

**ОТЧЕТ**

о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш дом»  
(ИНН 6439079978/ОГРН 1126439072161)  
413864, Саратовская область, г. Балаково, ул. Саратовское шоссе д. 93/1

за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

г. Балаково

Отчет подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период и предоставления информации о текущем финансовом положении Товарищества.

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 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья «Наш дом» включает в себя 1 многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: 413864, Саратовская область, г. Балаково, ул. Саратовское шоссе д. 93/1

Общая площадь жилого фонда составляет 7735,9 кв. м.

Товариществом заключены договоры со всеми - обслуживающими организациями, осуществляющими эксплуатационное обслуживание инженерных систем и с организациями, арендующими общедомовое имущество.

В проверяемом периоде:

**Правление ТСЖ** избрано общим собранием 13.03.2021 г. (протокол № 25 от 13.03.2021 г.)  
**Председатель Правления:** Собственник кв. № 48, **Егоров Анатолий Иванович**, св-во на право собственности: серия 64 АА № 290365 от 20.02.2002 г.

**Члены правления:**

- Собственник кв. № 27 **Цапаева Наталья Валерьевна**, 64 АА № 235899 от 21.12.2001 г.
- Собственник кв. № 64, **Исаев Дмитрий Владимирович**, 64 АБ № 288555 от 09.07.2014 г.
- Собственник кв. № 73, **Черняк Вячеслав Викторович**, 64 АГ № 208428 от 05.05.2011 г.
- Собственник кв. № 120, **Уланов Александр Викторович**, 64 АВ № 479253 от 28.11.2005 г.

**Обязанности Управляющего ТСЖ «Наш дом» исполнила Егорова Надежда Петровна**  
**Обязанности бухгалтера - Сердешникова Елена Александровна**

Всего проведено за отчетный период 1 Общее собрание членов ТСЖ (Протокол 25), 6 заседаний правления.

- О проведении отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ, его подготовке.
- О видах и планах работ.
- О тарифах.
- О работе по истребованию долгов по оплате за ТО и КР.
- О проведении суббюджета.
- О штатном расписании.
- О заделке межпанельных швов на фасаде дома.
- Об оплате ресурсов, используемых на ОДН.
- О порядке составления и утверждения сметы доходов и расходов.
- О предоставлении доступа к общедомовому имуществу (тамбур) и др.

На собрании членов ТСЖ «Наш дом» (Протокол № 2 от 23.09.2012 г.) утверждена смета по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, которая ежегодно корректируется в связи с изменениями тарифной политики сторонних организаций.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице.

