

ОТЧЕТ

финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «ВЕСТА-8» - за период с 01.07.2018 – 31.12.2018 года

адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская д.20, корпус 4

Количество квартир в доме 143, общая площадь жилых помещений – 9432,1 м²

1. Общая информация

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ВЕСТА-8» за период с 01 июля 2018 года по 31 декабря 2018 года подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период и предоставления Вам информации о текущем финансовом положении ТСЖ. В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса РФ руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением.

За отчетный период обязанности Председателя Правления исполняла Белова А.В.

Товарищество собственников жилья «ВЕСТА-8» включает в себя один многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д.20, копр.4, лит. А, Б, В.

Общая площадь жилого фонда составляет 9432,1 кв.м.

2. Описание ситуации на момент получения права управления домом

2.1. Подписание акта приемки-передачи дома. Начало деятельности.

25 апреля 2018 года собственники провели общее собрание, выбрали правление и председателя Белову Анну Владимировну. Фактически управлять домом наше ТСЖ стало с 01.07.2018г., после подписания Акта приемки-передачи здания временно исполняющим генеральным директором ООО «ДЭЗиС» Ельциным В.В.

С 01 июля 2018 года на работу в ТСЖ был принят бухгалтер, и была сдана вся отчетность, которая требовалась по законодательству.

Т.к. номинальное руководство ТСЖ не сдавало налоговую отчетность начиная с 2014-го года, налоговой инспекцией был наложен запрет на открытие расчетных счетов в каких либо банках, что делало деятельность ТСЖ невозможной.

Было написано ходатайство на имя начальника Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №26 Бодрова А.А. о снятии штрафных санкций по актам камеральных проверок по итогам 2015г, 2016г, 2017г и за 1 полугодие 2018г. Описав всю ситуацию, сложившуюся с нашим домом на момент обращения в налоговый орган, нам удалось найти убедительные доводы для налогового органа, и с нас были сняты штрафные санкции за все годы непредставление налоговой отчетности. Нам был выставлен минимальный штраф 5000 рублей. На заседании

правления было принято решение погасить данный штраф, что и было сделано, после этого налоговый орган снял запрет на открытие расчетных счетов в банках.

Сразу после открытия счета Председателем правления ТСЖ «ВЕСТА-8» были заключены новые договора со всеми ресурсоснабжающими и ресурсообеспечивающими организациями, осуществляющими поставку ресурсов и эксплуатационное обслуживание инженерных систем, а именно:

- ГУП «ТЭК СПб» - теплоснабжение и подача горячей воды.
- ГУП «ВОДОКАНАЛ» - подача холодной воды и водоотведение(канализация).
- АО «Петербургская сбытовая компания» - осуществление передачи электроэнергии.
- ООО «РСК-СЕРВИС» - Техническое обслуживание лифтов (4 шт)
- ООО «Калугалифт» - проведение работ по ежегодной оценке соответствия лифтов в течение назначенного срока службы требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011).
- АО «АльфаСтрахование» - обязательное страхование лифтов в соответствии с законом №225-ФЗ.
- ООО «Энергомонтаж» - обслуживание узла учета тепловой энергии, установленного в нашем доме.
- ООО «СЦ «Эльтон» - услуги по техническому обслуживанию оборудования систем ПЗУ (доводчики дверей и домофоны)
- ООО «Интеграл Сервис», ООО «Телеком Сервис» - Кабельное телевидение.
- ООО УК «Партнер» - комплексное техническое обслуживание жилищного фонда, внутридомовых инженерных сетей, инженерного оборудования, санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.
- АО «Производственная фирма «СКБ Контур» - оказание услуг Удостоверяющего центра (для передачи данных в налоговую с помощью электронно-цифровой подписи).
- ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» - обработка показаний индивидуальных приборов учета, печать и рассылка квитанций.
- ИП Климшина - оказание юридических услуг.
- Иванова О.Н. - договор подряда на оказание услуг паспортной службы.

Так-же была проведена работа по поиску и получению документов на общедомовое оборудование такое как:

- Паспорта на лифтовое оборудование — было найдено у предыдущей обслуживающей организации АО «КОНЕ Лифтс».
- Паспорта на оборудование теплоцентра — было найдено у предыдущей обслуживающей организации ООО «Концерн ЭнергоПолис, СЗТБЭ». Из-за задолженности ООО «ДЭЗиС» перед ООО «Концерн ЭнергоПолис, СЗТБЭ» паспорта отдавать не хотели. Пришлось вести длительные переговоры. В итоге паспорта были получены.

2.2. Работа с задолженностью ТСЖ

С первых дней начала работы правления члены правления совместно с председателем начали активно действовать по непризнанию долга перед ресурсоснабжающими организациями.

С 01 июня 2018 года правление ТСЖ заключило договор об оказании юридических услуг с юристом Климшиной Викторией Петровной сроком на 6 месяцев. За этот период правлением совместно с юристом Климшиной В.П. была проделана огромная работа судебная и внесудебная.

По результатам изысканий были обнаружены огромные задолженности в том числе:

- ГУП «ТЭК СПб» - на сумму **2 180 951,00** руб
- ГУП «Водоканал» - на сумму **1 380 390,84** руб
- ООО «ПетроЭнергоКонтроль» - на сумму более **2 000 000** руб

Были проведены встречи с представителями ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал» и ООО «ПетроЭнергоКонтроль» на которых было предложено согласовать адекватный график погашения задолженности. К сожалению, наше предложение было отвергнуто, после чего мы обратились в суд с просьбой согласовать график погашения задолженности в судебном порядке.

По факту судебных разбирательств нам удалось добиться рассрочки погашения долга перед ГУП «ТЭК СПб» на один год.

