

# **ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «САДОВАЯ-200» за 2020г.**

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

Вашему вниманию представляется «Отчёт Председателя правления ТСЖ «Садовая-200» по итогам работы Правления за 2020 год».

### **1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Садовая-200» за 2020 год.**

В 2020 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. Никифорчук Дмитрий Иванович (кв. №44)
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 30 апреля 2020 года (Протокол № 1).

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

Жилая/нежилая площадь на 01.01.2020г. в доме № 200 по ул. Садовая, г.Самары составляет 13096,40 м<sup>2</sup>.

Из них членами ТСЖ «Садовая-200» на 01.01.2020г. является площадь 10143,93 м<sup>2</sup>.

### **2. Работа Правления**

Заседания Правления в 2020 году проводились на регулярной основе. Всего за год было проведено 4 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 2020 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 2020 году**

На 01.01.2020г. переходящий остаток по текущему ремонту в сумме – **0 руб.**

По текущему ремонту за 2020г начислено: **650 285,20 руб.**

Итого **650285,20 руб.**

израсходовано в 2020г. - **625 264,67 руб.,**

в т.ч.:

- ООО «Экосила» на сумму 99 369 руб., за ремонт пандуса в 4-ом подъезде.
- ООО «АЛМА» на сумму 434 164,77 руб., за ремонт крыши.
- ООО «Дельта-Т Технологии» на сумму 60 030,90 руб., за насос для отопления в теплоузле.
- Массовая покупка газовых счетчиков для жильцов дома на сумму 21700,00 - начислено жильцам дополнительно в Марте, полностью оплачено.

**На 31.12.2020 г. экономия средств текущего ремонта за 2020г. составила сумму в размере 25 020,53 руб.**

### **4. ОТЧЕТ по капитальному ремонту**

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

Поступило на спец.счет – 1 113 735,89 руб.

Расход по спец.счету – 17 658,19 руб. (возврат ошибочного платежа оф.10

Приказчиков)

Остаток на 31.12.2020г – **3 672 094,90 руб.**

Задолженность за жильцами на 31.12.2020г составляет **149 259,90 руб.** (в том числе начисления за декабрь **94 519,95 руб.** со сроком оплаты январь 2021г) за месяц начисляется – **94 519,95 руб.**

### **5. Отчет об исполнении бюджета (сметы доходов и расходов) в 2020 году.**

Все запланированные мероприятия по смете 2020 года выполнены в

полном объеме. По некоторым статьям бюджета у нас есть явная экономия, по некоторым перерасход. При плановых расходах в **2 975 646,14 руб.** фактические затраты составили **2 932 154,36 руб.**

Таким образом, получилась экономия **43 491,78 руб.**

Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2020 год прилагается:

*Перерасход* по смете составил 95 535,59 руб., в том числе по статьям:

- Юридические услуги, з/п юристов, госпошлины 39 876,86 руб. – судебные издержки по делам о причинении ущерба офисам № 1 Антонов А.О. и № 3 Попов В.Д. а так же по взысканию долгов с должников по оплате коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт.

- Содержание и ремонт оргтехники 16 153,00 руб., - проводилась модернизация компьютерного оборудования, по причине его устаревания перед выпускаемыми программными продуктами, требуемыми для корректной работы главного бухгалтера ТСЖ;

- Охрана труда, аттестация рабочих мест, медицинский осмотр, дератизация 12 828,05 руб. – из-за пандемии коронавируса увеличился расход по дезинфекции рабочих мест и мест общего пользования дома;

- Материалы, инвентарь, хоз.расходы 3032,79 руб. – увеличение расходов из-за пандемии коронавируса расходы на средства личной защиты от инфекции (маски, перчатки, антисептические средства);

- Прочие непредвиденные расходы 3300,00 руб. – незапланированные расходы на оценку ущерба по судебным делам офисов № 1 Антонова А.О. и № 3 Попова В.Д.;

- и перерасход других статей в сумме 20 344,89 руб.

