаже.

В плановом порядке в течении 2018г. осуществлялись работы по содержанию общего имущества: уборка мест общего пользования, уборка территории вокруг жилого дома от мусора, очистке ее от снега и наледи, в том числе перед подъездами, пешеходных дорожек и проезжей части в зимний период, очистка технического этажа и крыши МКД от мусора, мусорокамер, стволов мусоропроводов и общей площадки сбора отходов ТКО МКД, замена неисправных ламп, выключателей и плафонов ламп освещения, а также техническое обслуживание и ремонт лифтов, тех. обслуживание системы пожарной сигнализации, профосмотр и ремонт дымовентиляционной системы, тех. обслуживание приборов учета тепловой энергии, обслуживание ИТП МКД, проведена поверка ОДПУ по холодной воде и его калибровке, работы по очистке внешних канализационных сетей до колодцев и колодцев от хлама и грязи, регулярно проводились текущие ремонтные и профилактические работы по настройке и ремонту системы контроля доступа в подъезды (домофоны).

В отчетном периоде ТСЖ прошло специальную оценку условий труда для работников ТСЖ, плановую выездную проверку Нижне-Волжского Управления Ростехнадзора России по Волгоградской области с целью надзора за соблюдением требований технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 №824, федерального государственного энергетического надзора в сфере электроэнергетики. По результатам проверки Ростехнадзора ТСЖ и ответственное лицо – энергетик Бикеев Ю.Г. были привлечены к административной ответственности за нарушения, выявленные в документации на электрохозяйство МКД по ст. 9.11 КоАП РФ, замечаний, нарушений по лифтовому хозяйству не выявлено.

В том числе в 2018г. были выполнены следующие работы:

- комплекс работ по замене домофонов подъездов №2,3,4;
- выполнены работы по утеплению открытых участков перекрытий крыши на техническом этаже над подъездами 3,4,5, что исключило, в зимний период, образование огромных сосулек над входами в подъезды 3,4,5 и в нежилые помещения собственников Ломакина А.Г. и Абдуллаева А.Д., а в долгосрочной перспективе данные работы будут способствовать уменьшению теплопотерь МКД, ввиду нахождения на техническом этаже труб отопительной системы дома;
- установлены тамбурные двери в пяти подъездах МКД;

- установлены внутриподъездные откидные пандусы в 1,3,4 подъездах. В подъездах 2,5 изготовление и установка пандусов запланирована на 2019г.
- выполнены работы по восстановлению разрушенной бетонной поверхности под козырьками входа/выхода в подъезды (крыльца МКД) и облицовка их керамическим гранитом и клинкерной плиткой для ступеней;
- продолжена работа по замене ламп накаливания на светодиодные в подъездах и в иных помещениях, входящих в состав общего имущества МКД; (технический этаж, лифтовые шахты и пр.);
- ремонт нежилого помещения – кабинета администрации и бухгалтерии ТСЖ «Единство» ввиду провала части пола и образовавшейся плесени на внешних стенах и в углах помещения;
- по просьбам собственников установлены дополнительные поручни для входа в подъезды 3 и 4;
- дезинфекция, дезинсекция, дератизация территорий, мусороприемных камер, производилась собственными силами;
- проведен ремонт садовых скамеек, окраска скамеек и малых архитектурных форм на детской площадке, приобретался песок для детской песочницы и для посыпки тротуаров зимний период;
- проводились работы по оборудованию цветочных клумб на газонах перед домом с посадкой как однолетних, так и многолетних цветов и их содержанию;
- выполнялась санитарная и формирующая стрижка деревьев и кустарников, стрижка газонов, регулярно выполнялись работы по прополке и поливу растений.

Ввиду отсутствия денежных средств Правлением ТСЖ не исполнены следующие запланированные на 2018г. работы:

- постепенная замена окон на 2-3 этажах в 5-ти подъездах на современные конструкции из ПВХ и стеклопакеты, исполнение работ перенесено на 2019г.

К сожалению, Правление ТСЖ из года в год сталкивается с недобросовестными собственниками жилых и нежилых помещений, которые из месяца в месяц, а отдельные из года в год, уклоняются от своевременной и полной оплаты коммунальных и иных обязательных платежей за свою собственность, накапливая свои долги в огромные суммы.

Правлением ТСЖ предпринимаются все законные меры по взысканию долгов с собственников-должников, но постоянный долг собственников перед ТСЖ, по-прежнему варьируется в районе от 600000,00 рублей до 1000000,00 рублей, а в отдельные месяцы (в месяцы, отопительного сезона: декабрь, январь, февраль, март) составляет свыше 1200000,00рублей.

При наличии таких долгов собственников перед ТСЖ сложно планировать, а тем более исполнять ремонтные и иные обязательные работы по содержанию и техническому обслуживанию общедомового имущества МКД и его придомовой территории. Исполнение годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД постоянно корректируется в зависимости от сложившихся

обстоятельств, объемов поступлений оплаты от собственников МКД по статье «содержание и текущий ремонт», а также на основании решений Общих собраний членов ТСЖ, решений Правления ТСЖ. Денежные средства, полученные ТСЖ по статье «содержание и ремонт», регулярно и вынуждено направляются на погашение задолженности по коммунальным платежам перед РСО, во избежание ограничений (полных отключений) в предоставлении коммунальных ресурсов всему МКД и взысканию штрафов и пеней, предусмотренных как договорами, так и действующим законодательством, или наложению арестов на кассу и/или расчетный счет, что так же создаст огромные трудности в деятельности ТСЖ.

В 2019г. ситуация с ростом задолженности собственников перед ТСЖ должна измениться в лучшую сторону в виду принятых решений о переходе на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями по предоставлению коммунальных услуг собственникам МКД (Протокол Внеочередного общего собрания собственников №1 от 20.12.2018г.). Реализованные решения позволят Товариществу направлять получаемые им средства от собственников по статье содержание и ремонт общего имущества непосредственно и напрямую на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества, а не оплачивать долги недобросовестных собственников за потребленные ими коммунальные ресурсы.

Правление ТСЖ в 2019г. продолжит предпринимать меры по снижению расходов на работы (услуги), оказываемые ТСЖ «Единство»:

- применение недорогих, но качественных материалов (постоянно в течение года с обязательным мониторингом рынка цен);
- выбор подрядчиков, исполнителей, предлагающих высокое качество работ при сравнительно невысокой плате (постоянный мониторинг рынка цен);
- регулярные встречи членов Правления с целью обсуждения мер по оптимизации расходов по содержанию общего имущества МКД и экономии;
- применение в работе энергосберегающих технологий.

Председатель Правления ТСЖ «Единство» Пономарева И.И.
«10» апреля 2019 года

