

Отчет о финансовой деятельности правления и исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» за 2022год

На основании статьи 147 ЖК РФ руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

С 14.02.2020 года обязанности председателя правления исполнила Комогорцева Е.В. (протокол Общего собрания членов ТСЖ 01-20 от 07.02.2020 протокол заседания правления № 1 от 14.02.2020г.), с 14.05.2022 полномочия Комогорцевой Е.В. были продлены (протокол Общего собрания членов ТСЖ 02-22 от 14.05.2022 протокол заседания правления № 1 от 14.05.2022г.) до 14.05.2024г.

Общим собранием членов ТСЖ на период до 2024 года (протокол № 02-22 от 14.05.2022г.) был выбран следующий состав правления: Гребенюк В.Л., Слученков К.Н., Юревич В.А., Комогорцева Е.В., Бородина И.М., Кузьмина В.А., Тарасова Е.Б.

Смета Товарищества на 2022 год утверждена Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 02-22 от 14.05.2022г);

- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам доходов и расходов;
- смета доходов и расходов и расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества утверждены членами ТСЖ на Общем собрании;
- смета включает доходы и расходы, установленные законом и Уставом Товарищества (пп.2ст.137ЖКРФ).

1. Поступления денежных средств на расчетный счет Товарищества в 2022 году складывались из следующих видов:

- платежи собственников/наимателей жилых и нежилых помещений и машиномест за жилищно-коммунальные услуги;
 - городские компенсации (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);
 - бюджетные субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - комиссионное вознаграждение за сбор платежей и прочие поступления.
2. Расходы денежных средств ТСЖ в 2022 году складывались из следующих видов затрат:

- коммунальные услуги за тепловую энергию для дома и паркинга;
- погашение задолженности МКД перед ПАО МОЭК за поставленную тепловую энергию в 2021 году
- коммунальные услуги за горячее водоснабжение;
- коммунальные услуги за отпуск воды и прием сточных вод;
- коммунальные услуги за электрическую энергию для дома и паркинга;
- обслуживание, техническое освидетельствование и капитальный ремонт отдельных элементов лифтов (замена канатов, замена тормозных элементов и ограничителей лифтов,замена печатной платы и пр);
- оплата за техническое и санитарное обслуживание паркинга, организацию диспетчерского пункта паркинга;
- оплата за услуги и материалы для содержания, санитарного и технического обслуживания имущества, находящегося в общей собственности;
- оплата за услуги по текущему ремонту инженерных систем МКД;
- оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы ППА и ДУ;
- оплата за обслуживание и текущий ремонт системы «Домофон»;

- оплата за использование коллективной антенны;
 - оплата за услуги по вывозу мусора, бытовых отходов, уборке снега;
 - оплата за услуги стационарной телефонной связи и сети интернет;
 - оплата страхования лифтов;
 - оплата банковских услуг (комиссия за перечисление платежей);
 - оплата за оборудование по пожарной безопасности в доме и паркинге (пожарные датчики), ремонт отдельных частей системы ППА;
 - оплата за материалы и инвентарь (цемент, лакокрасочные материалы, кисти, валики, емкости, электрический кабель, энергосберегающие светильники, лампы, датчики освещенности, датчики движения, комплектующие для ремонта шлабаумов, хозяйственные и дезинфицирующие товары, товары и принадлежности для уборки, оборудование и комплектующие и иные товары для поддержания надлежащей хозяйственной деятельности многоквартирного дома);
 - оплата спецодежды персонала ТСЖ;
 - оплата за ремонт общего имущества дома и паркинга (герметизация деформационных швов паркинга, местное устранение протечек и восстановление гидроизоляционного покрытия, промывка системы ГВС от ржавчины диагностика и поверка общедомовых приборов учета, замена запорной арматуры и дефектных частей ГВС, ХВС и системы отопления МКД, сварочные работы, ремонт шлабаумов, частичная штукатурка и окраска помещений лифтовых и квартирных холлов, текущий ремонт крыши и прочее);
 - оплата за установку клапанов мусоропроводов в количестве 30шт.;
 - оплата за сопровождение программного обеспечения (тех. поддержка);
 - юридические услуги;
 - расходы на оплату труда наемного персонала ТСЖ и вознаграждения председателя ТСЖ;
 - налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные нужды с ФОТ), погашение задолженности по требованиям государственных органов;
 - канцелярские, почтовые и прочие расходы.
3. За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали только на расчётный счет ТСЖ, открытый в ПАО Сбербанк, который использовался, как основной. В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счёту на 01.01.2022 составил: 1 578 942,22 рублей. Исходящий остаток денежных средств на расчётном счёте на 31.12.2022 составил: 639 079,55 рублей

