

ОТЧЕТ

финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «ВЕСТА-8» - за период с 01.01.2019 – 31.12.2019 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 января 2019 года по 31 декабря 2019 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.

У ТСЖ «ВЕСТА-8» заключены договора со всеми ресурсобеспечивающими организациями и организациями, осуществляющими эксплуатационное обслуживание инженерных систем.

В качестве обслуживающей организации была выбрана новая компания - ООО «УК «Формула уюта». Договор с ООО «УК «Партнер» был расторгнут с последующей выплатой задолженности.

2. Работа с задолженностью ТСЖ

На 01.01.2019г задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями составляла:

- 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

На момент окончания рассрочки на погашение долга перед ГУП «ТЭК СПб». По приказам о взысканиях судебные приставы списали со счета ТСЖ 20 228, 82 руб.

Т.к. рассрочки погашения долга перед ГУП «Водоканал» нам добиться не удалось в ноябре судебный пристав отнес приказ о взыскании в ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство», после чего ВЦКП ежемесячно отчисляет 30% платежей в счет коммунальных услуг на погашение долга перед ГУП «Водоканал». За период с 01.11.2019г по 31.12.2019г со счета ГУП «ВЦКП» в пользу задолженности перед ГУП «Водоканал» было перечислено **113 928,84** руб.

Задолженность по электроэнергии за внедоговорной период обслуживания была оспорена и **отменена**.

На конец периода задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями составляет:

- ГУП «ТЭК СПб» - на сумму **2 160 722,18** руб
- ГУП «Водоканал» - на сумму **1 266 462** руб
- ООО «ПетроЭнергоКонтроль» - **долг отсутствует (опровергнут и списан)**

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.

Задолженность собственников на начало отчетного периода — **868 941** руб.

За отчетный период собственникам помещений было начислено — **6 797 905,97** руб.

Фактическое поступление денежных средств составило-**7 181 385,28** руб.

Задолженность собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги по состоянию на 31.12.2019 года составляет **485 461,69** руб.

Остаток на расчетном счете на 01.01.2019 года – 93 234,20 руб.

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

Поступления денежных средств	Сумма, руб.
Остаток средств на р/с ВЦКП	312 915,68

Поступление от собственников на р/сх ВЦКП	7 181 385,28
Перечисление ВЦКП на р/сх ТСЖ	3 916 016,93
Поступление на р/сх вознаграждения за доступ к местам общего пользования «Жилфонда АО «ЭР-Телеком Холдинг»	17 700,00
Возврат на р/сх ошибочно перечисленной суммы ГУП ТЭК	239 648,70
Возврат средств на р/сх за бухг. Программу «Мое дело»	17 497,00
Возврат на р/сх за не выданный товар ООО «Омега»	6 045,00
Зачисление на р/сх начисленных % на остаток средств на р/счете «ТИНЬКОФФБАНК»	34,14
ИТОГО	4 196 941,77

Статьи затрат с Р/Сч ВЦКП	Израсходовано, руб.
Оплата РСО (ресурсоснабжающие организации) с расчетного счета ВЦКП:	
• Перечисление ВЦКП на р/сх ТСЖ	3 916 016,93
• Оплата ГУП «ТЭК СПб»	2 254 991,20
• ГУП «Водоканал»	996 596,20
• Перечислено судебному приставу со счета ВЦКП в счет погашения задолженности перед ГУП «Водоканал»	113 928,84
• Удержано комиссия по комплексному обслуживанию по расчетам с населением	49 780,91
ИТОГО	7 331 314,08
• Остаток средств на р/сх ВЦКП	162 986,88

Статьи затрат с Р/Сч ТСЖ «ВЕСТА-8»	Израсходовано, руб.
Оплата РСО (ресурсоснабжающие организации) с расчетного счета ТСЖ:	
• АО «Петербургская Сбытовая компания»	173 494,93
• ГУП «Водоканал»	71 531,0
• ГУП «ТЭК СПб»	553 186,74
• Оплата обслуживающей организации ООО «УК «Формула уюта»	1 202 784,00
• Оплата задолженности УК «Партнер»	616 510,44
• Обслуживание лифтов ООО «РСК-СЕРВИС»	166 400,00
• Обслуживание ПЗУ ООО «СЦ «Эльтон»	32 604,00
• Обслуживание теплоцентра ООО «Энергомонтаж»	53 496,00
• Страхование лифтов АО «АльфаСтрахование»	1 500,00
• Услуги телевидения ООО «Интеграл Сервис», ООО «Телеком Сервис»	248 515,00
• Техническое освидетельствование лифтов ООО «Калугалифт»	0
Расходы на ведение Р/Сч, налоговые и судебные издержки:	
• Госпошлина за судебные издержки	1274,00
• Налоги и сборы в бюджет	143 801,71
• Обслуживание р/счета	11 780,50
• За программу бух учета «Мое дело»	17 497,00
• Штрафы в налоговую	754,84

• За раскрытие информации «СПБ Контур»	4 500,00
• Передача отчетности по электронной связи	8 240,00
• За программу 1 С Бухгалтерия.	5 400,00
• Списание с р/счета (ТИНЬКОФФБАНК) по решению Арбитражного суда приставом Приморского р-на	158 634,20
Расходы на поддержание дома в счет текущего ремонта:	
• Установка видеонаблюдения	75 750,00
• Работы по замене канализационных труб, замена стояков, ремонту кровли, герметизации швов	84 650,00
• Замена 3-х фазного прибора учета электроэнергии	14 400,00
• Работы по проведению поверки оборудования УУТЭ	23 496,00
• Приобретение материалов на текущий ремонт	62 602,00
• Замена окна в коридоре 4 парадной	12 683,00
Расходы на заработную плату:	
• Услуги паспортной службы - Иванова О.Н.	60 000
• З/плата на карточный счет сотрудникам (бухгалтер, председатель)	425 375,16
• Перечислено подотчет (хоз.расходы)	0
ИТОГО	4 230 860,52
• Остаток на 31.12.2019год.	59 315,45

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», поддерживается 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.

Т.к. окончился поверенный срок эксплуатации - проведена поверка оборудования УУТЭ (теплоцентр).

Осенью окончился срок поверки общедомовых счетчиков электроэнергии. Были заменены 2 общедомовых прибора учета.

Были заменены часть аварийных стояков ХВС в квартирах собственников.

Произведена замена части канализации после засора в 4-ой парадной.

Заменено окно в 4-ом подъезде, т. к. существующее окно пришло в негодность (одна рама не закрывается, вторая выломана).

Произведен осмотр и герметизация крыши и части межплиточных швов.

Выполнен переход с общего договора на ГВС и отопление на прямые договора собственников с ГУП «ТЭК СПб». Это позволяет не копить задолженность собственников перед РСО на счете ТСЖ.

Ведутся работы по переходу на прямые договора с ГУП «Водоканал».

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 01.01.2019 г по 31.12.2019 г. позволяет сделать следующие выводы:

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