
Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Попова,33а»

за период с 01 апреля 2018 года по 31 декабря 2018 г.

18 февраля 2019 года

г. Екатеринбург

1. Общая информация

Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Попова,33а» (далее - ТСЖ) за период с 01 апреля 2018 года по 31 декабря 2018 года подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности ТСЖ за отчетный период и предоставления информации о текущем финансовом состоянии ТСЖ и техническом состоянии МКД Попова, 33а.

Отчет составлен на основании бухгалтерской отчетности, актов осмотра МКД и иной документации ТСЖ.

В отчетном периоде, в полном соответствии со ст. 147-149 Жилищного кодекса РФ, руководство деятельностью ТСЖ осуществлялось Правлением ТСЖ, обязанности председателя Правления ТСЖ исполняла Шершон Л.В. (Протокол об избрании № 1-п от 10.03.2018 г).

Согласно Протоколу общего собрания собственников МКД № 1 от 08.03.2018 г. членами Правления ТСЖ являются: Буданов Д.А. (собственник кв. 39), Рыжаков А.А. (собственник кв.44), Сараев Д.О. (собственник кв. 15), Насонов А.А. (собственник кв. 4), Шульгин Б.А. (собственник кв.102), Сай Р.В. (собственник кв. 67).

Все члены Правления ТСЖ и председатель Правления ТСЖ, являются собственниками жилых помещений в МКД Попова,33а.

2. Результаты финансовой деятельности

В отчетном периоде финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществлялась на основании Жилищного кодекса РФ, Устава ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ (Протокол общего собрания № 2 от 07.07.2018 г.).

Основные результаты деятельности ТСЖ за отчетный период:

1. **Профицит бюджета** по итогам 2018 года составил **195 253 (Сто девяносто пять тысяч двести пятьдесят три) рубля 21 коп.** По состоянию на 01.01.2019 г. остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ составил 196,3 тыс. руб.
2. **Снижена задолженность собственников помещений** на общую сумму 650 000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей. Снижение задолженности собственников и повышение собираемости платежей обеспечено за счет достигнутых договоренностей с должниками, в частности, между ТСЖ и собственниками подписаны Соглашения о погашении задолженности в рассрочку и графики платежей.

По состоянию на 18.02.2019 года (справочно):

Задолженность собственников нежилых помещений составляет 1,3 млн.руб

Задолженность собственников жилых помещений составляет 4,8 млн. руб., из которых по Соглашениям будет выплачено в 2019 году – 704 тыс. руб.

В течение 2019 года планируется дальнейшая работа по снижению задолженности собственников помещений, в том числе взыскание в судебном порядке.

3. **Погашена кредиторская задолженность ТСЖ перед теплоснабжающей организацией ООО «СТК» за период 2012-2015 гг.** в сумме 1 290 656 (Один миллион двести девяносто тысяч шестьсот пятьдесят шесть) рублей 67 коп. по исполнительному листу А60-6768/2013 от 24.10.2013 г*.

**Справочно:*

По состоянию на 18.02.2019г. полностью погашена задолженность по исполнительному листу (дело А60-6768/2013 от 24.10.2013 г.) в общей сумме 2 583 260 (Два миллиона пятьсот восемьдесят три тысячи двести шестьдесят) рублей 81 коп.

4. Собираемость платежей за коммунальные услуги и содержание жилья составила 103% от начисленных сумм: **начислено 8,2 млн.руб; оплачено 8,5 млн.руб.** Фактически поступило от собственников помещений на содержание и ремонт **4,3 млн. руб.** Отклонение от плановых поступлений от собственников на содержание жилья составило дефицит в размере **296,7 тыс.руб.**
5. Проведена контрольная сверка показаний индивидуальных приборов учета в квартирах. Выявлены и заменены неисправные приборы учета в ¼ квартир МКД, произведены перерасчеты с целью корректировки поступлений.

