

ОТЧЕТ
о финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23»
за 9 месяцев 2020 г.

1. Организационно-правовая деятельность

С 01.01.2020г. со всеми ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг пролонгированы соответствующие договора без существенных изменений условий и ущемления интересов собственников ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23».

В соответствии с Соглашением об организации деятельности по обращению с ТКО Министерства экологии и природопользования МО от 28.04.2018г., Постановлением правительства РФ от 02.10.2018 №690/34 (по тарифам) и договором с утвержденным региональным оператором ООО «Хартия» №0131-2019/МО от 01.10.2018 г. расчеты за вывоз ТКО и КГМ проводятся напрямую между собственниками и ООО «Хартия» через ООО «МосОблЕИРЦ» по отдельным квитанциям.

С 20 февраля по 10 марта 2020 г. Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (РОСТЕХНАДЗОР) проведена плановая выездная проверка ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» на предмет состояния и исправности эксплуатируемых лифтов. Получено Предписание №7.3-0863пл-А/0042-2020 об устранении выявленных недостатков в течение 3 (трех) последующих месяцев (до 06 июня 2020 г.). Ежегодное техническое освидетельствование лифтов (25.03.2020г.) подтвердило необходимость проведения дорогостоящего ремонта по замене крупных деталей лифтов (2-й подъезд, грузовой лифт – замена КВШ, отводного блока и канатов; 2-й подъезд, пассажирский лифт – замена электродвигателя), которые осуществлены за счет ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» в указанный срок. С 01 октября 2019 г. ежемесячное техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов выполняются ООО «ЛИФТЕХ».

Страховой полис обязательного страхования опасного объекта (лифтов) своевременно продлен до 19.04.2021 г. (САО «ВКС» **2300** руб.).

Пролонгированы договора с провайдерами по аренде помещений для установки оборудования по подключению к Интернет: ООО «Балнет», ООО «Тривон Нетворкс», ПАО «Вымпелком», ООО «МКС-Балашиха», ООО «Балашиха-ТВ».

Регистрационный учет паспортного стола осуществлялся ООО «Белый Парус-Сервис» по 30 июня 2020 г. С 15 июля 2020 г. картотека и обслуживание по вопросам паспортного стола переданы в МФЦ г. о. Балашиха.

2. Финансово-экономическая деятельность за 9 месяцев 2020 года:

- Поступило денежных средств – **8 349 725,65** руб., в том числе взносов на содержание жилья – **3 495 195,96** руб.
- Израсходовано денежных средств – **8 431 528,13** руб.
- Начисленный и оплаченный минимальный налог по УСНО за 2019 г.(1%) – **110 246,00** руб., авансовые платежи по УСНО за 1 квартал и 1 полугодие 2020 г. составили **3 246** руб.
- Задолженность собственников на 31.12.2019г. – **1 317 160,94** руб.
- Задолженность собственников на 30.09.2020г. – **1 502 522,73** руб. По итогам задолженности собственников в оплате коммунальных услуг составлены досудебные претензии на 6 квартир с общей суммой задолженности - **496 068,86** руб. и рассрочкой погашение на 3 месяца (до **01 февраля 2021 г.**). В случае непогашения указанной задолженности в установленные сроки документы будут переданы суд для прохождения упрощенной процедуры взыскания в форме приказа.
- Текущая задолженность перед поставщиками услуг на 30.09.2020г. составила **95 618,91** руб., которая погашена в октябре 2020 г.
- По состоянию на **30.09.2020г.** на специальном счете по капитальному ремонту ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» аккумулирована сумма в размере **4 861 795,91** руб., в том числе **2 500 000** руб. – сумма на первом депозите Сбербанк под **3,92%** (Решение общего собрания собственников ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» от 12.04.2018г.), начисленные проценты за 2019г. в сумме **144520,98** руб. причислены на тот же спецсчет; **1 700 000** руб. – сумма на втором депозите Сбербанк под **4,11%** (Решение общего собрания членов ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» от 12.11.2019 г.).

