

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
о деятельности ТСЖ «Парковый»
за 2019 год

г.Уфа

«20» марта 2020года

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Сапожников М.В, члены комиссии Шагиахметова А.А., Ахметов З.М. провели проверку деятельности ТСЖ «Парковый», порядок, объемы и сроки начисления ЖКУ; размеры обязательных платежей, налогов и взносов за 2019год; порядок и объемы расходования средств, их целевую направленность, а также документальное подтверждение и обоснованность произведенных затрат.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции ОСС помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Суворов И.А. Члены правления, избранные общим собранием: Рыбинский В.А., Сидорчев А. Ю., Халилов Л.М., Боженко О.К., Булатный В.А., Хабибов И. З.

На заседаниях правления рассматривались следующие вопросы:

- Об итогах за 2019г. и проведении отчетного ОСС
- Об утверждении плана мероприятий (планирование работ) на 2019 год и планах на 2019-2020гг
- О возможностях снижения затрат на обслуживание.
- О проведении годового собрания и его подготовке
- О тарифах на 2019-2020гг.
- О новом порядке расчета платы за отопление
- О пожарной безопасности и проверках
- О неплатежах собственников помещений, борьбе с просроченной дебиторской задолженностью
- О благоустройстве и уборке прилегающей территории.
- О жалобах и претензиях собственников помещений и возможностях их решения.
- Об утверждении реестра членов ТСЖ
- О COVID-19 и проведении профилактических мероприятий
- Другие вопросы.

Предметом проверки являлись:

1. Первичные учетные документы по ведению расчетного счета (выписки банка и приложения к ним);
2. Первичные учетные документы по ведению кассовых операций (ПКО, РКО, кассовая книга; авансовые отчеты);

- 3. Первичные учетные документы по расчетам с поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями (акты, накладные, счета, счет-фактуры, сметы, ведомости потребления ресурсов и пр.)
- 4. Бухгалтерские регистры аналитического учета.
- 5. Бухгалтерская и налоговая отчетность.

Результаты проверки представлены в нижеприведенных отчетах, представленных в табличной форме:

Отчет №1 о размерах обязательных платежей и взносов в ТСЖ «Парковый».

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ:

Анализируя бухгалтерские документы (ФФ №1, 2), оборачиваемость, скорость оборачиваемости след.отметить:

Учитывая совокупный размер текущей задолженности (6,2млн.руб.) и долю просроченной в ней задолженности 5,4 млн.руб. Наблюдается крайне недостаточная работа с неплательщиками, т.к. доля просроченной задолженности чрезмерно высока.

Рекомендации: Усилить истребование просроченной дебиторской задолженности., претензионно-взыскательные мероприятия. В противном случае усматривается бездействие Товарищества, которое может привести к ограничению подачи ресурсов жителям обслуживаемых МКД, что существенно затронет права всех проживающих граждан на благоприятное проживание в доме. (Считаем претензионную работу не достаточной).

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

- 1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2. Плату за коммунальные услуги.

Тарифы, действующие в анализируемом периоде, представлены в приложении к настоящему отчету. Замечаний к тарифообразованию не выявлено. Выборочная проверка начислений по лицевым счетам показала, что начисления осуществляются по утвержденным тарифам своевременно и в полном объеме.

Рекомендации: рассмотреть пути и направления (перспективный план) по снижению затрат ТСЖ, что позволит сдерживать рост квартирной платы. Учитывая рост тарифов на ресурсы и услуги сторонних организаций важно предпринимать опережающие действия по стабилизации размера совокупного размера ЖКУ граждан.

Анализируя затраты ТСЖ, следует указать на рациональный и грамотный подход в управлении Товариществом. Нарушений в виде нецелевого расходования, иные нарушения – не выявлены. Руководству ТСЖ необходимо разработать план мероприятий на перспективу по

энергосбережению.

На 2019 год для управления и обслуживания ТСЖ штатным расписанием утверждена численность 62 человека, в том числе управленческий персонал 5 единиц. Заработная плата начисляется верно, своевременно. Просрочек по выплате заработной платы, уплаты налогов и обязательных взносов не выявлено. Налоговая отчетность, отчетность в фонды сдается своевременно; санкций за просрочку отчетов не обнаружено.

В соответствии с действующим законодательством взносы на капитальный ремонт осуществляются на спец.счета. Взносы на кап.ремонт начисляются верно (исходя из выборочного анализа начислений), пени за несвоевременное начисление – верно. Остатки средств на счетах соответствуют отчетам, направляемым ежемесячно в Государственную инспекцию по жилищному и строительному надзору. Нарушений не выявлено.

