

**Отчет
о финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Заневка» в 2020 году**

ТСЖ «Заневка» (ОГРН 1027806077276, ИНН 781108142) является добровольным объединением собственников жилья и осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава.

ТСЖ «Заневка» является некоммерческой организацией.

Р/с 40703810555130000060 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

Счет (капремонт) 40705810855130000399 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

Заявление о переходе на УСНО, в качестве объекта налогообложения – «Доходы», – от 13 ноября 2009г.

Основным видом деятельности ТСЖ «Заневка» в проверяемом периоде является согласно Выписке из ЕГРЮЛ: УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛОГО ФОНДА ЗА ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ИЛИ НА ДОГОВОРНОЙ ОСНОВЕ (ОКВЭД 68.32.1).

В управлении ТСЖ «Заневка» находится 1 многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, 28, корпус 1. Площадь жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам, составляет 35 285,0 кв. м.

Руководство финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ осуществляется Председателем Правления. Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в 2020 году являлся:

1. с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. - Дубяга Иван Иванович (Протокол заседания Правления № 1-10 от 31 октября 2019 года).

В 2020 году главным бухгалтером ТСЖ «Заневка» являлась Яснова Наталья Сергеевна (трудовой договор №1 от 02.03.2009г.)

Товариществом собственников жилья согласно ст.135 Жилищного кодекса РФ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемое с целью совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, а также владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения общим имуществом.

Из ст.148 ЖК РФ «Обязанности правления товарищества собственников жилья»

Следует, что в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) Контроль своевременности внесения членами товарищества и собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнения их;
- 6) Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- 7) Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) Выполнение вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Из ст.151 ЖК РФ следует, что средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, на основании решения общего собрания ТСЖ доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ.

Основным источником поступления денежных средств ТСЖ за отчетный период является плата за жилое помещение: за содержание и текущий ремонт. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

Начисление платежей осуществляется ТСЖ на основании следующих нормативных документов:

Тарифы на содержание жилого помещения установлены решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол №1 от 19.12.2020г.).

Отопление и ГВС начисляется в соответствии с тарифами утвержденными Распоряжением Комитета по тарифам СПб от 16.12.2019г. М 379-р.

Начисление ХВС и водоотведения осуществляется в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 04.12.2019г. 179-р.

Начисление по статье освещение мест общего пользования осуществляется по тарифам, установленным распоряжением Комитета по тарифам от 16.12.2019г. 216-р.

Взносы в фонд капремонта начисляются в соответствии с постановлением Правительства СПб № 939 от 20.12.2019 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2020 году».

Расчет коммунальных платежей производится в соответствии с постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

В соответствии с действующим жилищным законодательством РФ товарищество собственников жилья обязано ежегодно отчитываться о финансовой деятельности перед собственниками помещений.

Общая сумма поступлений денежных средств за 2020 год составляет 37 330 451 рубль 47 копеек, в т.ч.

- 2 252 360,00 руб. от коммерческой деятельности.
- 254 779,36 руб. от ГУЖА за городские кв. (403, 404, 405 площадью 239,8 м2)
- 34 801 335,91 руб. – квартплата согласно размерам платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества.
- 21 976,20 руб. – возврат от поставщика (ООО «СКС»).

Расходы, произведенные за 2020 год:

В 2020 году произведена оплата предоставленных услуг на сумму **37 243 133,07 руб.**, в том числе на содержание общего имущества – 29 792 861,35 руб.; прочие расходы – 4 125 783,55 руб.; пополнение фонда капитального ремонта – 3 324 488,17 руб.

Расходы, произведенные на содержание дома:

| | | |
|------------------------------------|---|---------------|
| Поставщики услуг | | 29 792 861,35 |
| ГУП "ТЭК" | ОТОПЛЕНИЕ Горячая вода | 12 357 204,10 |
| ГУП "ТЭК" | Гидравлические испытания | 3 498,40 |
| ГУП "Водоканал" | Холодное водоснабжение | 1 177 116,52 |
| ГУП "Водоканал" | Водоотведение | 1 873 270,22 |
| МАСТЕРЛИФТ | ТО лифтов | 540 000,00 |
| МАСТЕРЛИФТ | Ремонт лифта ПАР. 1, 3, 4, 7, 8 | 76 800,00 |
| ООО "ДОК" | Т/освидетельствование лифтов | 39 600,00 |
| ГУП ВЦКП | АРМ паспортист | 34 796,00 |
| ООО «Связьэлектромонтаж» | ТО ОДС (связь с лифтами) | 23 520,96 |
| АО Петербургская сбытовая компания | ЭОМ мест общего пользования | 457 846,82 |
| ООО «ПетербургГАЗ» | ТО газового оборудования | 314 462,58 |
| ИП Богданов Игорь Владимирович | ТО УУТЭ | 380 000,00 |
| ИП Богданов Игорь Владимирович | Ремонт контроллера отопления, замена эл.пит. замена привода клапана в ИТП | 28 602,00 |
| ИП Котолуп Владислав Васильевич | Печать квитанций (с марта 2020г., смена юр. лица ЕИС ЖКХ) | 80 200,00 |
| ООО «НОВА СЕРВИС 78» | Замена и чистка ковров в подъездах | 251 890,00 |
| ИП Петров Андрей Юрьевич | Размещение информации на портале ГИС ЖКХ | 30 000,00 |
| ИП Гаврилов Александр Евгеньевич | Поверка УУТЭ | 93 863,00 |
| ООО "Клининг Сервис" | Уборка МОП, придом. территории, очистка мусоропроводов | 2 268 386,80 |
| ООО «ЕИС ЖКХ» | Печать квитанций, выгрузка в ГИС ЖКХ (до марта 2020г.) | 16 040,00 |
| ООО «Компания СпецТранс» | Вывоз мусора | 1 273 156,28 |
| ООО "Вирджиния" | Замена и чистка ковров в пар. | 18 018,00 |
| ООО «ГЖРУ» | Техническое обслуживание | 1 705 190,40 |
| ООО РИКО ТВ | Кабельное телевидение | 262 782,00 |
| ФГУП РСВО | РАДИО | 245 357,10 |
| ООО «АйЭмДжиСистемс» | ТО Пожарной сигнализации | 30 508,44 |
| Охрана Росгвардии | Тревожная кнопка (3471) | 41 652,00 |
| Охрана Росгвардии | Тревожная кнопка (988,90) | 11 866,80 |
| Охрана Росгвардии | Тревожная кнопка (460,00) | 5 520,00 |
| ПАО "Вымпелком" | Услуги связи | 29 671,95 |

| | | |
|------------------------------------|---|--------------|
| ПАО Ростелеком | Аванс за услуги связи | 6 164,96 |
| ООО "ЮК Юрконсул" | Юридические услуги | 60 000,00 |
| ИП Ченков Ф.М. | Изготовление реестра собственников | 9 460,00 |
| ООО "Эдельвейс" | ТО домофонов | 328 000,00 |
| ООО "Эдельвейс" | Брелки, ремонт ворот, установка видеоглазка | 23 900,00 |
| ООО "Квартплата Онлайн" | Поддержка сайта | 10 500,00 |
| ООО "АйТиСервис" | Программа 1С Бух. Сопров.2020год | 33 816,00 |
| Веселый Водовоз | Вода питьевая | 11 440,00 |
| ООО «ФИНЭК-АУДИТ» | Консультационные услуги | 5 000,00 |
| ООО "Центр электронной отчетности" | Продление электрон. подписи | 4 800,00 |
| ИП Чередов Сергей Викторович" | Программа «Тариф» | 3 500,00 |
| ИП Кротов Дмитрий Иванович | Замена окон | 3 237 414,00 |
| ООО "Клининг Сервис" | Ремонт уборочной машинки | 8 540,00 |
| МЦ ФЭР-пресс | Журнал «Управление домом» | 7 789,00 |
| ИП Глазов Илья Сергеевич | Сантехработы | 726 641,40 |
| ООО «АВИС» | Видеодиагностика стояка, очистка подвала п.7,10 | 29 000,00 |
| ООО «Сити-Билд» | Мойка мусоропроводов | 69 600,00 |
| ООО «КСИЛ ПК ИНФЛЭКС» | Оборудование для детской площадки (качалка, дорожки, песочница, качели) | 144 160,00 |
| ИП Валит Б.М. | Доступ в интернет-сервис ОСС | 1 450,00 |
| ИП Горлов К.П. | ТО кондиционера в диспетчерск. | 4 000,00 |
| ИП Иванова Н.Г | Цветы в кашпо | 7 800,00 |
| ООО «Олимп» | Качель-диски для детской площадки | 5 000,00 |
| ДНС "Ритейл" | Лицензия на программу для паспорт. | 14 998,00 |
| ООО "Актив-Групп" | Справочная с-ма ГлавБух | 30 000,00 |
| ООО "САНТЕХПРОФИ" | Сантехника (раковина, унитаз) | 11 900,00 |
| ООО "Электротехмонтаж" | Лампы светодиодные, электротовары | 20 369,40 |
| ООО "СКС" | сантехматериалы | 566 426,00 |

