**Отчет о деятельности**

**Правления ТСЖ «Единство» за 2019г.**

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 17784,5кв.м., включая технический этаж и помещения общего пользования, в том числе общая площадь жилых и нежилых помещений по состоянию на 31.12.2019г. составляет 14674,3кв.м.

Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. 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. Член Правления Киселева Е.А. выбыла с 25.03.2019г. из состава Правления по причине продажи квартиры третьему лицу.

Руководство текущей деятельностью Товарищества в 2019г. осуществляла Председатель Правления ТСЖ Пономарева И.И. (Протокол Правления №1 от 28.06.2018г.).

За 2019 год было проведено 8 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 и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основные (уставные) виды деятельности ТСЖ.

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения - доходы 6%).

**Начисления, произведенные за 2019 год:**

* плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе содержание и ремонт лифтов, содержание мусоропроводов, газопровода, и пр. – всего составили 3611566,36 рублей;
* домофон (техническое обслуживание, ремонт) – всего составили 42000,00 рублей;
* антенна (техническое обслуживание и ремонт) – всего составили 14150 рублей;
* коммунальный ресурс на содержание общего имущества по электроэнергии – всего составили 155108,11 рублей;
* коммунальный ресурс на содержание общего имущества по холодному водоснабжению – всего составили 33457,62 рублей

Начисления по капитальному ремонту в 2019г. составили 1068318,54 рублей, долг собственников по взносам на капитальный ремонт на 31.12.2019г. составляет 334627,98 рублей.

**Расходы, произведенные за 2019 год:**

В 2019 году произведено расходов на общую сумму 3643409,23 рублей, в том числе:

* 2229827,51 рублей – расходы на заработную плату работникам ТСЖ включая НДФЛ, взносы в Пенсионный фонд России, Фонд социального страхования, оплату за негативное воздействие окружающей среды и налога на доходы по УСН;
* 704235,61 рублей – расходы по договорам на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, 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, услуги банка: эквайринг, РКО р/с, услуги связи, интернет, ТО и обновление ККМ, обслуживание сайта ТСЖ, размещение информации в ГИС ЖКХ, обновление и сопровождение программных продуктов: "Расчет оплат за ЖКУ", "1С", зарплатной программы, электронной отчетности СБИС, оплата услуг по обработке паспортных данных и данных по прописке, тех. обслуживание и ремонт электронно-вычислительных машин, обслуживание оргтехники и пр.;
* 250316,4 рублей составили расходы на ремонт, замену задвижек, кранов, измерительных приборов, манометров, сварочные работы, ремонт аварийных участков трубопроводов общедомовых систем отопления, ХВС и ГВС, водоотведения, и пр. инженерных коммуникаций МКД, подготовка к осенне-зимнему периоду: проведение гидропневматической промывки, опрессовки систем отопления и ГВС МКД, замена одного из четырех ОДПУ по электрической энергии, манометров, трансформаторов, теплообменников в ИТП, приобретение оборудования, материалов, запчастей для ремонта общего имущества, приобретение товарно-материальных ценностей для управленческих и хозяйственных нужд, поверка ОДПУ (теплового счетчика), опломбирование;
* 459029,71 рублей – расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, включающие в себя: работы (услуги) по замене аварийных участков трубопроводов общедомовых систем ГВС на техническом этаже, ремонт кровли крыши МКД и кровли козырьков над входными крупами подъездов, ремонт полов в пяти подъездах МКД, благоустройство придомовой территории, обучение работников, утилизация ртутных ламп, дератизацию и дезинсекцию, ремонт шлагбаумов и замена систем управления шлагбаумами, установка внутриподъездных и уличных пандусов, почтовые и иные судебные расходы, расходы на работу с должниками претензионного характера (выписки ЕГРП) и на уплату госпошлины в суды по работе с должниками, пени, штрафы, транспортные расходы и компенсацию за использования личного транспорта в служебных целях, расходы по командировке, возмещение ущерба кв.52, нотариальные расходы, расходы на аудит за 2018г., оплата счетов РСО по ком.услугам и КР на СОИ по ЭЭ и ХВС, 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 01.01.2019г. по 31.12.2019г.:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2019 год** | **Остаток на начало года** | **Приход** | **Расход** | **Остаток на конец года** |
| **р/с** | 215888,39 | 6669563,59 | 6698187,46 | 187264,52 |
| **спец. счет кап. ремонт** | 3995131,62 | 1040044,78 | 0,00 | 5035176,4 |

За 2019г. в кассу Товарищества поступили денежные средства:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Остаток на начало года** | **Приход** | **Расход** | **Остаток на конец года** |
| **2019 год** | 1945,55 | 3937538,95 | 3929235,31 | 10249,19 |

 Оплата труда работникам ТСЖ производится в соответствии со штатным расписанием, трудовым договорам, Положением об оплате труда работников ТСЖ и ФОТ по смете на 2019г., и учитывая фактически отработанное ими время, среднесписочная численность работников за 2019г. составила 11 человек.