*Экономия* по смете составила 139 027,37 руб., в том числе по статьям:

- Аварийная служба (в т.ч. Уборка снега) 98 150,80 руб. – благоприятная зима начала 2020 года, отсутствие обильных снежных осадков;

- Услуги банка 15 049,03 руб. – рациональное использование тарифа по обслуживанию счетов;

- и экономия других статей 25 827,54 руб.

<b>СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ «Садовая-200» на 2020г.</b>					
	19,00 руб/м2		ПЛАН за 2020 год	ФАКТ	ОТКЛОНЕНИЯ
	<b>Расчетная площадь:</b>	<b>13051,2</b>			
<b>№пп</b>	<b>Статьи расходов</b>	<b>м.кв.</b>			
1	Материалы, инвентарь, хоз.расходы	0,61	95 500,00	98 532,79	<b>-3 032,79</b>
2	Страхование , освидетельствование лифтов	0,07	11 000,00	10 850,00	150,00
3	Услуги банка(р/счет/спец.счет)	0,22	35 000,00	19 950,97	15 049,03
4	Программное обеспечение	0,09	14 000,00	5 400,00	8 600,00
5	Содержание и ремонт оргтехники	0,06	9 000,00	25 153,00	<b>-16 153,00</b>
6	Обучение сотрудников и повышение квалификации	0,10	16 000,00	13 500,00	2 500,00
7	Услуги связи, транспортные расходы	0,10	16 000,00	22 514,97	<b>-6 514,97</b>
8	Расходы на канцелярию	0,09	14 000,00	6 535,46	7 464,54
9	Фонд оплаты труда с налогами(30,2%)	13,24	2 073 346,14	2 087 176,06	<b>-13 829,92</b>
10	УСН (15%)	0,06	10 000,00	5 887,00	4 113,00
11	Аварийная служба(в т.ч. Уборка снега)	2,55	400 000,00	301 849,20	98 150,80
12	Юридические услуги,зп юр,госпош	0,26	40 000,00	79 876,86	<b>-39 876,86</b>
13	Прочие непредвиденные расходы	0,70	110 000,00	113 300,00	<b>-3 300,00</b>
14	Пожарная безопасность-вент.люки, огнетушители, промывка теплообменника	0,26	40 800,00	38 600,00	2 200,00
15	Охрана труда, аттестация рабочих мест, мед.осмотр,дератизация	0,54	85 000,00	97 828,05	<b>-12 828,05</b>
16	Электронное ЖКХ	0,04	6 000,00	5 200,00	800,00
	<b>Итого расходов</b>	<b>19,00</b>	<b>2 975 646,14</b>	<b>2 932 154,36</b>	<b>43 491,78</b>

## **6. Работа с дебиторской и кредиторской задолженностью в 2020 г.**

По состоянию на 01.01.2021 г. за 2020 год ТСЖ имеет текущие задолженности перед поставщиками работ и услуг, коммунальных услуг 611740,40 руб. (в том числе ЗАО «ПТС» в сумме 426564,78 руб., ОАО «Самараэнергосбыт» в сумме 185175,62), задолженность является текущей за начисления в декабре 2020 года, погашены в январе 2021г.

Задолженность собственников по коммунальным платежам, капитальному ремонту и прочим поступлениям перед ТСЖ “Садовая-200” на 01.01.2021 г. составляет: **1 691 912,07 руб.:**

**в т.ч. за коммунальные услуги – 1 542 652,17 руб.,** (в том числе текущая задолженность за декабрь 2020 года **1 094 289,47 руб.** со сроком оплаты январь 2021 года)

**в т.ч. за капитальный ремонт – 149 259,90 руб.** (в том числе текущая задолженность за декабрь 2020 года **94 519,95 руб.** со сроком оплаты январь 2021 года)

На 31.12.2020г задолженности злостных неплательщиков по коммунальным платежам и капитальному ремонту составили:

