Отчет Правления ТСЖ «Интернациональное»

г.Сочи, ул. Интернациональная, д.3/1

об итогах финансово-хозяйственной деятельности

с 01.01.2020 по 31.12.2020 года

Финансовый отчет предоставляет информацию о текущем финансовом положении ТСЖ «Интернациональное», для оценки его деятельности за истекший период. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья многоквартирного дома осуществляет Правление, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Общества, за исключением вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняет:
Игумнов Сергей Александрович.

Члены Правления: Баева Надежда Александровна

Валяс Наталья Ивановна

Галушко Сергей Александрович

Елтавская Диана Илларионовна

Товарищество собственников жилья «Интернациональное» относится к некоммерческим организациям (статья 135 Жилищного кодекса)

Деятельность товарищества осуществляется на основании следующих документов:

1. **Устав.** Он подтверждает некоммерческий род деятельности ТСЖ. Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается устав. ТСЖ «Интернациональное» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников.

2. **Смета доходов и расходов.** Она обосновывает расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Кроме того, на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого

собственника помещения.

За истекший период Правлению ТСЖ пришлось решать многие вопросы и проблемы различного хозяйственного характера: финансово-экономические, социальные, законно-правовые и организационные.

Хозяйственная деятельность по обслуживанию дома

1.**Электроснабжение дома:**
- получена техническая документация на электроснабжение дома;
- получены Технические условия от ПАО «КУБАНЬЭНЕРГО» для ТСЖ на электроснабжение дома в размере 100 кВт;
- проведена замена предыдущего владельца трансформаторной подстанции ТП-А428п Солодовой Л.В. на ТСЖ «Интернациональное».

2. **Работы в паркинге:**

- проведена замена привода левых ворот паркинга в комплекте с двигателем;
- проведена замена двигателя правых ворот паркинга;
- проведены текущие ремонты тросиков и роликов ворот паркинга.

3. **Кондиционирование:**

- проведена замена масла и дозаправка фреона в системе кондиционирования К1;

- проведены ремонтные работы в системе кондиционирования К5: замена клапана перевода системы на тепло-холод;

- проведены наружные монтажные работы в системе кондиционирования К5 для удаления кислотности в газовой среде с установкой двух фильтров.

4. **Ремонтно-строительные работы:**
-проведены заделка швов и ремонт гидроизоляции плоского участка кровли дома для исключения протечек воды в холле 8-го этажа;
- проведен ремонт кровли на 1 этаже мансарды над кв. 58;
- выполнена гидроизоляция оконных проемов на крыше кв. 59;
- проведен ремонт поврежденных участков стен в холлах и по лестничным клеткам;
- проведен ремонт металлического ограждения у дома.

5. Противопожарная безопасность дома.

Проведены работы по устранению замечаний пожарной инспекции, не вошедшие в работы Специализированного фонда, принятого на внеочередном общем собрании 15.08.2020 г.:

- выполнен расчет обоснования безопасного расстояния ТП рядом с домом;
- выполнены строительно-монтажные работы по устройству противопожарных козырьков над выездами из паркинга;
- выполнен ремонт противопожарной сигнализации дома.

6. **Организовано взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями (МУП г. Сочи «Водоканал» и ПАО «ТНС ЭНЕРГО Кубань»), с организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию специального оборудования, в т.ч. с Ростехнадзором.**

7. Проводилась работа с собственниками квартир по своевременной оплате коммунальных услуг и взысканию имеющейся задолженности.

8. Регулярно выполнялись работы по обрезке деревьев и кустарников, прополке и поливу растений, озеленение и посадка растений.

Финансовая деятельность по обслуживанию дома:

За отчетный период **начислено**:

За содержание жилого и нежилого помещений - 2649420,00 рублей,

Резервный фонд – 333647,00 рублей

Поступило денежных средств – 2946249,00 рублей.

Израсходовано денежных средств – 2910440,00 рублей.

Текущая задолженность на 01.01.2021 г. составила:247057,00 рублей

Финансовое состояние предприятия в целом удовлетворительное. Услуги оказываются предприятием в рамках заключенных договоров на обслуживание, материалы, инвентарь, моющие средства приобретается согласно представленным документам при их необходимости.

