

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

ТСЖ ЖК «ЛОМОНОСОВСКИЙ»

ЗА 2020 ГОД

(Отчет о финансово- хозяйственной деятельности товарищества за 2020 год)

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Наименование показателя	Показатель
Название организации полное (сокращенное)	Товарищество собственников жилья Жилой Комплекс «Ломоносовский» (ТСЖ ЖК «Ломоносовский»)
Юридический/ фактический адрес	394087, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ломоносова, дом 114/15
Дата государственной регистрации	06.09.2010
ОГРН	1103668027451
ИНН	3666167142
КПП	366601001
ОКПО	67597160
ОКВЭД-основной	68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе»

В соответствии с п. 1.1 Устава ТСЖ ЖК «Ломоносовский» (далее также – ТСЖ, товарищество) товарищество создано общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах №№ 114/7, 114/14, 114/15 по ул. Ломоносова в городе Воронеже 5 августа 2010 года в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в указанных многоквартирных домах, движимым и недвижимым имуществом, расположенном внутри или за пределами многоквартирных домов (в том числе котельной, расположенной по адресу:

394087, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/к, и повысительной насосной станцией, расположенной рядом с домом 114/7 по ул. Ломоносова, другими объектами общей инфраструктуры), для обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и нормативными правовыми актами Воронежской области, нормативными правовыми актами городского округа город Воронеж, Уставом товарищества.

Следует отметить, что повысительная насосная станция (далее также – ПНС) и котельная, кроме домов жилого комплекса, обслуживают еще два многоквартирных дома микрорайона «Берёзка» (№№ 114/8 и 114г по ул. Ломоносова в г. Воронеже).

Высшим органом управления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» является Общее собрание членов товарищества (п. 11.1.1 Устава ТСЖ).

Руководство деятельностью ТСЖ ЖК «Ломоносовский» осуществляет исполнительный орган управления товарищества - Правление товарищества (п.11.1.2, п. 11.2 Устава ТСЖ) в составе семи человек.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, за законностью действий правления и председателя правления товарищества, ответственных за эту деятельность, за соблюдением ими действующего законодательства, требований Устава ТСЖ и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (п. 11.3 Устава ТСЖ) в составе двух человек.

В ТСЖ ЖК «Ломоносовский» по состоянию на 31.12.2020 имеется четыре банковских счета, открытых в ПАО «Сбербанк России»:

Номер счета	Наименование счета	Остаток средств на счете по состоянию на 31.12.2020 (руб.)
40703810213000031365	расчетный счет (основной)	30368,24
40705810113000000009	специальный счет для формирования фонда капитального ремонта (дом 114/14 по ул. Ломоносова)	1108274,20
40705810513000000010	специальный счет для формирования фонда капитального ремонта (дом 114/15 по ул. Ломоносова)	1105117,50
40705810813000031365	специальный счет для формирования фонда капитального ремонта (дом 114/7 по ул. Ломоносова)	8429493,07

Справочно:

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ с 01.12.2014 собственники помещений в многоквартирных домах обязаны производить уплату взносов для формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно протоколам общего собрания собственников от 12.09.2014 №№ 1-07, 1-14, 1-15 взносы на капитальный ремонт аккумулируются на специальных счетах, открытых для каждого МКД.

Расходы средств фонда капитального ремонта в 2020 году не производились.

За 2020 год сумма поступивших средств на счетах, по учету средств фонда капитального ремонта, открытые в ПАО СБЕРБАНК, составила 2385047,35 руб., из которых начисленные проценты банка за пользование средствами – 43608,05 руб., ошибочно зачисленные средства от собственников (ул. Ломоносова, дом 114/7 и ул. Ломоносова, ом 114/14) – 43273,55 руб.;

- средства фонда капитального ремонта с учетом восстановленных средств прошлого периода составили в сумме 2298165,75 руб., в том числе:

- ул. Ломоносова, дом № 114/7 – 1797024,45 руб.;

- ул. Ломоносова, дом № 114/14 – 259556,92 руб.;

- ул. Ломоносова, дом № 114/15 – 241584,38 руб., что подтверждается выписками банка.

Следует отметить, что в мае и июле 2020 года со счетов, по учету средств фонда капитального ремонта, согласно заявлений собственников был произведен возврат ошибочно зачисленных средств в сумме 43608,05 руб.

2. ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО И НАЛОГОВОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность ТСЖ ЖК «Ломоносовский» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерский учет организован автоматизированным способом с использованием программы 1С: Предприятие-8.3.

Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2020 году не возникало.

*Экспресс-проверка ведения бухгалтерского учета (контроль баланса бухгалтерских счетов и выявление технологических ошибок с целью подготовки данных для формирования документов внешней отчетности за период 01.01.2020 – 31.12.2020) приводится в табличной форме в **Приложении № 1** к настоящему Отчету.*

ТСЖ ЖК «Ломоносовский» является некоммерческой организацией.

Среднесписочная численность работающих на конец отчетного периода составила 15 человек (без внешних совместителей).

Деятельность ТСЖ ЖК «Ломоносовский» осуществлялась на протяжении всего 2020 года.

Уставная деятельность осуществляется из целевых средств, вносимых собственниками жилых и нежилых помещений, на содержание и текущий ремонт жилья, а также из средств, поступивших от лиц, использующих общее имущество многоквартирных домов, обслуживаемых товариществом.

ТСЖ ЖК «Ломоносовский» находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем, ведет учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ.

3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ ЖК «ЛОМОНОСОВСКИЙ»

*Отчет об исполнении утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» на 2020 год в разрезе конкретных статей доходов и расходов, установленных на основании мероприятий годового плана содержания и ремонта общего имущества, утвержденного на 2020 год, приводится также в табличной форме в **Приложении № 2** к настоящему Отчету.*

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИСПОЛНЕНИЯ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2020 ГОД

Согласно Протоколу № 1 от 23.12.2020 решением общего собрания членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский», проведенного в форме очно-заочного голосования, утверждена смета доходов и расходов товарищества на 2020 год со следующими показателями:

- **доходы – 24769293,67 руб.;**
- **расходы – 25322293,67 руб.;**
- **дефицит средств – 553000,00 руб.**

Данным протоколом утверждены размеры обязательных платежей и взносов в товариществе по следующим услугам (с 1 кв. м).

- **Плата за содержание жилого помещения - в размере 21,0 руб. с квадратного метра общей площади помещений, находящихся в собственности каждого собственника помещения многоквартирного дома. С 01.01.2021 плата за содержание жилого помещения в размере 22,0 руб. с 1 квадратного метра.**

Таким образом, начиная с 01.07.2019 г. размер платы за содержание помещений в ТСЖ увеличен на 0,30 руб. (1,4%) и оставался неизменным на протяжении всего 2020 года.

Услуги по отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, а также по электроснабжению оказывались в 2020 году по тарифам, установленным **Департаментом по государственному регулированию тарифов Воронежской области** для соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

Кроме того, в целях закрытия территории двора многоквартирного дома, протоколом от 30.06.2019 №1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №114/7 по улице Ломоносова утверждена сумма целевого сбора - 3,50 руб. с квадратного метра общей площади помещений, находящихся в собственности каждого собственника помещения многоквартирного дома (бессрочно), на установку ограждающих и запирающих устройств, поддержания их работоспособности и обеспечение физической охраны.

Справочно:

Общая площадь жилых помещений и нежилых помещений, принадлежащих собственникам в МКД, обслуживаемых товариществом, в 2020 году составила 21434,3 кв. метра. Общая площадь помещений (объектов), входящих в состав общего имущества, составила 9694,1 кв. метра, что соответствует полученным выпискам из Росреестра.

3.2. ПО ИТОГАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ ЗА 2020 ГОД ФАКТИЧЕСКИЕ ДОХОДЫ СЛОЖИЛИСЬ В СУММЕ 24 349 553,62 РУБ. (98,31% УРОВНЯ, УТВЕРЖДЕННОГО СМЕТОЙ), В ТОМ ЧИСЛЕ:

▪ **от собственников помещений в МКД, обслуживаемых ТСЖ ЖК «Ломоносовский», - 15 961 155,63 руб., в том числе:**

- содержание и ремонт жилья (ТО лифтов, домофонов и пр.) – 5384686,78 руб.;
- отопление – 4469027,88 руб.;
- электроэнергия – 2019921,89 руб.;
- холодное водоснабжение – 582660,31 руб.;
- горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф) – 1750086,25 руб.;
- водоотведение сточных вод от холодного и горячего водоснабжения – 626289,75 руб.;
- коммунальные ресурсы на СОИ – 626713,36 руб., в том числе по многоквартирным домам:
д.114/7 - 512546,81 руб.;
- д.114/14 - 35540,36 руб.;
- д.114/15 – 78626,19 руб.
- обращение с ТКО- 501769,41 руб.

По данным ТСЖ оплата населения за 2020 год составила **16 555 136,18 руб., в том числе сумма целевых средств 716408,27 руб.** По итогам года за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, содержание помещения, а также целевые средства за населением числится задолженность в сумме **2331693,37 руб. (с учетом начисленной платы за декабрь)**, которая частично была погашена в январе 2020 года.

Кроме того, задолженность по целевому сбору на 31.12.2020 составила 65756,52 руб. Расходы за счет средств целевого сбора в 2020 году составили **790180,64 руб., в т. ч.**

- ворота автоматические (монтаж, изготовление и пусконаладочные работы по закрытию территории; материалы и инвентарь для изготовления ворот)- 523445,15 руб.;
- обслуживание программного обеспечения по закрытию территории – 30000,00 руб.;
- услуги физической охраны закрытой территории- 236735,49 руб.

Следует отметить, что в результате осуществления претензионной работы с должниками, задолженность собственников более шести месяцев снизилась на 52,9 относительно показателя прошлого года и составила **177667,96 руб.**

▪ **от сторонних организаций (ЖСК «Дом» и ООО УК «СтройТехника») за предоставление тепловой энергии в отоплении и горячей воде – 5738399,68 руб., в том числе:**

- **3868735,72 руб. - ЖСК «Дом»** - предоставление тепловой энергии для нужд отопления и горячего водоснабжения. Оплата за предоставленные услуги производилась по тарифам для населения, установленным для ТСЖ.

Учет количества отпущенной тепловой энергии для нужд отопления осуществляется по показаниям общедомового прибора учета, установленного на многоквартирном доме ул. Ломоносова, 114/8. Объем холодной воды для горячего водоснабжения также определяется по показаниям общедомового прибора учета.

По состоянию на 31.12.2020 дебиторская задолженность составила - 548293,89 руб.

- **1869663,96 руб. - ООО УК «СтройТехника»** - предоставление тепловой энергии для нужд отопления и горячего водоснабжения. Оплата за предоставленные услуги производилась по тарифам для населения, установленным для ТСЖ.

Учет количества отпущенной тепловой энергии для нужд отопления осуществляется по показаниям общедомового прибора учета, установленного в многоквартирном доме 114Г ул. Ломоносова.

Следует отметить, что при начислении размера платы за предоставленную коммунальную услугу по горячему водоснабжению в отношении многоквартирных домов №114/8 и 114Г по ул. Ломоносова (с закрытой системой горячего водоснабжения, с неизолированными стояками с

полотенцесушителями) в течение расчетных периодов с марта по август 2020 года, норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению (0,0642 Гкал на 1 куб. м.) не применялся в виду того, что решением суда установленный вышеуказанный норматив признан недействующим, а так же на основании разъяснений Департамента ЖКХ и Э Воронежской области. Удельный расход тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению определялся путем деления расхода тепловой энергии, содержащейся в горячей воде, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора, на расход горячей воды по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.

Приказом Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области от 30.07.2020 г. № 120 утвержден норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на территории Воронежской области» (далее - приказ №120) в части утверждения норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, для многоквартирных или иных жилых домов с системой горячего водоснабжения (открытая, закрытая), с неизолированными стояками с полотенцесушителями в размере 0,0646 Гкал на 1 куб. м. (вступил в силу через десять дней со дня официального опубликования 31.08.2020).