В 2019 году Правлением ТСЖ продолжена работа по размещению установленной действующим законодательством информации в ГИС ЖКХ. Каждый собственник нашего МКД может ознакомится 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 2019г. была проведена аудиторская проверка за 2018г., с результатами аудиторских заключений можно ознакомиться на сайте ТСЖ.

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

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

- переплата по взносам ФСС (2,9%) в размере 2244,28рублей.

В плановом порядке в течении 2019г. 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, включателей 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 тепловой энергии, замена одного из четырех ОДПУ по электроэнергии, работы по очистке внешних канализационных сетей до колодцев и колодцев от мусора и грязи, регулярно проводились текущие ремонтные и профилактические работы по настройке и ремонту шлагбаумов с заменой систем управления на территорию временной парковки и др. работы согласно годового плана работ.

В отчетном периоде ТСЖ прошло 10 проверок надзорных органов, а именно:

1) Внеплановая документарная проверка УЖИВ Администрации Волгограда от 15.02.2019 распоряжение №639-р по вопросу начисления платы за ком.услуги по отоплению и горячему водоснабжению за период с января 2018г. по декабрь 2018г. По итогам проверяющим органом выдано предписание №639-р с сроком исполнения до 19.11.2019г. Данное предписание Товариществом оспорено в Арбитражном суде Волгоградской области дело №А12-16615/2019, окончено решением от 23.08.2019г., далее обжаловано в 12-м Арбитражном апелляционном суде, окончено постановлением от 01.11.2019г. Предписание Товариществом исполнено, перерасчеты по ком. услугам отопление и горячее водоснабжение за январь-декабрь 2018г. отражены в платежных документах собственников за ноябрь 2019г. Товариществом по собственной инициативе был произведен перерасчет за указанные ком. услуги в период с января по март 2019г. и отражены в платежных документах собственников за декабрь 2019г.

2) Внеплановая документарная проверка УЖИВ Администрации Волгограда от 14.03.2019 распоряжение №1208-р по вопросу содержания внутридомового газового оборудования, а также организации технического обслуживания дымовых и вентиляционных каналов в МКД. По итогам в проверяющий орган представлены: копия договора № 45/19-ВДГО на оказание услуг по тех. обслуживанию, аварийно-диспетчерскому обеспечению и ремонту внутридомового газового оборудования, входящего в состав общего имущества МКД от 01.04.2019г. с графиком проведения периодической проверки внутридомового газового оборудования на 2019г.; копия договора №1/021 на оказание услуг по проверке и очистке вентиляционных каналов от 03.04.2019г. с графиком периодической проверки вентиляционных каналов в МКД на 2019г. В ходе проверки и на основании акта проверки №1208-Р от 04.04.2019г. не выявлены несоответствия соблюдения требований действующего законодательства по вопросу содержания внутридомового газового оборудования, а также организации технического обслуживания дымовых и вентиляционных каналов в МКД, находящихся под управлением ТСЖ «Единство».

3) Внеплановая документарная проверка ИГЖН Волгоградской области от 27.03.2019г. №484 по вопросу соблюдения требований жилищного законодательства РФ к уставу ТСЖ «Единство» в части п.7.1., п. 9.6.2. По итогам проверяющим органом выдано предписание №05-03-03-2019/31 от 26.04.2019г. об устранении несоответствий устава ТСЖ обязательным требованиям законодательства РФ с сроком исполнения до 28.10.2019г. На основании решения общего собрания членов ТСЖ протокол №3 от 09.10.2019г. утверждены дополнения и изменения №1 в Устав ТСЖ «Единство» и зарегистрированы в ЕГРЮЛ 13.12.2019г.

4) Внеплановая документарная проверка Прокуратурой Дзержинского района города Волгограда по вопросу отказа в ознакомлении с штатным расписанием собственника кв.35. По итогам проверки в действиях ТСЖ не выявлены нарушения действующего законодательства в части отказа в ознакомлении с штатным расписанием ТСЖ собственника МКД. Предписаний проверяющим органом не выдавалось.

5) Предварительная проверка УЖИВ Администрации Волгограда от 09.08.2019 по жалобе собственника кв.107 по вопросу взимания двойной платы за коммунальные ресурсы по холодному водоснабжению и электроснабжению, выставляемых в платежных документах ТСЖ. По итогам проверки Товариществом были представлены пояснения по вышеуказанному доводу обращения с приложением соответствующих документов. Проверяющим органом нарушений в действиях ТСЖ не установлено, предписаний не выдавалось.