Показатели	2021 г. (руб.)
Задолженность ТСЖ «Наш дом» перед сторон. орг-ми (за услуги) на 01.01.2021г.	55369,12
Сальдо на р/сч. на 01.01.2021г.	241 748,25
Долг по начислениям на 01.01.2021г.	643 964,87
Остаток ден. средств по авансовым отчетам на 01.01.2021г.	4 805,00
Начислено жильцам	1 708 680,56
Оплачено жильцами	1 735 898,98
Долг по начислениям на 31.12.2021г.	671 183,29
Поступления на р/сч:	1 747 980,56
Прочие поступления на р/сч:	39 300,00
ПАО "Вямпел-Коммуникации"	19 200,00
ПАО "Мобильные ТелеСистемы"	4 800,00
НТК ООО	3 600,00
ПАО "Ростелеком" Саратовский филиал	7 500,00
ИП Стельмах Александр Владимирович	4 200,00
Итого поступило на с/сч.	1 747 980,56
Израченовано с р/сч. :	1 702 074,44
Налог на доходы в связи с применением УСН за 2021г.	3 506,00
И осполнина	9 485,32
Ведение банковского счета, комиссия банка	3 591,20
Перечислено за услуги:	526 802,25
содержание лифтов	170 698,19
паспортный стол	19 726,70
обслуживание газовых сетей	6 333,40
ООО ЦДС "Поволжье" (освидетельствование лифтов)	28 000,00
Измаев Александр Сергеевич ИП (Квитирование)	7 500,00
КОБЕЛОВ ИГОРЬ НИКОЛАЕВИЧ ИП	17 933,00
ООО «КВАНТ» (обслужив. теп. счетчика и поверка счетчика)	26 800,00
ФГУП "Дезинфекционный центр" г. Балаково Саратовская область"	8 098,80
АО "С"страховое общество газовой промышленности" страховка лифт. оборудования	1 275,00
ООО Группа Комплектации-Саратов (сантехнические материалы)	6 750,00
ПАО "Г плюс"(СОИ теплоноситель)	18 772,12
ПАО «Саратовэнерго» (СОИ электроэнергия - подьезды и лифт)	195 025,75
ООО ТД Электротехмонтаж (электротовары)	859,99
МУП «Балаково-Водоканал»	17 129,30
ЧОУ ДПО "УЦ "РЕСУРС"(обучение)	1 400,00
Барсуков Николай Иванович ИП (заправка картриджей)	500,00
Заработная плата работников	768 017,76
подоходный налог	109 025,00
налоги ФОТ	257 719,52
Сальдо на расчетном счете на 31.12.21г.	287 654,37
Сальдо ден. средств, взятых в подотчет на 01.01.2021г.	4 805,00
Денеж. ср-ва взятые в под отчет из банка на 31.12.2021г.	23 927,39
Отчет по денеж. ср-вам взятым в под отчет	28 732,39
расходы на приобретение строительных (для суботника), сантехнических, хоз. инвентаря, хоз. товаров, канц. товаров и материалов, почтовые расходы	28 732,39
Остаток ден. средств по авансовым отчетам на 31.12.2021г.	0,00
Задолженность ТСЖ «Наш дом» перед сторонними организациями (за услуги	23 318,40
ПАО "Саратовэнерго"	21 854,28
МУП Балаковского муниципального района "Балаково-Водоканал"	1 349,12
Паспортный стол	115,00

**Начислено 1 708 680,56 руб. - Оплачено 1 735 898,98 руб.**  
**1 735 898,98 x 100 : 1 708 680,56 = 101,6 %**

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2021 году составила 101,6%, что на 2,16% больше чем в 2020 г. (99,44%), продолжается работа с должниками, готовятся документы в суд.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

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;

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. Жителям предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газ.

Оплата за коммунальные услуги осуществляется собственниками по прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями – на основании счетов, выставленных ими.

Предоставление коммунальных услуг на содержание общего имущества (СОИ) ресурсоснабжающими организациями (далее РСО):

- холодного водоснабжения (ХВС) – МУП «Балаково-Водоканал»
- тепловой энергии в воде (ТВС) – ПАО «Т Плюс»
- электроснабжения – ПАО «Саратовэнерго»
- отведение сточных вод для СОИ – МУП «Балаково-Водоканал»

Оплата за коммунальные услуги на СОИ осуществляется собственниками на основании счетов, выставленных РСО.

Платежи выставляются ежемесячно в счет-квитанциях Товарищества отдельной строкой, для оплаты собственниками.

При расчете платы за жилые помещения берется за основу смета, утвержденная решением Общего собрания членов ТСЖ.

Все денежные средства, поступившие от собственников и арендаторов на расчетные счета Товарищества, используются по целевому назначению, все расчеты производятся, согласно выставленным счетам от обслуживающих сторонних организаций.

На 2021 год для управления и обслуживания ТСЖ, штатным расписанием утверждена численность работников 5 (пять) человек, в том числе управленческий персонал - 2 единицы.

По ГПД работает 2 единицы:

- контролер по снятию показаний и ведению учета потребления электроэнергии по индивидуальным приборам учета электроэнергии, собственников и нанятым, проживающих в доме 93/2 по Саратовскому шоссе, г. Балаково и внесению данных на сайт ПАО «Саратовэнерго»;
- аварийный энергетик;

Силами сотрудников ТСЖ «Наш дом», осуществляется текущая эксплуатация жилого дома, производится уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории, для этого приобретаются соответствующие расходные материалы, приобретение которых заложено в Смету.

Проводится выполнение санитарно-технических и электротехнических работ, выполняются заявки собственников квартир и аварийные заявки.