По состоянию на 31.12.2020 за предоставленные услуги образовалась дебиторская задолженность в сумме **333603,22 руб.** (задолженность носит текущий характер).

- **90504,05 руб.** - от прочих потребителей коммунальных ресурсов (ПАО «РОСТЕЛЕКОМ-22471,81 руб.; АО «ТАНДЕР»- 68032,24 руб.).

Дебиторская задолженность за потребителями коммунальных ресурсов на 31.12.2020 составила **25727,47 руб.** (ОА «ТАНДЕР»)

▪ от арендаторов нежилых помещений и иных лиц, использующих общедомовое имущество – **2 524 839,53 руб., в том числе:**

- **2 306483,73 руб.** – от арендаторов нежилых помещений, в том числе:

- арендная плата за нежилое помещение – 1703634,03 руб.;
- аренда земельного участка- 396564,00 руб.;
- обращение с ТКО – 100415,43 руб.;
- отопление – 45530,88 руб.;
- горячее водоснабжение – 2621,25 руб.;
- холодное водоснабжение – 4328,71 руб.;
- водоотведение холодного и горячего водоснабжения – 3408,96 руб.;
- электроэнергия – 49980,47 руб.;

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений в 2020 году составляла **224,0 кв. метра.**

Согласно условиям договоров, площади использовались для осуществления торговой деятельности, оказания бытовых услуг, а также под складское хранение. Средний размер арендной платы в 2020 году составляет 633,79 руб. в месяц. (Размер арендной платы установлен в диапазоне 400 – 635 руб. в месяц с 1 кв. метра в зависимости от качественных характеристик встроенных помещений согласно решению правления товарищества.) Начисление арендаторам оплаты за жилищно-коммунальные услуги производилось в соответствие с условиями соответствующих договоров.

По состоянию на 31.12.2020 за арендаторами дебиторская задолженность по арендной плате составила 165287,78 руб.

Общая сумма дебиторской задолженности на 31.12.2020 составила **252315,48 руб.**, из которой:

- текущая задолженность по оказанным коммунальным услугам и арендной плате составила 91448,14 руб.

- просроченная дебиторская задолженность (более года) составила 160867,34 руб. (Ушакова Д.Н.- 96847,40 руб.; Носов И.Ю. – 64019,94 руб.).

- **117057,34 руб.** – от оказания услуг по прочему возмездному предоставлению общедомового имущества в пользование, в том числе:

- 20155,00 руб. - предоставление эксклюзивного права на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в целях распространения информации, которая размещается в кабинках лифтов (ООО «РУСМЕДИА»);

- 22680,00 руб. - размещение оборудования и кабельных трасс со строительством защитных устройств на кровле, в технических помещениях и технологических нишах зданий многоквартирных домов (ООО «ИНТЕРКОН-КЛИЕНТ»). Плата за размещение установлена 1890 руб. в месяц;

- 38936,94 руб. - размещение телекоммуникационного оборудования и сетей в подъездах, подвалах и на технических этажах, в том числе (АО Компания ТрансТелеКом»; ОАО «ТЕЛЕКОМ-СЕРВИС»; ПАО «ВЫМПЕЛКОМ»);

- 35285,40 руб. – размещение технологического оборудования (ПАО РОСТЕЛЕКОМ; АО «ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ»);

Отдельными организациями, согласно условиям заключенных с ними договоров, производилось возмещение расходов товариществу за электроэнергию, потребленную размещенным оборудованием (по тарифам, установленным для ПАО «ТНС энерго Воронеж»).

- **7370,80 руб.** – возмещение электроэнергии за 2020 год составила в том числе: 3699,70 руб. - ОАО «ВымпелКом»; 3186,00 руб. - ООО «Интеркон-Клиент»; 485,10 руб. - ОАО «Телеком – Сервис».

- **93927,66 руб.** - внереализационные доходы за 2020 год, в том числе:

- 38319,61 руб.- пени за неисполнение договорных мероприятий;

- 43608,05 руб.- проценты банка за пользование денежными средствами;

- 12000,00 руб. – аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов ООО «Приоритет»;

▪ **34654,73 руб.** Остаток неиспользованных средств в кассе и на расчетном счете товарищества на начало отчетного периода.

3.3. РАСХОДЫ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА СЛОЖИЛИСЬ В СУММЕ 24 752 765,74 РУБ. И РАСПРЕДЕЛЕНЫ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ В РАЗРЕЗЕ ОКАЗЫВАЕМЫХ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ:

▪ **содержание и ремонт жилья – 9 143 013,20 руб., в том числе**

- **6 554 269,82 руб.** - оплата труда и начисления на нее.

Оплата труда работников производится на основании «Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ», утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ (протоколы от 10.01.2011 №1 и от 23.12.2020 № 1)

Количество работников определено на основании штатного расписания, утвержденного правлением ТСЖ.

На 01.01.2020 штат утвержден в количестве 22 единицы с месячным фондом заработной платы в размере 433800 руб. (приказ от 29.12.2019 №67)

В течение 2020 года все должности, предусмотренные штатным расписанием, были заняты.

Справочно:

В штатном расписании учтены 6 единиц должностей, оплата труда которых относится на расходы по производству тепловой энергии в виде оказания коммунальных услуг «Отопление» и «Горячее водоснабжение» в сумме 2478251,82 руб.

В связи с увеличением с 01.01.2020 минимального размера оплаты труда и ростом индекса продовольственных цен на продукты питания, непродовольственные товары и услуги,

руководствуясь п. 13.5.6 Устава ТСЖ ЖК «Ломоносовский» и решением правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» от 26.12.2019 (протокол заседания правления № 107) оплата труда работников ТСЖ была проиндексирована на 1,033.

- **135100,00 руб.**- вознаграждение членам правления.
- **133034,30 руб.**- оказание услуг физическими лицами на основании договоров гражданско-правового характера с начислениями в различных сферах деятельности.
- **120000,00 руб.** – техническое и аварийное обслуживание повысительной насосной станции, автоматики контроля и управления, расположенной по адресу ул. Ломоносова, 114/7, по договору с ООО «ТеплоЭнергоСтрой» (ООО «ТЭС»).
- **24000,00 руб.** – техническое обслуживание пожарно-охранной сигнализации (ООО ЧОО «Пожарно-технический центр»).
- **72000,00 руб.** – охрана офисного помещения, расположенного по адресу: ул. Ломоносова, 114/15, с использованием средств охранной сигнализации (ООО ЧОО «Слово и Дело-М»).
- **14400,00 руб.** – компенсация за использование автотранспорта согласно приказу ТСЖ от 15.11.2010 № 28 (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 08.02.2002 № 92 «Об установлении норм расходов организаций на выплату компенсации за использованием для служебных поездок личных легковых автомобилей и мотоциклов, в пределах которых при определении налоговой базы по налогу на прибыль с организаций такие расходы относятся к прочим расходам, связанным с производством и реализацией»).
- **156050,00 руб.**- уплата налога, исчисляемого и уплачиваемого в связи с применением УСНО- 15% (доходы мину расходы).
- **90000,00 руб.** - техобслуживание узлов учета тепловой энергии.
- **127835,78 руб.** - техническое обслуживание домофонов,
- **137144,52 руб.** - информационно-правовое обслуживание (ООО «КонсультантПлюс»).
- **589170,60 руб.** - содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами, в том числе: 587790,60 - комплексное обслуживание и ремонт лифтов (ООО «Взлет») со стоимостью услуг 49097,55 в месяц; 1380 - страхование лифтов.
- **15434,00 руб.** – техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.
- **28400,00 руб.** – техническое освидетельствование лифтов.
- **63976,01 руб.** - организация и проведение субботников, праздников двора, генеральная уборка ко «Дню города», посадка и уход за зелеными насаждениями, покраска скамеек, оборудования детских площадок, бордюрного камня, аренда спецтехники, в т. ч. для уборки снега и прочее.
- **231740,09** - приобретение инструмента, материалов (расходных материалов), инвентаря, в том числе ГСМ, краска, эл. материалы для освещения МОП общего имущества, песок, реагенты, дезинсекция и дезинфекция, прочие материалы для работ по обслуживанию общедомового имущества.
- **128537,40 руб.** – аварийное обслуживание домов, услуги по повышению квалификации и обучению сотрудников, приобретение канцелярских принадлежностей, почтовые расходы, услуги связи, обслуживание оргтехники и ККМ, системы видеонаблюдения, программное обеспечение, услуги банка, услуги по доставке, судебные и прочие административно-управленческие расходы.
- **280785,00 руб.**- расходы на управление АУП, в т. ч.: повышение квалификации и обучение сотрудников, канцелярские товары, почта, услуги связи, обслуживание оргтехники и ККМ, системы видеонаблюдения, ПО, услуги банка, доставка, судебные расходы и прочие административные расходы.
- **47905,00 руб.** – проверка и прочистка вентиляционных каналов.
- **193230,68 руб.** – прочие непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты и потери, а именно: расходы по уплате госпошлины- 6931 руб., пени- 3835 руб., списание дебиторской задолженности- 92975,39 руб., штрафы- 50000 руб., герметизация межпанельных швов в МКД- 28800 руб., ремонт лифтов - 10689,29 руб.

- **поставка электроэнергии населению – 2367652,44 руб., в том числе:**
- **2203340,84 руб.** - электроэнергия, потребленная непосредственно населением;
- **164311,60 руб.** – освещение мест общего пользования;

Поставка электрической энергии осуществляется ПАО «ТНС Энерго Воронеж» (ранее – ОАО «Воронежская энергосбытовая компания»). Стоимость 1 кВт/ч электрической энергии для населения установлена приказами управления по государственному регулированию тарифов Воронежской области.

Учет потребленной электроэнергии осуществляется по расчетным приборам учета активной энергии. Согласно актам выполненных работ и показаниям приборов учета объем потребленной электроэнергии за 2020 год составил:

- поставка энергии населению 526328 кВт/ч;
- освещение мест общего пользования – 81962 кВт/ч.

Кроме того, с целью обеспечения бесперебойной работы ПНС также приобретена электроэнергия объемом 27436 кВт/ч на сумму **108111,33 руб.**

- **поставка населению холодной питьевой воды – 618760,93 руб.** (ООО «РВК-Воронеж»). Учет потребленной воды осуществлялся на основании показаний общедомовых приборов учета, установленных в многоквартирных домах. За 2020 год объем поставленной воды для обеспечения населения холодным водоснабжением составил 24029,91 куб. м. Оплата услуг по водоснабжению производилась по тарифам, установленным для ресурсоснабжающей организации в соответствии с действующим законодательством.

- **водоотведение от холодного и горячего водоснабжения для населения – 696542,73 руб.** (ООО «РВК-Воронеж»). В соответствии с условиями договора количество сточных вод принимается в сумме фактического расхода воды (холодной и горячей) **в объеме 39275,64 куб. м.**

- **обращение с ТКО – 506073,83 руб.** (ОАО «ЭКОТЕХНОЛОГИИ»). В соответствии с условиями договора, за фактический вывоз мусора по утвержденному графику, **в объеме 1034 куб. м.**

- **оказание услуг по предоставлению тепловой энергии в виде отопления и горячего водоснабжения для населения (расходы по котельной) – 11 312 611,28 руб., в том числе:**

- **2478251,82 руб.** - оплата труда с начислениями технического персонала, занятого в обеспечении непрерывной работы котельной (в соответствии со штатным расписанием) и управленческого персонала в размере 27,4% от общей суммы расходов по оплате труда управленческого персонала.

- **6415610,08 руб.** - приобретение газа и использование его в качестве топлива по договору с ООО «Газпром межрегионгаз Воронеж». Учет фактически поставленного газа определяется на основании показаний контрольно-измерительных приборов.

- **785438,90 руб.** – электроэнергия для обеспечения деятельности котельной. Расчет объема производился по показаниям прибора учета, установленного в котельной, и за 2020 год составил 199667 кВт/ч.

