

**Отчет о финансовой
деятельности правления и исполнения сметы доходов и расходов
ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» за 2021 год**

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 07.02.2020 года обязанности председателя правления исполняла Комогорцева Е.В. (протокол Общего собрания членов ТСЖ от 07.02.2020 протокол заседания правления № 1 от 14.02.2020г.). Общим собранием членов ТСЖ на период до 2022 года (протокол № 01-20 от 07.02.2020г.) был выбран следующий состав правления: Гребенюк В.Л., Кравцов В.В., Слученков К.Н., Матвеева Л.Ф., Комогорцева Е.В., Шанина В.В., Григорьева А.В.. Протоколом заседания правления №1-22 от 20.01.2022г. на основании ст.13.1 Устава ТСЖ полномочия правления ТСЖ продлены до подведения итогов очередного отчетно-выборного собрания, но не позднее чем до 14 мая 2022 года (не более трех месяцев с даты истечения полномочий).

Смета Товарищества на 2021 год утверждена Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 02-21 от 30.05.2021г);

- 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 2021 году складывались из следующих видов:

- платежи собственников/нанимателей 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 2021 году складывались из следующих видов затрат:

- коммунальные услуги за тепловую энергию для дома и паркинга;
- 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 редуктора, частотного преобразователя, замена тормозных элементов и ограничителей лифтов, приводов дверной кабины, уплотнительных узлов);
- оплата за техническое и санитарное обслуживание паркинга, организацию диспетчерского пункта паркинга;
- оплата за услуги и материалы по проведению дезинфекции COVID-19;
- 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 шлаббаумов, хозяйственные и дезинфицирующие товары, товары и принадлежности для уборки, тележка транспортировочная, вкладыши для урн, контейнер для хранения опасных бытовых отходов, огнестойкие замки, оборудование и комплектующие и иные товары для поддержания надлежащей хозяйственной деятельности многоквартирного дома);
- оплата спецодежды персонала ТСЖ и услуги по стирке спецодежды;
- оплата материалы и услуги по исполнению предписаний надзорных организаций (установка и замена противодымных клапанов и защитных решеток, установка сигнальных табличек, организация проверки качества питьевой и горячей воды, ремонт помещения администрации ТСЖ);
- оплата за ремонт общего имущества дома и паркинга (герметизация деформационных швов паркинга, местное устранение протечек и восстановление гидроизоляционного покрытия, замена дефектных зеркал в лифтах, замена входной двери подъезда №4, замена циркуляционных насосов системы вентиляции паркинга, диагностика и поверка общедомовых приборов учета, замена запорной арматуры и дефектных частей ГВС, ХВС и системы отопления МКД, сварочные работы, ремонт шлаббаумов, частичная штукатурка и окраска помещений лифтовых и квартирных холлов, текущий ремонт крыши и прочее);
- оплата за материалы и ремонт входных групп подъездов МКД (замена плитки);
- оплата за изготовление клапанов мусоропроводов в количестве 30шт.;
- оплата за уборочный инвентарь паркинга (пылесос для дорожных покрытий);
- оплата за проведение дезинфекционных и дератизационных работ;
- оплата услуг по вывозу опасных бытовых отходов (люминесцентных ламп);
- оплата за сопровождение программного обеспечения (тех. поддержка);
- юридические услуги и судебные расходы;
- 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 расчетный счет ТСЖ, открытый в ПАО Сбербанк, который использовался, как основной. В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2021 составил: 852954,69 рублей. Исходящий остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2021 составил: 1 578 942,22 рублей

Движение денежных средств (поступления и списания) по расчетному счету ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» в 2021 году: *рублей*

Кварталы	Сумма списаний 2021	Сумма поступлений 2021	Сальдо оборотов
I	7 865 247,57	8 650 741,19	785 493,62
II	8 711 717,37	8 054 059,41	-657 657,96
III	7 811 874,84	8 318 260,20	506 385,36
IV	9 459 065,69	9 550 832,20	91 766,51
ИТОГО по году:	33 847 905,47	34 573 893,00	725 987,53
ИТОГО с учетом входящего остатка на 01.01.2021:	33 847 905, 47	35 426 847,69	1 578 942,22

Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2021 год:

рубли

№ п/п	Статьи 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: освидетельствование, ТО и текущий ремонт, страхование лифтов	1 357 728,00	1 426 517,00	- 68 789,00
1.2	Содержание и эксплуатация сетей электрооборудования, водоснабжения и канализации, теплового пункта, в т.ч. закупка материалов.	856 428,00	865 081,19	- 8 653,19
1.3	ТО системы пожаротушения и дымоудаления	381 108,00	360 000,00	+ 21 108,00
1.4	Вывоз ТБО	1 006 308,00	921 560,00	+ 84 748,00
1.5	Санитарное обслуживание (материалы), кроме подвальных помещений и паркинга	250 104,00	226 080,77	+ 24 023,23
1.6	Текущий ремонт и модернизация	727 968,00	818 839,70	- 90 871,70
2. Расходы на управление МКД и штат ТСЖ				
2.1	Фонд оплаты труда	5 091 492,00	5 226 001,92	- 134 509,92
2.2	Налоги от ФОТ 30,2%	1 537 296,00	1 726 221,39	- 188 925,39* (превышение технического характера ввиду заблаговременной уплаты налогов с ФОТ за декабрь 2021г. в размере 229 590,49рублей)
2.3	Прочие расходы на управление (оргтехника, интернет, телефон, типография, канцтовары)	98 484,00	88 508,27	+ 9 975,73
3. Прочие расходы по управлению, содержанию и эксплуатации				
3.1	Юридическое сопровождение и аудиторский контроль	483 888,00	150 373,00	+ 333 515,00
3.2	Банковское сопровождение	47 100,00	45 640,28	+ 1 459,72