Ведется подготовка дома к сезонной эксплуатации (в том числе подготовка инженерных систем и оборудования дома к зиме, получение допусков и разрешительных документов у поставщиков услуг, создается тепловой контур здания).

Организует и контролирует работу всех служб Товарищества - управляющий, который регулярно проводит обходы и осмотры здания, отслеживает объемы и качество предоставляемых

услуг по заключенным договорам, ведет планирование работ и мероприятий для стабильной работы всех систем жилого дома. Находит подрядчиков для проведения работ, представляет Правлению Товарищества их коммерческие предложения, на основании которых Правление выбирает подрядчика для выполнения работ.

Ежемесячно проводятся работы по осмотру мест общего пользования и состояние дома, по дератизации и дезинфекции МОП - ФГУП "Дезинфекционный центр", г. Балаково.

Ежегодно проходит:

- техническое освидетельствование лифтов на безопасную работу - ООО ЦДС «Поволжье»;
- страхование лифтов - АО "С-страховое общество газовой промышленности";
- техническое освидетельствование газовых сетей - АО "Газпром газораспределение Саратовской области";

Большая работа проводится управляющим:

- по подготовке документов и отчетов для представления в жилищную инспекцию, Прокуратуру, в мировой, районный и Арбитражный суд Саратовской области, управление жилищно-коммунального хозяйства и Администрацию БМР, социальные, финансовые, обслуживающие организации, РСО, Ростехнадзор и другие организации;
- по составлению паспортов и актов готовности дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период;
- по отправке отчетных данных в ЖИ Саратовской области и внесение данных в систему ГИС ЖКХ;

- по работе с собственниками квартир. В 2021 г. собственникам, имеющим задолженность по оплате взносов, направлено - 23 письменных претензии;
- ведению кадровой службы;
- заключению договоров;
- работа с правоохранительными органами и т.д.

Для обеспечения нормальной работы всех коммуникаций слесарь ТСЖ производит ремонт и замену труб, вентиля, кранов и задвижек, находящихся в аварийном состоянии и эксплуатационные требования, которых не соответствуют нормам.

За наличный расчет, в основном, приобретаются материалы для проведения текущего ремонта и хозяйственных нужд (слесарных, столярных, электрических работ, инвентарь, моющие и дез. средства, кантотовары, почтовые расходы, покупка и заправка картриджа и др.).

В настоящее время проводятся профилактические работы, текущий ремонт и устранение аварийных ситуаций. В подвале сухо.

С 6 октября 2021 г. был проведен запуск отопления. Для поддержания нормального функционирования отопительной системы дома были проведены ремонтные работы и ревизия всех систем, с представителями ООО «Квант» и ПАО «Т Плюс». Жалоб по отоплению нет.

Бухгалтер ТСЖ обеспечивает организацию бухгалтерского учета в товариществе, проводит начисление взносов и выставление счета арендаторам, обеспечивает составление бухгалтерской отчетности в налоговую службу, в суды и различные фонды, распечатывает квитанции по оплате взносов «За содержание и текущий ремонт ОИ дома» и «Капитальный ремонт».

*После 5 лет напряженной работы по правовому урегулированию вопроса принадлежности трансформатор ГВС и центрального отопления находящихся в подвале дома, ПАО «Т Плюс» признало официально свои сети и планирует произвести в 2022 г. за свой счет их замену, для оказания более качественных услуг.*

С 01.10.2014 года начал формироваться фонд на капитальный ремонт на специальном расчетном счете ТСЖ «Наш дом»

Для выполнения работ по капитальному ремонту Правлением проводится выбор подрядчика для утверждения его на общем собрании собственников.