Деятельность ТСЖ делится на: уставную и хозяйственную. Под хозяйственной деятельностью ТСЖ подразумевается: оказание платных услуг собственникам, предоставление в аренду машиномест, МОП и т.д.

Фонд от коммерческой деятельности формируется и распределяется согласно Протокола общего собрания от 25.01.2012г. Для сдерживания роста квартплаты текущие средства от хозяйственной (коммерческой) деятельности используются в рамках уставной деятельности. Получено доходов от хозяйственной деятельности за 2019г. 2 021 037,80руб.

Полученные денежные средства от коммерческой деятельности направлены на расходы по уставной деятельности, а именно компенсация затрат по статье ежемесячный взнос (по утвержденной смете на 2019г.)

По состоянию на 31.12.2019г. на депозитных счета размещено 4,300 млн.руб., размещено в инвестиционных фондах (от пред.правления за период 2002-2008гг.) 550 тыс. руб. Учитывая состояние рынка ПИФов рекомендовано оценить их действительную стоимость по состоянию на текущую дату и реализовать (предполагаемый убыток от данной операции составит более 420 тыс.руб.) Считаем данное инвестирование нецелесообразным и рискованным.

На балансе ТСЖ имеется имущество на общую сумму 4122045 руб., в составе которого имеется Машина коммунальная МК.03 на базе МТЗ-82.1. г/н ВР033602 2006 г.в. Анализируя уровень ежегодных затрат на восстановительный ремонт, а также техническое состояние (тех.мощность не вполне соответствует уровню нагрузки, что и способствует частым поломкам).

Рекомендовано: оценить текущее состояние указанного транспортного средства, привести в состояние полной рабочей готовности; рассмотреть вариант замены данной коммунальной машины на более адаптированную технику, позволяющую увеличить количество и качество рабочих часов, что повлечет снижение затрат на содержание и незапланированные ремонты, а также повысит качество механизированной уборки. Продумать варианты максимально

выгодного приобретения с привлечением льготных банковских продуктов/лизинговых компаний.

Фактические расходы, осуществленные товариществом, произведены по целевому назначению.

Доля доходов от коммерческой деятельности в сопоставлении с поступлениями от целевой деятельности составляет менее 30%, что соответствует статусу НКО.

Т.е. основным источником поступлений ТСЖ является уставная деятельность, что полностью соответствует нормам действующего законодательства (гл.4 ГК РФ и ФЗ «О некоммерческих организациях» №7-ФЗ) и тексту действующего устава. НКО признаются юридические лица, которые не имеют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между участниками. (п.1 ст.50 ГК РФ).

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

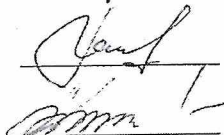
Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Председатель комиссии



Сапожников М.В.

Члены комиссии



Шагиахметова А.А.,

Ахметов З.М.

Отчет Председателя Правления ТСЖ «Парковый» за 2019 год

Уважаемые жители!

Мы собираемся вместе, чтобы обсудить те вопросы, которые нас волнуют, отчитаться перед Вами за выполненные работы в 2019 году, совместно найти пути решения проблем в наших домах.

Постепенная перестройка психологии собственников нашего многоквартирного дома в соответствии с реалиями сегодняшнего дня по-прежнему остается трудноразрешимой задачей, стоящей перед членами правления товарищества собственников жилья. Перестроить ее на принцип частной собственности оказалось непросто. Приобретя квартиру в собственность, человек получает право владеть, пользоваться и распоряжаться ею. Понять это просто. А то, что с собственностью приобретаются обязанности, оказалось сложным для понимания. Квартира не существует автономно, в безвоздушном пространстве. Есть межквартирные лестничные площадки, крыши, стены, подвалы, подъезды, коммуникации, общее освещение и многое другое, что нужно совместно содержать собственникам квартир.

Коллективное проживание человека в многоквартирном доме не способствует выработке принципа частной собственности. Граждане, живущие в доме, продолжают считать, что общее имущество, не их собственность. Каждый должен осознавать: шлагбаум, который сломали, это мой шлагбаум, разбитое стекло - это мое стекло, ТСЖ – это не отдельная организация, это мы с Вами – Товарищество собственников жилья. Со временем изнашивается все: конструкции, сети, коммуникации. И решать задачи текущего и капитального ремонта нужно всем собственникам сегодня, заглядывая вперед, в будущее.

Позвольте отчитаться перед вами за проделанную в 2019 году работу и ознакомить с хозяйственной и финансовой деятельностью ТСЖ за прошедший период (буду касаться вопросов, внесенных в Повестку дня собрания).

