

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 9 месяцев 2021 г.

1. Организационно-правовая деятельность

С 01.01.2021г. 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., Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2020 №294-Р 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.

В марте 2021г. ежегодное техническое освидетельствование лифтов (18.03.2021г.) подтвердило необходимость проведения дорогостоящего ремонта по замене крупных деталей лифтов (3-й подъезд: пассажирский лифт – замена КВШ и тяговых канатов; 1-й подъезд: грузовой лифт – замена КВШ и тяговых канатов; пассажирский лифт – замена отводного блока), которые должны быть осуществлены за счет ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» и 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 19.04.2022 г. (САО «ВКС» **1700** 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 осуществляется МБУ «МФЦ г. о. Балашиха» на договорной основе (**3970,85** руб. ежемесячно).

2. Финансово-экономическая деятельность за 9 месяцев 2021 года:

- Поступило денежных средств – **8 596 771,35** руб., в том числе взносов на содержание жилья – **3 532 822,15** руб.
- Израсходовано денежных средств – **8 531 443,71** руб.
- Начисленный и оплаченный минимальный налог по УСНО за 2020 г.(1%) – **108 759** руб., авансовые платежи по УСНО за 1 квартал и 1 полугодие 2021 г. составили **2 816** руб.
- Задолженность собственников на 01.01.2021г. – **1 651 058,60** руб.
- Задолженность собственников на 30.09.2021г. – **1 657 520,29** руб. По досудебным претензиям, отправленным в конце 2020 г. на 6 квартир с общей суммой задолженности - **496 068,86** руб., в 2021 г. частично погашена задолженность по кв. 129 в сумме **159 726,59** руб., по кв.110 задолженность погашена полностью в сумме **105 460,14** руб. Общая сумма задолженности собственников перед ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» по оплате коммунальных услуг из года в год увеличивается на **200-250** тыс. руб. Вместе с тем, ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» обязано ежемесячно оплачивать платежи в полном объеме как ресурсоснабжающим организациям (ООО «ТСБ», МУП «Балводоканал», ЗАО «БЭЛС»), так и обслуживающим (ООО «ЛИФТЕХ», ООО «Балашиха – ТВ», МФЦ и др.).
- Текущая задолженность перед поставщиками услуг на 30.09.2021г. составила **535 775,59** руб. (в том числе задолженность перед ООО «ТСБ» по отоплению в сумме **325 107,18** руб.), которая **не может быть погашена в течение октября 2021 г.**
- По состоянию **на 30.09.2021г.** на специальном счете по капитальному ремонту ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» аккумулирована сумма в размере **6 090 408,68** руб., в том числе **2 500 000** руб. – сумма на депозите Сбербанка под **3,38%** (Решение общего собрания собственников ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» от 12.04.2018г.), проценты по депозиту за 2020г. в сумме **89 036,68** руб. причислены на тот же спецсчет, текущие проценты по специальному счету составили **11 307,44** руб.

За 9 месяцев 2021 год перечислено взносов на капитальный ремонт на общую сумму **767 050,00** руб., что составляет **85,3%** от начислений.

Остаток денежных средств на спецсчете по кап. ремонту на 30.09.2021 г. – 3 590 400,68 руб.; на депозите ПАО Сбербанк – 2 500 000 руб.

- По итогам финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 9 месяцев 2021 г. определена **ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ РАЗНОСТЬ** по УСНО (Доходы минус расходы) в размере – **38 327,64** руб.
- Остаток денежных средств на расчетном счете на 30.09.2021 г. – **648 580,87** руб. (без учета выплаты заработной платы и налогов за сентябрь 2021 г.).

3. За отчетный период выполнено:

- **Ремонт лифтов в соответствии с требованиями Ростехнадзора:**
 - 1) замена шкива, отводного блока и тяговых канатов пассажирского лифта (3-й подъезд,) – **35 113** руб. – стоимость оборудования; стоимость работ – **50 000** руб.
 - 2) замена подшипников редуктора пассажирского лифта (3-й подъезд) – **35 000** руб. стоимость оборудования; стоимость работ в рамках техобслуживания;
 - 3) замена подшипников редуктора грузопассажирского лифта (3-й подъезд) – **35 000** руб. стоимость оборудования; стоимость работ в рамках техобслуживания;**Общая сумма затрат на ремонт лифтового хозяйства составляет: 155 113 руб.**
- Ежегодное техническое переосвидетельствование лифтов – **30 300** руб. (ООО «ИЭС»).
- 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 2021г. составляет – 563 413 руб.
- По многочисленным жалобам собственников проведен **ремонт и восстановление гидроизоляции пола на балконах технических этажах 3-х подъездов** (18 и 19 этажи): труднодоступные балконы, 3 шт. (ИП Обухова Т.А., высотные работы) стоимость составила **64800** руб. (включая стоимость); балконы выхода на технический этаж и на крышу выполнены по договору ГПХ: 1 балкон **остекление** оконными блоками б/у – **16500** руб., в т.ч. **15000** руб. и **1500** руб. стоимость работ и материалов соответственно; **гидроизоляция пола** 3-х прямоугольных и 3-х эркерных балконов – **96 094** руб. в т.ч. **80 854** руб. и **15240** руб. стоимость работ и материалов соответственно.
Общие затраты составили 177 394 руб.
- **Аренда спецтехники на уборку и вывоз снега** (ООО «Спецтехаренда») – **82 000** руб.; содержание детской площадки в зимний период (ООО «Сфера чистоты», 2 мес.) – **14000** руб.
- **Косметический ремонт** приквартирных и прилифтовых холлов, мусороприемных камер: 2-й подъезд, 14 этаж – **41620,10** руб., в т.ч. стоимость работ и материалов соответственно равны: **34 893,60** руб. и **6 726,48** руб.
Косметический ремонт **3-го подъезда** (прилифтовые, приквартирные холлы и мусороприемные камеры) может быть начат не ранее 4 квартала 2021 г. и в неполном объеме.
- **Ремонт входной металлической двери 2-го подъезда** – **8 300** руб. (материалы, сварочные работы, покраска).
- **Приобретение урн для офисов нежилых помещений**, соответствующих евростандарту – 3 шт. на общую сумму **4 479,00** руб., установка - **4 500** руб.; замки для почтовых ящиков – **1380** руб.

