

Отчет об итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «РУБИН» в 2020г.

За 2020г. в ТСЖ «Рубин» было собрано – 11 259 176,43 руб.

израсходовано - 10 295 043,49 руб.

За 2020г. ТСЖ «Рубин» оплатило поставщикам за предоставление коммунальных услуг - 7 140 384,52 руб.

В том числе: ООО «ТГЭК» за поставку тепловой энергии - 3 083 898,31 руб.

ООО «КВС» за поставку ХВС - 1 224 377,71 руб.

ООО «СПГЭС» за поставку электроэнергии - 2 283 693,58 руб.

АО «Управление отходами» за вывоз ТБО - 548 414,92 руб.

Были выполнены работы и проведено обслуживание жилого фонда за счет

1. Поверка манометров к отопительному сезону – 3 155,66 руб.

2. Перемотка двигателя лифта в 3-ем подъезде – 11 500,00 руб.

3. Прочие хозрасходы - 16 557,06 руб.

в том числе :

- расходы на текущий ремонт общего имущества в квартирах жильцов – 2 888,00 руб.

- расходы на текущий ремонт общего имущества в подвальных и чердачных помещениях – 4 324,60 руб.

- расходы на покупку электроматериалов – 2 516,00 руб.

- приобретение инвентаря – 4 626,00 руб.

- прочие расходы - 2 202,46 руб.

ИТОГО: 31 212,72 руб.

За счет средств из статьи «Содержание жилья»:

1. За обслуживание внутридомового газового оборудования – 27 970,00 руб.

2. За страхование лифтов – 1 955 руб.

3. За обработку территории и подвалов от грызунов и комаров и приобретение дезинфицирующих средств – 23 900,00 руб.

4. За осмотр вентиляционных каналов и их прочистка – 23 033,33 руб.

5. За право пользования ключом «СБИС» и за сертификат ключа - 6 950,00 руб.

6. Услуги СарРЦ за информацию на ГИС – 36 000,00 руб.

7. За обслуживание и поддержку сайта ТСЖ и доступ в интернет - 14 264,24 руб.

8. Абонентская плата за услуги хостинга и домены – постоянное

подключение к системе Интернет (сайт) - **4 750 ,00руб.**

9. За обслуживание теплового счетчика – **30 000,00 руб.**

10. За обслуживание регулятора температуры - **8 955,00 руб.**

11. Замена точкидоступа интернета для видеонаблюдения – **2 600,00 руб.**

12. За настройку видеорегистратора - **2 000,00 руб.**

13. За установку программы для бухгалтера 1 С - **1 650,00 руб.**

14. За юридические услуги - **30 000 руб.**

15. Услуги СарПЦ за расчетно - кассовое обслуживание - **253 804,92 руб.**

16. Налоги, страх. взносы, комиссия, абонентская плата, пеня, госпошлина,
неустойка и оплата юр.услуг по искам, штрафы – **742 244,13 руб.**

17. Выплаты по испол. листу кв.№ 89 - **15 000 руб.**

16. Заработная плата и отпускные обслуж.аппарату - **1 364 904,31 руб.**

17. Прочие – **76 487,47 руб.**

в том числе: оплата сотовых телефонов – **7 910,00 руб.**

канцелярские и почтовые – **13 129,79 руб.**

благоустройство (кронирование и спил деревьев) - **21 326,00 руб.**

расходные материалы для уборщиц – **17 413,20 руб.**

прочие – **16 708,48 руб.**

ИТОГО: 2 666 468,40 руб.

ИТОГО: 2 697 681,12 руб. (текущий ремонт и содерж. жилья)

Оплатили остаток долга за замену общего прибора учета тепловой энергии, средствами,
дополнительно выставленных собственникам в платежные документы - **50 000,00 руб.**

Обслуживание жилого фонда: Лифт(338 997,85), домофон(42 540), видео(25 440) = 406 977,85 руб.

ВСЕГО израсходовано по статьям текущий ремонт, содержание

**и обслуживание жилого фонда: 3 154 658,97 руб., в т.ч. остатки на корпоративной
карте на 01.01.2020г. – 1 294,50 руб. и наличные средства – 2 018,65 руб.**

	ПО СМЕТЕ ДОХОДОВ НА 2020г.	СОБРАНО В 2020г.	ИЗРАСХОДОВАНО В 2020 г.
1. Содержание жилья	2 988 904,30	2 849 906,38	2 994 140,25 в т.ч. лифт