За отчетный период ТСЖ, на основании анализа финансового состояния ТСЖ на начало отчетного периода, проведены следующие финансовые мероприятия:

№ п/п	Выявленная проблема на момент приемки дома 01 апреля 2018 года	Выполнено за отчетный период	Планируется выполнить в 2019 году
1	Дефицит бюджета по итогам 2017 года в размере 500 000, 00 рублей	Проведен анализ доходов и расходов, оптимизированы расходы ТСЖ за счет уменьшения количества подрядчиков, снижения ФОТ	По итогам 2018 года дефицит бюджета отсутствует. Профицит составляет 195, 2 тыс.руб.
2	Отсутствие утвержденной сметы на 2018 год	Смета на 2018 год составлена и утверждена на общем собрании членов ТСЖ	Смета на 2019 год подготовлена утверждена на заседании Правления от 17.02.2019 г. и будет вынесена на голосование на общем собрании собственников
3	Долг ТСЖ за 2012-2015 г.г. перед теплоснабжающей организацией ООО «СТК» в размере 2,6 млн.руб по исполнительному листу	В отчетном периоде задолженность по ИЛ А60-6768/2013 от 24.10.2013 г. полностью погашена	
4	Отсутствие на расчетном счете ТСЖ денежных средств, принятых от собственников в качестве взносов за капитальный ремонт	Отсутствуют и не переданы предыдущим председателем ТСЖ Востриковым С.М. документы и иная информация об использовании денежных средств для целей капитального ремонта МКД	
5	Долги собственников жилых и нежилых помещений в размере 5 млн. руб.	Подписаны Соглашения о погашении задолженности в рассрочку. Сумма задолженности снижена на 650 тыс. руб.	Собственникам нежилых помещений направлены предсудебные претензии
6	Завышен Фонд оплаты труда. Выявлены нарушения трудового законодательства в части выплаты заработной платы (необоснованные начисления, сроки выплат)	Разработано штатное расписание, должностные инструкции, скорректированы объемы и сроки выплат. Снижен фонд оплаты труда	Штатное расписание, ФОТ в 2019 году будут вынесены на голосование
7	Фонд оплаты труда не утвержден решением собственников	Штатное расписание, ФОТ вынесен на голосование и утверждены решением собрания собственников от 07.07.2018 г.	

Постатейный отчет о расходовании денежных средств и об исполнении утвержденной сметы в отчетном периоде представлен в Таблице (Приложение 1).

2. Хозяйственная деятельность

На начало отчетного периода в МКД Попова, 33а не осуществлялось техническое и аварийное обслуживание квалифицированными работниками/спец.службами. Все работы осуществлялись разными подрядчиками по факту возникновения аварийной ситуации, что привело к ухудшению состояния внутренних инженерных сетей МКД.

За отчетный период ТСЖ произведена диагностика технического состояния МКД, проведена ревизия установленных индивидуальных приборов учета (количество, сроки поверки, работоспособность), заключены договоры на аварийное и техническое обслуживание МКД, выполнены следующие работы:

№ п/п	Выявленная проблема на момент приемки дома 01 апреля 2018 года	Выполнено за отчетный период	Планируется выполнить в 2019 году
1	Трещины в стенах (подъезды), единичные глубокие трещины по периметру стен (3-й подъезд, 2-ой подъезд), сквозная трещина фасада.	Проведен тендер между экспертными организациями. По результатам тендера достигнуто соглашение о проведении диагностики МКД для определения уровня безопасности и получения дополнительных рекомендаций	Смета будет вынесена на голосование в составе общей сметы на 2019 год
2	Очаговая размывка бетона стены подвала 3-го подъезда (примыкание стены МКД и газона с торца); очаговая размывка бетона стены в паркинге (правая сторона от входа в паркинг из подъезда); течи в паркинге (на стыках потолок/стена): 5 очагов.	Смонтирована бочка с насосом для откачки воды и предотвращения затопления перехода в паркинг Определена организация для выявления причины течи и проведения ремонтных работ	Смета будет вынесена на голосование в составе общей сметы на 2019 год
3	Грибковые поражения стен дома и паркинга в местах течи.	Составлена смета на обработку специализированной организацией.	Обработка будет произведена после проведения ремонтных работ по устранению течи
4	В МКД не проводились дератизация и дезинсекция	Согласно действующим нормам проводится ежемесячная дератизация и дезинсекция по договору со специализированной службой	
5	Разбалансирована система горячего водоснабжения, отсутствие горячей воды в квартирах на дальних стояках 1-го и 3-го подъездов; на 1-ом стояке 2-го подъезда	Горячее водоснабжение восстановлено за счет установки циркуляционных насосов на тех. этажах 1-го и 3-го подъездов; за счет открытия стояка 2-го подъезда	
6	Отсутствие профилактики насосов ГВС/ХВС	Чистка насосов запланирована в 2019 году	Расходы на чистку насосов учтены в смете на 2019 год
7	Отсутствие стабильной профилактики лифтов	Приглашена обслуживающая служба, сделана капитальная профилактика лифтов в каждом подъезде	Сделана заявка на установку фотобарьеров на дверях лифтов. Кнопки открывания/закрывания дверей отсутствуют у обслуживающей организации (срок поставки неизвестен)
8	Многочисленные поломки распашных ворот при въезде во двор	Заключен договор с обслуживающей организацией. Проведена диагностика и ремонт электроники, приводов.	Необходима замена приводов. Расходы учтены в общей смете на 2019 год
9	Локальные обрушения штукатурки в подъездах и на фасаде, точечные повреждения гидроизоляции (стык	Плотником произведен локальный косметический ремонт.	Расходы на восстановление гидроизоляции и на точечное восстановление