- **47161,75 руб.** - холодная вода для технологических нужд **в объеме 1826 куб. м.**

- **707751,53 руб.** – приобретение воды, необходимой для приготовления тепловой энергии для целей отопления и горячего водоснабжения (ООО «РВК-Воронеж»). Расчет объема производился по показаниям прибора учета, установленного в котельной, и за 2020 год составил 27506 куб. метров.

- **360000,00 руб.** – техническое обслуживание котельной (ООО «ТЭС»), в том числе проведение пуско-наладочных работ. Стоимость работ по договорам составляла 25000 руб. и 5000 руб. в месяц соответственно.

- **30000,00 руб.** - техническое обслуживание узла учета тепловой энергии.

- **4500,00 руб.** – оказание услуг удостоверяющего центра (электронная подпись) (ООО «Контур СКБ» и ООО ТК «Контакт»).

- **22475,00 руб.** – соль (ООО ТД «Соль Черноземья»). Используется в процессе химической водоподготовки.

- **3960,00 руб.** – обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (САО «ВСК»).
- **13345,07 руб.** – поверка контрольно - вычислительных приборов (ФБУ «Воронежский ЦСМ», ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»).
- **42000,00 руб.**- обслуживание опасного производственного объекта в случае чрезвычайной ситуации по договору, заключенному с ООО «ЦАСО».
- **28000,00 руб.**- чистка теплообменников с разборкой.
- **268477,00 руб.**- капитальный ремонт котла №1, в том числе замена жаропрочных труб, гидравлическая опрессовка и пусконаладочные работы, замена на более экономичный
- **76299,13 руб.** – текущий ремонт котельной (замена запорной арматуры, приобретение запаса инструментов, проверка состояния фильтрующих картриджей на ХВ).
- **6700,00 руб.**- поверка исправности дымоотводящей системы.
- **22641,00 руб.**- Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный ремонт, неоплаты, потери).

3.4. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИСПОЛНЕНИЯ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2020 ГОД

Фактические доходы и расходы за 2020 год составили **24349553,62 руб.** и **24752765,74 руб.** соответственно.

Отклонение доходов от расходов (превышение расходов) составило – **403212,12 руб.** (на 72,91% от утвержденного на 2020 год дефицита сметы).

По результатам рассмотрения фактических доходов и предъявленных к оплате фактических расходов можно провести анализ, который представлен в таблице.

в руб.

Наименование услуги	Доходы	Расходы	Отклонение доходов от расходов, дефицит (-) или профицит(+)
Содержание и ремонт жилья без учета коммунальных услуг(в том числе использование объектов общего имущества, иная деятельность, не относящаяся к коммунальным услугам) с учетом остатка средств на начало отчетного периода	8357237,90	9143013,20	-785775,30
Электроэнергия (в том числе для населения и всех объектов общего имущества)	2077273,16	2475763,77	-398490,61
Тепловая энергия для целей отопления и горячего водоснабжения (в том числе для населения и всех объектов общего имущества)	12096169,99	11312611,28	+783558,71
Холодное водоснабжение (в том числе для населения и всех объектов общего имущества)	586989,02	618760,93	-31771,91
Водоотведение (в том числе для населения и всех объектов общего имущества)	629698,71	696542,73	-66844,02
Обращение с ТКО	602184,84	506073,83	+96111,01
ИТОГО	24349553,62	24752765,74	-403212,12

По итогам 2020 года сложился дефицит в размере 403212,12 руб., что на 1,37 % меньше утвержденных сметных назначений.

Остаток целевых средств на конец отчетного периода составил 196539,08 руб. для благоустройства земельного участка и носит целевой характер, должен быть направлен на цели, определенные общим собранием членов ТСЖ.

Основная доля непокрытых расходов приходится на содержание и ремонт жилья, а именно 785775,30 руб., это объясняется тем, что размер обязательного взноса (содержание и ремонт жилья) в сумме 21,0 руб., утвержденный общим собранием МКД на 2019 год и период 2020 года, не покрывает запланированных обязательных работ, утвержденных в Плане работ по МКД на 2020 год.

Доля непокрытых расходов от предоставления коммунальных услуг по предоставлению электроэнергии, холодного водоснабжения, водоотведения, в сумме 497106,54 руб., общая сумма убытка за 2020 год составила 1282881,84 руб., который частично погашается экономией средств в сумме 879669,72 руб., а именно:

-тепловая энергия для целей отопления и горячего водоснабжения (в том числе для населения и всех объектов общего имущества) – 783558,71 руб.;

-обращение с ТКО – 96111,01 руб.

Непокрытые доходами расходы в 2020 году собственникам жилых помещений и арендаторам к оплате не предъявлялись.

В 2020 году собственникам помещений ТСЖ ЖК «Ломоносовский» производились начисления за коммунальные услуги по тарифам, утвержденным для ресурсоснабжающих организаций Департаментом по государственному регулированию тарифов Воронежской области, и на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах, а также по нормативам потребления для собственников жилых помещений, в которых отсутствуют индивидуальные приборы учета.

Во всех обслуживаемых Товариществом многоквартирных домах установлены общедомовые приборы учета потребляемых коммунальных ресурсов, показания которых регулярно фиксируются ответственными лицами товарищества.

Всего в 2020 году Товариществом, как исполнителем коммунальных услуг, собственникам и пользователям помещений, в обслуживаемых МКД, начислено (по показаниям ИПУ): электроэнергия в объеме 526328 кВт/ч; водоотведение холодной и горячей воды в объеме 39275,64 м³; холодное водоснабжение в объеме 21387,82 м³; холодная вода для ГВС в объеме 31974,09 м³; тепловая энергия для ГВС в объеме 6935,48 Гкал.

Следует отметить, что по состоянию на 31.12.2020 у ТСЖ ЖК «Ломоносовский» сложилась дебиторская задолженность в размере **3 899 922,03 руб.**, что на 27% выше по сравнению с прошлым годом, в том числе:

- расчеты за оказанные услуги (по аренде и по передаче тепловой энергии) – **1134212,59 руб.**;

- расчеты с иными дебиторами (текущая задолженность собственников жилья) – **2765709,44 руб.**, в том числе:

- по фонду капитального ремонта – **434016,07 руб.**;

- целевым средствам- **65756,52 руб.**

При этом кредиторская задолженность (текущая) на указанную дату составила **3 402 187,15 руб.**, в том числе:

- поставщикам и подрядчикам – **3150098,70 руб.**;

- налоги и сборы – **49837,00 руб.**;

- страховые взносы за декабрь 2020- **202251,45 руб.**

Указанная задолженность носила текущий характер, все платежи были произведены в январе 2020 года.

Приложение № 1
к ОТЧЕТУ ОБ ИСПОЛНЕНИИ
СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ
ТСЖ ЖК «ЛОМОНОСОВСКИЙ» ЗА 2019 ГОД

Экспресс-проверка ведения бухгалтерского учета за 2020 год

Проведено проверок: 29 из
29

ошибок: 0

Положения учетной политики	Ошибок не обнаружено
Анализ состояния бухгалтерского учета	Ошибок не обнаружено
Соответствие рабочего плана счетов бухгалтерского учета плану счетов, рекомендованному фирмой "1С"	Ошибок не обнаружено
Полнота ввода остатков перед началом ведения учета	Ошибок не обнаружено
Отсутствие остатков по счетам, подлежащим закрытию в конце отчетного периода	Ошибок не обнаружено
Отсутствие остатков по синтетическим счетам 90 "Продажи" и 91 "Прочие доходы и расходы" на конец отчетного периода	Ошибок не обнаружено
Соответствие дебетовых и кредитовых остатков по счетам учета на конец отчетного периода виду счета (активный/пассивный)	Ошибок не обнаружено
Проверка сальдо счетов расчетов в у.е. на незаполненное субконто "Документ расчетов с контрагентом"	Ошибок не обнаружено
Проверка сальдо счетов учета операций в валюте или у.е. на незаполненную валюту	Ошибок не обнаружено
Проверка остаточной стоимости объектов основных средств	Ошибок не обнаружено
Проверка округления сумм начисления налогов	Ошибок не обнаружено
Операции по кассе	Ошибок не обнаружено
Отсутствие непроведенных кассовых документов	Ошибок не обнаружено
Отсутствие отрицательных остатков по кассе	Ошибок не обнаружено
Соблюдение лимита остатков денег в кассе	Ошибок не обнаружено
Соблюдение нумерации ПКО	Ошибок не обнаружено
Соблюдение нумерации РКО	Ошибок не обнаружено
Выдача денег под отчет только после отчета по ранее выданным суммам	Ошибок не обнаружено
Отсутствие передач подотчетных сумм от одного лица другому	Ошибок не обнаружено
Выдача денег под отчет только работникам организации	Ошибок не обнаружено
Соблюдение нумерации счетов-фактур	Ошибок не обнаружено

Приложение № 2
к ОТЧЕТУ ОБ ИСПОЛНЕНИИ
СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ
ТСЖ ЖК «ЛОМОНОСОВСКИЙ» ЗА 2020 ГОД

ОТЧЕТ

об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК "Ломоносовский" за 2020 год

Наименование работ, услуг и обязательств	Единица измерения	Показатели		2020 план	2020 факт	% исполнения
		Объем работ, услуг и обязательств (периодичность)	Тариф в рублях (период расчета)	Сумма в рублях	Сумма в рублях	
Остаток средств на счетах товарищества на начало 2020 года						
Остаток средств на начало года (на основном расчетном счете и в кассе ТСЖ)	рублей	-		430 997,03	34 654,73	-
На специальном счете ФКР 114/7	рублей	-		6 594 671,30	8 429 493,07	-
На специальном счете ФКР 114/14	рублей	-		845 931,53	1 108 274,20	-
На специальном счете ФКР 114/15	рублей	-		860 508,14	1 105 117,50	-
Итого	рублей	-		8 732 108,00	10 677 539,50	-
ДОХОДЫ						
от собственников помещений многоквартирных домов						
Ремонт и содержание жилья (обслуживание лифтов, домофона, и пр.)	кв.м	21 434,30	21,00	5401519,2	5 384 686,78	99,69
Коммунальные ресурсы на СОИ	руб.	-	-	623828,38	626 713,36	100,46
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	14 000,00	25,19 (6 месяцев)	360955,46	363 616,45	100,74
			26,29 (6 месяцев)			
	Гкал	834,00	1654,02 (6 месяцев)	1381453,81	1 386 469,80	100,36
			1658,45 (6 месяцев)			
Отопление	Гкал	2 800,00	1654,02 (6 месяцев)	4284944,58	4 469 027,88	104,30
			1658,45 (6 месяцев)			
Холодное водоснабжение	куб.м	23 000,00	25,19 (6 месяцев)	555876,53	582 660,31	104,82
			26,29 (6 месяцев)			
Водоотведение холодной и горячей воды	куб.м	37 000,00	16,52 (6 месяцев)	658875,44	626 289,75	95,05
			18,98 (6 месяцев)			
Электроэнергия	кВт/ч	540 000	3,85 (6 месяцев)	2133259,25	2 019 921,89	94,69
			4,04 (6 месяцев)			
Обращение с ТКО	куб.м	1 011	475,29 (6 месяцев)	494993,13	501 769,41	101,37
			503,81 (6 месяцев)			
Итого	рублей	-		15 895 705,78	15 961 155,63	100,41
от ЖСК "Дом"						
Отопление	Гкал	1 300	1654,02 (6 месяцев)	2 152 292,52	2 217 075,01	103,01
			1658,45 (6 месяцев)			
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	8 000,00	25,19 (6 месяцев)	205 830,38	204 313,98	99,26
			26,29 (6 месяцев)			
	Гкал	860,00	1654,02 (6 месяцев)	1 422 493,75	1 447 346,73	101,75
			1658,45 (6 месяцев)			
Итого	рублей	-		3 780 616,66	3 868 735,72	102,33