Движение денежных средств (поступления и списания) по расчетному счёту ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» в 2022 году: рублей

Кварталы	Сумма списаний 2022	Сумма поступлений 2022	Сальдо оборотов
I	8 525 215,27	8 410 061,24	-115 154,03
II	10 049 444,62	10 085 998,19	36 553,57
III	10 070 472,31	8 745 491,90	-1 324 980,41
IV	9 660 247,95	10 123 966,15	463 718,20
ИТОГО по году:	38 305 380,15	37 365 517,48	-939 862,67
ИТОГО с учетом входящего остатка на 01.01.2022:	38 305 380,15	38 944 459,70	639 079,55

Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2022 год:
рубли

№ п/п	Статья расхода	Плановые расходы руб./год	Фактические расходы руб./год	Отклонение от плана, +/-руб
1. Содержание и эксплуатация дома				
1.1	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования: осветительное, ТО и текущий ремонт, страхование лифтов	1 382 640,00	1 318 414,82	64 225,18
1.2	Содержание и эксплуатация сетей электрооборудования, водоснабжения и канализации, теплового пункта, в т.ч. закупка материалов.	408 000,00	428 550,00	- 20 550,00
1.3	ТО системы пожаротушения и дымоудаления	384 000,00	549 400,00	-165 400,00
1.4	Санитарное обслуживание (материалы), кроме подвальных помещений и паркинга	128 400,00	161 366,79	- 32 966,79
1.5	Текущий ремонт и модернизация	604 800,00	839 297,68	- 234 497,68
2. Расходы на управление МКД и штат ТСЖ				
2.1	Фонд оплаты труда	5 044 800,00	5 035 794,20	9 005,80
2.2	Налоги от ФОТ 30,2%	1 704 729,60	1 929 166,50	- 224 436,90
2.3	Прочие расходы на управление (оргтехника, интернет, телефон, типография, канцтовары)	177 600,00	267 908,19	- 90 308,19
2.4.	Расходы на управление МКД (вознаграждение председателя ТСЖ)	600 000,00	600 000,00	0,00
2.5.	Налог НДС/Л от ФОТ 13%	753 168,00	752 436,00	732,00
3. Прочие расходы по управлению, содержанию и эксплуатации				

3.1	Юридическое сопровождение и аудиторский контроль	240 000,00	25 000,00	215 000,00
3.2	Банковское сопровождение	40 800,00	47 298,69	- 6 498,69
3.3	Обучение, проф.переподготовка	14 400,00	0	14 400,00
3.4	Налоги, пени, пошлины	21 408,00	27 140,00	- 5 732,00
3.5	Благоустройство и озеленение	30 000,00	5 000,00	25 000,00
3.6	Непредвиденные расходы	297 600,00	126 900,00	170 700,00 (установка системы видеонаблюдения в правлении ТСЖ)
4. Коммунальные расходы на общедомовые нужды (дом)				
4.1	Коммунальные расходы дом (электроснабжение)	912 000,00	908 140,13	3 859,87
4.2	Коммунальные расходы дом (ГВС, ХВС, водоотведение)	128 460,00	131 040,00	- 2 580,00
5. Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля, закупка материалов				
5.1	Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля	3 004 800,00	3 128 786,00	- 123 986,00
5.2	Закупка материалов	138 000,00	35 766,74	102 233,26
5.3	Текущий ремонт	441 432,00	556 910,00	- 115 478,00
5.4	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): отопление, вентиляция	912 000,00	1 239 337,19	- 327 337,19
5.5	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): электроснабжение	594 000,00	625 986,71	- 31 986,71

	Поступления от использования помещений общего пользования, расположенных в паркинге	Нет решения ОСС		
	Поступления от сдачи в аренду чердачных помещений	Нет решения ОСС		
	Поступления от сдачи в аренду фасада МКД (вывески)	Нет решения ОСС		
Всего расходы:	Дом, всего:	12 119 637,60	12 400 417,00	- 280 779,40
		12 872 805,60 (с учетом НДС/Л с ФОТ согласно штатному расписанию)	13 152 853,00 (с учетом НДС/Л с ФОТ согласно штатному расписанию)	
	Паркинг, всего:	5 090 232,00	5 586 786,64	- 496 554,64

4. Превышение фактических расходов (затрат) над плановыми и утвержденными расходами ТСЖ в 2022 году по дому в части исполнения сметы доходов и расходов составило 280 779,40 рублей и обусловлено увеличением стоимости материалов, необходимостью проведения дополнительных работ по текущему обслуживанию инженерных систем, ранее не проводившемуся (очистка системы ГВС от ржавчины в размере 250 000 рублей).