3.3	Обучение, проф.переподготовка	64 236,00	4 450,00	+ 59 786,00
3.4	Налоги, пени, пошлины	21 408,00	56 106,80	- 34 698,80 (в.т.ч.уплата по требованиям за периоды 2018-2019г.г.)
3.5	Благоустройство и озеленение	71 460,00	5 000,00	+ 66 460,00
3.6	Непредвиденные расходы	214 104,00	525 653,00	- 311 549,00 (выполнение мероприятий по предписаниям надзорных органов: установка противодымных клапанов системы вентиляции, организация дополнительных работ)
4. Коммунальные расходы на общедомовые нужды (дом)				
4.1	Коммунальные расходы дом (электроснабжение)	984 900,00	905 843,47	+ 79056,53
4.2	Коммунальные расходы дом (ГВС, ХВС, водоотведение)	128 460,00	104 499,00	+23 961,00
5. Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля, закупка материалов				
5.1	Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля	3 287 856,00	3 484 074,00	- 196 218,00
5.2	Закупка материалов	397 152,00	90 350,00	+ 306 802,00
5.3	Текущий ремонт	326 232,00	642 230,00	- 315 998,00
5.4	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): отопление, вентиляция	294 324,00	1 011 788,91	- 717464,91
5.5	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): электроснабжение	496 440,00	627 678,20	- 131 238,20
	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:	13 322 472,00	13456375,79	- 133 903,79
	Паркинг, всего:	4 802 004,00	5 856 121,11	- 1 054 117,11
	Плановый остаток средств паркинг, с учетом планового сбора и фактических затрат	+6 425 352,00	-5 856 121,11	+ 569 230,89

4. Превышение плановых расходов (затрат) над фактическими и утвержденными расходами ТСЖ в 2021 году по дому в части исполнения сметы доходов и расходов составило 133 903,79рублей, но по факту отсутствует, принимая во внимание заблаговременный платеж налогов с ФОТ в декабре 2021г. за декабрь 2021г. в размере 188 925,39 рублей.

Превышение плановых расходов (затрат) над фактическими и утвержденными расходами ТСЖ в 2021 году по паркингу в части исполнения сметы доходов и расходов составило 1 054 117,11 рублей и обусловлено:

а) проведением ремонтных работ капитального характера по местам аварийного нарушения гидроизоляции перекрытий;

б) увеличением расходов на отопление паркинга ввиду восстановления работы циркуляционных насосов и работы двигателей вентиляции, что необходимо для надлежащей эксплуатации помещений подвалов и подземной автостоянки. Принимая во внимание характер внеплановых работ, превышение фактических расходов над плановыми считать удовлетворительными.

5. В течение 2021 года ТСЖ получало от УФК по гор. Москве (Департамент финансов города Москвы, ГКУ «Городской центр жилищных субсидий») денежные средства в общей сумме 2 060 778,38 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 с января по сентябрь собственниками жилья в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ протокола № 02-21 от 30.05.2021 по тарифам, утвержденным постановлением Постановлением Правительства Москвы № 2065-ПП от 25.11.2020года " О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП». Начисления по статье «Капитальный ремонт» Товариществом собственников жилья в 2021 году по дому не производились.

8. Начисления по оплате взноса на содержание и ремонт общего имущества в многоуровневом паркинге производились в 2021 году, согласно решению¹ общего собрания членов ТСЖ от 30.05.2021 в размере в размере 90.60 рублей за один квадратный метр машиноместа.

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

9. По состоянию на 31.12.2021 сумма дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест перед ТСЖ составила 3175 тысяч рублей.

10. Краткосрочная кредиторская задолженность у ТСЖ перед контрагентами на 31.12.2021 составила 4324 тысяч рублей, в том числе перерасчет за поставленную тепловую энергию на отопление в 2021 году от ПАО МОЭК – 3388 тысяч рублей.

11. В 2021 году ТСЖ, по решению правления, провело следующие ремонтные и восстановительные работы:

-установка и замена противодымных клапанов и защитных решеток системы вентиляции;

-частичное оштукатуривание и окраска лифтовых холлов, квартирных холлов и пожарных лестниц МКД;

- косметический ремонт помещения администрации ТСЖ;
- замену плиточного покрытия входных групп подъездов №№1-5 МКД;
- капитальный ремонт лифта в подъездах №1, №3;
- инспекция и ремонт(сварочные работы) стояков ГВС и ХВС;
- замену циркуляционных насосов системы вентиляции и отопления подземного паркинга;
- модернизации системы запуска вентиляции и отопления подземного паркинга;
- ремонтные работы по устранению протечек в подземном паркинге и подвале, замена запорной арматуры;
- замена осветительных приборов;
- замену датчиков системы ППА;
- замену входной двери подъезда №4;
- иные текущие ремонтные и восстановительные работы, предусмотренные планом работ на 2021год.

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:
- _____(Шанина В.В.)
- _____(Григорьева А.В.)
- _____(Матвеева Л.Ф.)
- _____(Слученков К.Н.)
- _____(Кравцов В.В.)
- _____(Гребенюк В.Л.)