от ООО УК "СтройТехника"						
Отопление	Гкал	750	1654,02 (6 месяцев)	1 237 955,98	1 046 466,37	84,53
			1658,45 (6 месяцев)			
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	5 600,00	25,19 (6 месяцев)	144 077,89	143 657,24	99,71
			26,29 (6 месяцев)			
	Гкал	411,00	1654,02 (6 месяцев)	680 401,82	679 540,35	99,87
			1658,45 (6 месяцев)			
Итого	рублей	-		2 062 435,69	1 869 663,96	90,65
от прочих потребителей коммунальных ресурсов						
Отопление	Гкал	60	1654,02 (6 месяцев)	98 220,60	90 504,05	92,14
			1658,45 (6 месяцев)			
Итого	рублей	-		98 220,60	90 504,05	92,14
от использования общего имущества						
Аренда встроенных нежилых помещений	кв.м	251,75	500-660	1 706 501,37	1 703 634,03	99,83
Обращение с ТКО	куб.м	165,00	568,83	93 856,95	100 415,43	106,99
Отопление (арендаторы)	Гкал	30,00	1654,02 (6 месяцев)	49 687,05	45 530,88	91,64
			1658,45 (6 месяцев)			
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	30,00	25,19 (6 месяцев)	772,20	542,11	70,20
			26,29 (6 месяцев)			
	Гкал	1,78	1654,02 (6 месяцев)	2 948,10	2 079,14	70,52
			1658,45 (6 месяцев)			
Холодное водоснабжение	куб.м	200,00	25,19 (6 месяцев)	5 148,00	4 328,71	84,09
			26,29 (6 месяцев)			
Водоотведение холодной и горячей воды	куб.м	230,00	16,52 (6 месяцев)	4 367,20	3 408,96	78,06
			18,98 (6 месяцев)			
Электроэнергия (арендаторы и киоски)	кВт/ч	11 700	3,85 (6 месяцев)	45 967,00	57 351,27	124,77
			4,04 (6 месяцев)			
Арендная плата земельного участка (ООО "АгротехГарант")	рублей	33 047,00	12,00	396 564,00	396 564,00	100,00
Прочие доходы (размещение рекламы в лифте, размещение рекламы на фасадах, установка штендеров, размещение телекоммуникационного оборудования, использование контейнерной площадки, взыскание задолженности, пени, штрафы за неисполнение обязательств и пр.)	рублей	-		195 506,04	210 985,00	107,92
Итого	рублей	-		2 501 317,91	2 524 839,53	100,94
Всего доходов	рублей	-		24 769 293,67	24 349 553,62	98,31
РАСХОДЫ						
на обслуживание котельной						
Природный газ для технологических нужд	тыс.куб.м	1 070,00	5902,34 (6 месяцев)	6 396 978,35	6 415 610,08	100,29
			6085,31 (6 месяцев)			
Электроэнергия для технологических нужд	кВт/ч	190 000,00	3,85 (6 месяцев)	747 080,00	785 438,90	105,13
			4,04 (6 месяцев)			
Холодная вода для технологических нужд	куб.м	1 500,00	25,19 (6 месяцев)	38 594,25	47 161,75	122,20
			26,29 (6 месяцев)			
Холодная вода для приготовления горячей воды	куб.м	29 000,00	25,19 (6 месяцев)	747 235,85	707 751,53	94,72

			26,29 (6 месяцев)			
Техническое обслуживание котельной; ТО КИПиА	рублей	ежемесячно	30 000,00	360 000,00	360 000,00	100,00
Текущий ремонт котельной (замена запорной арматуры, приобретение запаса инструментов, проверка состояния фильтрующих картриджей на ХВ и пр.)	рублей	в течение года	-	100 000,00	76 299,13	76,30
Страхование котельной	рублей	1 раз в год	-	4 000,00	3 960,00	99,00
Обслуживание опасного производственного объекта в случае чрезвычайных ситуаций	рублей	в течение года	-	42 000,00	42 000,00	100,00
Соль таблетированная, реагенты	рублей	в течение года	-	10 000,00	22 475,00	224,75
Подключение к системе ЕИАС с получением ЭЦП	рублей	1 раз в год	-	4 500,00	4 500,00	100,00
Оплата труда производственных рабочих с начислениями	рублей	в течение года	-	2 389 769,00	2 478 251,82	103,70
Проверка исправности дымоотводящей системы котельной	рублей	3 раза в год	-	10 000,00	6 700,00	67,00
Замена сетевого насоса на более производительный и экономичный с частотным преобразователем	рублей	в течение года	-	268 477,00	268 477,00	100,00
Чистка теплообменников с разборкой	рублей	1 раз в год	-	28 000,00	28 000,00	100,00
Поверка контрольно-вычислительных приборов, замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры, напоромеры)	рублей	в течение года	-	35 000,00	13 345,07	38,13
Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	рублей	в течение года	-	30 000,00	30 000,00	100,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-	100 000,00	22 641,00	22,64
Итого	рублей	-	-	11 311 634,45	11 312 611,28	100,01
на обслуживание повысительной насосной станции						
Электроэнергия для обеспечения работы ПНС	кВт/ч	28 000,00	3,85 (6 месяцев)	110 460,00	108 111,33	97,87
			4,04 (6 месяцев)			
Техническое обслуживание ПНС	рублей	ежемесячно	10 000,00	120 000,00	120 000,00	100,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, потери)	рублей	в течение года	-	20 000,00	0,00	0,00
Итого	рублей	-	-	250 460,00	228 111,33	91,08
на обслуживание жилого фонда						
Расчеты за поставку холодной воды для населения	куб.м	27 000	25,19 (6 месяцев)	694 980,00	618 760,93	89,03
			26,29 (6 месяцев)			
Расчеты за водоотведение для населения	куб.м	43 000	16,52 (6 месяцев)	763 250,00	696 542,73	91,26
			18,98 (6 месяцев)			
Расчеты за поставку электроэнергии для населения	кВт/ч	620 000	3,85 (6 месяцев)	2 445 900,00	2 203 340,84	90,08
			4,04 (6 месяцев)			
Электроэнергия для содержания мест общего пользования (лифты)	кВт/ч	42 000	3,85 (6 месяцев)	165 690,00	164 311,60	99,17
			4,04 (6 месяцев)			
Обращение с ТКО	куб.м	1 066,00	475,29 (6 месяцев)	502 112,90	506 073,83	100,79
			503,81 (6 месяцев)			
Техническое обслуживание лифтов	кв.м	17 370	2,82	587 800,80	587 790,60	100,00
Техническое освидетельствование лифтов	кв.м	1 раз в год	-	31 800,00	28 400,00	89,31
Страхование лифтов	рублей	1 раз в год	-	1 380,00	1 380,00	100,00

Техническое обслуживание домофонов	рублей	ежемесячно	-	126 544,00	127 835,78	101,02
Аварийное обслуживание многоквартирных домов	рублей	ежемесячно	-	128 537,40	128 537,40	100,00
Проверка и чистка вентиляционных каналов	рублей	2 раза в год	-	52 260,00	47 905,00	91,67
Обеспечение учета и работоспособности первичных средств пожаротушения	рублей	1 раз в год	-	5 000,00	0,00	0,00
Техническое обслуживание охранно-пожарной сигнализации и услуги охраны	рублей	ежемесячно	8 000,00	96 000,00	96 000,00	100,00
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	рублей	1 раз в год	-	15 500,00	15 434,00	99,57
Техническое обслуживание узлов учета тепловой энергии	рублей	ежемесячно	-	90 000,00	90 000,00	100,00
Организация и проведение субботников, праздников двора, генеральная уборка ко «Дню города», посадка и уход за зелеными насаждениями, покраска скамеек, оборудования детских площадок, бордюрного камня, аренда спецтехники, в т.ч. для уборки снега и т.д.	рублей	в течение года	-	100 000,00	63 976,01	63,98
Приобретение инструмента, материалов (расходных материалов), инвентаря, в том числе ГСМ, краска, эл. материалы для освещения МОП общего имущества, песок, реагенты, дезинсекция и дезинфекция, прочие материалы, а так же проведение работ по обслуживанию общедомового имущества	рублей	в течение года	-	200 000,00	231 740,09	115,87
Расходы на управление, в т.ч.: повышение квалификации и обучение сотрудников, канцелярские товары, почта, услуги связи, обслуживание оргтехники и ККМ, системы видеонаблюдения, ПО, услуги банка, доставка, судебные и прочие административные расходы	рублей	в течение года	-	300 000,00	295 185,00	98,40
Информационно-правовое обслуживание (КонсультантПлюс)	рублей	в течение года	-	139 613,12	137 144,52	98,23
Единый налог	рублей	1 раз в год	-	180 000,00	156 050,00	86,69
Договоры гражданско-правового характера, связанные с обслуживанием общего имущества нештатными работниками либо сторонними организациями (паспортное обслуживание, консультирование и пр.)	рублей	в течение года	-	150 000,00	133 034,30	88,69
Вознаграждение членов правления	рублей	1 раз в год	-	135 100,00	135 100,00	100,00
Оплата труда работников товарищества с начислениями	рублей	в течение года	-	6 648 731,00	6 554 269,82	98,58
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-	200 000,00	193 230,68	96,62
Итого	рублей		-	13 760 199,22	13 212 043,13	96,02
Всего расходов	рублей		-	25 322 293,67	24 752 765,74	97,75
Дефицит (профицит) сметы (доходы-расходы)	рублей		-	-553 000,00	-403 212,12	

**ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ГОДОВОГО ПЛАНА СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ЗА 2020 ГОД**

№ п/п	Виды работ	Срок исполнения (период, периодичность)	Ответственные за выполнение	Исполнение
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ КОТЕЛЬНОЙ				
1.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
2.	Контроль технического обслуживания приборов учета тепловой энергии.	Постоянно	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
3.	Текущий ремонт оборудования котельной.	По необходимости	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
4.	Аварийный ремонт оборудования котельной.	По необходимости	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
5.	Приобретение ЗИП (запас инструментов и приборов).	1 - 4 квартал 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
6.	Проверка контрольно-вычислительных приборов.	Май-июль 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
7.	Проведение обязательного осмотра здания и сооружений тепловых энергоустановок.	Май и октябрь 2020 года	Кочетов В.Е.	выполнено
8.	Подготовка к отопительному сезону с составлением акта готовности котельной.	Июнь-июль 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
9.	Замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры, напорометры).	Июнь 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
10.	Проверка состояния фильтрующих картриджей (ХВС)	Июнь 2020 года	ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
11.	Покраска рам, решеток, труб холодной воды.	Июнь 2020 года	Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
12.	Проверка исправности дымоотводящей системы котельной.	Январь, май, октябрь 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ВентПро»	выполнено
13.	Расчет количества и приобретение соли таблетированной и полиапида.	По необходимости	Кочетов В.Е.	выполнено
14.	Страхование котельной.	Ноябрь 2020 года	Кочетов В.Е.	выполнено
15.	Замена повысительных насосов на вводе ХВС	Июль 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПОВЫСИТЕЛЬНОЙ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ				
16.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
17.	Покраска рам, решеток.	Июнь 2020 года	Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
18.	Покраска труб холодной воды.	Июнь 2020 года	Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ				
19.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
20.	Техническое освидетельствование лифтов с эл/измерениями.	Октябрь - ноябрь 2020 года	Кочетов В.Е.	выполнено
21.	Страхование лифтов.	Ноябрь 2020 года	Кочетов В.Е.	выполнено
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ				
22.	Контроль технического обслуживания охранно-пожарной сигнализации.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
23.	Контроль технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования.	1 раз в год	Кочетов В.Е. ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»	выполнено
24.	Уведомление собственников о недопустимости самовольной установки дверей и ограждений в местах общего пользования.	Ежеквартально	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	выполнено
25.	Уведомление собственников о недопустимости складирования КГО в местах общего пользования в рамках ППБ.	Ежеквартально	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	выполнено