За 9 месяцев 2020 год перечислено взносов на капитальный ремонт на общую сумму **467 490,00** руб., что составляет **84,3%** от начислений. Начисление взносов на капитальный ремонт за период с 01 апреля по 30 сентября 2020 г. не производилось в соответствии Постановлением Губернатора Московской области №163-ПГ от 03.03.2020 г.

Остаток денежных средств на спецсчете по кап. ремонту на 30.09.2020 г – **661 665,44** руб.

- По итогам финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 9 месяцев 2020 г. определен **УБЫТОК** по УСНО (по системе Доходы минус расходы) в размере – **81 802,48** руб.

Принимая во внимание наличие остатка денежных средств на расчетном счете и предоплату от 30.09.2020г. (за сентябрь 2020 г.) ресурсоснабжающим организациям на общую сумму **256 056,84** руб. (**174764,90** руб. – МУП «Балашихинский Водоканал» и **81291,94** руб. – ООО «ТСБ»), образовавшийся убыток не является критическим.

- Остаток денежных средств на расчетном счете на 30.09.2020 г. – **435 193,79** руб.

3. За отчетный период выполнено:

- Ремонт лифтов в соответствии с предписанием Ростехнадзора:
 - замена шкива, отводного блока и тяговых канатов грузопассажирского лифта (2-й подъезд,) – **58 966** руб. – стоимость оборудования; стоимость работ – **60 000** руб.
 - замена электродвигателя главного привода пассажирского лифта (2-й подъезд) – **66 442** руб. – стоимость оборудования; стоимость работ – **30 000** руб.
 - замена подшипников пассажирского лифта (3-й подъезд) – **7 560** руб. стоимость оборудования; стоимость работ в рамках техобслуживания;
 - установка аккумуляторных ламп в лифтах (аварийное освещение) в 3-х подъездах (6 шт.) – **4 288** руб. – стоимость оборудования; стоимость работ в рамках техобслуживания;
 - ремонт полов в машинных лифтовых отделениях (очистка, грунтовка и покраска в 2 слоя) – **26 030** руб., в т. Ч. Стоимость работ и материалов соответственно равны: **18 030** руб. и **2 600** руб.
 - приобретение и замена личинок замков с поворотной вертушкой в машинных отделениях лифтов – **3 005** руб.
 - монтаж нового алюминиевого покрытия лифтового пола, замена плинтуса во всех 6-ти лифтах: стоимость материалов – **35 240** руб.; стоимость работ – в рамках техобслуживания.

Общая сумма затрат на ремонт лифтового хозяйства составляет: **291 531** руб.

- Ежегодное техническое переосвидетельствование лифтов – **30 300** руб. (ООО «ТехЭксперт»).
- Ежемесячное техническое обслуживание лифтов – **378 000** руб. (по **42 000** руб. в месяц).

Общая сумма затрат на техническое обслуживание и ремонт лифтов за 9 месяцев 2020 г. составляет – 699 831 руб.

- Косметический ремонт** приквартирных и прилифтовых холлов, мусороприемных камер: 2-й подъезд, 6 этажей (4, 5, 10, 12, 16 и 17) – **198 628,74** руб., в т. Ч. Стоимость работ и материалов соответственно равны: **166 656,00** руб. и **31 972,74** руб.
Ремонт 2-го подъезда по этажам будет возобновлен в 4 квартале 2020 г.
- Косметический ремонт запасной лестницы 3-4 этаж 2-го подъезда (удаление и закрашивание граффити) – **22 410** руб., в т. ч. стоимость работ и материалов соответственно равны: **18 510** руб. и **3 900** руб.
- Приобретение мусорных контейнеров**, соответствующих евростандарту (Предписание ООО «Хартия» и Постановление губернатора МО) – 3 шт. объемом 0,660 куб. м и 9 шт. – объемом 0,120 куб. м на общую сумму **43 070,00** руб.
- Установка новых металлических дверей входной группы** – **100 020** руб. (по договору с ООО «Стальной дизайн» из расчета в среднем по **33 340** руб. за одну дверь).