Итогом нашей совместной работы должно стать Ваше ответственное, конкретное решение по всем пунктам бюллетеня. Напоминаю Вам, что вопросы, не включенные в повестку дня собрания, рассмотрению не подлежат (ст.46 п.2 ЖК РФ).

Прошел еще один год, все, что требовалось от работы ТСЖ, было выполнено на достойном профессиональном уровне.

В настоящее время штат ТСЖ состоит из управляющего, бухгалтерии (2человека), паспортиста, мастера, 6-ти дворников и 1 тракториста, 4-х слесарей-сантехников, 1-электрика, 3-х уборщиц, 4-х лифтеров, консьержи и диспетчера 23 чел., сторожей – 13 чел. Большая часть работников приняты на работу по трудовому договору, остальные – по договорам подряда.

Сметой определен объем и порядок проведения необходимых работ по обслуживанию жилых домов Зорге 64, 64/1, 64/2, 66, 66/2, 68, 70, 70/1, 70/2

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания и контролируется должным образом.

Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан квалифицированный штат дворников и уборщиков, территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом.

Подготовка к отопительному сезону проведена в установленные нормативные сроки с получением акта допуска. На начало отопительного сезона нами было согласовано с БашРТС увеличение расчетного диаметра конусов элеваторов из расчета обеспечения нормативного уровня температуры во всех квартирах наших домов.

Но в основном все работы, проводимые по отоплению, связаны с вмешательством некоторых собственников в отопительную систему. Вы все прекрасно понимаете, чем грозит это для

ательной системы дома. Хотелось бы предупредить жителей, что без согласования с ТСЖ нельзя извлекать перенос отопительных приборов и вносить изменения в отопительную систему квартиры.

Правлением ТСЖ ведется работа с должниками по коммунальным услугам. Одни должники меняют других. Мы вынуждены обращаться с исковыми заявлениями о взыскании долга в суд, а некоторым ограничивать потребление ресурсов. По – прежнему некоторые собственники производят оплату по своему усмотрению. От этого сумма задолженности по коммунальным платежам не меняется, если кто-то надеется на то, что задолженность таким образом уйдет в никуда, то напрасно. Так устроено наше общество, что мы вынуждены содержать неплательщиков, так как у данных людей похоже отсутствует совесть.

Напоминаем Вам, что своевременная оплата- это не только теплые, освещенные квартиры, но и чистые подъезды, благоустроенный двор.

Для собственников нежилых помещений дома техническое обслуживание подразумевает работы по контролю и поддержанию инженерных систем здания в работоспособном состоянии. Достигается это за счет систематических, профилактических, настроечных и регулировочных работ, ремонта, замены отдельных блоков и деталей систем, вышедших из строя в процессе эксплуатации, а также проведения плановых осмотров здания и подготовки его систем к сезонной эксплуатации дома.

Согласно графика проводится профилактическое техобслуживание. Это группа операций предупредительного характера для поддержания технического устройства в исправном состоянии с заданным уровнем надежности.

Общие работы:

1. Проведена проверка и устранения выявленных недостатков всех стыковых соединений, канализационных трубопроводов, канализационных вытяжек, трубопроводов ливневой канализации.
 2. Проведен ремонт изоляции трубопроводов системы отопления и горячего водоснабжения в подвальных и чердачных помещениях, что позволило экономнее использовать тепловую энергию.
 3. Так же для рационального использования и экономии потребления тепловой энергии в системе отопления проведена промывка трубопроводов и стояков отопления и их опрессовка.
 4. Регулировка подачи отопления специалистами ТСЖ осуществляется постоянно с начала отопительного периода.
 5. подготовка и проведение ежегодного освидетельствования и страхования лифтового оборудования;
 6. Очистка мест общего пользования от бытового мусора (все дома)
 7. Установка ковриков противоскольжения в подъездах домов, где это было необходимо
 8. Проведение - организация субботника с озеленением территории
 9. По просьбам жителей были изготовлены и установлены велопарковки на первых этажах в подъездах. (Но хотелось бы напомнить, об обязательном использовании цепей и замков, т.к. участились кражи велосипедов в нашем районе)
 10. Регулярно производится размещение на ГИС ЖКХ информации по всем домам, по лицевым счетам собственников, по индивидуальным приборам учета.
 11. проведены работы по плановой поверке приборов учета тепловой энергии в жилых домах с демонтажем и пуско-наладкой, стендовым испытанием, заменой элементов питания термопреобразователей, опломбированием узлов учета после поверки.
 12. Косметический ремонт подъездов домов, там где в этом была необходимость
 13. Покраска заборов, дет/площадок, ограждение дет. площадки
 14. Выборочный ремонт кровли жилых домов
 15. Ремонт мусорных контейнеров.
- И многое другое, если все перечислять, то это займет много времени.