26.	Проведение испытания силовой и осветительной эл/сетей.	2 квартал 2020 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	выполнено
27.	Обеспечение учета и работоспособности первичных средств пожаротушения.	Июнь 2020 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	выполнено
28.	Проверка и при необходимости чистка вентиляционных каналов жилых помещений.	Январь, май, октябрь 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ВентПро»	выполнено
МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИЙ				
29.	Контроль технического обслуживания системы видеонаблюдения.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
30.	Приобретение инвентаря, материалов, в том числе ГСМ для уборки территории.	По необходимости	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
31.	Посадка и уход за цветниками, кустарниками, газонами.	По необходимости	Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н. Дорохова И.В.	выполнено
32.	Очистка дворов от снега с помощью тракторной техники.	По необходимости	Кочетов В.Е.	выполнено
33.	Организация вывоза ТКО.	По необходимости (не реже 1 раза в неделю)	Кочетов В.Е.	выполнено
34.	Организация и проведение субботника.	Апрель 2020 года	Кочетов В.Е.	выполнено
35.	Закупка и доставка песка на детские площадки.	Июнь 2020 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
36.	Покраска скамеек, оборудования детских площадок, дверей, ограждений, урн и пр.	Июнь 2020 года	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н. Дорохова И.В.	выполнено
37.	Ремонт и покраска контейнеров установленных на контейнерной площадке возле дома № 114/7 и между домов № № 114/14 и 114/15 по ул. Ломоносова.	Июнь 2020 года	Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н.	выполнено
38.	Закупка и доставка песка, соли (реагентов) на зимний период.	Август 2020 года	Кочетов В.Е.	выполнено
39.	Генеральная уборка территории ко «Дню города».	Август 2020 года	Кочетов В.Е.	выполнено
40.	Вывоз ёлок.	Январь - февраль 2020 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н.	выполнено
41.	Проведение работ по установке ограждающих элементов и запирающих устройств связанных с проведением мероприятий по благоустройству дворовой территории и ограничению использования земельного участка многоквартирного дома № 114/7 по ул. Ломоносова.	Апрель-август 2020 года	Божко А.Ю. Кочетов В.Е.	выполнено
МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ				
42.	Контроль технического обслуживания домофонного оборудования в МКД.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
43.	Контроль технического обслуживания узлов учета тепловой энергии и других контрольно-вычислительных и контрольно-измерительных приборов.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
44.	Осмотр, общедомовых приборов учета, контроль технического обслуживания.	По необходимости	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
45.	Ремонт неисправных светильников в местах общего пользования МКД.	По необходимости	Харатьян К.Г.	выполнено
46.	Приобретение средств, материалов, инвентаря, комплектующих, инструмента для ремонта и обслуживания общедомового имущества.	По необходимости	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	выполнено

47.	Частичная замена плиточного покрытия в местах общего пользования многоквартирных домов.	По необходимости	Харатянт К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
48.	Проведение дезинфекции, дезинсекции и санитарная обработка от крыс и мышей.	По необходимости, но не реже 1 раза в полугодие	Кочетов В.Е. Харатянт К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
49.	Промывка и опрессовка системы отопления жилых домов №№ 114/7, 114/14, 114/15 с составлением актов и передачи их городскому округу.	Май - июнь 2020 года	Кочетов В.Е. Пономарев В.Ю. Харатян К.Г.	выполнено
ПРОЧИЕ МЕРОПРИЯТИЯ				
50.	Осуществление мероприятий по реализации положений законодательства о закупках (ФЗ № 223-ФЗ).	По необходимости	Бухтояров А.Д.	выполнено
51.	Обновление (актуализация) программного обеспечения, в том числе по ЖКХ.	По необходимости	Кочетов В.Е. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
52.	Актуализация информации, раскрытой на сайтах: https://dom.gosuslugi.ru/ ; https://www.reformagkh.ru/ ; https://www.tsj-lomonosov.ru/ ; https://www.zakupki.gov.ru/ ; и других сайтах в сети Интернет.	По необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
53.	Организация претензионной работы ТСЖ, предъявление исков к неплательщикам, расчет и взыскание пени (неустойки, штрафов).	По необходимости	Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю.	выполнено
54.	Обучение и получение обязательных квалификационных знаний и навыков для работников ТСЖ, в том числе повышение квалификации (охрана труда, пожарная безопасность, тепло-энергоустановки, газовое хозяйство, организация закупок, изменения действующего законодательства, новое в сфере ЖКХ и пр.).	По необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Ногач О.В. Бухтояров А.Д. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А. Харатян К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
55.	Проведение проверок для выявления состояния общедомовых и индивидуальных приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, а также для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.	По необходимости, но не чаще одного раза в квартал и не реже одного раза за полугодие	Божко А.Е. Харатян К.Г. Пономарев В.Ю.	выполнено
56.	Систематизация правовых актов товарищества.	Ежеквартально	Бухтояров А.Д.	выполнено
57.	Ведение реестра договоров ТСЖ (его актуализация).	Ежемесячно	Бухтояров А.Д.	выполнено
58.	Подготовка, изготовление и выставление счетов-квитанций об оплате за жилищно-коммунальные услуги.	Ежемесячно	Карнаух Т.Ю.	выполнено
59.	Организация регистрационного учета граждан – собственников и жильцов (работы паспортиста в товариществе).	Ежемесячно	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Сивова Н.В.	выполнено
60.	Взаимодействие с арендаторами помещений, находящихся в общей долевой собственности, с субарендантами по электроэнергии, контроль за исполнением ими договорных обязательств.	Ежемесячно	Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
61.	Поддержание исправного состояния оргтехники ТСЖ, в том числе корректной работы сетевого оборудования, замена расходных материалов, контроль технического обслуживания и т.п.	Ежемесячно	Кочетов В.Е.	выполнено
62.	Представление необходимых отчетов в управление по государственному регулированию тарифов.	Ежемесячно	Шмицько А.А. Карнаух Т.Ю.	выполнено
63.	Организация и проведение заседаний правления товарищества (очередных, внеочередных).	Ежемесячно	Божко А.Ю. Члены правления	выполнено
64.	Контроль подключения к системе ЕИАС с получением ЭЦП.	1 раз в год	Кочетов В.Е. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
65.	Подготовка и представление в уполномоченные органы отчетности (налоговой, бухгалтерской и прочей).	В сроки, предусмотренные законодательством	Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
66.	Подготовка необходимых для утверждения на общем собрании членов ТСЖ и (или) собственников помещений в МКД проектов документов, участие в организации и проведении таких собраний.	1 - 2 квартал 2020 года, по необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В.	выполнено

			Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	
67.	Организация и проведение общих собраний членов ТСЖ и (или) собственников помещений в многоквартирных домах (годовых очередных, внеочередных).	1 - 2 квартал 2020 года, по необходимости	Божко А.Ю. Члены правления	выполнено
68.	Подготовка пакета документов для представления в управление по государственному регулированию тарифов (для цели установления тарифа на тепло и ГВС).	До 1 мая 2020 года	Шмитько А.А. Карнаух Т.Ю.	выполнено
69.	Осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах №№114/7, 114/14 и 114/15 по ул. Ломоносова, в котельной, в ПНС, объектов общего имущества на прилегающей территории к МКД с составлением актов (дефектных ведомостей, актов об авариях, актов о дефектах и неисправностях и пр.) о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества, оборудования) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (аварий, неисправностей, повреждений).	Июнь, октябрь 2020 года	Кочетов В.Е. совместно с комиссией	выполнено

Об утверждении отчета о деятельности правления товарищества за 2020 год

За отчетный период 2020 года правлением товарищества проведено 10 заседаний (протоколы №№ 108-117) по вопросам организационной и хозяйственной деятельности товарищества с принятием решений в рамках собственной компетенции правления.

Рассмотрен 51 вопрос, затрагивающий организационно-хозяйственную деятельность товарищества.

При непосредственном участии членов правления в 2020 году организовано и проведено общее собрание членов товарищества (протокол № 1 от 23.12.2020). На общем собрании было рассмотрено 11 вопросов, принятие решений по которым отнесено к его компетенции в соответствии с действующим законодательством.

В 2020 году по инициативе правления товарищества было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/7 в форме очно-заочного голосования (протокол № 2 от 17.09.2020), на котором было рассмотрено 10 вопросов. Вопросы касались организации и проведения капитального ремонта кровли, отмостки и фасада (замена окон и дверей в подъездах на теплосберегающие). Решение по данному вопросу принято не было из-за отсутствия необходимого кворума для его принятия.

Правлением обеспечена реализация 69 из 69 мероприятий Годового плана содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД на 2020 год (исполнение – 100%).

Среди мероприятий, реализованных в 2020 году можно выделить следующие:

- обеспечение актуализации и ведения реестров договоров товарищества, членов товарищества, собственников помещений многоквартирных домов, обслуживаемых товариществом;

- своевременная организация и проведение общих собраний собственников помещений МКД и членов товарищества;

- своевременная актуализация информации о товариществе, раскрытой на сайтах: <https://dom.gosuslugi.ru/>; <https://www.reformagkh.ru/>; <https://www.tsj-lomonosov.ru/>; <https://www.zakupki.gov.ru/>; и других сайтах в сети Интернет;

- своевременная подготовка и представление пакета документов в управление по государственному регулированию тарифов (для цели установления тарифа на тепло и ГВС);

- оптимизация штатного расписания товарищества с проведением индексации окладов работников товарищества (3,3%) в рамках прогнозных показателей роста индекса потребительских цен на соответствующие группы товаров, работ, услуг (3,8%) в порядке, предусмотренном действующим трудовым законодательством, а также приведение в соответствие действующему законодательству размеров должностных окладов работников товарищества в связи с увеличением МРОТ;

- обеспечение обучения и получения обязательных квалификационных знаний и навыков для работников ТСЖ (охрана труда, пожарная безопасность, работа с тепло-энергоустановками, новеллы в жилищном законодательстве);

- своевременное страхование производственных объектов (котельная, лифты);

- обеспечение исправной и бесперебойной работы котельной, ПНС, узлов учета коммунальных ресурсов, установленных в МКД, в рамках контроля качества исполнения договоров технического обслуживания указанных объектов;

- проведение работ по установке ограждающих элементов и запирающих устройств связанных с проведением мероприятий по благоустройству дворовой территории и ограничению использования земельного участка многоквартирного дома № 114/7 по ул. Ломоносова;

- своевременное рассмотрение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг;

- обеспечение функционирования аварийно-диспетчерской службы товарищества.

По итогам 2020 года решения правления позволили обеспечить ведение качественной хозяйственной деятельности товарищества без какого-либо существенного повышения стоимости жилищных услуг.

Справочно: плата за содержание жилого помещения (обязательный платеж в ТСЖ) в размере 21,9 руб. была утверждена членами товарищества с 1 июля 2016 года и в 2017 году не повышалась, в 2018 году уменьшилась на 1 р. 20 коп. до 20,7 рублей в связи с исключением из состава платы за жилое помещение услуги по обращению с ТКО, с 1 июля 2019 года увеличилась на 30 коп. до 21 рубля, в 2020 году повышения не было. С 2021 плата за содержание жилого увеличена на 0,10 коп. решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 1 от 23.12.2020). При этом Минэкономразвития России установлены индексы роста - 3% на 2019; 3,8% на 2020; 4,0% на 2021 год (прогноз по инфляции в целом).

Кроме этого, решения правления позволили обеспечить бесперебойное и качественное обеспечение собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах коммунальными услугами (за исключением технологически необходимых перерывов в обеспечении коммунальными услугами), а также коммунальными ресурсами на содержание общего имущества.

Председатель правления товарищества в 2020 году продолжил свою деятельность в работе Общественного совета по вопросам ЖКХ при главе города и Общественного совета при ГЖИ Воронежской области в качестве постоянного члена указанных советов, является руководителем рабочей группы по обучению и подготовке председателей правления ТСЖ.

Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанного отчета.

