

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 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».

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».

С 15 июля 2020 г. **Регистрационный учет паспортного стола**, картотека жителей дома 23 по ул. Солнечная, г. Балашиха и обслуживание по вопросам паспортного стола переведены в **МФЦ г. о. Балашиха**.

2. Финансово-экономическая деятельность за 2020 год:

- Поступило денежных средств – **11 200 487,05** руб., в том числе взносов на содержание жилья – **4 773 044,46** руб.
 - Израсходовано денежных средств – **10 930 262,26** руб.
 - Начисленный и оплаченный минимальный налог по УСНО за 2019г. (1%) – **110 246,00** руб., авансовые платежи по УСНО за 2020 г. составили **3 246** руб.
 - Задолженность собственников на 01.01.2020г. – **1 502 522,73** руб.
 - Задолженность собственников на 31.12.2020г. – **1 651 058,60** руб.
- По итогам задолженности собственников в оплате коммунальных услуг за 9 месяцев 2020 г. 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 досудебном порядке погашения задолженности оплачено:
- по кв. 129 – **80 000** руб.; по кв.76 – **60 000** руб.; по кв.81 – **57 000** руб.; по квартирам 14, 110 и 172 поступали только текущие платежи и в неполном объеме. В отношении последних трех квартир проводится расчет пени по задолженности за сложившейся период и подготовка документов в суд для прохождения упрощенной процедуры взыскания в форме приказа.
- Текущая задолженность перед поставщиками услуг на 01.01.2021г. составила **986 605,24** руб. Основная часть задолженности, **697 146,26** руб., перед ООО «ТСБ» за отопление, которая будет погашаться в течение года равномерными суммами по мере поступления платежей от собственников. Оставшаяся сумма, **289 458,98** руб. является текущей задолженностью и погашена в январе 2021 г.
 - По состоянию на **31.12.2020г.** на специальном счете по капитальному ремонту ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» аккумулирована сумма в размере **5 214 006,56** руб., в том числе **2 500 000** руб. – сумма на первом депозите Сбербанка под **3,92%** (Решение общего собрания

собственников ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» от 12.04.2018г.), начисленные проценты за 2019г. в сумме **144 520,98** руб. причислены на тот же спецсчет; второй депозит в сумме **1 700 000** руб. (под **4,11%**) закрыт 14.12.2020 г. Начисленные проценты в сумме **74 473,08** руб. и вся сумма депозита причислена к сумме на специальном счете по капитальному ремонту.

За 2020 год перечислено взносов на капитальный ремонт на общую сумму **746 930,00** руб., что составляет **83,09%** 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 31.12.2020г. – **2 714 006,56** руб.

- По итогам финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 2020 год при УСНО налоговая база «Доходы минус Расходы» с учетом погашения убытка за 2019 г. составила **121 659** руб. Уплате подлежит Минимальный налог от доходов (1%) в сумме **108 759** руб.
- Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2020 г. – **765 065,69** руб.

3. За отчетный период выполнено:

- **Ремонт лифтов** в соответствии с предписанием Ростехнадзора:
 - 1) замена шкива, отводного блока и тяговых канатов грузопассажирского лифта (2-й подъезд,) – **58 966** руб. – стоимость оборудования; стоимость работ – **60 000** руб.
 - 2) замена электродвигателя главного привода пассажирского лифта (2-й подъезд) – **66 442** руб. – стоимость оборудования; стоимость работ – **30 000** руб.
 - 3) замена подшипников пассажирского лифта (3-й подъезд) – **7 560** руб. стоимость оборудования; стоимость работ в рамках техобслуживания;
 - 4) установка аккумуляторных ламп в лифтах (аварийное освещение) в 3-х подъездах (6 шт.) – **4 288** руб. – стоимость оборудования; стоимость работ в рамках техобслуживания;
 - 5) ремонт полов в машинных лифтовых отделениях (очистка, грунтовка и покраска в 2 слоя) – **20 630** руб., в т. Ч. Стоимость работ и материалов соответственно равны: **18 030** руб. и **2 600** руб.
 - 6) приобретение и замена личинок замков с поворотной вертушкой в машинных отделениях лифтов – **3 005** руб.
 - 7) 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: **286 131** руб.

- **Содержание лифтов:**
 - ежегодное техническое освидетельствование лифтов – **30 300** руб. (ООО «ТехЭксперт»);
 - ежемесячное техническое обслуживание лифтов – **504 000**руб. (по **42 000** руб. в месяц);
 - страховой полис ежегодного обязательного страхования опасного объекта (лифтов) своевременно продлен до 19.04.2021 г. (САО «ВКС» **2 300** руб.).

Общая сумма затрат на техническое обслуживание и ремонт лифтов за 2020 г. составила – 822 731 руб.

- **Косметический ремонт в подъездах:**
 - приквартирные и прилифтовые холлы, мусороприемные камеры:
2-й подъезд, 11 этажей (2 (мусорокамера), 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16 и 17);
 - ремонт запасной лестницы 3-4 этаж 2-го подъезда (удаление и закрашивание граффити); на общую сумму **435 832,54** руб., в т. ч. стоимость работ и материалов (строительных и расходных) соответственно равны: **362 607** руб. и **73 225,54** руб.
- **Косметический ремонт фронтальной части входа в подъезд** – **23 521** руб., в т. ч. стоимость работ и материалов соответственно равны: **18 228** руб. и **5 293** 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).

- Замена сэндвич панелей в пластиковых дверях – **29 850** руб. (Договор с ИП Сорокин И.А.)
- 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.

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 теплоэнергии для Ростехнадзора на 2020-2021 гг.

Текущая деятельность ТСЖ:

- **Обслуживание программы бухгалтерского учета** (ООО «ВДГБ»): ИТС 1С: Учет в ЖКХ – **21 650** руб. (12 мес.); ИТС Отраслевой – **13 700** руб. (12 мес.), услуга «Скорая помощь» – **17 950** 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 2020 год составило – **120 290,29** руб. (1,11% от суммы платежей); расходы на услуги Сбербанка по расчетному и специальному счетам – **86 608,29** 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 **10 119,43** руб.; средств индивидуальной защиты – **3 492,69** руб., повышение заработной платы уборщика МОП – **35 154** руб.
- Все сотрудники и специалисты работали в режиме жизнеобеспечения деятельности ТСЖ и оказания необходимых услуг населению.

4. **Общие расходы на оплату труда за 2020 год составили: 2 880 400,44 руб.:** начисление (с НДФЛ) **2 217 146,37** руб., в том числе **362 100** руб. за выполненную работу по косметическому ремонту 2-го подъезда и другим договорам ГПХ. Отчисления по НДФЛ составили – **284 225** руб.; в ПФР – **483 165,23** руб., в ФСС – **63 689,97** руб.; в ФСС (несчастные случаи) – **4 392,39** руб., ФОМС – **112 006,48** руб.

Фактическая общая выплаченная сумма на оплату труда сотрудников ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 2020г. составила **2 601 441,09** руб., что **не превышает** плановую сумму ФОТ по смете за 2020 г. (**2 686 677,00** руб.).

Приложение 2: Смета доходов и фактических расходов ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23» за 2020г.