Превышение плановых расходов (затрат) над фактическими и утвержденными расходами ТСЖ в 2022 году по паркингу в части исполнения сметы доходов и расходов составило 496 554,64 рублей и обусловлено:

- а) проведением ремонтных работ капитального характера по местам аварийного нарушения гидроизоляции перекрытий;
- б) увеличением расходов на отопление паркинга (внеплановый рост потребления в январе 2022, обязательство отапливать паркинг в апреле и мае 2022 года до окончания отопительного сезона по требованию ПАО МОЭК)

5. В течение 2022 года ТСЖ получало от УФК по гор. Москве (Департамент финансов города Москвы, ГКУ «Городской центр жилищных субсидий») денежные средства в общей сумме 2 375 408,20 рублей.

6. Эксплуатация жилищного фонда велась в соответствии с нормативами города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 (с последующими изменениями).

7. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственникам жилья в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ протокола № 02-22 от 14.05.2022 по тарифам, утвержденным с Постановлением Правительства Москвы № 1899-ПП от 07.12.2021 года. Начисления по статье «Капитальный ремонт» Товариществом собственников жилья в 2022 году по дому не производились.

8. Начисления по оплате взноса на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном паркинге производились согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 30.05.2021 в размере 90,60 рублей за один квадратный метр машиноместа с 01.01.2022 по 01.06.2022. С 01.06.2022 решением общего собрания членов ТСЖ от 14.05.2022 был установлен тариф в размере 92,64 руб/м2, но ввиду технической ошибки обслуживающей компании-провайдера не начислялся. В 2023 году будет произведен необходимый перерасчет.

Начисления по статье «Капитальный ремонт» по паркингу не производились.

9. Правлением ТСЖ была предпринята попытка в судебном порядке решить спор относительно платы за услугу по вывозу ТБО в рамках заключенного договора с региональным оператором по предусмотренным

законодательством нормативам, что превышает фактический и документально подтвержденный расход ТСЖ на 90%. По решению суда ТСЖ отказано в применении расчетов по фактическому потреблению и вынесено решение о выплате в адрес регионального оператора имеющейся задолженности при расчете по нормативам. Задолженность должна быть погашена в первой половине 2023года.

10. По состоянию на 31.12.2022 сумма дебиторской задолженности (свыше 3-х месяцев) собственников жилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест перед ТСЖ составила 2 492 тысяч рублей.

11. Краткосрочная кредиторская задолженность у ТСЖ перед контрагентами на 31.12.2022 составила 3 829 тысяч рублей, в том числе перерасчет за поставленную тепловую энергию на отопление в 2022 году от ПАО МОЭК – 2 550 тысяч рублей. В течение 2022 года задолженность перед ПАО МОЭК за поставленные услуги по отоплению в 2021 году в размере 3388 тысяч рублей была погашена на 84% без проведения перерасчета в адрес собственников помещений. По решению правления окончательный перерасчет за поставленные услуги по отоплению в 2021-2022 годах будет произведен в декабре 2023года с учетом действующего коэффициента расчета стоимости поставленных услуг по отоплению. Оспариваемая задолженность перед ГУП Экотехпром 1 447 тыс.р

12. В 2022 году ТСЖ, по решению правления, провело следующие ремонтные и восстановительные работы:

- частичное оштукатуривание и окраска лифтовых холлов, квартирных холлов и пожарных лестниц МКД;
- капитальный ремонт лифта в подъезде №3;
- инспекция и ремонт (сварочные работы) стоек ГВС и ХВС;
- очистку системы ГВС от ржавчины;
- ремонтные и восстановительные работы системы ППА;
- ремонтные работы по устранению протечек в подземном паркинге и подвале, замена запорной арматуры;
- замена осветительных приборов;
- установка системы видеонаблюдения в помещении правления ТСЖ;
- проверка и частичная замена приборов учета;
- иные текущие ремонтные и восстановительные работы, предусмотренные планом работ на 2022год.

Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на 5 (пяти) страницах каждый, один экземпляр хранится в правлении Товарищества, второй экземпляр в материалах ревизионной комиссии.

Председатель правления:

• _____ (Комогорцева Е.В.)

• Члены Правления:

• _____ (Бородина И.М.)

• _____ (Тарасова Е.Б.)

• _____ (Кузьмина В.А.)

• _____ (Слученков К.Н.)

• _____ (Юревич В.А.)

• _____ (Гребенюк В.Л.)