**ГОДОВОЙ ПЛАН СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА 2021 ГОД**

№ п/п	Виды работ	Срок исполнения (период, периодичность)	Ответственные за выполнение	Объект (общее имущество МКД)
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ КОТЕЛЬНОЙ				
1.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е. ООО «Сервис В»	Котельная
2.	Контроль технического обслуживания приборов учета тепловой энергии.	Постоянно	Кочетов В.Е. ИП Казьмин А.В.	-
3.	Текущий ремонт оборудования котельной.	По необходимости	Кочетов В.Е. ООО «Сервис В»	-
4.	Аварийный ремонт оборудования котельной.	По необходимости	Кочетов В.Е. ООО «Сервис В»	-
5.	Приобретение ЗИП (запас инструментов и приборов).	1 - 4 квартал 2021 года	Кочетов В.Е. ООО «Сервис В»	-
6.	Поверка контрольно-вычислительных приборов.	Май-июль 2021 года	Кочетов В.Е. ООО «Сервис В»	-
7.	Проведение обязательного осмотра здания и сооружений тепловых энергоустановок.	Май и октябрь 2021 года	Кочетов В.Е.	-
8.	Подготовка к отопительному сезону с составлением акта готовности котельной.	Июль-август 2021 года	Кочетов В.Е. ООО «Сервис В»	-
9.	Чистка теплообменников с разборкой	Июль-август 2021 года	Кочетов В.Е. ООО «Сервис В»	-
10.	Замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры, напорометры).	Июнь 2021 года	Кочетов В.Е. ООО «Сервис В»	-
11.	Проверка состояния фильтрующих картриджей (ХВС)	Июнь 2021 года	ООО «Сервис В»	-
12.	Покраска рам, решеток, труб холодной воды.	Июнь 2021 года	Харатян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
13.	Проверка исправности дымоотводящей системы котельной.	Январь, июль, октябрь 2021 года	Кочетов В.Е. ООО «ВентПро»	-
14.	Расчет количества и приобретение соли таблетированной и полиапида.	По необходимости	Кочетов В.Е.	-
15.	Страхование котельной.	Ноябрь 2021 года	Кочетов В.Е.	-
16.	Проведение пуско-наладочных работ хим. водоподготовки с составлением технического отчета и представлением его в Ростехнадзор.	Июль-август 2021 года	Кочетов В.Е.	-
17.	Проведение пуско-наладочных работ котлов с составлением технического отчета, режимно-наладочных карт и представлением его в Ростехнадзор.	Июль-август 2021 года	Кочетов В.Е.	-
18.	Модернизация узла подпитки для увеличения объема и стабилизации давления.	Июль-август 2021 года	Кочетов В.Е.	-
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПОВЫСИТЕЛЬНОЙ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ				
19.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е. ИП Казьмин А.В.	ПНС
20.	Покраска рам, решеток.	Июнь 2021 года	Харатян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
21.	Покраска труб холодной воды.	Июнь 2021 года	Харатян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ				
22.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
23.	Техническое освидетельствование лифтов с эл/измерениями.	Октябрь - ноябрь 2021 года	Кочетов В.Е.	-
24.	Страхование лифтов.	Ноябрь 2021 года	Кочетов В.Е.	-
МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ				
25.	Контроль технического обслуживания охранно-пожарной сигнализации.	Постоянно	Кочетов В.Е.	Офис ТСЖ, Котельная, ПНС, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
26.	Контроль технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования.	1 раз в год	Кочетов В.Е. ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
27.	Уведомление собственников о недопустимости самовольной установки дверей и ограждений в местах общего пользования.	Ежеквартально	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	-

28.	Уведомление собственников о недопустимости складирования КГО в местах общего пользования в рамках ППБ.	Ежеквартально	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	-
29.	Проведение испытания силовой и осветительной эл/сетей.	2 квартал 2021 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	Котельная, ПНС, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
30.	Обеспечение учета и работоспособности первичных средств пожаротушения.	Июнь 2021 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
31.	Проверка и при необходимости чистка вентиляционных каналов жилых помещений.	Январь, май, октябрь 2021 года	Кочетов В.Е. ООО «ВентПро»	-
МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИЙ				
32.	Контроль технического обслуживания системы видеонаблюдения.	Постоянно	Кочетов В.Е.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
33.	Приобретение инвентаря, материалов, в том числе ГСМ для уборки территории.	По необходимости	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
34.	Посадка и уход за цветниками, кустарниками, газонами.	По необходимости	Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.. Харатьян Н.К. Ледовской В.Н. Дорохова И.В.	-
35.	Очистка дворов от снега с помощью тракторной техники.	По необходимости	Кочетов В.Е.	-
36.	Организация вывоза ТКО.	По необходимости (не реже 1 раза в неделю)	Кочетов В.Е.	-
37.	Организация и проведение субботника.	Апрель 2021 года	Кочетов В.Е.	-
38.	Закупка и доставка песка на детские площадки.	Июнь 20201 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
39.	Покраска скамеек, оборудования детских площадок, дверей, ограждений, урн и пр.	Июнь 2021 года	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Харатьян Н.К. Ледовской В.Н. Дорохова И.В.	-
40.	Ремонт и покраска контейнеров установленных на контейнерной площадке возле дома № 114/7 и между домов № № 114/14 и 114/15 по ул. Ломоносова.	Июнь 2021 года	Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Харатьян Н.К. Ледовской В.Н.	-
41.	Мероприятия по ограничению пользования контейнерной площадкой возле дома 114/7 лицами не проживающих в домах 114/7 и 114/6 по ул. Ломоносова (монтаж ограждения, и магнитного замка с использованием ключей Дом.ру	Май-июль 2021 года	Кочетов В.Е.	МКД №114/7
42.	Закупка и доставка песка, соли (реагентов) на зимний период.	Август 2021 года	Кочетов В.Е.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
43.	Генеральная уборка территории ко «Дню города».	Август 2021 года	Кочетов В.Е.	-
44.	Вывоз ёлок.	Январь - февраль 2021 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Харатьян Н.К. Ледовской В.Н.	-
45.	Опиливание деревьев	Март, ноябрь 2021 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ				
46.	Контроль технического обслуживания домофонного оборудования в МКД.	Постоянно	Кочетов В.Е.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
47.	Контроль технического обслуживания узлов учета тепловой энергии и других контрольно-вычислительных и контрольно-измерительных приборов.	Постоянно	Кочетов В.Е. ИП Казьмин А.В.	-
48.	Осмотр, общедомовых приборов учета, контроль технического обслуживания.	По необходимости	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-

49.	Ремонт неисправных светильников в местах общего пользования МКД.	По необходимости	Харатьян К.Г.	-
50.	Приобретение средств, материалов, инвентаря, комплектующих, инструмента для ремонта и обслуживания общедомового имущества.	По необходимости	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	-
51.	Частичная замена плиточного покрытия в местах общего пользования многоквартирных домов.	По необходимости	Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
52.	Проведение дезинфекции, дезинсекции и санитарная обработка от крыс и мышей.	По необходимости, но не реже 1 раза в полугодие	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
53.	Промывка и опрессовка системы отопления жилых домов №№ 114/7, 114/14, 114/15 с составлением актов и передачи их городскому округу.	Май - июнь 2021 года	Кочетов В.Е. Пономарев В.Ю. Харатьян К.Г.	-
ПРОЧИЕ МЕРОПРИЯТИЯ				
54.	Осуществление мероприятий по реализации положений законодательства о закупках (ФЗ № 223-ФЗ).	По необходимости	Бухтояров А.Д.	Офис ТСЖ
55.	Обновление (актуализация) программного обеспечения, в том числе по ЖКХ.	По необходимости	Кочетов В.Е. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
56.	Актуализация информации, раскрытой на сайтах: https://dom.gosuslugi.ru/ ; https://www.reformagkh.ru/ ; https://www.tsj-lomonosov.ru/ ; https://www.zakupki.gov.ru/ ; и других сайтах в сети Интернет.	По необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногащ О.В. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
57.	Организация претензионной работы ТСЖ, предъявление исков к неплательщикам, расчет и взыскание пени (неустойки, штрафов).	По необходимости	Бухтояров А.Д. Ногащ О.В. Карнаух Т.Ю.	-
58.	Обучение и получение обязательных квалификационных знаний и навыков для работников ТСЖ, в том числе повышение квалификации (охрана труда, пожарная безопасность, тепло-энергоустановки, газовое хозяйство, организация закупок, изменения действующего законодательства, новое в сфере ЖКХ и пр.).	По необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Ногащ О.В. Бухтояров А.Д. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	Офис ТСЖ, Котельная, ПНС, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
59.	Проведение проверок для выявления состояния общедомовых и индивидуальных приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, а также для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.	По необходимости, но не чаще одного раза в квартал и не реже одного раза за полугодие	Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
60.	Систематизация правовых актов товарищества.	Ежеквартально	Бухтояров А.Д.	Офис ТСЖ
61.	Ведение реестра договоров ТСЖ (его актуализация).	Ежемесячно	Бухтояров А.Д.	-
62.	Подготовка, изготовление и выставление счетов-квитанций об оплате за жилищно-коммунальные услуги.	Ежемесячно	Карнаух Т.Ю.	-
63.	Организация регистрационного учета граждан – собственников и жильцов (работы паспортиста в товариществе).	Ежемесячно	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Сивова Н.В.	-
64.	Взаимодействие с арендаторами помещений, находящихся в общей долевой собственности, с субарендаторами по электроэнергии, контроль за исполнением ими договорных обязательств.	Ежемесячно	Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногащ О.В. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
65.	Поддержание исправного состояния оргтехники ТСЖ, в том числе корректной работы сетевого оборудования, замена расходных материалов, контроль технического обслуживания и т.п.	Ежемесячно	Кочетов В.Е.	-
66.	Представление необходимых отчетов в управление по государственному регулированию тарифов.	Ежемесячно	Шмитько А.А. Карнаух Т.Ю.	-
67.	Организация и проведение заседаний правления товарищества (очередных, внеочередных).	Ежемесячно	Божко А.Ю. Члены правления	-
68.	Контроль подключения к системе ЕИАС с получением ЭЦП.	1 раз в год	Кочетов В.Е. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
69.	Подготовка и представление в уполномоченные органы отчетности (налоговой, бухгалтерской и прочей).	В сроки, предусмотренные	Ногащ О.В. Карнаух Т.Ю.	-

		законодательством	Шмитько А.А.	
70.	Подготовка необходимых для утверждения на общем собрании членов ТСЖ и (или) собственников помещений в МКД проектов документов, участие в организации и проведении таких собраний.	1 - 2 квартал 2021 года, по необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
71.	Организация и проведение общих собраний членов ТСЖ и (или) собственников помещений в многоквартирных домах (годовых очередных, внеочередных).	1 - 2 квартал 2021 года, по необходимости	Божко А.Ю. Члены правления	Офис ТСЖ, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
72.	Подготовка пакета документов для представления в управление по государственному регулированию тарифов (для цели установления тарифа на тепло и ГВС).	До 1 мая 2021 года	Шмитько А.А. Карнаух Т.Ю.	Офис ТСЖ
73.	Осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах №№114/7, 114/14 и 114/15 по ул. Ломоносова, в котельной, в ПНС, объектов общего имущества на прилегающей территории к МКД с составлением актов (дефектных ведомостей, актов об авариях, актов о дефектах и неисправностях и пр.) о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества, оборудования) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (аварий, неисправностей, повреждений).	Июнь, октябрь 2021 года	Кочетов В.Е. совместно с комиссией	Офис ТСЖ, Котельная, ПНС, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
74.	Мероприятия по охране труда	Апрель-май 2021 года	Божко А.Ю. Бухтояров А.Д. Ногач О.В.	Офис ТСЖ