Рассрочки погашения долга перед ГУП «Водоканал» нам добиться не удалось.

Задолженность по электроэнергии за внедоговорной находится в стадии обсуждения.

Так-же в процессе работы были обнаружены прочие задолженности такие как:

В соответствии со сметой произведены фактически все работы, за исключением:

- Погашение долга по отоплению перед ГУП «ТЭК СПб»
- Погашение долга по водоснабжению и водоотведению перед ГУП «Водоканал»

На конец периода изменения по сумме задолженности не было.

3. Финансовые показатели

Статья 154 Жилищного кодекса РФ включает в плату за жилое помещение и коммунальные услуги следующее:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения
- плату за коммунальные услуги, в многоквартирном доме.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется собственниками на основании сметы расходов, утвержденной Протоколом общего собрания собственников от 25 апреля 2018 года.

Плата за коммунальные услуги осуществляется собственниками на основании счетов, выставленных в соответствии с показаниями приборов учета.

За отчетный период собственникам помещений было начислено — **3 317 372 руб.**

Фактическое поступление денежных средств составило **-2 445 431,36 руб.**

Задолженность собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги по состоянию на 01.01.2019 года составляет **868 941 руб.**

Остаток на расчетном счете на 01.07.2018 года – 0,00 руб.

1. Операции по расчетному счету ТСЖ «ВЕСТА-8»

Поступления денежных средств	Сумма, руб.
Поступление от собственников на р/сх ВЦКП	2 445 431,36
Перечисление ВЦКП на р/сх ТСЖ	1 376 181,33
ИТОГО	

Статьи затрат с Р/Сч ВЦКП	Израсходовано, руб.
Оплата РСО (ресурсоснабжающие организации) с расчетного счета ВЦКП:	
• Перечисление ВЦКП на р/сх ТСЖ	1 376 181,33
• Оплата ГУП «ТЭК СПб»	520 838,60
• ГУП «Водоканал»	216 140,06
• Удержано комиссия по комплексному обслуживанию по расчетам с населением	19 355,69
ИТОГО	2 132 515,68
• Остаток средств на р/сч ВЦКП	312 915,68

Статьи затрат с Р/Сч ТСЖ «ВЕСТА-8»	Израсходовано, руб.
Оплата РСО (ресурсоснабжающие организации с	

расчетного счета ВЦКП:

• АО «Петербургская Сбытовая компания»	45 744,02
• ГУП «Водоканал»	33 988,86
• Оплата обслуживающей организации ООО УК «Партнер»	437 776,00
• Обслуживание лифтов ООО «РСК-СЕРВИС»	64 000,00
• Обслуживание ПЗУ ООО «СЦ «Эльтон»	21 194,00
• Обслуживание теплоцентра ООО «Энергомонтаж»	10 000,00
• Страхование лифтов АО «АльфаСтрахование»	1 500,00
• Услуги телевидения ООО «Интеграл Сервис», ООО «Телеком Сервис»	42 724,80
• Техническое освидетельствование лифтов ООО «Калугалифт»	15 800,00
• Услуги юриста - ИП Климшина	120 000,00
• Услуги паспортной службы - Иванова О.Н.	26 100,00
• В счет текущего ремонта (выполнение работ по монтажу диспетчерской связи лифтов) ООО «СМУ 33»	71 218,69
• Оплата по замене шарового крана (стояк №2, парадная №4) и покраска фасада дома, ремонт аварийного стояка - ООО УК «Партнер»	15 686,00
• З/плата на карточный счет сотрудникам	268 612,50
• Перечислено подотчет (хоз.расходы)	2 378,76
• Налоги и сборы в бюджет	84 137,50
• Обслуживание р/счета	5 286,00
• Госпошлина в суд	3 000,00
• Штрафы в налоговую	5 000,00
• За раскрытие информации	4 500,00
• Передача отчетности по электронной связи	4 300,00
ИТОГО	1 282 947,13
• Остаток на 31.12.2018 год.	93 234,20

Данный остаток подтверждается выписками банка.

Ведется работа по уменьшению дебиторской задолженности с физическими и юридическими лицами. Собственники квартир, имеющие задолженность по ТО и коммунальным платежам обзваниваются, предупреждаются письменными уведомлениями.

4.Хозяйственная деятельность

Силами сотрудников ТСЖ «ВЕСТА-8», была налажена бесперебойная работа по текущей эксплуатации жилого дома, производится уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории, идет выполнение сантехнических и электротехнических работ и заявок собственников квартир, выполняются аварийные заявки.

Выполнена подготовка к отопительному сезону (в том числе подготовка инженерных систем и оборудования дома к зиме, получение допусков и

разрешительных документов у поставщиков услуг) в установленные нормативные сроки с получением акта допуска в августе 2018г..

Регулярно проводятся обходы и осмотры здания, отслеживаются объемы и качество предоставляемых коммунальных услуг по заключенным договорам, ведется планирование работ и мероприятий для стабильной работы всех систем жилого дома.

Бухгалтер ТСЖ обеспечивает организацию бухгалтерского учета в товариществе, проводит работу по решению старых проблем с налоговыми органами, обеспечивает составление бухгалтерской отчетности в налоговую службу и различные фонды.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ВЕСТА-8» за период с 01.07.2018 г по 31.12.2018 г. позволяет сделать следующие выводы:

- финансовое состояние ТСЖ в целом неудовлетворительное, преимущественно из-за старых долгов;
- услуги оказываются ТСЖ рамках заключенных договоров на обслуживание;
- материальные ценности и оборудование приобретается согласно предоставленным документам, подтверждающих их необходимость.