

Отчет об итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «РУБИН» в 2019г.

За 2019г. в ТСЖ «Рубин» было собрано - 11 958 802,58 руб.
израсходовано - 11 814 786,73 руб.

За 2019г. ТСЖ «Рубин» оплатило поставщикам за предоставление коммунальных услуг - 6 967 869,71 руб.

В том числе: ООО «ТГЭК» за поставку тепловой энергии - 3 921 230,12 руб.
ООО «КВС» за поставку ХВС - 1.046 205,96 руб.
ООО «СПГЭС» за поставку электроэнергии - 1 465 683,71 руб.
АО «Управление отходами» за вывоз ТБО - 534 749,92 руб.

Были выполнены работы и проведено обслуживание жилого фонда за счет следующих статей:

За счет средств спецсчета статьи «Капремонт»:

1. Утепление торцовых стен в первом и шестом подъездах.

ИТОГО: 1 116 448 руб.

За счет средств статьи «Текущий ремонт»:

1. Ремонтные работы на козырьках входов в подъезды - 176 714,14 руб.
2. Ремонтные работы на кровле пятого подъезда - 49 599,80 руб.
3. Поверка манометров к отопительному сезону - 2 938,03 руб.
4. Замена регулятора температуры горячего водоснабжения - 17 609,76 руб.
5. Ремонт лифтового оборудования во втором подъезде - 8 236 руб.
6. Замена участка газопровода возле шестого подъезда - 53 053,10 руб.
7. Прочие хозрасходы - 31 064,20 руб.

в том числе :

- расходы на текущий ремонт общего имущества в квартирах жильцов - 3 132,80 руб.
- расходы на текущий ремонт общего имущества в подвальных и чердачных помещениях - 16 873,40 руб.
- расходы на покупку электроматериалов - 3 818 руб.
- приобретение инвентаря - 2 959 руб.
- прочие расходы - 4 281 руб.

ИТОГО: 339 215,03 руб.

За счет средств из статьи «Содержание жилья»:

1. За проверку индивидуальных газовых плит и газ. трубопровода – **65 925 руб.**
2. За страхование лифтов – **1 955 руб.**
3. За обработку территории и подвалов от грызунов и комаров – **8 954 руб.**
4. За обследование в квартирах и в чердачных помещениях вент. каналов – **10 600 руб.**
5. Абонентская плата за видеointернет – **9 150 руб.**
6. За право пользования ключом «СБИС» и за сертификат ключа – **9 800 руб.**
7. Услуги СарРЦ за информацию на ГИС – **36 000 руб.**
8. За обслуживание и поддержку сайта ТСЖ – **10 000 руб.**
9. Абонентская плата за услуги хостинга и домены – постоянное подключение к системе Интернет (сайт) – **4 750 руб.**
10. За обслуживание теплового счетчика – **30 000 руб.**
11. За обслуживание регулятора температуры – **6 947,98 руб.**
12. За юридические услуги – **67 000 руб.**
13. Услуги СарРЦ за расчетно - кассовое обслуживание – **264 590,33 руб.**
14. Налоги, страх. взносы, комиссия, абонентская плата, пеня, госпошлина, неустойка и оплата юр.услуг по искам, штрафы – **932 945,62 руб.**
15. Выплаты по испол. листу кв.№ 89 – **8 000 руб.**
16. Заработная плата и отпускные обслуж.аппарату – **1 264 929,11 руб.**
17. Прочие – **62 544,89 руб.**
 - в том числе: оплата сотовых телефонов – **7 652руб.**
 - канцелярские и почтовые – **7 005,40 руб.**
 - благоустройство (кронирование и спил деревьев) – **21 006 руб.**
 - расходные материалы для уборщиц – **4 398,20 руб.**
 - оплата долга по представлению судебного пристава с з/пл. Марахоной – **9 246 руб.**
 - прочие – **13 237,29 руб.**
 - ИТОГО: 2 794 091,93 руб.**

ИТОГО: 4 249 754,96 руб. (капремонт, текущий ремонт и содерж. жилья)

Оплатили за замену общего прибора учета тепловой энергии, средствами, дополнительно выставленных собственникам в платежные документы – **197 369,56 руб.**

Обслуживание жилого фонда: Лифт(334 089,50), домофон(39 663), видео(26 040) – 399 792,50 руб.