Подготовка к ОЗП 2021-2022 гг.:

- Оформление **Справки о техническом состоянии дома на 2021-2026 гг.** – **8 900** руб. (Договор с ООО «Стройинтех»).
- Заделка межпанельных швов (по заявлениям от собственников) – **161 700** руб. (Договор с ИП Обухова Т.А., по заявлениям от собственников 8-ми квартир).
- Подготовка к ОЗП по защите контура здания: ремонт и окраска цоколя (частично) – **17 500** руб., ремонт плиточного и асфальтового покрытия ступеней запасных выходов (частично) – **2 200** руб.

- Восстановление и покраска оградки на придомовой территории у детской площадки и у 1-го подъезда, частичное восстановление неровностей плиточного покрытия по периметру дома: расходы на материалы составили **4 800** руб.
- Проведение работ по промывке и опрессовки отопительной системы дома и подготовка к ОЗП 2020-2021гг. Снятие, контроль и установка элеваторных сопел, шайб, запорных кранов и пр. Проведение гидравлических испытаний совместно со специалистами ООО «ТСБ».
- 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 теплоэнергии для Ростехнадзора на 2021-2022 гг.

Текущая деятельность ТСЖ:

- **Обслуживание программы бухгалтерского учета** (ООО «ВДГБ»): ИТС 1С: Учет в ЖКХ – **25 362** руб. (9 мес.); ИТС Отраслевой – **13 700** руб. (12 мес.), услуга «Скорая помощь» – **11 050** руб. (12 мес.); продление действия и установка ЭЦП для входа в ГИС ЖКХ – **2 200** руб.
 - **Поддержка работы сайта:** Продление лицензии сайта на Битрикс (ежегодно) – **6 870** руб., аренда Хостинга и продление использования доменного имени – **7980** руб.; интеграция работы сайта с программой 1С: Учет в ЖКХ – **3 200** руб.
 - **Возмещение комиссии ПАО Сбербанк** за прием коммунальных платежей за 9 месяцев 2021г. составило – **81 556,54** руб. (1,1% от суммы платежей); расходы на услуги Сбербанка по расчетному и специальному счетам – **27 524,37** руб.
 - **Своевременная и систематическая работа по обращениям собственников с жалобами** в государственные и надзорные органы (ГЖИ МО, ГЖИ и Администрацию г. о. Балашиха, ИФНС, Ростехнадзор, «Добродел», и пр.).
 - **Непредвиденные затраты на устранение жалоб по обращениям в ЕДС (более 89 шт.) и Добродел (более 85 шт.) от собственников и жителей кв.65:**
 - приобретение строительных и расходных материалов на сумму: **22 130** руб.
 - стоимость выполненных работ на сумму: **114 860** руб.

Общие затраты составили **не менее – 133 640** руб. (10% работ выполнено из имеющихся материалов и безвозмездно).

Отработано и закрыто примерно 50% обращений, остальные имеют отложенное решение, затраты по которым еще предстоят, не исключена возможность поступления новых обращений от тех же авторов. **Задолженность собственников кв.65** перед ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» составляет **44 201,13** руб.
 - **Систематическое и регулярное заполнение информационных систем АИС, ЕИАС и ГИС ЖКХ.** Представление годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23», ввод изменений, загрузка документаментов и сведений по МКД по адресу: г. Балашиха, ул. Солнечная, д.23. В ГИС ЖКХ ежемесячно по каждой квартире производится ввод показаний счетчиков, начисление платежей и квитирование сумм оплаты коммунальных услуг собственниками.
- 4. Общие расходы на оплату труда за 9 месяцев 2021 года составили: 2 234 664,45 руб.:** начисление (с НДФЛ) **1 716 772,91** руб., в том числе **284 120** руб. по договорам ГПХ (гидроизоляция балконов технических этажей, косметический ремонт 2-го подъезда (14-й этаж) и другие ремонтные и сварочные работы). Отчисления по НДФЛ составили – **219 905** руб.; в ПФР – **377 271,97** руб., в ФСС – **49 731,31** руб.; в ФСС (несчастные случаи) – **3 429,76** руб., ФОМС – **87 458,50** руб.
- Фактическая общая выплаченная сумма на оплату труда сотрудников ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 9 месяцев 2021г. составила **1 864 740,21** руб., что **не превышает** плановую сумму ФОТ по смете за 9 месяцев 2021г. (**2 161 493,60** руб.).

Приложение 2: Смета доходов и фактических расходов ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 9 месяцев 2021г.