- **Косметический ремонт фронтальной части входа в подъезд** – **22 121** руб., в т. ч. стоимость работ и материалов соответственно равны: **16 828** руб. и **5 293** руб.
- **Замена сэндвич панелей** в пластиковых дверях – **29 850** руб. (Договор с ИП Сорокин И.А.)

Подготовка к ОЗП 2020-2021 гг.:

- Заделка межпанельных швов (по заявлениям от собственников) – **86 500** руб. (Договор с ИП Литвиненко С.В.).
 - Плановая поверка ОДПУ по ГВС (дом) с комплексом преобразователей – **11 592** руб.
 - Подготовка к ОЗП по защите контура здания: ремонт плиточного и асфальтового покрытия (частично) ступеней – **8 300** руб.; ремонт и окраска цоколя (частично) – **12 500** руб.
 - Проведена покраска оградки придомовой территории и бордюров по периметру дома: расходы на материалы составили **4 800** руб.
 - Проверка технического состояния вентиляционных каналов (ООО «Уютный дом») – **14 400** руб.
 - Проведение работ по промывке и опрессовки отопительной системы дома и подготовка в ОЗП 2020-2021 гг.
 - По итогам подготовки дома к ОЗП **получен Паспорт готовности** дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2020-2021гг. и **Паспорт организации ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23»** как потребителя теплэнергии для Ростехнадзора на 2020-2021 гг.
 - **Обслуживание программы бухгалтерского учета** (ООО «ВДГБ»): ИТС 1С: Учет в ЖКХ – **19 500** руб.(9 мес.); ИТС Отраслевой – **13 700** руб. (12 мес.), услуга «Скорая помощь» – **17 000** руб. (12 мес.); продление действия ЭЦП – **2 000** руб.
 - **Восстановление работы сайта** (после несанкционированного взлома): регистрация нового доменного имени, аренда альтернативного Хостинга и установка сайта с нуля – **11 180** руб.; интеграция работы сайта с программой 1С: Учет в ЖКХ – **3 200** руб. Лицензия на Битрикс (ежегодно) – **6 870** руб.
 - **Возмещение комиссии ПАО Сбербанк** за прием коммунальных платежей за 9 месяцев 2020г. составило – **91 377,11** руб. (1,2% от суммы платежей); расходы на услуги Сбербанка по расчетному и специальному счетам – **68 841,39** руб.
 - Своевременная и систематическая работа по обращениям группы собственников с жалобами в государственные и надзорные органы (ГЖИ МО, ГЖИ и Администрацию г. о. Балашиха, ИФНС, Ростехнадзор, «Добродел», и пр.).
 - **В период пандемии и особого режима работы** понесены дополнительные затраты на приобретение дезинфицирующих средств **3 634** руб.; средств индивидуальной защиты – **1 280** руб., повышение заработной платы уборщика МОП – **21 636** руб.
Все сотрудники и специалисты работали в режиме жизнеобеспечения деятельности ТСЖ и оказания необходимых услуг населению.
- 4. Общие расходы на оплату труда за 9 месяцев 2020 года составили: 2 047 661,25 руб.:** начисление (с НДФЛ) **1 642 326,63** руб., в том числе **223 900** руб. за выполненную работу по косметическому ремонту 2-го подъезда и другим договорам ГПХ. Отчисления по НДФЛ составили – **210 591** руб.; в ПФР – **295 429,18** руб., в ФСС – **23 994,96** руб.; в ФСС (несчастные случаи) – **3 261,81** руб., ФОМС – **82 648,67** руб.
- Фактическая общая выплаченная сумма на оплату труда сотрудников ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 9 месяцев 2020г. составила **1 775 424,56** руб., что **не превышает** плановую сумму ФОТ по смете за 9 месяцев 2020 г. (**2 015 007,75** руб.).
- 5. Расходы на приобретение основных строительных и расходных материалов за 9 месяцев 2020 г.** по авансовым отчетам составили **84 258,93** руб. (**48745,58** руб. – строительные материалы; **35513,35** руб. – расходные и хозяйственные материалы).