СМЕТА
доходов и расходов ТСЖ ЖК "Ломоносовский" на 2021 год

Наименование работ, услуг и обязательств	Единица измерения	Показатели		2021 план
		Объем работ, услуг и	Тариф в рублях (период расчета)	Сумма в рублях
Остаток средств на счетах товарищества на начало 2021 года				
Остаток средств на начало года (на основном расчетном счете и в кассе ТСЖ)	рублей		-	34654,73
На специальном счете ФКР 114/7	рублей		-	8429493,07
На специальном счете ФКР 114/14	рублей		-	1108274,20
На специальном счете ФКР 114/15	рублей		-	1105117,50
Итого	рублей		-	10677539,50
ДОХОДЫ				
от собственников помещений многоквартирных домов				
Содержание помещений (обслуживание инженерных систем, общего имущества, в т.ч. лифтов, домофонов, и проч.)	кв.м	21 434,30	22,00 (6 месяцев) 22,50 (6 месяцев)	5722958,10
Коммунальные ресурсы на СОИ	руб.	-	-	648781,52
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	14 382,00	26,29 (6 месяцев) 26,53 (6 месяцев)	379828,62
	Гкал	857,17	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	1449993,05
Отопление	Гкал	2 790,00	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	4719577,95
Холодное водоснабжение	куб.м	22 600,00	26,29 (6 месяцев)	599578,00
			26,53 (6 месяцев)	
Водоотведение холодной и горячей воды	куб.м	34 000,00	18,98 (6 месяцев)	676430,00
			20,81 (6 месяцев)	
Электроэнергия	кВт/ч	570 000	4,04 (6 месяцев)	2359400,00
			4,24 (6 месяцев)	
Обращение с ТКО	куб.м	1 037	503,81 (6 месяцев)	532898,75
			523,96 (6 месяцев)	
Итого	рублей		-	17089445,99
от ЖСК "Дом"				
Отопление	Гкал	1 454	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	2444470,12
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	8 271,00	26,29 (6 месяцев) 26,53 (6 месяцев)	218246,76
	Гкал	534,31	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	902784,09
Итого	рублей		-	3565500,97
от ООО УК "СтройТехника"				
Отопление	Гкал	750	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	1268524,72
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	5 590,00	26,29 (6 месяцев) 26,53 (6 месяцев)	147043,27
	Гкал	361,10	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	307031,76
Итого	рублей		-	1722599,75
от прочих потребителей коммунальных ресурсов				
Отопление	Гкал	60	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	101496,30
Итого	рублей		-	101496,30
от использования общего имущества				
Аренда встроенных нежилых помещений	кв.м	224	540-770	1881600,00
Обращение с ТКО	куб.м	180,00	567,51	102151,80
Отопление (арендаторы)	Гкал	32,00	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	54065,05
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	24,00	26,29 (6 месяцев) 26,53 (6 месяцев)	631,38
	Гкал	1,43	1658,45 (6 месяцев) 1724,76 (6 месяцев)	2411,28
Холодное водоснабжение	куб.м	180,00	26,29 (6 месяцев) 26,53 (6 месяцев)	4753,80
Водоотведение холодной и горячей воды	куб.м	218,00	18,98 (6 месяцев) 20,81 (6 месяцев)	4337,11
Электроэнергия (арендаторы и киоски)	кВт/ч	12 800	4,04 (6 месяцев) 4,24 (6 месяцев)	52992,00
Арендная плата земельного участка (ООО "АгротехГарант")	рублей	34 270,00	12,00	411240,00
Прочие доходы (размещение рекламы в лифте, размещение рекламы на фасадах, установка штендеров, размещение телекоммуникационного оборудования, использование контейнерной площадки, взыскание задолженности, пени, штрафы за неисполнение)	рублей		-	224000,00
Итого	рублей		-	2738182,42
Всего доходов	рублей		-	25251880,15
РАСХОДЫ				
на обслуживание котельной				
Природный газ для технологических нужд	тыс.куб.м	1 076,00	6085,31 (6 месяцев) 6328,72 (6 месяцев)	6678748,14
Электроэнергия для технологических нужд	кВт/ч	196 000,00	4,04 (6 месяцев) 4,24 (6 месяцев)	811440,00
Холодная вода для технологических нужд	куб.м	1 800,00	26,29 (6 месяцев) 26,53 (6 месяцев)	47538,00
Холодная вода для приготовления горячей воды	куб.м	29 000,00	26,29 (6 месяцев) 26,53 (6 месяцев)	765890,00

Техническое обслуживание котельной; ТО КИПиА	рублей	ежемесячно	25 000,00	310000,00
Текущий ремонт котельной (замена запорной арматуры, приобретение запаса инструментов, проверка состояния фильтрующих картриджей на ХВ и пр.)	рублей	в течение года	-	158790,00
Страхование котельной	рублей	1 раз в год	-	4000,00
Обслуживание опасного производственного объекта в случае чрезвычайных ситуаций	рублей	в течение года	-	42000,00
Соль таблетированная, реагенты	рублей	в течение года	-	10000,00
Оплата труда производственных рабочих с начислениями	рублей	в течение года	-	2410100,00
Проверка исправности дымоотводящей системы котельной	рублей	3 раза в год	-	10000,00
Чистка теплообменников с разборкой	рублей	1 раз в год	-	30000,00
Проведение пуско-наладочных работ химводоподготовки с составлением технического отчета и представлением его в	рублей	в течение года	-	25000,00
Пуско-наладочные работы котлов с составлением технического отчета режимно-наладочных карт	рублей	в течение года	-	65000,00
Модернизация узла подпитки для увеличения объема и стабилизации давления	рублей	в течение года	-	90000,00
Проверка контрольно-вычислительных приборов, замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры, напоромеры)	рублей	в течение года	-	30000,00
Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	рублей	в течение года	-	30000,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-	110000,00
Итого	рублей		-	11628506,14
на обслуживание повысительной насосной станции				
Электроэнергия для обеспечения работы ПНС	кВт/ч	27 500,00	4,04 (6 месяцев) 4,24 (6 месяцев)	114136,88
Техническое обслуживание ПНС	рублей	ежемесячно	10 000,00	120000,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд,	рублей	в течение года	-	20000,00
Итого	рублей		-	254136,88
на обслуживание жилого фонда				
Расчеты за поставку холодной воды для населения	куб.м	25 000	26,29 (6 месяцев) 26,53 (6 месяцев)	660250,00
Расчеты за водоотведение для населения	куб.м	39 382	18,98 (6 месяцев) 20,81 (6 месяцев)	783504,89
Расчеты за поставку электроэнергии для населения	кВт/ч	591 800	4,04 (6 месяцев) 4,24 (6 месяцев)	2448361,52
Электроэнергия для содержания мест общего пользования (лифты)	кВт/ч	42 000	4,04 (6 месяцев) 4,24 (6 месяцев)	172493,20
Обращение с ТКО	куб.м	1 037,00	503,81 (6 месяцев) 523,96 (6 месяцев)	532898,75
Техническое обслуживание лифтов	кв.м	17 370	2,82	587800,80
Техническое освидетельствование лифтов	кв.м	1 раз в год	-	31800,00
Страхование лифтов	рублей	1 раз в год	-	1380,00
Техническое обслуживание домофонов	рублей	ежемесячно	-	127835,78
Аварийное обслуживание многоквартирных домов	рублей	ежемесячно	-	128537,40
Проверка и чистка вентиляционных каналов	рублей	2 раза в год	-	52260,00
Обеспечение учета и работоспособности первичных средств пожаротушения	рублей	1 раз в год	-	5000,00
Техническое обслуживание охранно-пожарной сигнализации и услуги охраны	рублей	ежемесячно	2 000,00	24000,00
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	рублей	1 раз в год	-	15500,00
Техническое обслуживание узлов учета тепловой энергии	рублей	ежемесячно	-	90000,00
Организация и проведение субботников, праздников двора, генеральная уборка ко «Дню города», посадка и уход за зелеными насаждениями, покраска скамеек, оборудования детских площадок, бордюрного камня, аренда спецтехники, в т.ч. для уборки снега и т.д.	рублей	в течение года	-	100000,00
Приобретение инструмента, материалов (расходных материалов), инвентаря, в том числе ГСМ, краска, эл. материалы для освещения	рублей	в течение года	-	232000,00
МОП общего имущества, песок, реагенты, дезинсекция и дезинфекция, прочие материалы, а так же проведение работ по обслуживанию общедомового имущества	рублей	в течение года	-	300000,00
расходы на управление, в т.ч. повышение квалификации и обучение сотрудников, канцелярские товары, почта, услуги связи, обслуживание оргтехники и ККМ, системы видеонаблюдения, ПО, услуги банка, доставка, судебные и прочие административные расходы	рублей	в течение года	-	139676,52
Информационно-правовое обслуживание (КонсультантПлюс)	рублей	в течение года	-	170000,00
Единый налог	рублей	1 раз в год	-	150000,00
договоры гражданско-правового характера, связанные с обслуживанием общего имущества нештатными работниками либо сторонними организациями (паспортное обслуживание, юридическое и пр.)	рублей	в течение года	-	135100,00
Вознаграждение членов правления	рублей	1 раз в год	-	6704800,00
Оплата труда работников товарищества с начислениями	рублей	в течение года	-	195000,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-	
Итого	рублей		-	13788198,86
Всего расходов	рублей		-	25670841,88
Дефицит (профицит) сметы (доходы-расходы)	рублей		-	-418961,73

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский» по результатам
проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
товарищества
за период с 01.01.2020 по 31.12.2020

«01» июня 2021 г.

г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/15

Настоящее заключение составлено по результатам проверки исполнения сметы доходов и расходов и ведения бухгалтерской отчетности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» (далее – ТСЖ, Товарищество) за 2018 год, проведенной ревизионной комиссией Товарищества.

Состав ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский»:

Председатель ревизионной комиссии – Стародубцева Анна Алексеевна.

Член ревизионной комиссии: Ковешников Андрей Николаевич.

Период проверки: с 17 мая 2021 по 31 мая 2021 года.

Ревизионная комиссия, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года (далее - отчетный период) с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 год и размерах обязательных платежей.

Общие сведения

Полное наименование: Товарищество собственников жилья Жилой Комплекс «Ломоносовский».

Местонахождение Товарищества – Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д.114/15.

Ответственное лицо – председатель правления ТСЖ – Божко А. Ю.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов Товарищества.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются: правление, председатель правления Товарищества и главный бухгалтер.

ТСЖ ЖК «Ломоносовский» зарегистрировано 06 сентября 2010 г. ИНН 3666167142, ОГРН 113668027451. В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Божко Алексей Юрьевич (протоколы

заседания правления № 64 от 30.06.2016, № 90 от 30.06.2018, №1 от 30.06.2019, №117 от 24.12.2020).

Члены правления, избранные общим собранием (Протокол № 6 от 30.06.2016, Протокол № 8 от 30.06.2018; Протокол №1 от 23.12.2020), - Божко А.Ю., Бучнев А.Е., Винников А.И., Захаров В.А., Коломыцев С.И., Севергин В.В., Рыженин В.И.

Обязанности главного бухгалтера по трудовому договору с февраля 2017 года по настоящее время исполняет Ногач Ольга Васильевна.

На момент проведения проверки полностью сформированы доходы и расходы ТСЖ за 2020 год.

Проверка проводилась выборочным методом.

Основные вопросы проверки

1. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ (бюджета) по итогам 2020 года, утвержденной решением общего собрания членов товарищества (протокол общего собрания №1 от 23.12.2020).
2. Целевое использование денежных средств собственников ТСЖ в 2020 году.
3. Ведение документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
4. Обоснованность сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год.

Правлением ТСЖ предоставлены документы

- протоколы заседаний Правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2019-2020 годы;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2019 -2020 годы;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действующие в отчетном периоде;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за отчетный период;
- первичная бухгалтерская документация за отчетный период;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание, расчетные ведомости, платежные ведомости;
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 год;
- проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год.

Мероприятия по проверке

Для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были проведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- выборочная проверка кассовой книги и авансовых отчетов ТСЖ;

- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- выборочная проверка фактически выполненных работ согласно актам выполненных работ подрядчиков;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;
- выборочная проверка начислений жильцам платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, за содержание жилого помещения;
- проверка отчетных материалов по доходным и расходным мероприятиям сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 год;
- проверка расчетов по проекту сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год.

Финансово- хозяйственная деятельность ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020

Общим собранием на 2020 год утвержден размер обязательных платежей и взносов в целях обеспечения содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых Товариществом, в размере 21,00 руб. за 1 кв. м. занимаемой общей площади.

