**Товарищество собственников жилья «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ДОРОНИНО»**

150035, Ярославль ул. Доронина д. 12 кв. 77

ОГРН 1147604244204 ИНН 7604272320 КПП 760401001

**Отчет Председателя Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»**

**о финансово-хозяйственной деятельности за 2019-2020 финансовый год**

1. **ВВЕДЕНИЕ**

ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» зарегистрировано как юридическое лицо 22.12.2014 г. ОГРН 1147604244204 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу г. Ярославль, ул. Доронина 12 с 01.04.2015г., а с 01.09.2015 приступило к управлению домом №10 по ул. Доронина в г. Ярославль. Управление вышеуказанными многоквартирными домами осуществляется по настоящее время.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 31 марта 2020 г. составляет 66,49% от общей площади помещений собственников многоквартирных домов. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов РФ.

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Уставом, Учетной политикой, Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» применяет упрощенную систему налогообложения. Со всех средств, полученных в ходе коммерческий деятельности, Товарищество отчисляет налог, равный 6%.

В текущем финансовом году Товарищество продолжило самостоятельное бухгалтерское обслуживание, а также самостоятельный расчет платы за содержание и ЖКУ. В штате ТСЖ продолжает работать бухгалтер с профильным образованием и большим опытом работы в сфере ЖКХ. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты в ТСЖ полностью автоматизированы, ведутся при помощи лицензионного программного обеспечения. Расчет и начисления платы за содержание и ЖКУ производится с использованием специализированной программы – «СТЭК-ЖКХ». Бухгалтерский учет ведется в программе «1С Бухгалтерия 8.0» Для бухгалтера организовано рабочее место, оснащенное всей необходимой оргтехникой. Для решения текущих вопросов бухгалтер ведет прием граждан 3 раза в неделю.

Все расчеты в ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» не имеется. Для осуществления текущих покупок, в целях хозяйственных нужд, выпущена банковская карта, позволяющая минимизировать и даже исключить авансовые отчеты сотрудников Товарищества в наличной форме.

В период времени с 01.04.2015 в Товариществе организован резервный фонд, задача которого, накапливать денежные средства на затратные виды благоустройства и прочие непредвиденные расходы, которые могут возникнуть по мере старения и износа общедомового имущества ТСЖ. По состоянию на текущий день (31.03.2020), накопленный резервный фонд составляет 1 333 041 рубль 00 копеек. Товарищество продолжит накапливать денежные средства для осуществления, в будущем, значительных расходов на благоустройство или приращение общего имущества. Расходование резервного фонда осуществляется также на покрытие текущего баланса Расходов ТСЖ в рамках Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО». За прошедший финансовый год на покрытие дефицита бюджета было потрачено 40 728, 60 руб. За прошедший год общая сумма резервного фонда сократилась на 1,9%, что является незначительным. Увеличение расходов связано с износом общедомового имущества МКД, а также ростом потребительских цен в РФ и ЯО.

С 01 июля 2017 года на ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» возложена обязанность по размещению информации в ГОСУДАРСТЧЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (далее ГИС ЖКХ). Данная обязанность продиктована Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2014 N 209-ФЗ (ред. от 31.12.2017). Как и во всём остальном, Товарищество неукоснительно соблюдает нормы действующего законодательства. В установленные Законом строки ТСЖ приступило к размещению информации в ГИС ЖКХ, для этих целей был заключен договор со специализированной организацией. В настоящий момент объём заполненной информации в ГИС ЖКХ составляет – 100%, что подтверждено актом проверки, проведенной Департаментом государственного жилищного надзора Ярославской области в феврале 2020 года.

1. **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»**

СоставПравления товарищества избран Общим собранием (Протокол 5-О) с 01.07.2018 на два года.

В состав Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» входят 10 членов:

Грибанова Юлия Николаевна, собственник квартиры №49 в доме 10;

Лымарь Антон Александрович, собственник квартиры №191 в доме 10;

Майков Олег Александрович, собственник квартиры №146 в доме 10,

Скворцова Оксана Николаевна, собственник квартиры № 26 в доме 12,

Малиновский Леонид Шамильевич, собственник квартиры № 3 в доме 12,

Федосов Михаил Анатольевич, собственник квартиры № 77 в доме 12,

Лобанов Денис Валентинович, собственник квартиры № 114 в доме 12,

Грудинин Михаил Александрович, собственник квартиры № 129 в доме 12,

Лалаева Галина Анатольевна, собственник квартиры № 207 в доме 12,

Базанов Роман Павлович, собственник квартиры № 112 в доме 12.