**ОТЧЕТ о формировании специального расчетного счета «Взносы на капитальный ремонт» ТСЖ «Наш дом» за период 2021 год, г. Балаково, ул. Саратовское шоссе, дом 93/1**

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	
Показатели	2021 г (руб.)
Сальдо на р/сч. на 01.01.2021г.	1 041 847,13
Долг по начислениям на 01.01.2021г.	123 204,07
Начислено жильцам	576 519,24
Оплачено жильцами	592 501,58
Проценты	16 385,26
Итого: поступило на р/сч:	608 886,84
Долг по начислениям на 31.12.2021г.	107 221,73
Израсходовано с р/сч: ИП Карпов Михаил Александрович (выполнение работ по замене окон в подъездах МКД) окончательный расчет	324956,80
Сальдо на расчетном счете на 31.12.21г.	1 325777,17

Начислено 576 519,24 руб. - Оплачено 592 501,58 руб.  
(592 501,58 x 100: 576 519,24 = 102,8%)

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2021 году составила 102,8%, что на 5,1% больше, чем в 2020 году (97,7%), продолжается работа с должниками, готовятся документы в суд.

Израсходовано:

В 2016 г. на капитальный ремонт лифта 1 подъезд - 152 691,21 руб.:

В 2017 г. на капитальный ремонт кровли дома - 835 510,00 руб.

В 2018 - 2019 году на капитальный ремонт ОД электросетей – ИП Девяткин А.А. за работу, и ООО «ТД. Электротехмонтаж» за приобретение материалов для выполнения работ, в размере – 328396,33 руб.

В 2020 году капитальный ремонт по замене стоек ХВС и ГВС – 1079582,51 руб.:

1. ИП Бузенков Андрей Владимирович, ИНН 643900542839 сантехматериалы для замены стоек ХВС и ГВС на сумму – 398162,51 руб.

2. ИП Родников Роман Павлович, производил работы по замене стоек ГВС и ХВС - 681420,00 руб.

В 2021 году капитальный ремонт по замене окон в подъездах и машинных отделениях лифтов – 464224,00 руб.

ВСЕГО за период 2015-2021 г. г. израсходовано: 2861004,05 руб.

На 31.12.2021 г. сумма взносов на капитальный ремонт составила – 1 325777,17 руб.,

За размещение свободных денежных средств на депозитном вкладе ТСЖ с 2019 г. получило доход – 82432,05 руб.

Идет огромная работа по истребованию долгов по взносам «За содержание и текущий ремонт ОИ дома» и «Капитальный ремонт» на 10 квартир, начисляются пени за неуплату, очень медленно взыскиваются долги с неплательщиков через суд и судебными приставами, так как эти люди имеют нелегальный доход. Выдано 7 судебных приказов и 1 решение по иску о взыскании долгов, два дела еще рассматриваются.

За весь отчетный период фактическое поступление денежных средств на расчетный счет Товарищества, а также их расходование осуществлялось своевременно и без нарушений.

Штатная дисциплина - соблюдается.

Расчет начислений заработной платы и страховых взносов за проверяемый период производился своевременно и без нарушений.

Расчеты с Пенсионным фондом производились своевременно.

Все расходы документально подтверждены.

Использование средств Товарищества носит целевой характер

#### Выводы:

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш дом» (Саратовское шоссе, дом 93/1, г. Балаково), за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. позволяет сделать следующие выводы:

-финансовое состояние Товарищества в целом удовлетворительное;

-услуги оказываются ТСЖ «Наш дом» в рамках заключенных договоров на обслуживание;

-материальные ценности (расходные материалы) приобретаются согласно предоставленным документам, подтверждающих их необходимость.

Подготовлены документы, необходимые для проведения проверки, которые будут представлены Ревизору ТСЖ «Наш дом» собственнику кв. № 119 Осиповой Ольге Ивановне свидетельство о гос. регистрации права 64 АА № 808524 от 20.08.2004 г.

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш дом» (Саратовское шоссе, дом 93/1, г. Балаково), за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. будут предоставлены следующие документы:

1. Кассовая книга за 2021 год.
2. Авансовые отчеты за 2021 год.
3. Оборотно-сальдовые ведомости за 2021 год.
4. Выписки по банковским счетам, приказы, протоколы, договора и другие документы.

#### Цель, проверить:

1. Использование денежных средств по целевому назначению.
2. Соблюдение штатной дисциплины.
3. Соблюдение кассовой дисциплины.

Настоящий отчет составлен на шести листах в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ на общем собрании), а второй для ревизора.