ВСЕГО израсходовано по статьям капремонт, текущий ремонт, содержание

и обслуживание жилого фонда: 4 846 917,02 руб.

	ПО СМЕТЕ ДОХОДОВ НА 2019г.	СОБРАНО В 2019г.	ИЗРАСХОДОВАНО В 2019 г.
1. Содержание жилья	2 756 925,67	2 691 766,37	3 128 181,43 в т.ч. лифт
2. Ремонт жилья	940 005,38	933 916,98	339 215,03
3. Капремонт	854 842,45	858 111,46 + 277 790,81 (Комитет по финансам)	1 116 448,00
4. За эксплуат. МОП и другие доходы (ОДН)	137 520,00	160 911,68 (домофон, видео (по боротке), МТС, Ростелеком, процент Сбербанка и возврат Комитета юр.усл) + 521 131,95 (СОИ, ОДН)	65 703,00 (домофон, видео)
ИТОГО:	4 689 293,50	5 443 629,25 + 279 632,64 (остаток на спецсчете капрем. на 01.01.19г.) + 25 054,35 (остаток на счете ТСЖ и в СарРЦ на 01.01.19г.) + 237 045,60 (оплата жильцами дополнительно выставленные за замену теплосчетчика) 5 985 361,84	4 649 547,46 + 197 369,56 (допол. выставленные за замену теплосчетчика) = 4 846 917,02

Разница собранных средств, с учетом СОИ,

со сметой 2019г. - 5 443 629,25 - 4 689 293,50 = 754 335,75 руб. (профицит)

Разница со сметой по факту

израсходованных средств за 2019г. - 4 689 293,50 - 4 649 547,46 = 39 746,04 руб.(профицит)

Разница по факту собранных и

израсходованных средств

на 01.01.2020г. - 5 985 361,84 - 4 846 917,02 = 1 138 444,82 руб.(профицит)

Остаток на спецсчете на 01.01.2020г. - 299 898,16 руб.

Остаток на корпоративной карте на 01.01.2020г. - 1 294,50 руб.

Остаток наличных средств на 01.01.2020г. - 2 018,65 руб.

На 01.01.2020г. задолженность жильцов за жилищно-коммунальные услуги, с учетом декабря составила - **1 714 141 руб.**, в том числе просроченная - **833 775 руб.** Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг и обслуживающими организациями в общей сумме, с учетом декабря – **2 815 062 руб.**, в том числе просроченная – **2 090 237 руб.**

ООО «Энергосбытовая компания» - **1 376 538 руб.** в т. ч. просроч. - **1 027 876 руб.**

АО «Управление отходами» - **88 135 руб.**, в т.ч. просроч. – **44 250 руб.**

ООО «СПГЭС» - **994 779 руб.**, в т.ч. просроченная – **847 817 руб.**

ООО «Концессии водоснабжения Саратов» - **189 428 руб.**, в т.ч. просроч. – **92 657 руб.**

ООО «Лифтсервис» - **103 558 руб.**, в т.ч. просроч. – **77 637 руб.**

ИП Мнацын (домофон) – **3 545 руб.**

ИП Мнацын (видео) - **4 720 руб.**

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

ООО «Металлокомплект» - **995 руб.**

ООО «ТеплоПлюс» - **50 000 руб.**

ПАО «МТС»(за доступ в интернет) - **864 руб.**

Также на 01.01.2020г. осталась еще задолженность по и/л кв. № 89 - **83 613 руб.**

Ежемесячная оплата из статьи «Содержание жилья» на 2020 год.

общ.пл. 11 940,5 кв.м.