2. Ремонт жилья	941 389,02	912 816,91	42 538,72
3. Капремонт	860 649,59	841 158,90 + 48 021,96 (Комитет по финансам)	—
4. За эксплуат. МОП и другие доходы (ОДН)	140 040	208 367,31 (домофон, видео (по боротке), МТС, Ростелеком, Спутник, процент Сбербанка и возврат Комитета по фин. юр.усл., а также возврат налоговых сборов + 522 568,20 (СОИ, ОДН) + 4 203,53 за тех. обслуж. газ обор.(по обороткам)	67 980,00 (домофон, видео)
ИТОГО:	4 930 982,91	5 387 043,19 + 299 898,16 (остаток на спецсчете капрем. на 01.01.20г.) + 130 273,80 (остаток на счете ТСЖ в ПАО «Совкомбанк» и в СарРЦ на 01.01.20г.) + 1 294,50 (остаток на корпоративной карте на 01.01.20г.) + 2 018,65 (остаток наличных на 01.01.20г.) 5 820 528,30	3 104 658,97 + 50 000 (допол. выставленные за замену теплосчетчика) = 3 154 658,97

Разница собранных средств, с учетом СОИ,

со сметой 2020г. - 5 387 043,19 – 4 930 982,91 = 456 060,28 руб. (профицит)

Разница со сметой по факту

израсходованных средств за 2020г. - 4 930 982,91 – 3 151 345,82 = 1 779 637,09 руб.(профицит)

Разница по факту собранных и

израсходованных средств

на 01.01.2021г. - 5 820 528,30 - 3 154 658,97 = 2 665 869,33 руб.(профицит)

Остаток на спецсчете на 01.01.2021г. – 1 166 814,38 руб.

Остаток на корпоративной карте на 01.01.2021г. – 4 939,30 руб.

Остаток наличных средств на 01.01.2021г. – 274,12 руб.

Остаток в ООО «СарРЦ» на 01.01.2021г. – 97 572,66

На 01.01.2021г. задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, с учетом декабря составила - **2 050 516,27 руб.**, в том числе просроченная - **924 945,34 руб.** Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и обслуживающими организациями в общей сумме, с учетом декабря – **1 565 889,87 руб.**, в том числе просроченная – **794 087,64**

ООО «Энергосбытовая компания» - **914 102,83 руб.** в т. ч. просроч. - **453 982,23 руб.**

АО «Управление отходами» - **41 843,63 руб.**

ООО «СПГЭС» - **428 164,48 руб.**, в т.ч. просроченная – **288 024,12 руб.**

ООО «Концессии водоснабжения Саратов» - **95 372,64 руб.**

ООО «Лифтсервис» - **78 241,29 руб.**, в т.ч. просроч. – **52 081,29 руб.**

ИП Мнацын (домофон) – **3 545 руб.**

ИП Мнацын (видео) – **2 120 руб.**

ИП Бандорин (тех.обс.теплосчет) – **2 500 руб.**

Также на 01.01.2021г. осталась еще задолженность по и/л кв. № 89 - **68 612,80 руб.**

Ежемесячная оплата из статьи «Содержание жилья» на 2021 год.

общ.пл. 11 944,3 кв.м.

1. ООО «СарРЦ» (расчетно-кассовое обслуживание) – **24 150 руб.**
 2. ПАО «Совкомбанк» (услуги) – $19\,857,64/12 = 1\,654,80$ **руб.**
 3. АО «Страховое общество» (страхование лифтов) - $1\,955$ руб. / $12 = 163$ **руб.**
 4. АО «Саратовгаз» – $27\,970$ руб. / $12 = 2\,330,83$ **руб.**
 5. ИП Бандорин (обслуживание теплосчетчика) - **2 500 руб.**
 6. ООО «Металлокомплект» (обслуживание регулятора температуры ГВС) – **995 руб.**
 7. ООО «Альфадез» (профобработка) – $18\,900/12 = 1\,575$ **руб.**
 8. ООО «СарБиСи»(услуги хостинга и домены - постоянное подключение к сети Интернет) – **400 руб.**
 9. ООО «ЕвроМонтаж» (обследование вент каналов) – $10\,600/12 = 883$ **руб.**
 10. ООО «Компания «Тензор» (сертификация ключа) – $9\,800/12 = 816,67$ **руб.**
 11. Обслуживание сайта ТСЖ – $15\,000/12 = 1\,250$ **руб.**
 12. Учеба, транспорт, телефон, почтовые, канцтовары, благоустройство, инвентарь, расходные материалы, юр.услуги и др. – **15 000 руб.**
 15. Налоги, страх. взносы – **80 000 руб.** $16\,862 + 39\,172 = 56\,034$ (аппарат)
 16. Зарплата – **112 848 руб.**(без налогов) - 12 чел. (средняя на руки - 9 404 руб.)
- ИТОГО: 244 566,30 руб.**