- **кв. 1 Рольф О.Н. – 167 759,46 руб.,** в т.ч.: 144 002 руб. - ком.услуги, 23757,46 руб. - кап.ремонт;
- **кв. 36 Бородачева Е. – 59 415,35 руб.,** в т.ч.: 52235,75 руб. - ком.услуги, 7179,60 руб. – кап.ремонт;
- **кв. 61 Худяков Г.И. – 9 831,70 руб.** - кап.ремонт;
- **кв. 78 Келейнов Г.М. – 41 216,81 руб.,** в т.ч.: 36885,56 руб. - ком.услуги, 4331,25 руб. - кап.ремонт.
- **кв. 89 Засыпкин И.С. – 83 604,36 руб.** - ком.услуги;
- **кв. 102 Дебелый А.А. – 44 067,22 руб.,** в т.ч.: 41069,47 руб. - ком.услуги, 2997,75 руб. - кап.ремонт;

**Итого: 405 894,90 руб.**

Увеличение задолженности обусловлено тем, что с наступлением пандемии коронавируса (COVID-19) и нерабочих дней собираемость платежей за коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт резко упала, а количество потребления коммунальных ресурсов увеличилось. Правительство РФ Постановлением Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 4241 до 1 января 2021 г., гарантировало гражданам, оказавшимся в тяжёлом финансовом положении, непрерывность оказания услуг ЖКХ и отсутствие штрафных санкций. К сожалению, некоторые жители восприняли это как разрешение совсем не платить за коммунальные услуги. А так же в 2020 году работа гос.органов, в том числе судебных приставов, приостанавливалась, велась в удаленном режиме и, следствием чего, ухудшилась.

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

### **Вынесены судебные приказы:**

- **кв. 1 Рольф О.Н.** задолженность по коммунальным услугам на сумму **59 441,87 руб.** и по взносам на капитальный ремонт на сумму **6 116,47 руб.** (работают судебные приставы);
- **кв. 87 Скворцова В.О.** задолженность по коммунальным услугам на сумму **128 430,00 руб.** и по взносам на капитальный ремонт на сумму **31 104,22 руб.** (погашена собственником самостоятельно);
- **кв. 89 Засыпкин И.С..** задолженность по коммунальным услугам на сумму **83 604,36 руб.** (работают судебные приставы).

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

В 2020г были оказаны услуги:

- по размещению рекламы на доме в сумме 68 000,00 руб.,
- размещение специального оборудования 27 148,80 руб.

Всего на общую сумму 95 148,80 руб.

Налог на УСН в размере 6% оплачен в сумме 5887,00 руб.

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.

## 7. Работы по проведению в порядок документооборота

Протоколы общих собраний членов ТСЖ «Садовая-200» ведутся с 2005 г. Бюллетени голосования имеются, прошнурованы и пронумерованы. За 2020г имеется 1 протокол общего собрания членов ТСЖ.

С целью регистрации входящих и исходящих документов заведены реестры регистрации входящей и исходящей корреспонденции (регистрация ведется по двум реестрам входящей, исходящей документации).

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.

В 2020 году компанией ООО «Аудиторская фирма БАЛАНС-ЦЕНТР» был проведен аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности, ведения бухгалтерского и налогового учета, первичных бухгалтерских документов и расходования денежных средств, в соответствии с годовым финансово-хозяйственным планом ТСЖ «Садовая-200» за 2019 год. По результатам аудиторского заключения расходы ТСЖ проводились согласно утвержденной смете, не целевого использования денежных средств не установлено, были сделаны замечания по ошибочному распределению документов в программе бухгалтерского учета, которые на данный момент приняты во внимание, сделаны соответствующие корректировки учета. Так же, по результатам аудита, Правлению ТСЖ рекомендовано создание «Резервного фонда», путём вынесения вопроса на общее собрание жильцов и по результатам составления протокола.

Председатель правления



Демин С.Ю.