Председателем правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» переизбран Федосов М.А., срок полномочий исчисляется с 01.08.2018 по 31.07.2020 гг.

В текущем году заканчиваются полномочия членов Правления и председателя. В рамках годового общего собрания членов ТСЖ в июле 2020 года, Правление предстоит переизбрать.

1. **ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ**

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

- Содержание и благоустройство придомовой территории;

- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;

- Обеспечение населения коммунальными услугами;

- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

- Управление эксплуатацией жилого фонда.

В 2019-2020 годах принят и реализован ряд ключевых решений, влияющих на качество проживания в многоквартирных домах:

1. За прошедший год произведен ремонт входных групп (с 1 по -1 этажи) всех шести подъездов дома №10. Стены были облицованы керамической плиткой, обладающей высокой износостойкостью, а также более высокими визуальными характеристиками. Аналогичный ремонт был произведен в доме №12 в прошлом году. Качество отделки и подобранные материалы доказали свою практичность. Облицованные керамической плиткой стены стало проще убирать и поддерживать пространство тамбуров в чистоте. Вместе с данными работами произведен косметический ремонт.
2. Произведены работы по текущему ремонту узлов горячего водоснабжения. Оцинкованная обвязка узлов ГВС в доме №10 была заменена на трубы из полипропилена. Заменена часть запорной арматуры.
3. Произведена замена входных дверей в д. 12, новые двери теплые, энергосберегающие, а самое главное безопасные для детей. В следующем году аналогичные работы будут проведены в доме 10.
4. За отчетный период произведена замена запорной арматуры и приборов регулирования в количестве: шаровые краны 53 шт. (на 6 шт. больше, чем годом ранее); автоматические воздухоотводчики 10 шт., задвижки 6 шт. (на 2 шт. больше, чем годом ранее); манометры 18 шт.; термометры 17 шт. (на 10 шт. больше, чем годом ранее). В целом можно сделать выводы о том, что дома стареют и всё больше инженерного оборудования необходимо менять или ремонтировать;
5. Произведено техническое обслуживание циркуляционных насосов отопления сдвоенных – 8 шт.; циркуляционных насосов ГВС - 8 шт.; а также диагностирование циркуляционных групп ХВС – 4 шт. В ходе диагностики 1 циркуляционный насос пришлось заменить (затраты 29 тыс. руб.)
6. В рамках подготовки к отопительному периоду 2019-2020 гг. осуществлена промывка, с разборкой, всех теплообменников пластинчатых (отопление и ГВС). Данные мероприятия позволяют осуществлять бесперебойное, без потери качества, отопление и горячее водоснабжение в многоквартирных домах комплекса. При разборке теплообменников задефектованы и заменены 12 пластин (на 4 шт. больше чем годом ранее).
7. Произведен косметический ремонт в кондоминиуме №1. Стены оклеены обоями под покраску, окрашены, устроен натяжной потолок, помещение санузла облицовано керамической плиткой.
8. Произведена замена вышедших из строя камер наружного видеонаблюдения на многоквартирном доме №10 и №12
9. Произведена замена прожекторов освещения на заднем дворе – 2 шт.
10. За отчетный период производился ремонт въездных ворот, а также покупка украденных приводов на задних воротах (незапланированные затраты 47 тыс. руб.)
11. Пройдена комплексная выездная проверка лифтов в д. 12 Ростехнадзором, полученные замечаний носят незначительных (косметический характер), были устранены.
12. За прошедший год произведена замена перегоревших: компактных люминесцентных ламп = 136 шт.(+10 шт. к прошлому году), светодиодных ламп – 89 шт. (+2 шт.), светодиодных светильников – 6 шт. (+4 шт. к аналогичному периоду).
13. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производиться в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется регулярно;
14. Произведена ежегодная отсыпка мест стоянки автомобилей на заднем дворе на количество 80 мест. Использовано материалов: отсев песка – 40 тонн, крошка асфальтовая – 160 тонн, работа экскаватора погрузчика – 10 часов. Произведен частичный ремонт, с добавлением нового материала, противопожарных проездов.
15. За серию традиционных субботников, а также при помощи специалистов, высажено более 80 единиц зеленых насаждений (кустов спиреи - 20, деревьев - 2, многолетних растений - 60), позволяющих в будущем окружить территорию двора массивом зеленых насаждений. В летний период времени входные группы украшают горшки с цветами, производится высадка летних цветов, в летний период времени продолжает работу садовник;
16. Осуществляется регулярный покос территории, за прошедший год территория за пределами двора окашивалась 5 раз, внутри двора – посчитать невозможно.
17. К новому году организован традиционный детский конкурс. В рамках подведения итогов проведен детский Новогодний праздник, на котором участники были награждены почетными грамотами и призами;
18. Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан и поддерживается квалифицированный штат персонала, территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом. За зимний период механизированная уборка дворовой территории производилась 2 раза. Снижение количества механизированных уборок за зимний период времени связано с теплой не снежной зимой и с эффективной работой снегоуборочной машины Husqvarna, приобретённой 3 года назад. Машина продолжает показывать свою эффективность.
19. Огромное внимание уделяется содержанию элементов благоустройства и инфраструктуры. Всем известно, что дороги и покрытия из асфальтобетона служат долго при условии отсутствия луж и скоплений влаги. Для сохранения и продления службы наших элементов инфраструктуры (проездов, площадок) с 2017 года осуществляется строительство поверхностного ливневого водостока. Однако стоит отметить, что из-за большой нагрузки один из участков ливневой канализации был разрушен, в настоящий момент компания подрядчик произвела ремонт в рамках гарантийных обязательств. Поверхностные ливневые водостоки ежегодно очищаются.
20. **ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ**

