

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ «САДОВАЯ-200» за 2019г.

Уважаемые собственники и члены товарищества собственников жилья «Садовая-200»!

Вашему вниманию представляется «Отчёт Председателя правления ТСЖ «Садовая-200» по итогам работы Правления за 2019 год».

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Садовая-200» за 2018 год.

В 2019 году в состав Правления ТСЖ «Садовая-200» был сформирован в следующем составе:

1. Демин Сергей Юрьевич (кв. №22)
2. Корнева Оксана Сергеевна (кв. №13)
3. Полуянова Элина Борисовна (кв. №56)
4. Теребинов Олег Герасимович (кв.№81)
5. Колосов Владимир Михайлович (офисы)

Правление в указанном составе на двухлетний срок правления было сформировано по решению Общего собрания членов ТСЖ «Садовая-200» от 12 апреля 2019 года (Протокол № 1).

Председателем правления ТСЖ «Садовая-200» большинством голосов был избран Демин Сергей Юрьевич 12 апреля 2019 года (Протокол № 1).

По состоянию на 01.01.2019г. в доме № 200 по ул. Садовая, г.Самары проживает 218 чел., зарегистрировано 218 чел.

Из них членами ТСЖ «Садовая-200» на 01.01.2019г. являются 107 человек, с занимаемой площадью 9940,34 м².

2. Работа Правления

Заседания Правления в 2019 году проводились на регулярной основе. Всего за год было проведено 8 заседаний Правления. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. Каждый член Правления имеет один голос, Председатель правления не имеет право решающего голоса в случае равенства голосов членов Правления. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний Правления.

При осуществлении своей деятельности в 2019 году Правление придерживалось положений Устава ТСЖ «Садовая-200» и действующих

законодательных актов Российской Федерации.

Правление ТСЖ проводит политику жесткого контроля выполнения условий договоров с поставщиками услуг. Акты выполненных работ подписываются, только после выполнения услуг в полном объеме. Если услуги предоставляются не надлежащего качества, Правление проводит работу по устранению этих недостатков, либо уменьшения цены договора, либо замену подрядчика.

3. Отчёт по текущему ремонту, произведенному в 2019 году

Переходящий остаток по текущему ремонту за 2019г в сумме – **10466,08 руб.**

По текущему ремонту за 2019г начислено: **468977,20 руб.**

Итого **479443,28 руб.**

израсходовано в 2019г. - **525134,75 руб.,**

в т.ч.:

- ООО «Экосила» на сумму 448809,30 руб., за ремонт крыши.
- ООО «Теплосервис» на сумму 44457,60 руб., за прокладки ЭПДМ для теплообменника.
- ООО «ВАТЕР ГРУПП» на сумму 31867,85 руб., за ремонт насосного оборудования

Перерасход средств текущего ремонта за 2019г. составил в сумме 56157,55 руб. За счет экономии по смете (129590,44 руб.) остаток средств в размере 73432,89

4. ОТЧЕТ по капитальному ремонту

Остаток на 31.12.2017г на спец.счете - **683 320,19 руб.**

Поступило на спец.счет - 1 000 912,89 руб.

Расхода по спец.счету за 2018г не было.

Остаток на 31.12.2018г - 1 684 233,28 руб.

Остаток на 31.12.2018г на спец.счете – 1 461 394,91 руб.

Поступило на спец.счет – 1 146 576,85 руб.

Расход по спец.счету – 31 954,56 руб. (возврат ошибочного платежа оф.1 Антонов)

Остаток на 31.12.2019г – **2 576 017,20 руб.**

Задолженность за жильцами по взносам на капитальный ремонт на 31.12.2019г составляет **104 094,30 руб.** (в том числе декабрь **85 374,88 руб.** со

сроком оплаты январь 2020г) за месяц начисляется – **85 374,88** руб..

4. Отчет об исполнении бюджета (сметы доходов и расходов) в 2019 году.

Все запланированные мероприятия по смете 2019 года выполнены в полном объеме. По некоторым статьям бюджета у нас есть явная экономия, по некоторым перерасход. При плановых расходах в **2 975 691 руб.** фактические затраты составили **2 985 968,56 руб.**

Таким образом, получился перерасход **10 277,56 руб.**, погашен за счет прибыли за рекламу на фасадах и использование технического этажа для спец. оборудования (АО «Эр-Телеком Холдинг»).

Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2019 год прилагается:

Экономия, некоторых статьей произошла из-за не проведения мероприятий, услуги банка – благодаря смене тарифа обслуживания на более современный и экономный, по причине нехватки денежных средств перерасход из-за возросших цен на услуги и материалы, а по юридическим услугам из-за судебных издержек по должникам и возмещению ущерба от затопления цокольного этажа 2019г.

СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ «Садовая-200» на 2019г.

Статьи расходов	Расчетная площадь:		ПЛАН	ФАКТ	ОТКЛОНЕНИЯ
	13051,2	м.кв.			
1. Материалы, инвентарь, хоз.расходы	0,52		82 000,00	84 623,05	+2 623,05
2. Страхование , освидетельствование лифтов	0,13		20 000,00	10 830,00	-9 170,00
3. Услуги банка(р/счет/спец.счет)	0,35		55 000,00	32 060,09	-22 939,91
4. Программное обеспечение	0,13		20 000,00	18 060,00	-1 940,00
5. Содержание и ремонт оргтехники	0,04		6 000,00	9 386,00	+3 386,00
6. Обучение сотрудников и повышение квалификации	0,10		16 000,00	5 300,00	-10 700,00
7. Услуги связи	0,10		16 000,00	20 623,06	+4 623,06
8. Расходы на канцелярию	0,09		14 000,00	12 649,65	-1 350,35
9. Фонд оплаты труда с налогами(30,2%), УСН (6%)	13,13		2 055 891,00	2 041 415,77	-14 475,23
10. Аварийная служба(в т.ч. Уборка снега)	2,55		400 000,00	391 800,00	-8 200,00
11. Юридические услуги, зп юр, госпош	0,26		40 000,00	105 945,00	+65 945,00
12. Прочие непредвиденные расходы	0,70		110 000,00	101 196,30	-8 803,70
13. Пожарная безопасность-вент.люки, огнетушители, промывка теплообменника	0,25		38 800,00	40 490,00	+1 690,00
14. Охрана труда, аттестация рабочих мест, мед.осмотр,дератизация	0,52		82 000,00	96 744,64	+14 744,64
15. Электронное ЖКХ	0,13		20 000,00	14 845,00	-5 155,00
ИТОГО	19,00		2 975 691,00	2 985 968,56	+10 277,56

5. Работа с дебиторской и кредиторской задолженностью в 2019 г.

По состоянию на 01.01.2020 г. за 2019 год ТСЖ имеет текущие задолженности перед поставщиками работ и услуг, коммунальных услуг 591404,64 руб. (в том числе ЗАО «ПТС» в сумме 308 774,41 руб., ОАО «Самараэнергообит» в сумме 168 334,55 , ООО «СВГК» в сумме 4 144,77 руб., ООО «СКС» в сумме 50 949,6 и ООО «ЭкоСтройРесурс» в сумме 59 201,31 руб., задолженность является текущей за начисления в декабре 2019 года, погашены в январе 2020г.

Задолженность собственников по коммунальным платежам, капитальному ремонту и прочим поступлениям перед ТСЖ “Садовая-200” на 01.01.2019 г. составляет: **1 316 702,97 руб.:**

в т.ч. за коммунальные услуги – 1 212 608,67руб., (в том числе текущая задолженность за декабрь 2019 года **959 192,66 руб.** со сроком оплаты январь 2020 года)

в т.ч. за капитальный ремонт – 104 094,30 руб. (в том числе текущая задолженность за декабрь 2019 года **85 374,88 руб.**)

На 31.12.2019г задолженности злостных неплательщиков по коммунальным платежам и капитальному ремонту составили:

- **кв. 1 Рольф О.Н. – 108 261,63 руб.,** в т.ч.: 96 184,82 руб. - ком.услуги, 12 076,81 руб. - кап.ремонт.
- **кв. 61 Худяков Г.И. – 9 752,11 руб.,** - кап.ремонт.
- **кв. 82 Маслов А.М. – 9 024,07 руб.,** - кап.ремонт.
- **кв. 87 Скворцова В.О. – 128 878,99руб.** в т.ч.: 105 521,87 руб. - ком.услуги, 23 357,12 руб. - кап.ремонт.