Расшифровка статей расходов с января по декабрь 2020 года

ТСЖ ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНОЕ"

	Наименование статей расхода	**Сумма руб.**
1	**Общедомовые нужды** (эл.энергия)	

	Освещение коридоров, работа лифта,кондиционирование	521862,00
2	**Обслуживание лифта**	
	Техническое обслуживание лифта	91800,00
	Освидетельствование лифта	8340,00
	Техническое обслуживание лифта	6300
3	**Техническое обслуживание систем и средств противопожарной безопасности**	62000
4	**Банковские услуги**	
	Расходы за обслуживание в банке	19793,00
5	**Обслуживание сайта**	
	Обслуживание сайта	16987,00
6	**Канцелярские товары**	
	Канцелярские товары (бумага,папки,скрепки,файлы)	6816,00
7	**Хоз.нужды**	
	Хоз.нужды (швабра,грабли,моющие средства,замок,щетка)	11964,00
8	**Текущий ремонт**	
	Нежилые помещения (Паркинг)	**39558,00**
	Замена двух роликов на воротах паркинга	5000,00
	Монтаж роликов на двух воротах паркинга	5500,00
	Демонтаж и замена двигателя правых ворот паркинга	2500,00
	Ремкомплект для ворот паркинга с двигателем	15000,00
	Замена двигателя и шины ворот паркинга	6000,00
	Сварочные работы на воротах паркинга и решетки ливневки	2058,00
	Ремонт ворот паркинга замена троса	3500,00
	Кондиционирование	**42671,00**
	Диагностика системы К1,К4,К5	36624,00
	Фреон для системы К5 кондиционирования дома	6047,00
9	**Прочие расходы по ремонту и обслуживанию общего имущества**	**486295,00**
	ЗаСканирование планов техпаспорта	1000,00
	Озеленение и посадка растений (земля, торф, цветы,удобрение)	1968,00
	Стремянка	1535,00
	Услуги юриста	1500,00
	Сочинские электросети переоформление документов	1000,00
	Выписка из Госреестра	2101,00
	Ремонт оргтехники, заправка картриджей	19856,00
	За проезд в прокуратуру г.Сочи и Водоканал	2813,00
	Услуги связи	8050,00
	Электромагнитный замок	2307,00
	Ремонт эл.магнитного замка входной двери дома	1693,00
	Эл.чайник на вахту	1690,00
	Замок в шкаф электрический	132,00
	Ремонт металлического ограждения у дома	2650,00
	Услуги консьерж	438000,00
10	**Расходы за исполнение трудовых функций**	
	Расходы за исполнение трудовых функций	924000,00
	Страховые взносы	384588,00
	Итого расходов	**2622974,00**

	Расходы за счет резервного фонда	**287466,00**
	Заделка оконных проемов на крыше кв.59, вскрытие замка, замена замка	4000,00
	Заделка швов и гидроизоляция в кв.59 для исключения протечек воды	5669,00
	Ремонт кровли на 1 этаже мансарды над.кв.58, материалы	33627,00
	За ремонт и покраску стен внутри дома, краска, кисть, шпатель,шпаклевка	19186,00
	Материалы для пожарной безопасности (труба Проф)	5225,00
	Арматура 12 А500С	153,00
	Профнастил синий	5098,00
	Резка профнастила	300,00
	Эмаль, кисть, сверло,бур,бита	1131,00
	Лист для установки козырьков,раскрой и гибка углов листа	2349,00
	Металлические козырьки над воротами	13500,00
	За обоснование безопасного расстояния ТП рядом с домом	50000,00
	ООО Эдельвейс за выполненные работы по монтажу пож.безопасности	25728,00
	Ремонт автоматической пожарной сигнализации	35000,00
	Замена двух антикислотных фильтров для системы К5	8500,00
	Монтажные работы для системы К5 внешнего кондиционирования дома	22500,00
	Материалы, зап.части, кислород для ремонта системы К-5	46500,00
	Замена двух антикислотных фильтров для системы К5 и пайка пробоев	9000,00
	Всего расходов :	**2910440,00**

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячных членских взносов для каждого собственника помещения.

