

ОТЧЕТ

финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «ВЕСТА-8» - за период с 01.01.2020 – 31.12.2020 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 2020 года по 31 декабря 2020 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.

2. Работа с задолженностью ТСЖ

На 01.01.2019г задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями составляла:

- ГУП «ТЭК СПб» - на сумму **2 160 722,18** руб
- ГУП «Водоканал» - на сумму **1 266 462** руб

Т.к. отсрочки оплаты задолженности перед ГУП «ТЭК СПб» нам больше предоставлено не было — на данный момент ведется работа по признанию долга перед ГУП «ТЭК СПб» невзыскуемым.

Т.к. ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» ежемесячно отчисляет 30% платежей в счет коммунальных услуг на погашение долга перед ГУП «Водоканал». За период с 01.11.2020г по 31.12.2020г со счета ГУП «ВЦКП» в пользу задолженности перед ГУП «Водоканал» было перечислено **549 349,58** руб.

На конец периода задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями составляет:

- ГУП «ТЭК СПб» - на сумму **2 160 722,18** руб
- ГУП «Водоканал» - на сумму **702 565,75** руб

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 — **485 461,69** руб.

За отчетный период собственникам помещений было начислено — **5 375 068,49** руб.

Фактическое поступление денежных средств составило - **5 264 068,15** руб.

Задолженность собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги по состоянию на 31.12.2020 года составляет **598 906,03** руб.

Остаток на расчетном счете на 01.01.2020 года – 59 315,45 руб.

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

Поступления денежных средств	Сумма, руб.
Остаток средств на р/сч ВЦКП	162 986,88
Поступление от собственников на р/сч ВЦКП	5 264 068,51
Перечисление ВЦКП на р/сч ТСЖ	3 652 302,97
Поступление на р/сч вознаграждения за доступ к местам общего пользования жилого фонда АО «ЭР-Телеком Холдинг»	14 160,00
Поступление на р/сч вознаграждения за доступ к местам общего пользования жилого фонда от ООО «Интергал Сервис» и ООО «Телеком Сервис»	68 842,20
ИТОГО	3 735 305,17
Статьи затрат с Р/Сч ВЦКП	Израсходовано, руб.

Оплата РСО (ресурсоснабжающие организации) с расчетного счета ВЦКП:	
• Перечисление ВЦКП на р/сч ТСЖ	3 652302,97
• Оплата ГУП «ТЭК СПб»	75 892,18
• ГУП «Водоканал»	974 790,80
• Перечислено судебному приставу со счета ВЦКП в счет погашения задолженности перед ГУП «Водоканал»	563 896,25
• Удержано комиссия по комплексному обслуживанию по расчетам с населением	42 380,17
ИТОГО	7 331 314,08
• Остаток средств на р/сч ВЦКП	117 793,02

Статьи затрат с Р/Сч ТСЖ «ВЕСТА-8»	Израсходовано, руб.
Оплата РСО (ресурсоснабжающие организации) с расчетного счета ТСЖ:	
• АО «Петербургская Сбытовая компания»	165 801,54
• ГУП «Водоканал»	16 521,27
• ГУП «ТЭК СПб»	14 505,49
• Оплата обслуживающей организации ООО «УК «Формула уюта»	1 648 828,00
• Обслуживание лифтов ООО «РСК-СЕРВИС»	162 400,00
• Обслуживание ПЗУ ООО «СЦ «Эльтон»	35 321,00
• Обслуживание теплоцентра ООО «Энергомонтаж»	30 000,00
• Страхование лифтов АО «АльфаСтрахование»	1500,00
• Услуги телевидения ООО «Интеграл Сервис», ООО «Телеком Сервис»	178 945,29
• Техническое освидетельствование лифтов ООО «Калугалифт»	31 600,00
Расходы на ведение Р/Сч, налоговые и судебные издержки:	
• Налоги и сборы в бюджет	110 686,63
• Обслуживание р/счета	9 659,00
• Штрафы в налоговую	5 503,00
• Передача отчетности по электронной связи	8500,00
Расходы на поддержание дома в счет текущего ремонта:	
• Замена стояков холодной воды	165 000,00
• Замена спускных кранов в системе отопления	186 362,00
• Покраска цоколя дома	63 840,00
• Приобретение материалов на текущий ремонт	54 335,00
• Замена 4-х старых окон на первых этажах всех подъездов	48 826,00
• Замена шаровых кранов чердачном помещении	48 000,00
• Закупка светильников с датчиком для лестничных площадок	20 200,08
• Покраска входных дверей	16 000,00
• Замена деревянных элементов для скамеек	14 000,00
• Покупка стендов для информации	13 100,00
• Покупка оцинкованных вкладышей для урны	3 500,00
Расходы на заработную плату:	
• З/плата на карточный счет сотрудникам (бухгалтер,	544165,57

председатель, паспортная служба)

ИТОГО

3 597 099,87

- **Остаток на 31.12.2020год.**

197 520,75

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.

Была проведена огромная работа по реконструкции внутренних коммуникаций в том числе:

- замена более 150 спускных кранов в подвале (80% кранов пришло в негодность и не закрывались)
- замена 16-ти шаровых кранов на чердаках для возможности частичного перекрытия отопления (краны так-же пришли в негодность)
- поэтапная замена старых разбитых светильников на новые энергосберегающие сенсорные светильники
- поэтапная замена аварийных стояков ХВС в квартирах собственников

Проведены мелкие косметические работы такие как:

- заменены четыре старых окон на первых этажах
- покраска цоколя по периметру дома (по указанию администрации после нанесения граффити)
- зачищены и покрашены входные группы (входные двери)
- закуплены новые (целые) стенды для размещения информации
- заменены треснувшие и развалившиеся ламели для скамеек
- закуплены оцинкованные вставки для мусорных ведер (старые пластиковые пришли в негодность — прогорели, потрескались, развалились)

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. Ведутся переговоры с судебными приставами по поводу старых задолженностей.

Ведется работа по переводу паспортной службы в паспортный стол приморского района и переводы платежей за ХВС и водоотведение на прямые договора с ГУП «Водоканал».

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ВЕСТА-8» за период с 01.01.2020 г по 31.12.2020 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.