Необходимый тариф по статье «Содержание жилья» в 2021 году:

$244\,566,30$ руб. : $11\,944,3$ кв.м. = **20,48 руб.** Факт. - **19,07 руб.**

Можно компенсировать за счет использования общего имущества:

ПАО «МТС» - 10 941 руб. (долг 4-й кв. 2020г.) + 41 400 руб.(2021г.) = 52 341 руб./12 = 4 361,75 руб./11 944,30 = **0,37 руб.**

ООО «Спутник-ТВ» - 5 400 руб. (долг 2-ой, 3-ий, 4-й кв. 2020г.) + 7 200 руб.(2021г.) = 12600 руб./12 = 1 050 руб./11 944,3 = **0,09 руб.**

ООО «Ростелеком» - 3 600 руб. (долг 4-й кв. 2020г.) + 14 400 руб. (2021г.) = 18000/12 = 1 500 руб./11 944,3 = **0,13 руб.**

ООО «Вымпелком» – 21 600 (долг 4-й кв. 2018г., 2019г. и 2020г.) + 9 600 руб. (2021г.) = 31 200/12 = 2 600/ 11 944,3 = **0,22 руб.**

Итого: 0,37 руб. + 0,09 руб. + 0,13 руб. + 0,22 руб. = 0,81руб.

20,48 руб. – 0,81 руб. = 19,67 руб. Факт. – 19,07 руб.

Тариф по статье «Содержание жилья» требуется увеличить на 0,60 руб. ----- 19,67 руб.

Ежемесячная плата за жилое помещение по ТСЖ «Рубин» в 2021г.

1. Содержание жилья – 11 944,3 кв.м. * **19,67 руб. = 234 944,38 руб.**

2. Ремонт жилья – 11 944,3 * **6,57 = 78 474,05 руб.**

ИТОГО: 313 418,43 руб.

Перечисление на спецсчет в Сбербанк на формирование фонда капремонт

Капитальный ремонт – 11 334,1 * **6,33 = 71 744,85 руб.**

Теперь о задачах на 2021год.

ТСЖ в марте прошлого года получило уведомление о проведении проверки лифтового оборудования представителями Ростехнадзора. Лифтовое оборудование служит в этом доме уже 24 года. Срок эксплуатации лифтов – 25 лет, далее ТСЖ должно принимать меры либо по модернизации лифтового оборудования, либо проводить полную замену лифтов. Конечно, ТСЖ не сможет всё сразу сделать. На это необходимо большие средства, которых у ТСЖ просто нет. Поэтому необходимо проводить эту работу поэтапно. Согласно требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов», ТСЖ уже ранее должны были произвести в лифтах, так называемую диспетчеризацию. Однако, ТСЖ эту работу раньше не могло осуществить, поэтому в настоящее время к ней необходимо приступить. Роспотребнадзор при проверке обязательно с ТСЖ это потребует. ООО «Лифтсервис-К» которое обслуживает лифтовое оборудование в доме, представило

ТСЖ предварительный локальной сметный расчет на диспетчеризацию лифтов. Он составил в общей сумме - 195 912 руб. Эту работу ТСЖ может произвести за счет средств фонда капитального ремонта, который открыт на спецсчете в Сбербанке.

Также необходимо провести работу по ремонту цокольного этажа по всему периметру жилого дома. Если этим не заняться, то рискуем получить предписание от жилищной инспекции, а затем и штраф за плохое содержание жилого дома. В настоящее время ведутся переговоры по данному вопросу с ООО «Ремжилстрой».

Далее, из средств статьи «Текущий ремонт» ТСЖ необходимо будет произвести ремонтные работы выходов на кровлю дома и ремонт самих лифтовых помещений. Это тоже большая работа и во сколько она обойдется, пока трудно определить.

На общем собрании ТСЖ еще в 2019 году, было принято решение провести в поэтажных электрощитах, в верхних частях, где стоят квартирные автоматы, проверку протяжек контактных соединений на автоматы, проверить контактные соединения «ноль-земля», провести демонтаж не действующих проводов и кабелей, возможно, установить УЗО и закрыть все верхние части на замки, так как многие верхние шкафы открыты. Сделать так, чтобы один ключ был также у ТСЖ. Эту работу ТСЖ пока ещё не сделало. Необходимо в этом году приступить к этой работе и предложить электрику ТСЖ провести её по дополнительному договору.

Наше ТСЖ состоит из одного дома, и мы сами собственники должны следить как за состоянием нашего дома, так и за придомовой территорией. Наступила весна и в апреле – мае необходимо провести субботник по уборке придомовой территории. Рабочих у ТСЖ нет, поэтому каждая квартира должна принять участие в субботнике.