По утвержденной смете расходов на 2020 год общим собранием членов ТСЖ «Интернациональное» от 20 июня 2020 года планировалось израсходовать:

на содержание и обслуживание дома в размере –2630916,00 рублей.
фактические затраты составили –2622974,00 рублей.

Исполнение сметы доходов и расходов за 2020 год

ТСЖ "Интернациональное"

	Наименование статей	**месяц (руб)**	**по смете**	**фактические расходы**
1	**Доходы:**			
	Членские взносы за содержание общего имущества	**219243**	**2630916**	

	Расходы:			
1	Общедомовые нужды (электроэнергия)	43450	521400	521862
2	Обслуживание лифта и системы диспетчеризации	7850	94200	98100
3	Годовая аттестация лифта в Ростехнадзоре	850	10200	8340
4	Обслуживание пожарной сигнализации дома	8000	96000	62000
5	Услуги банка и почты	2000	24000	19793
6	Обслуживание сайтов (ТСЖ, ГИС ЖКХ)	1500	18000	16987
7	Расходы за исполнение трудовых функций	77000	924000	924000
8	Страховые взносы	33264	399168	384588
9	Содержание охраны	37000	444000	438000
10	Прочие расходы (хоз. инвентарь, моющие средства для уборки, связь, озеленение, канцелярские расходы)	2300	27600	28798
11	Текущий ремонт и обслуживание технического оборудования и системы электроснабжения (лампы, электромонтажные материалы, замки, петли, покраска ограждения, обслуживание кондиционеров)	6029	72348	120506 (39558 -паркинг, 42671- кондиционир. 38277- прочие)
	ИТОГО расходов по смете:	**219243**	**2630916**	**2622974**
	Сметные расходы на 1 кв.м. площади жилых и нежилых помещений в месяц (5226,3 кв.м)		**41,95**	

При расходовании денежных средств Правление ТСЖ придерживалось установленной сметы, исходя из потребностей по содержанию и эксплуатации общего имущества. Все расходы подтверждены счетами, платежными поручениями и товарными накладными.

Правление рассмотрело финансовые итоги года и вносит следующее предложение по смете доходов и расходов на утверждение общим собранием членов ТСЖ «Интернациональное».

Смета доходов и расходов

Товарищества собственников жилья "Интернациональное"

на 2021 - 2022 г

	Наименование статей	**месяц (руб)**	**год (руб.)**
1	**Доходы:** Членские взносы за содержание общего имущества	**219243**	**2630916**

	Расходы:		
1	Общедомовые нужды (электроэнергия)	43450	523138
2	Обслуживание лифта и системы диспетчеризации	7850	94200
3	Годовая аттестация лифта в Ростехнадзоре	850	10200
4	Обслуживание пожарной сигнализации дома	8000	96000
5	Услуги банка и почты	2000	24000
6	Обслуживание сайтов (ТСЖ, ГИС ЖКХ)	1500	18000
7	Расходы за исполнение трудовых функций	77000	924000
8	Страховые взносы	33264	396368
9	Содержание охраны	37000	444000
10	Прочие расходы (хоз.инвентарь, моющие средства для уборки, связь, озеленение,канцелярские расходы)	2300	27600
11	Текущий ремонт и обслуживание технического оборудования и системы электроснабжения (лампы, электромонтажные материалы, замки, петли, покраска ограждения, обслуживание кондиционеров)	6029	73410
	ИТОГО расходов по смете:	**219243**	**2630916**
	Сметные расходы на 1 кв.м. площади жилых и нежилых помещений в месяц (5226,3 кв.м)		**41,95**

Оплату членских взносов за содержание жилого и нежилого помещений оставить в том же размере 41 рубль 95 копеек за кв.м.

Правление выражает благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

Спасибо!

Председатель Правления: Игумнов Сергей Александрович

Члены Правления: Баева Надежда Александровна

Валяс Наталья Ивановна

Галушко Сергей Александрович

Елтавская Диана Илларионовна