Справочно: плата за содержание жилого помещения в ТСЖ с 01.07.2019 увеличена на 0,30 руб. и составила 21,00 руб./ кв. м. и не изменялась в течение 2020 года.

Кроме того, была утверждена сумма сбора 3,50 руб. за 1 кв. м. для благоустройства земельного участка, прилегающего к МКД №114/7 по ул. Ломоносова, г. Воронеж, для размещения, обслуживания и эксплуатации элементов ограждающих и запирающих устройств, с применением системы видеонаблюдения и физической охраны.

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ с 01.12.2014 собственники помещений в многоквартирных домах обязаны производить уплату взносов для формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

При проверке финансовых операций установлено, что остаток неиспользованных денежных средств фонда капитального ремонта (далее – ФКР) на специальных счетах товарищества на 31.12.2020г. составил **10 642 884,77 руб.**

По итогам 2020 года общий размер начисленных взносов в ФКР из расчета 9,08 руб./м² и составил 2 321 049,27 руб., в том числе по многоквартирным домам:

- ул. Ломоносова, 114/7 – 1 833 083,47 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 244 015,68 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 – 243 950,40 руб.

Оплачено собственниками МКД взносов в фонд капитального ремонта 2 385 047,35 руб. с учетом процентов банка.

Задолженность по состоянию на 31.12.2020г. составила 434 016,07 руб., том числе:

- ул. Ломоносова, 114/7 – 342 218,95 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 47 002,11 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 – 44 795,01 руб.;

Согласно протоколам общего собрания собственников от 12.09.2014 №№ 1-07, 1-14, 1-15 взносы на капитальный ремонт аккумулируются на специальных счетах каждого жилого дома.

Расходования средств фонда капитального ремонта в 2020 году не производилось.

Кроме того, за период с 01.07.2019 по 31.12.2020 было произведено начисление целевого сбора в сумме 1066557,00 руб. Поступило средств целевого сбора от собственников 1000800,48 руб., задолженность за собственниками на конец отчетного периода составила 65756,52 руб. **Расходы за счет средств целевого сбора в 2020 году составили 790180,64 руб., т. ч.:**

- ворота автоматические (материалы, инвентарь, монтаж, изготовление и пусконаладочные работы по закрытию территории)- 523445,15 руб.;
- обслуживание программного обеспечения по закрытию территории – 30000,00 руб.;
- услуги физической охраны закрытой территории- 236735,49 руб.

Движение денежных средств ТСЖ осуществляется как через банковский расчетный счет, так и наличными денежными средствами через кассу ТСЖ. В соответствии с Федеральным законом от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием электронных средств платежа» в офисе ТСЖ установлен кассовый аппарат.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами жилищного, гражданского, налогового законодательства РФ и иных нормативных правовых актов РФ, Воронежской области и городского округа город Воронеж.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения (учет доходов, уменьшенных на величину расходов).

В результате проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ, бухгалтерских документов за отчетный период ревизионная комиссия установила:

Фактические доходы за 2020 год согласно установленным тарифам на содержание жилого фонда и арендным платежам составили 24349553,62 руб. (98,31% уровня, утвержденного сметой), из них:

- от жильцов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» – 15 961 155,63 руб. (100,41% уровня, утвержденного сметой);
- от сторонних организаций (ЖСК «Дом» и ООО УК «СтройТехника») за предоставление тепловой энергии в

- отоплении и горячей воде – 5 738 399,68 руб. (98,21% уровня, утвержденного сметой);
- от арендаторов нежилых помещений и организаций, использующих общедомовое имущество – 2 524 839,53 руб. (100,94% уровня, утвержденного сметой);
- от прочих потребителей коммунальных ресурсов – 90504,05 руб. (92,14% уровня, утвержденного сметой).

Начисление коммунальных платежей осуществлялось строго по тарифам, установленным действующим законодательством Воронежской области и РФ.

Остаток неиспользованных средств на 31 декабря 2020 года составил **34654,73 руб.**, в том числе на основном расчетном счете ТСЖ-30368,24 руб.; наличные денежные средства в кассе ТСЖ- 4286,49 руб.

2. Фактические расходы ТСЖ за 2020 год составили 24752765,74 руб. (97,75% уровня, утвержденного сметой), в том числе:

- на обслуживание котельной – 11 312 611,28 руб. (100,01% уровня, утвержденного сметой);
- на обслуживание повысительной насосной станции – 228111,33 руб. (91,08 % уровня, утвержденного сметой);
- на обслуживание жилого фонда – 13 212 043,13 руб. (96,02% уровня, утвержденного сметой).

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ. По итогам 2020 года сложился дефицит в размере **403 212,12 руб.**

вследствие:

- несвоевременной оплаты коммунальных услуг отдельными арендаторами и пользователями помещений многоквартирных домов в размере 160867,34 руб.

- оплаты прочих расходов, в том числе услуг банков в сумме 64676,82 руб.

- несвоевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги собственниками МКД в размере 177667,96 руб.

По состоянию на 31.12.2020 у ТСЖ сложилась дебиторская задолженность в размере **3 899 922,03 руб.**, что на **27,4 % выше уровня 2019 года;**

в том числе:

- задолженность за оказанные услуги (по аренде и передаче тепловой энергии) **1 134 212,59 руб.;**

- расчеты с иными дебиторами (текущая задолженность собственниками жилья) – **2 765 709,44 руб.**, из них :

- задолженность по фонду капитального ремонта – **434016,07 руб.;**

- задолженность по целевым средствам – **65756,52 руб.**

Кредиторская задолженность (текущая) на указанную дату составила **3 402 187,15 руб.**, в том числе:

- поставщикам и подрядчикам- **3 150 098,70 руб.**

- по налогам и сборам- 252 088,45 руб., из них:
- задолженность по страховым взносам – 202251,45 руб.;
- текущая задолженность по налогу УСН – 49837,00 руб.

Указанная задолженность была погашена в январе 2020 года.

Непокрытые расходы в 2020 году не предъявлялись к оплате собственникам жилых помещений и арендаторам, что соответствует пункту 2.2 Устава ТСЖ, согласно которому доходы, получаемые товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом и решениями общего собрания членов товарищества.

По результатам проведения технологического анализа и экспресс-проверки ведения учета недочеты, влияющие на осуществление налоговых отчислений и финансовый результат деятельности Товарищества, не выявлены.

Учет расчетов с поставщиками коммунальных услуг, на обслуживание и ремонтные работы ведется на основании заключенных договоров, актов выполненных работ и счетов –фактур. Документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Все работы, утвержденные общим собранием на 2020 год, выполнены.

На основании проведенной проверки ревизионная комиссия установила, что использование средств Товарищества носит целевой характер.

В ходе выборочной проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено. Авансовые отчеты в проверяемом периоде оформлены надлежащим образом с приложением документов, подтверждающих расходы. В проверяемом периоде денежные средства в подотчет выдавались лицам, состоявшим в штате Товарищества. Возврат неиспользованных подотчетных средств происходит своевременно. По состоянию на 31.12.2020 за сотрудниками ТСЖ подотчетных средств не числится.

Выборочно проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. Договорная работа председателя Правления от имени ТСЖ в отчетном периоде проводилась в пределах компетенции Товарищества. Документы по сотрудникам ТСЖ: приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы оформлены в установленном порядке. В соответствии с Трудовым кодексом выплаты заработной платы в ТСЖ происходят два раза в месяц, в т. ч. один раз в виде аванса. Выплаты отпускных производятся не позднее, чем за три дня до ухода работника в отпуск, что соответствует статье 136 Трудового кодекса РФ.

Заработная плата за отчетный период начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным собранием ТСЖ.

Кредиторская задолженность по налогам и сборам в части страховых взносов с заработной платы по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет 202 251,45 руб. и носит текущий характер – погашена в январе 2021 года.

Отчетность в проверяемом периоде сдавалась в налоговый орган (ИФНС), в фонд социального страхования, Пенсионный фонд и в орган государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.

Проект сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» на 2021 год

Ревизионная комиссия в соответствии с п.3 ст.150 ЖК РФ рассмотрела проект сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» на 2021 год и отмечает:

проект сметы доходов и расходов на ТСЖ на 2021 год представлен в ревизионную комиссию только в табличной форме без приложения пояснительной записки по расчетам и указанием нормативно - правовых документов, использованных при подготовке проекта сметы доходов и расходов Товарищества на 2021 год, т.е. рекомендации ревизионной комиссии ТСЖ «Ломоносовский» от 26.06.2020 года не учтены;

- доходы и расходы, спланированные в смете доходов и расходов ТСЖ на 2021 год, соответствуют уставным целям Товарищества;

- все основные статьи сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год представлены;

- расчет сумм доходов и расходов в смете на 2021 год составлен в целом верно;

- доходная часть в смете рассчитана на основании действующих и прогнозных тарифов на содержание и ремонт помещений, доходов от аренды и поставки коммунальных услуг сторонним потребителям;

- расчет основных расходных затрат ТСЖ сделан с учетом динамики фактических затрат за предыдущий период и договоров, заключенных с организациями-поставщиками услуг;

Доходы в смете доходов и расходов ТСЖ на 2021 год запланированы в сумме 25251880,15 руб., что на 3,7 % больше уровня 2020 года и не превышает уровень инфляции на аналогичный период.

Расходы в смете доходов и расходов ТСЖ на 2020 год запланированы в сумме 25670841,88 руб., что на 3,7% больше уровня 2020 года и не превышает уровень инфляции на аналогичный период.

Средства на оплату труда работников Товарищества с начислениями на 2021 год запланированы в сумме 6704800,00 руб., что на 2,3% больше уровня 2020 года и не превышает уровень инфляции на аналогичный период.

Размер платы за содержание жилого помещения Товарищества, рассчитанный на основе проекта сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год и с учетом увеличения тарифов на жилищно-коммунальные услуги во втором полугодии 2021 года в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 30.10.2020 г. №2827-р, составит по нашей оценке 22,9 руб./кв. м, что на 4,0% больше уровня 2020 года.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2020 год, исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 год, проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год, а также законность деятельности Правления ТСЖ в 2020 году, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ ЖК «Ломоносовский» в проверяемом периоде хорошей.

1.1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ велась в соответствии с принятой членами ТСЖ сметой доходов и расходов на 2020 год. Доходы от финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражались в бухгалтерском учете в соответствии с первичными документами.

1.2. Проверка (выборочно) начисления заработной платы и уплаты налогов и отчислений во внебюджетные фонды расхождений с действующим законодательством не выявила.

1.3. Кредиторская задолженность поставщикам услуг – текущая.

1.4. Бухгалтерская отчетность в ТСЖ ведется в соответствии с действующим законодательством РФ, Воронежской области и городского округа город Воронеж. Отчетность своевременно предоставлялась в налоговый орган, Пенсионный фонд, фонд социального страхования, орган государственной статистики.

1.5. Расходы ТСЖ являются целесообразными, нецелевого расходования денежных средств в Товариществе не выявлено.

1.6. Проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год в целом достоверен, включает необходимые мероприятия (работы, услуги, обязательства), соответствует требованиям действующего законодательства, решений собраний членов ТСЖ, Устава ТСЖ и рекомендуется на рассмотрение и утверждение Общего собрания членов ТСЖ «Ломоносовский» с приложением пояснительной записки к расчетам проекта сметы доходов и расходов Товарищества на 2021 год.

2. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ:

– доложить о результатах ревизионной проверки на очередном Общем собрании членов Товарищества;

– продолжить работу с собственниками и пользователями помещений МКД по своевременной оплате обязательных платежей и взносов на формирование фонда капитального ремонта;

– провести работу с собственниками жилья МКД по взысканию задолженности по целевому сбору на благоустройство земельного участка;

– продолжить работу по предупреждению и взысканию дебиторской задолженности.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ ЖК «Ломоносовский», а один остается у ревизионной комиссии.

Подписи:

Председатель
ревизионной комиссии

А.А. Стародубцева

Член
ревизионной комиссии
ТСЖ ЖК «Ломоносовский»

А. Н. Ковешников