	стена/козырек переходных лоджий)		штукатурки фасада будут учтены в смете на 2019 год
10	Система пожаротушения в нерабочем состоянии (отсутствуют гидранты, стволы, не работает система дымоудаления и автоматического оповещения)	Заключен договор с обслуживающей организацией. Полностью оборудованы пожарные шкафы на каждом этаже. Заменены неисправные пожарные датчики, восстановлена система оповещения. Проведены испытания.	Необходим ремонт моторов системы дымоудаления. Расходы учтены в смете на 2019 год
11	УКУТ (телопункт) регулировался вручную	УКУТ переведен в автоматический режим, отрегулирован в соответствии с требованиями РСО	
12	Отсутствие освещения в эвакуационных выходах паркинга, на пожарных переходах МКД, отсутствуют указатели Эвакуационный выход, пожарные гидранты	Полностью восстановлено освещение в эвакуационных выходах, на пожарных переходах. Нанесены указатели: выход, не курить, пожарный гидрант, При пожаре звонить	В смете на 2019 год предусмотрены расходы на приобретение ламп с тепловыми датчиками (мероприятия по энергосбережению)
13	Неисправна система вентиляции и дымоудаления в паркинге; сломана противопожарная шторка, отсутствуют планы эвакуации	На 2-ой квартал 2019 года запланированы восстановительные работы	Расходы будут учтены в смете на паркинг
14	Сломаны скамейки на спортивной площадке; сломаны и не закреплены футбольные ворота	Отремонтированы скамейки на спортивной площадке, отремонтированы и закреплены футбольные ворота	В смете на 2019 год предусмотрены расходы на благоустройство территории (спортивный комплекс, детская площадка)
15	Отсутствие перил в переходе на паркинг	Смонтированы перила	
16	Брешь в ограждении двора со стороны дома Малышева,3 и медицинского колледжа: поврежден навес над мусорными баками	Ограждение восстановлено, смонтирован новый навес	
17	Проблема с мусорными баками: переполнение, расположение не в специально отведенном месте; повреждение крыши площадки для мусорных баков	Сокращено количество мусорных баков, изменен график вывоза на ежедневный; отремонтирована площадка для мусорных баков; баки перемещены на площадку	
18	Неудовлетворительная уборка мест общего пользования (этажи, холлы, пожарные лестницы, общие лифты, придомовая территория)	Разработан график и должностные обязанности дворников, уборщицы. В штат введена мойщица.	
19	Полное отсутствие уборки подземного паркинга	Разработан график уборки дворником территории подземного паркинга. Проведена влажная уборка паркинга поломоечной машиной	
20	Не установлены теплосчетчики в 48 квартирах. В ½ квартир МКД истекли сроки проверки индивидуальных приборов учета	Осуществлена централизованная поверка теплосчетчиков. Централизованно приобретены теплосчетчики для 23 квартир, в феврале 2019 г. будет осуществлен монтаж теплосчетчиков.	

По итогам отчетного периода составлена смета доходов-расходов на 2019 год. Смета и полный перечень работ на 2019 год по техническому обслуживанию МКД и благоустройству территории представлены на голосование.

Правление ТСЖ «Попова,33а»

18.02.2019 г.