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы связанные с содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания (протокол №6-О от 31.07.2019г.) и составила с 01.04.2019 по 30.06.2019 – 20,78 руб./м2; с 01.07.2019 по 30.04.2020 - 21,93руб./м2.

\*Справочно – размер платы за содержание и техническое обслуживание ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» по годам: 

Начисления за коммунальные ресурсы производилось по тарифам, утвержденным Департаментом жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и регулирования тарифов Правительства Ярославской области:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Коммунальный ресурс** | **Поставщик** | **Ед. изм.** | **Тариф** |
| с 01.04.2019 | с 01.01.2020 |
| Холодное водоснабжение | МУП «Ярославль Водоканал» | руб./м3 | 29,41 | 29,70 |
| Водоотведение | МУП «Ярославль Водоканал» | руб./м3 | 19,70 | 19,90 |
| Тепловая энергия | ПАО «ТГК-2» | руб./Гкал | 1642,37 | 1650,00 |
| Электроэнергия | ПАО «ТНС-Энерго» | за 1 кВт/ч | 3,62 | 3,69 |
| Обращение с ТКО | ООО «Хартия» | С чел. | 75,2 | 93,54 |

* 1. **Резервный фонд ТСЖ и оборотные средства:**



Размер резервного фонда на 01.04.2020 составляет 1 414 363, 90 рублей

Размер оборотных средств на 01.04.2020 составляет 666 198, 40 рублей

* 1. **Исполнение доходов:**



Смета по доходам исполнена на 101 % в размере 8 250 401,3 рублей 00 копеек.

Начисления пени за нарушение сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг - за финансовый год было выставлено 81 322,97 руб. по данной статье. В соответствие с Жилищным законодательством начисленные пени относятся к доходам и суммируются с прочими доходами.

Смета, в совокупности с начисленными пенями, исполнена по **доходам** на общую сумму **8 250 401, 30** рублей (восемь миллионов двести пятьдесят тысяч четыреста один рублей тридцать копеек).

* 1. **Доходы от коммерческой деятельности**

За прошедший финансовый год Товариществу удалось получить доходы от коммерческой деятельности на общую сумму 415 800 рублей. Виды доходов следующие: сдача помещений в аренду провайдерам, сотовым операторам, оказание информационно вычислительных услуг, размещение аппарата по очистке и розливу питьевой воды).

В соответствие с п. 4 ст. 50 ГКРФ, в силу ч. 1 ст. 135 ЖК РФ ТСЖ создается не только для управления общим имуществом в МКД, но и для обеспечения владения, пользования и (в установленных законодательством пределах) **распоряжения** общим имуществом. ТСЖ наделено правом предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД (п. 1 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ), при этом на него возложена сопутствующая данному праву обязанность обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью (п. 6 ст. 138 ЖК РФ). Частью хозяйственной деятельности ТСЖ является сдача в аренду, внаем общего имущества в МКД (п. 3 ч. 2 ст. 152 ЖК РФ). Пунктом 2 ч. 2 ст. 151 ЖК РФ доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ отнесены к средствам товарищества.

Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ находится в компетенции **общего собрания членов ТСЖ** (п. 3 ст. 152 ЖК РФ). В силу ч. 3 ст. 152 ЖК РФ на основании решения общего собрания членов ТСЖ (Протокол 6-0) доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов, расходуемых на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные гл. 14 ЖК РФ и уставом ТСЖ. Решения о направлении дохода в фонды не принималось.

* 1. **Исполнение расходов:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование статей** | **Единица измерения** | **План** | **Факт** | **% исполнения** |
| **руб./м2** | **Рублей** | **Рублей** | **%** |
| **3** | **РАСХОДЫ:** |   |   |   |   |   |
| 3.1 | Оборотные средства | руб. | 0,44 ₽ | 137 413,8 ₽ | 103 267,3 ₽ | 75,15% |
| 3.2 | Частичное техническое обслуживание МКД, аварийное-диспетчерское обслуживание, мелкий ремонт (Оплата по договору с ООО "Управляющая Компания") | руб. | 5,90 ₽ | 1 846 307,2 ₽ | 2 035 567,4 ₽ | 110,25% |
| 3.3 | Оплата труда и страховые взносы (7 штатных единиц), с 01.01.2019 оклады проиндексированы на 4% в соответствии с Распоряжением Министерства Труда и Социальной защиты РФ | руб. | 5,67 ₽ | 1 773 741,4 ₽ | 1912020,9 | 107,80% |
| 3.4 | Отчисления в ПФРФ, ФОМС, ФОСС (с 01.01.2019 = 30%) льгота в 10% отменена. | руб. | 1,70 ₽ | 532 122,4 ₽ | 573606,3 | 107,80% |
| 3.5 | Отчисления в Фонд социального страхования РФ (травматизм) | руб. | 0,01 ₽ | 3 294,7 ₽ | 3551,6 | 107,80% |
| 3.6 | Банковские услуги (обслуживание счета, комиссия за платежи с расчетного счета ТСЖ контрагентам) | руб. | 0,14 ₽ | 45 000,0 ₽ | 21 736,4 ₽ | 48,30% |
| 3.7 | Програмное обеспечение обслуживание программ 1С, СБИС, Крипто про, Ofice 2 лицензии, ЭЦП) | руб. | 0,13 ₽ | 40 000,0 ₽ | 73 900,0 ₽ | 184,75% |
| 3.8 | Канцелярские расходы (в т.ч. услуги Почты России) | руб. | 0,06 ₽ | 18 000,0 ₽ | 26 958,6 ₽ | 149,77% |
| 3.9 | Услуги связи и интернета | руб. | 0,05 ₽ | 16 000,0 ₽ | 12 213,1 ₽ | 76,33% |
| 3.10 | Юридические услуги | руб. | 0,06 ₽ | 20 000,0 ₽ | 30 500,0 ₽ | 152,50% |
| 3.11 | Ведение интернет сайта ТСЖ | руб. | 0,04 ₽ | 11 910,8 ₽ | 9 892,6 ₽ | 83,06% |
| 3.12 | Техсодержание лифтового хозяйства (договор с ООО "Лифтремонт" и ОАО "Ярославльлифт") | руб. | 2,20 ₽ | 689 102,6 ₽ | 689 102,6 ₽ | 100,00% |
| 3.13 | Страхование лифтов | руб. | 0,01 ₽ | 3 000,0 ₽ | 2 300,0 ₽ | 76,67% |
| 3.14 | Периодическая проверка вентиляционных каналов (Постановление №410), манометров, термометров биметаллических | руб. | 0,24 ₽ | 75 000,0 ₽ | 40 364,4 ₽ | 53,82% |
| 3.15 | Периодическая поверка ОДПУ, трансформаторов тока (с опломбировкой) | руб. | 0,28 ₽ | 87 888,0 ₽ | 3 575,0 ₽ | 4,07% |
| 3.16 | Благоустройство придомовой территории (озеленение, отсыпка противопожарных проездов и мест стоянки а/м) | руб. | 0,72 ₽ | 225 000,0 ₽ | 606 884,4 ₽ | 269,73% |
| 3.17 | Механизированная уборка дворовой территории | руб. | 0,32 ₽ | 100 000,0 ₽ | 58 500,0 ₽ | 58,50% |