Электрика:

- Протяжка эл-щитовых (поэтажно во всех домах)
3. Замена (периодическая) ламп освещения в холлах подъездов
 4. Замена ламп освещения в местах общего пользования на светодиодные (в рамках закона об энергосбережении). Что дало реальную экономию.
 5. Установка шести светодиодных светильников на мачтах наружного уличного освещения
 6. Постоянно производится в местах общего пользования замена сгоревших дросселей светильников, ламп, выключателей освещения.

Озеленение:

1. Устройство клумб, реконструкция беседки и озеленение территории во дворах
2. Посадка елей вдоль ул.Зорге
3. Посев и своевременный откос газонной травы
4. Полив зеленых насаждений

В этом году продолжится благоустройство дворовых территорий, т.к. прошлым летом не закончили задуманное.

Мы с радостью выслушаем Ваши идеи и пожелания, касающиеся нового облика придомовых территорий.

Прошу обратить особое внимание, что все работы финансировались из статьи «Содержание и ремонт».

Проверки контролирующими органами:

В отчетный период нас проверили многочисленные государственные структуры - МРИ, ПФР, ФСС, пожарная инспекция, жилищная инспекция, МВД, административно-техническая инспекция, прокуратура города, трудовая инспекция, управление ЖКХ города.

Существенных нарушений выявлено не было.

Собираемость коммунальных платежей:

На 31.12.2019г. общая задолженность собственников перед ТСЖ за ЖКУ (со сроком уплаты до 10.01.2020г.) составляет 6,2 млн. руб. В том числе просроченная дебиторская задолженность составляет 5,4 млн. руб., что 90% от ежемесячного объема начислений за ЖКУ (в среднем в месяц начислено по всем лицевым счетам 5,8 млн. руб). По сравнению с прошлыми годами дебиторская задолженность находится примерно на том же уровне. ТСЖ прилагает все возможные усилия, предусмотренные законодательством по понуждению неплательщиков к оплате долгов. Но так устроено наше общество, что мы вынуждены содержать подобных неплательщиков, т.к. действующих механизмов возврата коммунальных долгов нет. Правлением принято решение ограничить доступ к потреблению ресурсов злостным неплательщикам, в случае отсутствия погашения долгов – подавать в суд на принудительное взыскание задолженности за ЖКХ.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности и исполнении сметы на 2019год

Остаток средств на капитальный ремонт по домам:

Дом	Остаток средств на кап. ремонт по состоянию на 31.12.2019г.
Зорге 64	1 364 082
Зорге 64/1	1 118 215
Зорге 64/2	649 286

орге 66	1 065 831
орге 66/2	897 328
Зорге 68	1 378 873
Зорге 70	2 705 217
Зорге 70/1	1 607 066
Зорге 70/2	1 585 622
Итого на специальных счетах на 31.12.2019г.	12 371 521

В соответствии с изменениями в законодательстве теперь формирование средств на капитальный ремонт и их расходование осуществляются через специальные счета, открытые в ПАО «Сбербанк России».

По состоянию на 31.12.2019г.:

Дебиторская задолженность (общая) составляет 8,518млн.руб.,

в т.ч. задолженность собственников за ЖКУ 6,219млн.руб.

Задолженность покупателей и заказчиков 0,225 млн.руб.

Аванс в РСО 1,665млн.руб.

Прочая задолженность 0,409млн.руб.

Кредиторская задолженность (общая) составляет: 1,427млн.руб.

в т.ч задолженность в РСО 0,013млн.руб.

зadolженность по оплате труда 0,220млн.руб.

зadolженность в бюджет 0,198млн.руб.

прочая кредиторская задолженность 0,996млн.руб.

Размещено на депозитных счетах в ПАО «Сбербанк России» и ПАО «УралСиб» на 31.12.2019г. 4,300млн.руб.

