**Отчет Председателя правления ТСЖ «Промышленная 19/1»**

**о финансово – хозяйственной деятельности за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.**

ТСЖ «Промышленная 19/1» зарегистрировано как юридическое лицо 19 мая 2014 года ОГРН 1142310003351 и приступило к непосредственному управлению многоквартирным домом по адресу: г. Краснодар, ул. Промышленная, дом 19/1 с 19 мая 2014 года.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 4980,10 кв.м или 78,59% от общей площади (6337,10 кв.м) жилых и нежилых помещений собственников дома. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.96 г № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации. ТСЖ «Промышленная 19/1» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов. Доходы и расходы в соответствии с действующим законодательством учитываются кассовым методом, согласно которому изменения в финансовом положении признаются только в результате фактических выплат или получения денежных средств с использованием банковского расчетного счета. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы.

Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием облачного сервиса «Квартплата 24». Сервис имеет все необходимые документы.

Кассовые операции за отчетный период не проводились в связи с тем, что все расчеты в ТСЖ «Промышленная 19/1» ведутся в безналичной форме, через расчетный счет, открытый в ПАО «Банк УРАЛСИБ», что делает абсолютно прозрачными все расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

ТСЖ «Промышленная 19/1» заключены долгосрочные договора со всеми ресурсоснабжающими организациями.

1. **Общие сведения о ТСЖ «Промышленная 19/1»:**

*1.1.В состав Правления ТСЖ «Промышленная 19/1» входят:*

Гаврилова Алла Чотаевна (кв. 45) - член правления;

Князева Ольга Васильевна (кв. 38) - член правления;

Седых Наталья Аркадиевна (кв. 79) -председатель правления

Быстрицкая Ольга Сергеевна (кв.9) - член правления;

Труфанов Валерий Валентинович (кв.35) – член правления;

Ямпилец Василий Викторович (кв.108) - член правления.

* 1. *Ревизор ТСЖ «Промышленная 19/1»:*

Комова Нина Николаевна (кв. 34) –ревизор ТСЖ «Промышленная 19/1».

Правление ТСЖ и Ревизор, в указанном составе, были избраны на двухлетний срок с 01.05.2018 года по 01.05.2020 года по решению общего собрания членов ТСЖ «Промышленная 19/1» (Протокол № 2/2018 от 21 апреля 2018 года).

1. **Хозяйственная деятельность ТСЖ «Промышленная 19/1»:**

Согласно утвержденного общим собранием финансового плана на 2018 год, помимо обязательных работ, было выполнено следующее:

*2.1, без дополнительного финансирования:*

1. ООО «Ремстройсервис» проведены работы по гидравлическому испытанию системы отопления, в рамках подготовки дома к отопительному сезону 2018-2019 гг., включая приобретения материалов и выполнения работ, а также сдачу завершенной работы в ОАО «АТЭК», и получения «Паспорта готовности» дома к эксплуатации в зимних условиях;
2. ООО «АСК»» провел работы по периодическому техническому освидетельствованию лифтов;
3. Страхование лифтов в СПАО «Ингосстрах» со страховой суммой по договору страхования 10000000 (десять миллионов) рублей (страховой полис: серия\_\_\_ № IGSX11882637801000);
4. Произведена заменена ламп люминесцентных и светильников в подъезде МКД;
5. Произведены работы по устранению течи и затора в канализационной и ливневой системе;
6. Произведена покраска металлического пандуса и скамеек летом;
7. ООО «Дом-Сервис» произведен ремонт редуктора ворот № 2 с ул. Промышленная;
8. ИП Ромашин А.С. выполнил ремонтные работы по замене плитки на лестничном марше входной группы лестницы- 47000,00 рублей;
9. ООО «Сервис-Лифт» произведена замена пускателя электромагнитного ПМ12-063151 220 В 50ГЦ (2560,00 рублей дог. № 43 от 15.10.2018 г) и замена шкива ограничителя скорости на лифте № 120434,120435 (12656,40 рублей дог. № 90р-18/3 от 17.09.2018 г);
10. ИП Назаров Д.Ю. выполнил работы по изготовлению и монтажу металлической двери и металлических решеток на спуск в цокольный этаж дома-22350,00 рублей;
11. ООО «СВС Сервис-прибор» выполнил работы по поверке приборов узла учета тепловой энергии в МКД- 72469,00 рублей;
12. ООО «Агентство «Ртутная безопасность» - выполнены работы по транспортировке опасных отходов 1-5 класса опасности- 3149,11 рублей;
13. Создана зеленая зона с высадкой хвойных деревьев на территории детской площадки;
14. Произведены работы по мелкому ремонту (покраска, оштукатуривание) в поэтажных холлах подъезда дома;
15. ИП Глухов П.В.- приобретён и установлен насос ГВС ТОР-Z 30/10 EM PN6/10 WILO на горячее водоснабжение – 35461,00 рублей;
16. Установлены ограждающие металлические столбики по периметру детской площадки;
17. На техническом этаже произведен косметический ремонт (окрашивание) металлических конструкций крыши дома;