| | | |
|---------------------------------|--|------------|
| ООО "Профиль ТПК" | противогололедный реагент | 14 200,00 |
| ООО"КОМУС" | Канцтовары | 8 284,02 |
| Ингосстрах | Страхование лифтов | 4 500,00 |
| ООО «Океан» | Радиатор алюмин. | 8 994,00 |
| Ассоциация ТСЖ,ЖСК | Членские взносы 2019год | 9 000,00 |
| ООО "Контакт Интернейшнл" | Инвентарь (тележка, шланг) | 13 270,00 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Ямочный ремонт асфальт.покрытия | 22 507,80 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Ремонт п.3 (ремонт полов, покраска дверей и надпольного бордюра) | 274 534,00 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Ремонт спуска в подвал п.12 | 53 784,40 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Ремонт крыльца п.1,5,7 | 77 380,00 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Монтаж ливневой системы водоотвед. П.5,6 | 24 528,00 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Изготовление и монтаж навесов п. 1,2,7,9,5,6,10 | 58 240,00 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Обустройство детской площадки, монтаж арок и игрового оборудования | 83 990,00 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Изготовление арок и шпалер для цветов | 34 267,00 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Восстановление забора | 13 409,00 |
| ИП Струкова Ирина Александровна | Предоплата | 27 984,00 |
| ООО «Восход» | Плодородный грунт | 10 500,00 |
| РСИЦ | Оплата домена (сайт) | 1 000,00 |

прочие расходы – 4 125 783,55 руб.;

в том числе:

| | |
|----------------------|--------------|
| Услуги банка | 51 159,34 |
| Заработная плата | 2 538 009,47 |
| Налоги | 1 299 593,54 |
| Под отчет хозрасходы | 235 021,20 |
| Госпошлина в суд | 2 000,00 |

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорами.

Денежные средства по банковским счётам ТСЖ за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. составили:

| | Остаток на начало года | Приход | Расход | Остаток на конец года |
|----------------------|------------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| 40703810555130000060 | 215261,69 | 37 330 451,47 | 37 243 133,07 | 302 580,09 |
| 40705810855130000399 | 7 361 371,07 | 3 407 322,04 | 0 | 11 038 693,11 |

Кредиторская задолженность поставщикам на 1 января 2021 года составляет **2 345 261,37 руб.**, в т.ч:

| | |
|--------------------------------------|--|
| ГУП «ТЭК СПб» | 1 582 761,47 руб. декабрь 2020г |
| | 200 000,00 руб. ноябрь 2020г. |
| ГУП «Водоканал СПб» | 102 558,80 руб. – ХВС декабрь 2020г. |
| | 162 234,08 руб. – Водоотведение – декабрь 2020г. |
| АО «Петербургская Сбытовая компания» | 45 325,02 руб. – освещение МОП – декабрь 2020г. |
| ООО «Компания Спецтранс» | 101 199,00 руб. – вывоз мусора – декабрь 2020г. |
| ИП Глазов И.С. | 151 183,00 руб. – сантехработы |

Просроченная кредиторская задолженность ТСЖ на 1 января 2021 г. отсутствует.

Оплачено авансом – 1 570 271 рубль 06 копеек.

В том числе:

| | |
|-------------------------|--|
| ООО «АйТиСервис» | - 33 816,00 руб. (Программа 1-С Бух.2020г.) |
| ПАО «Ростелеком» | - 3 974,10 руб. (Услуги связи) |
| ООО «Квартплата Онлайн» | - 2 250,00 руб.(Сайт) |
| ООО «СК АВЕРС» | - 1 494 457,96 руб. (Ремонт отмостки и асфальта) |
| ИП Струкова И.А. | - 27 984,00 руб. (ремонт) |
| МЦФЭР-пресс | - 7 789,00 руб. (журнал «Управление домом») |

Задолженность собственников жилья по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги (ст.153 и сч.154 ЖК РФ) на 01.01.2021г. с учетом переоплат составляет 4 358 829,18 руб. Начисление за декабрь 2020г. – 3 399 891,67 руб., из них от 3 месяцев и более 2 901 372,81 руб.