I. Исходные данные:

	остаток, руб.на 31.12.2019г.
Расчетные счета + касса	154 438,58
Специальные счета	
Всего денежных средств на 31.12.2019г.	12 371 521

	Начислено за 2019год, руб.	Получено за 2019г., руб.	Остаток
начислено по уставной деятельности	64 789 230,12	63 733 065,03	1 054 165,09
в том числе			
1.1. по ст. "содержание и ремонт"	17 791 099,43	17 657 178,15	133 921,28
1.2. по статье "ежемесячный взнос"	3 271 118,37	3 077 292,85	193 825,52
Пени	257 445,92	239 116,69	18 329,23
Поступления от хозяйственной деятельности	2 571 889,07	2 021 037,80	550 851,27
Всего начислено/получено по ст. содержание и ремонт + еж. взнос за 2019год + доход от ком. деят	23 891 552,79	22 994 625,49	896 927,30
Всего поступлений: содерж+еж.взн+пени+комдеят	22 994 625,49		

Доп. финансирование из бюджета за победу в конкурсе Лучший МКД 2019 (целевая направленность)	300 000
Израсходованы целевые средства, полученные из бюджета	300 000

III. Отчет по статьям расходов

Статьи расходов	Израсходовано за 2019год, руб.
ФОТ АУП, техническая служба, дворники (с НДС) (25 чел)	8 364 787,20
ФОТ консьержи и диспетчеры (с НДС) (23 чел)	4 278 220,80
Страховые взносы с ФОТ	3 828 302,82
Налоги и прочие сборы	80 827,52
Услуги связи, интернет, обслуживание сайта и пр.	280 214,93
программное обеспечение; канцелярские расходы	63 122,90
Обслуживание лифтов	1 005 360
Техническое освидетельствование лифтов	148 000

тизация и инфекция	71 565,84
ор и утилизация упногабаритного и гроительного мусора	60 000
Текущий ремонт зданий и сооружений, благоустройство	1 043 528,76
Материалы для текущего ремонта	642 823,76
Юридические расходы,расходы для юр.услуг (заверение, почтовые, телеграфные и прочие)	359 941,17
Списание материалов для хозяйственных работ и ремонта (быт.химия, спец.одежда, эл.лампы,расходные д/сантехн.работ	532 808,77
Электроэнергия на ЦТП, освещение придомовой территории	557 458,35
вывоз снега	1 488 250,00
Услуги банка (2расчетных счета, 9 специальных счетов, услуги системы ГОРОД, услуги системы Сбербанк, эквайринг)	724 727,64
Прочие расходы	93 613,20
содержание паркомест, сдаваемых в аренду (17 мест*2000*12мес)	408 000
ГСМ, запчасти и ремонт трактор	62 800
Страхование лифтов, ОСАГО на трактор, ответ-ть	199 800
Приобретение / замена основных средств, оборудования, многолетние насаждения	335 530
Обслуживание шлагбаумов (диагностика и ремонт). Прочие расходы. плановые обязательные. обучения сотрудников: охрана труда, лифтеры, электрики. Оценка раб.мест	160 380

р безопасности ытовая охрана на стов)	120 000
ата за негативное оздействие на окр.ср.	18 246,52
Канцтовары	29 522,90
Всего израсходовано за 2019год:	24 957 833,08

разница между
полученными
средствами за 2019г.
и израсходованными

- 1 963 207,59

Покроется в январе
2020г. за счет
поступлений за декабрь
2019г. со сроком оплаты
до 10.01.2020г.
(естественное движение
текущей дебиторской
задолженности)

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе проводимой правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед правлением- это техническая эксплуатация и содержание дома. Основные этапы пройдены, но топтаться на месте не будем, надо обустривать дальше наш быт, двигаться вперед. За этот период, наверное, не все получилось идеально, что-то не получилось, что-то не учли, но всегда есть к чему стремиться!

Благодаря усилиям членов правления и жителям домов мы достигли определенных результатов.

Правление приносит благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги. Спасибо, уважаемые жители, за Ваше внимание, терпение и благожелательность!

В заключение своего доклада хочу поблагодарить правление ТСЖ за проделанную работу.

Хочу сказать слова благодарности ревизионной комиссии за то, что она в свое свободное время проводила анализ работы правления ТСЖ.

С Уважением,

Председатель правления ТСЖ « Парковый»



Суворов И.А.

**План работ на 2020/2021 год
по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ «Парковый»
в отношении каждого многоквартирного дома**

Вид работы/услуги	Содержание работы/услуги	Периодичность и сроки выполнения работы/услуги	Результат выполнения
<i>Содержание и текущий ремонт общего имущества</i>			
1. Осмотр общего имущества	Сезонные осмотры инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение), конструктивных элементов здания (кровля, фасад, МОП)	2 раза\год (апрель-май, октябрь-ноябрь)	Оформление акта общего осмотра жилого дома с указанием выявленных нарушений
2. Подготовка жилого дома к эксплуатации в зимних условиях	Проведение мероприятий по ремонту (замене) инженерных сетей водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, канализации, проведение гидро- пневматической промывки систем теплоснабжения, ремонт конструктивных элементов зданий (ремонт кровли, МОП, отмостки)	1 раз\год (май-сентябрь)	Оформление паспорта готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях с указанием объемов выполненных ремонтных работ на инженерных сетях, ревизии и частичная замена запорной арматуры, частичная замена трубопроводов водоотведения, проведение гидравлической промывки системы теплоснабжения, планово-предупредительный ремонт электрооборудования с установкой светильников в местах общего пользования
3. Техническое обслуживание общего имущества дома	Комплекс мероприятий для поддержания работоспособности всех инженерных систем, а также конструктивных элементов здания	Постоянно	Обеспечение исправного состояния общего имущества собственника
4. Противопожарные мероприятия	Проведение мероприятий по обеспечению безопасного проживания в жилом доме	Постоянно	
	Проведение инструктажа по пожарной безопасности с персоналом	В течение года	Профилактика случаев возникновения пожаров