1. ООО «СарРЦ» (расчетно-кассовое обслуживание) – 25 049,19 руб.
2. ПАО «Совкомбанк» (услуги) – $17\,359,29/12 = 1\,446,61$ руб.
3. АО «Страховое общество» (страхование лифтов) - 1 955 руб. / 12 = 163 руб.
4. АО «Саратовгаз» – 82 604 руб. / 12 = 6 883,67 руб.
5. ИП Бандорин (обслуживание теплосчетчика) - 2 500 руб.
6. ООО «Металлокомплект» (обслуживание регулятора температуры ГВС) – 995 руб.
7. ООО «Альфадез» (профобработка) – $8\,954/12 = 746,17$ руб.
8. ООО «СарБиСи»(услуги хостинга и домены - постоянное подключение к сети Интернет) – 400 руб.
9. ООО «ЕвроМонтаж» (обследование вент каналов) – $45\,100/12 = 3\,758$ руб.
10. ООО «Компания «Тензор» (сертификация ключа) – $9\,800/12 = 816,67$ руб.
11. ПАО «МТС» (абонентская плата за видеоинтернет) – 800 руб.
12. Обслуживание сайта ТСЖ – $12\,000/12 = 1\,000$ руб.
13. Учеба, транспорт, телефон, почтовые, канцтовары, благоустройство, расходные материалы и др. – 10 000 руб.
14. Юридические услуги, оплата госпошлин и возмещение по и/л – 14 000 руб.
15. Налоги, страх. взносы – 60 000 руб. $16\,053 + 33\,464 = 49\,517$ (аппарат)
16. Зарплата – 107 431 руб.(без налогов) - 12 чел. (8 953 руб. - на руки)

ИТОГО: 235 989,31 руб.

Необходимый тариф по статье «Содержание жилья» в 2019 году:

235 989,31 руб. : 11 940,5 кв.м. = **19,76 руб.** Факт. - **17,44 руб.**

Можно компенсировать за счет использования общего имущества:

ПАО «МТС» - 14 416 руб. (долг 4-й кв. 2019г.) + 8 483 руб. + 23 850 руб.(1,2,3 кв.2020г.) = 46749 руб./12 = 3 896 руб./11 940,5 = **0,33 руб.**

ООО «Спутник-ТВ» - 9 000 руб. (долг 4-й кв.2018г. и 2019г.) + 5 400 руб.(1,2,3 кв.2020г.) = 14 400 руб./12 = 1 200 руб./11 940,5 = **0,10 руб.**

ООО «Ростелеком» - 7 200 руб. (долг 3-ий и 4-й кв. 2019г.) + 10 800 руб. (1,2,3 кв.2020г.) = 18000/12 = 1 500 руб./11 940,5 = **0,13 руб.**

ООО «Вымпелком» - 12 000 (долг 4-й кв. 2018г. и 2019г.) + 7 200 руб. (1,2,3 кв.2020г.) = 19200/12 = 1 600/ 11 940,5 = **0,13 руб.**

Итого: 0,33 руб. + 0,10 руб. + 0,13 руб. + 0,13 руб. = 0,69руб.

19,76 руб. - 0,69 руб. = 19,07 руб. Факт. - 17,44 руб.

Тариф по статье «Содержание жилья» требуется увеличить на 1,63 руб. ----- 19,07 руб.

Ежемесячная плата за жилое помещение по ТСЖ «Рубин» в 2020г.

1. Содержание жилья - 11 940,5 кв.м. * **19,07 руб. = 227 705,34 руб.**

2. Ремонт жилья - 11 940,5 * **6,57 = 78 449,09 руб.**

ИТОГО: 306 154,43 руб.

Перечисление на спецсчет в Сбербанк на формирование фонда капремонт

Капитальный ремонт - 11 330,3 * **6,33 = 71 720,80 руб.**

Теперь о задачах на 2020 год.

ТСЖ в марте этого года получило уведомление о проведении проверки лифтового оборудования представителями Ростехнадзора. Лифтовое оборудование служит в этом доме уже 23 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 локальный 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.

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 прошлом собрании ТСЖ принимало 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 в том году не сделало. Необходимо её сделать в этом году и предложить электрику ТСЖ провести её по дополнительному договору.