Фонд оплаты труда начисляется в соответствии со штатным расписанием. Фактическая списочная численность работников за проверяемый период – 8 человек.

ТСЖ имеет основное средство – Спортивный комплекс-Р-О13 с рукоходом-змеевиком на сумму -254 550,00 руб., поставщик ООО «КЕНГУРУ.ПРО»

Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и списываются на расходы требованием в Программе 1С с составлением актов списания материальных ценностей.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено. Бухгалтерский учет ТСЖ ведется по журнально-ордерной системе с применением программы 1-С бухгалтерия.

В 2020 году выполнены следующие работы за счет отчислений по статье текущий ремонт:

| | | |
|-------------------|------------------------------|-------------------|
| ИП Глазов И.С. | сантехработы, замена стояков | 870 189,30 руб. |
| ООО «СКС» | сантехматериалы | 560 263,80 руб. |
| ИП Богданов И.В. | Работы по ИТП | 28 602,00 руб. |
| ИП Струкова И.А. | Ремонтные работы | 608 372,80 руб. |
| ИП Кротов Д.И. | Замена окон | 3 237 414,00 руб. |
| Рахманов В.В. | Ремонт фундамента подвала | 35 842,20 руб. |
| ООО «Сантехпрофи» | Сантех.оборудов. | 11 900,00 руб. |
| ООО «Океан» | сантехматериалы | 8 994,00 руб. |
| Электроматериалы | | 20 369,40 руб. |

Расходы отражены по статье «Текущий ремонт» в сумме – 5 381 947,50 руб.

Экономия и перерасход по статьям:

| | |
|---|---------------------|
| Перерасход по статьям: | |
| Радио | 7 543,48 |
| Паспортист | 26 026,84 |
| Освещение МОП | 7 105,45 |
| Технич.содерж.дома | 552 623,31 |
| ТО Общего имущ. | 34 736,29 |
| Водоотведение | 37 500,15 |
| Содерж.газов.системы | 21 159,96 |
| Диспетч. | 206 274,16 |
| Расходы на АУП | 130 926,12 |
| ИТОГО: | 1 023 895,76 |
| Экономия по статьям: | |
| Антенна | 12 740,00 |
| Холодн.водоснабж. | 157 905,98 |
| ТО тревожн.кнопка | 180,27 |
| Обслужив.мусоропров. | 51,99 |
| Текущий ремонт | 757 276,77 |
| Вывоз мусора | 653 484,25 |
| Уборка придом.террит. | 273 629,07 |
| ТО ПЗУ и видеонабл. | 397 259,55 |
| ТО лифтов | 365 467,44 |
| ИТОГО: | 2 617 995,32 |
| Всего экономия за вычетом перерасхода: | 1 594 099,56 |

Доходы от коммерческой деятельности 2 289 120,00 руб. (аренда)

| | | |
|----------------------|-------------------------|-----------|
| Прочие доходы | 164 600,62 руб., в т.ч. | |
| % по р/сч кап.ремонт | | 58 201,59 |
| % радио | | 21 335,40 |
| % РИКО ТВ | | 29 198,00 |
| пени жильцам | | 55 865,63 |

| | | |
|-----------------------------|--------------------|-----------|
| Прочие расходы | 15 600,00 , в т.ч. | |
| оплата ремонта при протечке | | 13 600,00 |
| госпошлина | | 2 000,00 |

От коммерческой деятельности на резервы предстоящих расходов 2 360 457,01 руб.
(2 289 120 + 164 600,62 — 15 600 — 6 900 премия 8 марта — 70 763,61 налог на УСН).

Итого резерв предстоящих расходов с учетом экономии и коммерческой деятельности:
= 1 594 099,56 + 2 360 457,01 = **3 954 556,57 руб.**

Заключение

Финансовое состояние ТСЖ «Заневка» на 31.12.2020г. оценивается как удовлетворительное.

Председатель Правления ТСЖ «Заневка»

И. И. Дубяга