<i>Текущий ремонт (ремонт инженерных сетей, заявочный ремонт)</i>			
5. Водоснабжение	Ремонт или частичная замена инженерных сетей	По потребности	Обеспечение бесперебойного предоставления коммунальных услуг
	Обслуживание приборов учета, снятие показаний	Ежемесячно	Передача данных по расходу холодного водоснабжения поставщику для расчета, поддержание работоспособности
6. Водоотведение	Ремонт или частичная замена инженерных сетей	По потребности	Обеспечение бесперебойного предоставления коммунальных услуг
7. Теплоснабжение	Ремонт или частичная замена инженерных сетей	По потребности	Обеспечение бесперебойного предоставления коммунальных услуг
8. Теплоснабжение	Обслуживание, снятие показаний	Ежемесячно	Передача данных по расходу теплоэнергии поставщикам
	Проведение электротехнических измерений сопротивления	1 раз в 3 года	Заключение электротехнических испытаний
9. Эл. снабжение	Обслуживание приборов учета, снятие показаний *	Ежемесячно	Передача данных по расходу электроэнергии поставщику для расчета, поддержание работоспособности
	Профилактический ремонт электрооборудования мест общего пользования, подвальных помещений, электрощитовых	1 раз/квартал	Устранение неисправностей в бесперебойной работе эл. оборудования, восстановление освещения в местах общего пользования
10. Лифтовое оборудование	Ремонт и обслуживание оборудования	По потребности	Бесперебойная работа лифтового оборудования
	Обеспечение диспетчерской связи	Постоянно	Обеспечение безопасного использования лифтового оборудования

Текущий ремонт (ремонт конструктивных элементов здания)

11. Ремонт кровли	Частичный ремонт кровельного покрытия	По потребности	Восстановление характеристик конструктивного элемента
12. Ремонт фасада	Частичный ремонт, восстановление отмостки, цоколя	По потребности	Восстановление целостности покрытия, отмостки, фактурного слоя цоколя
13. Ремонт мест общего пользования	Штукатурно-малярные работы по восстановлению окрасочного слоя стен и потолков	По потребности	

Благоустройство и озеленение придомовой территории

14. Уборка придомовой территории	Очистка подходов к входам в жилые дома от листвы, наледи, покос травы	Ежедневно	Удовлетворительное санитарное состояние придомовой территории
15. Комплексная уборка контейнерных площадок	Вывоз КГМ, ТБО, уборка контейнерных площадок	Ежедневно	Удовлетворительное санитарное состояние контейнерных площадок
16. Уборка мест общего пользования	Генеральная уборка	2 раза\год	Мытье стен, окон, дверей, полов
	Влажная уборка	По графику	Санитарно-эпидемиологическое состояние лестничных клеток, лифтовых кабин
	Сухая уборка (подметание)	По графику	Санитарное состояние лестничных клеток, лифтовых кабин
17. Внешнее благоустройство	Санитарная обрезка деревьев	По потребности	
	Установка малых архитектурных форм, устройство озеленения	По решению правления	
	Частичный ремонт асфальтового покрытия		
	Ремонт контейнерной площадки, замена контейнеров	По потребности	

Капитальный ремонт инженерных сетей

18. Водоснабжение	Замена магистралей, стояков инженерных сетей, замена запорной арматуры	По потребности	Восстановление (модернизация) характеристик инженерных сетей
19. Водотведение			
20. Теплоснабжение			
21. Электроснабжение	Модернизация электрооборудования, электрощитовых		

"УТВЕРЖДЕНО"
 решением Общего собрания членов
 от "04" августа 2020г.

ТСЖ "Парковский"
 (Протокол №02 от "04" августа 2020 г.)
 Председатель общего собрания
 собственников
 Суворов И.А.