| 3.18 | Мероприятия по энергосбережению и энергетической эффективности (замена освещения на светодиодное с датчиками движения, присутствия) Оба многоквартирных дома. | руб. | 0,78 ₽ | 245 000,0 ₽ | 0,0 ₽ | 0,00% |
| 3.19 | Замена входных дверей в подъездах (д. 12, 3 шт) - ФАКТ = 6 шт | руб. | 0,64 ₽ | 199 498,2 ₽ | 398 100,0 ₽ | 199,55% |
| 3.20 | Ремонт узлов ГВС в доме 10 (обвязка узлов ГВС 2 шт. полипропиленом) | руб. | 0,28 ₽ | 88 558,4 ₽ | 139 943,4 ₽ | 158,02% |
| 3.21 | Косметический ремонт участков от первого лестничного марша до 2 этажа (частичное шпатлевание, ремонт трещин, окрашивание, облицовка керамической плиткой) | руб. | 0,27 ₽ | 85 684,3 ₽ | 291 819,2 ₽ | 340,58% |
| 3.22 | Ремонт помещения правления и бухгалтерии | руб. | 0,19 ₽ | 60 910,0 ₽ | 21 168,0 ₽ | 34,75% |
| 3.22 | Материалы и инвентарь (моющие и чистящие средства, реагенты, соль, грантиная крошка, уборочный инвентарь и расходные материаллы, плодородный грунт, песок, щебень) | руб. | 0,29 ₽ | 90 000,0 ₽ | 82 970,2 ₽ | 92,19% |
| 3.23 | Приобретение инструмента, оборудования, (инструмент, верстак, садовый пылесос, аппарат высокого давления, ПК) | руб. | 0,16 ₽ | 50 000,0 ₽ | 184 423,8 ₽ | 368,85% |
| 3.24 | Промывка теплообменников ГВС, отопления - 8 шт, оплата сетевой воды для промывки системы отопления | руб. | 0,33 ₽ | 101 832,0 ₽ | 132 374,0 ₽ | 129,99% |
| 3.25 | Текущий ремонт общего имущества  | руб. | 0,32 ₽ | 100 000,0 ₽ | 189 788,7 ₽ | 189,79% |
| 3.26 | **Резервный фонд** ТСЖ (накопление средств на затратные виды благоустройства) | руб. | 1,50 ₽ | 469 396,8 ₽ | 40 594,3 ₽ | 8,65% |
| 3.27 | Обслуживание системы видеонаблюдения (договор с ООО "Ярнет" - 32 камеры) | руб. | 0,43 ₽ | 134 400,0 ₽ | 134 400,0 ₽ | 100,00% |
| 3.28 | ОДН эл.энергия, водоснабжение и водоотведение при содержании общего имущества в МКД | руб. | 2,94 ₽ | 920 017,7 ₽ | 430 879,2 ₽ | 46,83% |
|   | **ИТОГО РАСХОДЫ:** | руб. | 26,11 ₽ | 8 169 078,3 ₽ | 8 250 401,2 ₽ | 101,00% |
|   | **САЛЬДО** | руб. | 0,00 ₽ | 0,0 ₽ | **0,0 ₽** |   |

Смета исполнена по расходам на общую сумму **8 250 401, 20** рублей (восемь миллионов двести пятьдесят тысяч четыреста один рубль).

Сальдо между доходами и расходами в размере **0 рублей**.

**V. Дополнительные услуги:**

6.1. По решению общего собрания установлена плата 25 рублей с одной квартиры на обслуживание домофонов.

6.2. По решению общего собрания установлена плата с одной квартиры на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (газовая плита, счетчик газа, газоанализатор)

Вышеуказанные суммы являются статьями доходов и расходов, включенными в смету ТСЖ, как транзитные (посреднические) и в полном объеме перенаправляются организациям, предоставляющим вышеуказанные услуги.

Техническое обслуживание внутриквартирного оборудования проводится ПАО «Газпром» ежегодно.

Техническое обслуживание домофонов и автоматики ворот проводится ежеквартально, также осуществляется аварийное диспетчерское обслуживание.

Председатель правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» М.А. Федосов