6) Внеплановая документарная проверка УЖИВ Администрации Волгограда от 28.08.2019 распоряжение №3554-р по вопросу отсутствия в платежных документах ТСЖ штриховых кодов при оплате жилищно-коммунальных услуг с применением различных платежных систем. По итогам проверяющим органом выдано предписание №3554-р с сроком исполнения до 20.11.2019г. Предписание исполнено, в платежных документах ТСЖ начиная с сентября 2019г. имеются QR-коды для считывания в автоматическом режиме след. информации: платежных реквизитов получателя средств, номер лицевого счета, суммы и периода, подлежащих оплате собственниками МКД.

7) Внеплановая документарная проверка УЖИВ Администрации Волгограда от 15.10.2019 УЖИВ/04-27182 по вопросу начисления платы за коммунальные ресурсы по электроснабжению и холодному водоснабжению, расходуемые при содержании общего имущества за период с июня по сентябрь 2019г. ТСЖ «Единство» представило пояснения и документы по расчетам по указанным коммунальным ресурсам для СОИ. По итогам проверки Управление «Жилищная инспекция Волгограда» Администрации Волгограда нарушений в расчетах ТСЖ не выявило, предписаний не выдавало.

8) Внеплановая документарная проверка ИГЖН Волгоградской области от 12.11.2019г. №1910 по факту исполнения предписания №05-03-03-2019/31 от 26.04.2019г. Вывод проверяющего органа: из представленных документов следует, что Товариществом предпринимались меры к своевременному исполнению предписания от 26.04.2019г. №05-03-03-2019/31 об устранении несоответствия устава товарищества собственников жилья обязательным требованиям Жилищного кодекса РФ. В связи с чем, указанное предписание исполнено, оснований для выдачи повторного предписания ТСЖ «Единство» не имеется.

9) Внеплановая документарная проверка УЖИВ Администрации Волгограда от 27.11.2019 распоряжение №4962-р по вопросу проверки исполнения предписания №3554-р от 28.08.2019г. По итогам представленных ТСЖ пояснений и документов проверяющим органом нарушений не выявлено.

10) Внеплановая документарная проверка УЖИВ Администрации Волгограда от 29.11.2019 распоряжение №4969-р по вопросу проверки исполнения предписания №639-р от 12.03.2019г. По итогам представленных ТСЖ пояснений и документов проверяющим органом выдано предписание №4969-р от 16.01.2020г. с сроком исполнения до 22.04.2020г. Данное предписание в настоящее время обжалуется в Арбитражном суде Волгоградской области.

С 01.04.2019г. на основании решения общего собрания собственников МКД (Протокол № 1 от 20.12.2018г.) был осуществлен переход на прямые договора по предоставлению коммунальных услуг собственникам МКД с ресурсоснабжающими организациями: ООО «Концессии водоснабжения» и ООО «Концессия теплоснабжения». С 01.05.2019г. был осуществлен переход на прямой договор по предоставлению коммунальной услуги по электроснабжению собственникам МКД с ООО «Волгоградэнергосбыт».

В том числе в 2019г. были выполнены следующие работы:

* комплекс работ по ремонту кровли МКД и кровли входных групп подъездов;
* ремонт отмостки цоколя МКД;
* работы (услуги) по замене аварийных участков трубопроводов общедомовых систем ГВС на техническом этаже;
* установлены внутриподъездные откидные пандусы в 2,5 подъездах;
* изготовлены и установлены пандусы на лестничных маршах входных групп подъездов (уличные пандусы);
* выполнены работы по облицовке керамическим гранитом пола в каждом из пяти подъездов МКД до первого лестничного марша;
* 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.);
* по просьбам собственников установлены дополнительные поручни для входа в подъезд 5;
* дезинфекция, дезинсекция, дератизация территорий, мусороприемных камер, производилась собственными силами;
* проведен ремонт садовых скамеек, окраска скамеек и малых архитектурных форм на детской площадке;
* проводились работы по оборудованию цветочных клумб на газонах перед домом с посадкой как однолетних, так и многолетних цветов и их содержанию;
* выполнялась санитарная и формировочная 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 2019г. работы:

* постепенная замена окон на 2-3 этажах в 5-ти подъездах на современные конструкции из ПВХ и стеклопакеты, исполнение работ перенесено на 2020г.

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 общего имущества», 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 ресурсам на содержание общего имущества перед РСО, во избежание взысканий 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.

Правление ТСЖ до окончания срока полномочий в 2020г. 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. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«31» марта 2020 года