"ОДОБРЕНО"
 решением Правления
 ТСЖ "Парковский"
 (Протокол №18 от 18.06.2020г.)
 Председатель Правления ТСЖ
 "Парковский"
 Суворов И.А.

СМЕТА доходов и расходов ТСЖ «Парковский»
 на ПЕРИОД 01.07.2020г. - 30.06.2021г.

(техническое обслуживание (содержание и ремонт), ежемесячный взнос в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Уфа, Р.Зорге, дома №№64, 64/1, 64/2, 66, 66/2, 68, 70, 70/1, 70/2, обслуживаемых ТСЖ "Парковский")

ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ УСТАВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ п/п	Наименование целевого поступления	Тариф руб./кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Сумма сбора в месяц всего, руб. ПЛАН	Сумма сбора в за период всего, руб. ПЛАН	Сумма начисления за период всего, руб. ФАКТ за 2019год
1	Техническое обслуживание (содержание и ремонт)	21,98	70 779,24	1 555 727,70	18 668 732,34	17 791 099,43
2	Ежемесячный взнос	3,90	70 779,24	276 039,04	3 312 468,43	3 271 118,37
3	пени					257 445,92
4	Итого поступлений от Уставной деятельности:			1 831 766,73	21 981 200,77	21 319 663,72

№ п/п	в том числе поступления по ст. " содержание и ремонт":	Площадь МКД, кв.м.	Сумма сбора в месяц всего, руб.	Всего за год, руб.	% площади МКД от общей площади всех МКД
1	МКД 64	7 304,20	160 546,32	1 926 555,79	10,32
2	МКД 64/1	4 735,80	104 092,88	1 249 114,61	6,69
3	МКД 64/2	4 596,00	101 020,08	1 212 240,96	6,49
4	МКД 66	4 922,10	108 187,76	1 298 253,10	6,95
5	МКД 66/2	6 374,92	140 120,74	1 681 448,90	9,01
6	МКД 68	7 791,41	171 255,19	2 055 062,30	11,01

№ п/п	в том числе поступления по ст. "еж.взносы":	Площадь МКД, кв.м.	Сумма сбора в месяц всего, руб.	Всего за год, руб.	% площади МКД от общей площади всех МКД
7	МКД 70	14 472,50	318 105,55	3 817 266,60	20,45
8	МКД 70/1	9 690,20	212 990,60	2 555 887,15	13,69
9	МКД 70/2	10 892,11	239 408,58	2 872 902,93	15,39
10	всего	70 779,24	1 555 727,70	18 668 732,34	100,00

Расходы по статье "Техническое обслуживание" на 12 календарных месяцев

№ п/п	Наименование поставщика	Назначение расхода	Расходы в месяц (ПЛАН), руб.	Сумма за период (ПЛАН), руб.	ФАКТ за 2019г.	примечание
1	БашУралЛифт	Обслуживание лифтов (37 лифтов)	83 833,00	1 006 000,00	1 005 360,00	
2	Инжтехлифт / Эксперт	Ежегодное обязательное техническое освидетельствование лифтов (Лифт=4000)		148 000,00	148 000,00	
3	Башинформсвязь	гор. телефоны всех подразделений	2 198,00	26 500,00	26 378,03	
4	Вывоз КГМ	Сбор и утилизация крупногабаритного и строительного мусора	0,00	60 000,00	60 000,00	
5	Уфимская медико-профилактическая компания	дератизация и дезинфекция	5 970,00	71 640,00	71 565,84	

6	Электроэнергия	расход электроэнергии на ЦТП, освещение придомовой территории			560 000,00	557 458,35
7	Уфанет	интернет	2 700,00		32 400,00	13 200,00
8	Центр безопасности		10 000,00		120 000,00	120 000,00
9	Юридические расходы	юрид.сопровождение приходящий юрист по договору ГПХ (на руки получает 13-15т.р.)	25 000,00		300 000,00	359 941,17
10	Материалы: быт.химия, спец.одежда, эл.лампы, расходные д/сантехн.работ	Прочие расходы: быт.химия, спец.одежда, эл.лампы,расходные д/сантехн.работ (4100 на каждый дом в месяц)	36 900,00		442 800,00	532 808,77
11	Уфабумторг	канцтовары			30 000,00	29 522,90
12	Страхование ОСАГО	трактор			2 000,00	
13	Страхование ответственности				190 000,00	199 800,00
14	Страхование лифтов в год	ежегодное			13 000,00	
15	Приобретение / замена основных средств, оборудования	Приобретение трактора в кредит (на 5 лет; аванс 324 000; еж.платеж около 42500)			510 000,00	335 530,00
16	Обслуживание оргтехники и телефонов, сайта www.ufarakg.ru, заполнение обязательных сайтов ГЖИ, настройка ЛВС и прочее	ИП Загитов	15 000,00		180 000,00	172 500,00
17	Услуги программиста, обновление программного обеспечения, доработка форм и сервис-услуг (обслуживание автоматизированных выгрузок в системы безналичных платежей)	ИП Шарифханов Р.	3 333,00		40 000,00	33 600,00