*2.2, с привлечением средств целевого финансирования:*

1. ООО Научно-технический центр «АКВАХИМ» договор № 145/18 от 20.06.2018 года- провел специальную оценку условий труда работников ТСЖ «Промышленная 19/1» с передачей отчета согласно ФЗ от 28.12.2013 года № 426-ФЗ «О специальной оценки условий труда» - 9000,00 рублей (п.6 протокол № 3/2016 от 02.12.2016 года общего собрания членов ТСЖ).

2. ООО «Сервис-лифт» договор № 90р-18/2 от 30.05.2018 года - выполнил работы по ремонту лифта рег. № 120434 (г/п 400 кг, 16 остановок) в части ремонта створок дверей кабины лифтана 16 этажах – 69708,10 рублей (п.6 протокол № 2/2018 от 21.04.2018 года общего собрания членов ТСЖ).

3. Не выполнены работы согласно п.7 протокола № 2/2018 от 21.04.2018 года общего собрания членов ТСЖ– целевой сбор средств на ремонт рустов МКД в размере 8 рублей 00 копеек с кв.м общей площади (8,00 рублей\*6337,1 кв.м=50696,80рублей). Денежные средства в размере 50696,80 рублей находятся на расчетном счете ТСЖ «Промышленная 19/1». Ввиду необходимости данный вопрос об изменении цели сбора денежных средств и перераспределения на другие мероприятия будет вынесен на общее собрание членов ТСЖ в первом квартале 2019 года.

*2.3, заключены договора аренды на размещение оборудования с компаниями:*

а) договор № 0407/25/811-14 от 26.06.2014 г. с ОАО «Ростелеком» - 1160 руб./мес.;

б) договор № 530 от 02.06.2014 г. с ОАО «Мобильные ТелеСистемы» - 500 руб./мес.;

в) договор № 246 от 01.06.2014 г. с ЗАО «Компания ТрансТелеКом» - 2000 руб./мес.;

г) договор № б/н от 01.04.2015 г. с ООО «Орбита» - 2000 руб./мес.,

д) договор № 944/18/Д от 17.08.2018 года с ООО «Кубтелеком» - 1000 руб./мес.;

е) договор № 106 от 01.10.2018 года с ООО «БК Медиа» - 1200 руб./мес.;

Это позволило дополнительно получить в бюджет ТСЖ «Промышленная 19/1» 91865(девяносто одна тысяча восемьсот шестьдесят пять) рублей 96 копеек.

За время работы в 2018 году, со стороны надзорных органов Администрации г. Краснодара и Государственной жилищной инспекции в отношении ТСЖ «Промышленная 19/1» были проведены следующие проверки:

1. Администрацией муниципального образования город Краснодар была проведена внеплановая документарная проверка с 15.06.2018 по 12.07.2018 года с целью рассмотрения обращения вх. № 22-2272-п/18 от 25.04.2018 года (предупреждение, выявление и пресечение нарушений товариществом обязательных требований установленных в соответствии с ЖК РФ). Акт проверки от 12 мая 2018 года выявлено нарушение п.12 Требований в реестре собственников помещений (согласно п.19 Правил обязательное приложение к протоколу) отсутствует информация о реквизитах документов, подтверждающих права собственности на помещения. На основании выявленных нарушений протокол № 2/2018 от 21.04.2018 года ежегодного общего собрания членов ТСЖ «Промышленная 19/1» признать недействительным и в соответствии с часть 6 статьи 20 ЖК РФ данное нарушение является основанием для обращения в суд с искомом о признании его недействительным.
2. Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края на основании распоряжения от 11 октября 2018 года № 3795 провела в отношении ТСЖ внеплановую документарную проверку с 11.10.2018 по 08.11.2018 года с целью рассмотрения обращения вх. № 75-5342-п/18 от 27.09.2018 года (предупреждение, выявление и пресечение нарушений товариществом обязательных требований установленных в соответствии с ЖК РФ). Акт проверки от 29 октября 2018 года выявил, что начисления по ТКО (твердые коммунальные отходы) должны производиться в соответствиями с требованиями п.148/(1) -148(48) Правил № 354. Согласно предписания требования были исполнены в соответствии с нормой накопления ТКО и утвержденного тарифа в соответствии с формулой 9 (1) приложения № 2 Правил № 354.