Итого: 255 916,80 рубля

Работа по взысканию задолженностей ведется. Несмотря на положительные результаты по своевременной оплате большинства жителей дома, злостные неплательщики продолжают накапливать долги.

Погашена задолженность по взносам на капитальный ремонт ООО «Контакт-Агро» **офиса № 9** в сумме **27 026,58** рублей полностью перечислены на расчетный счет капитального ремонта;

Погашена задолженность по коммунальным услугам собственником Шеенков Ю.А. (Зябчук) **офиса № 5** в сумме **82 175,01** рублей полностью перечислены на спец.счет ТСЖ;

Вынесены судебные приказы:

- кв. 96 Ксенофонтов И.А. задолженность по взносам на капитальный ремонт на сумму 8 740,78 руб. (погашена собственником самостоятельно);
- кв. 12 Комаров Ю.В. задолженность по взносам на капитальный ремонт на сумму 6 465,45 руб. (погашена собственником самостоятельно).
- кв. 1 Рольф О.Н. задолженность по коммунальным услугам на сумму 42 416,07руб. и по взносам на капитальный ремонт 15 756,06 руб. (работают приставы);
- кв. 61 Худяков Г.И. задолженность по взносам на капитальный ремонт на сумму 10 510,79 руб. (работают приставы);
- кв. 82 Маслов А.М. задолженность по взносам на капитальный ремонт на сумму 7937,85 руб. (работают приставы).

ТСЖ применяет упрощенную форму налогообложения: УСН - объект налогообложения – Доходы.

В 2019г были оказаны услуги:

- по размещению рекламы на доме в сумме 95 764,07 руб.,
- и содержанию кладовых помещений в сумме 25 620,13 руб.,
- размещение специального оборудования 27 148,80 руб.

Всего на общую сумму 148 533 руб.

Налог на УСН в размере 6% составил сумме 8 912 руб. Начисление налога отражено в бухгалтерском учете.

Комиссией просмотрены отчеты, предоставляемые в ИФНС, ФСС и ПФР. Замечаний по заполнению и сдачи отчетности нет. Отчеты сданы без нарушений сроков сдачи, установленных законодательством.

При проверке налога на доходы физических лиц (НДФЛ) замечаний нет. На основании поданных заявлений работниками ТСЖ, начисление заработной платы производится в соответствии с требованиями ЖК РФ и НК РФ.

При проверке исчисления и уплаты страховых взносов на обязательное пенсионное страхование работников нарушений не выявлено.

Начисление заработной платы производится в соответствии с положением об оплате труда, утвержденным общим собранием собственников жилья и согласованное с членами правления, а также с трудовыми договорами, заключенными ТСЖ с работниками, на основании приказов, табелей учета рабочего времени. Выплата заработной платы производится 2 раза за месяц (аванс и заработная плата) отработанного месяца.

Прочие расчеты физических лиц с ТСЖ, целевые и членские взносы, коммунальные платежи, платежи за капитальный ремонт от собственников жилья

и офисов производятся нерегулярно с задолженностями. В целях более эффективной работы по взысканию этих задолженностей, членам правления рекомендуется проводить беседы с должниками, например, на предмет заключения соглашений о рассрочке платежа. А также продолжить работу по взысканию долгов через суд и судебных приставов.

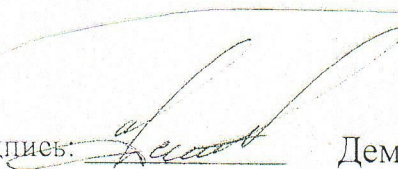
6. Работы по проведению в порядок документооборота

Протоколы общих собраний членов ТСЖ «Садовая-200» ведутся с 2005г. Бюллетени голосования имеются, прошнурованы и пронумерованы.

С целью регистрации входящих и исходящих документов заведены реестры регистрации входящей и исходящей корреспонденции (регистрация ведется по двум реестрам входящей, исходящей документации). Имеется Тетрадь заявлений и заявок от жильцов. На все заявления жильцов даны ответы и проведены необходимые мероприятия.

Договоры с Поставщиками и Подрядчиками ведутся в соответствии с правилами делопроизводства, заключены на основании решений правления ТСЖ. На всех сотрудников оформлены трудовые договоры, договоры о материальной ответственности, личные карточки в соответствии с требованиями Трудового кодекса.

Председатель правления

Подпись: 

Демин С.Ю.