18	Подписка на ИТС в год ВДГБ "Учет в управл. комп., тех и жск" (ВДГБ ежегодное ИТС; Сайт "ТСЖ" ; ЗУП)	ИТС 1С, СБИИС+ Цитрус (сайт) 24661+4000			38 614,00	38 614,00
19	Текущий ремонт, благоустройство, озеленение	согласно плана			1 043 528,76	1 200 000,00
20	Стоимость используемых материалов для текущего ремонта				642 823,76	500 000,00
21	Содержание спец. техники	регулярное тех. обслуживание, диз. топливо, масла, запчасти и пр. для трактора			62 800,00	100 000,00
22	Плата за негативное воздействие на окружающую среду (рассчитывается и уплачивается ежеквартально до 20 числа после окончания квартала)	упл. 1 раз в квартал*4квартала			18 246,52	18 246,52
23	Обслуживание шлагбаумов (диагностика и ремонт)	Обслуживание 8 шлагбаумов (диагностика и ремонт, запчасти)			160 380,00	150 000,00
24	Прочие расходы	оформление технических документов, поверка ОПУ, почтовые услуги, плановые обязательные обучения сотрудников: охрана труда, лифтеры, электрики. Оценка раб. мест и пр.			93 613,20	100 000,00
25	Вывоз снега	В среднем 3700 руб за 1 машина		ипт каримов	1 488 250,00	1 000 000,00

26	услуги банка (Сбербанк + Уралсиб)	комиссии ГОРОД, РКО, прием наличности, перечисления и пр. (услуги банка + услуги банка эквайринг)			730 000,00	724 727,64
27	непредвиденные расходы	устранение аварий и прочее			200 000,00	0,00
28	Всего расходов по статье:				7 769 200,52	7 938 648,94

№ п/п	Статья "ЗАРПЛАТА"	ФОТ в месяц	налоги с ФОТ 30,28% в мес.(пфр - 22%; фсс - 2,9%; ФФОМС - 5,1%; ФСС НС 0,28%), руб.	за период	факт за 2019год
1	Заработная плата персонала ТСЖ (28чел.) (с уборщицами)	- 551 200,00			

2	Зарплата + Обеспечение соц.пакетом сотрудников ТСЖ согл. ТК РФ (расчитывается исходя из Рекомендаций нормирования труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утв. Приказом Госстроя России от 09.12.99 №139) Коэф-т плановых невыходов = отпускные выплаты 13 мес/12 мес. = 1,083, + пособия по временной нетрудоспособности = 1,12	(551200+15%)*1,12 = 709945,60	214 971,53	11 099 005,56	10 897 644,76
3	Всего расходов по статье техн.обслуживание на 12 календарных месяцев :	18 868 206,08			

Расходы по статье "Ежемесячный взнос"		Всего расходов с налогами в месяц руб.
1	Заработная плата диспетчеров-консьержев ТСЖ (13 чел.)	11862*12+15000=157344
2	Заработная плата сторожей на шлабгаумах+ диспетчеры ЖД70 (8+2=10чел.)	11862*10=118620
3	Всего зарплата:	275 964,00
4	Зарплата + Обеспечение соц.пакетом сотрудников ТСЖ согл. ТК РФ (расчитывается исходя из Рекомендаций нормирования труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утв. Приказом Госстроя России от 09.12.99 №139) Коэф-т плановых невыходов = отпускные выплаты 13 мес/12 мес. = 1,083, + пособия по временной нетрудоспособности = 1,12	(275964+15%)*1,12 = 355441,63
5	С налогами 30,28%	463 069,35
6	ФОТ с налогами на 12 календарных месяцев план	5 556 832,20
7	Факт за 2019 год	5 573 666,06

№ п/п		Доходы в год, руб.	Расходы в год, руб.	Остаток (+) /перерасход (-) , руб.
1	Техническое обслуживание	18 668 732,34	18 868 206,08	-199 473,74
2	Ежемесячный взнос	3 312 468,43	5 573 666,06	-2 261 197,63
3	Полученный доход от коммерческой деятельности (17мест*2000*12мес.+80830 ЕН)	2 571 889,07	488 830,00	2 083 059,07
4	Всего :	24 553 089,84	24 930 702,14	-377 612,30