**3.Финансовая деятельность ТСЖ «Промышленная 19/1»:**

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией общего имущества дома определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания членов ТСЖ «Промышленная 19/1» (Протокол №2/2018 от 21 апреля 2018 года) и составляет 20 рублей 00 копеек с кв.м. общей площади жилого и нежилого помещения.

Начисление за коммунальные ресурсы производилось по тарифам (см. таблицу №1), утвержденным Постановлениями Администрации Муниципального образования город Краснодар:

*Таблица №1*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Коммунальный**  **Ресурс** | **Поставщик** | **Ед. измерения** | **Тариф**  **с 01.07.2017 г.** | **Тариф**  **с 01.07.2018 г.** |
| Холодное  Водоснабжение | ООО «Краснодар Водоканал» | руб./ М.куб | 36,26 | 38,07 |
| Водоотведение | ООО «Краснодар Водоканал» | руб./ М.куб | 26,09 | 27,69 |
| Тепловая энергия | ОАО «АТЭК» | руб./Гкал | 1993,61 | 2038,12 |
| Электроэнергия | ОАО «НЭСК» | За 1 кВт. Час  День  Ночь | 3,11  3,47  1,87 | 3,23  3,60  1,94 |
| Сбор, вывоз и размещение ТБО | ООО «Мусороуборочная компания» | руб./ М.куб | 429,72 | 360,63 |

В целях исполнения обязательств собственников дома по оплате коммунальных ресурсов ТСЖ «Промышленная 19/1» заключены договора с ресурсоснабжающими организациями:

1. Договор № 10349/УК-СП от 16.05.2017 года на оказание услуг по сбору и вывозу отходов с АО «Мусороуборочная компания»;
2. Договор № 9362 от 24 июня 2014 года холодного водоснабжения и водоотведения с ООО «Краснодар Водоканал»;
3. Договор № 11027 от 28 июля 2014 года снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг по горячему водоснабжению и отоплению с ОАО «АТЭК»;
4. Договор № 700011 от 17 августа 2018 года электроснабжения на общедомовые нужды с АО «НЕСК».

Так же заключены договора для содержания и эксплуатацию дома:

1. Договор № 90-14 от 30 мая 2014 года на техническое обслуживание лифтов и диспетчерской связи с ООО «Сервис-Лифт»;
2. Договор №26 от 01 июня 2016 года на техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации и оказании услуг по техническому обслуживанию системы контроля управления доступом с ООО «Дом-Сервис»;
3. Договор № 35 от 01 июля 2014 года о техническом обслуживании ИТП с ООО «СВС Сервис-прибор»;
4. Договор № 20110516063 от 03 февраля 2016 года на оказание услуг по расчету оплаты за ЖКХ с ООО «Квартплата24».

Исполнение финансового плана ТСЖ «Промышленная 19/1» за период с 01 января по 31 декабря 2018 года отражено в таблице №2; №3; №4 (см. ниже):

*Таблица №2*

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОХОДЫ (поступление денежных средств)** | **Счет (ЖКХ)**  **Рублей** |
| **Остаток средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2018 года** | **0,00** |
| **Поступило всего денежных средств за услуги ЖКХ с тарифом на содержание и эксплуатацию в 2018 году:** | **3969412,80** |
| **в т.ч. от сдачи в аренду мест общего пользования:** | **91865,96** |
| в т.ч.: от ПАО «Ростелеком» | 13920,00 |
| - от ПАО «Мобильные ТелеСистемы» | 6000,00 |
| - от ЗАО «Компания ТрансТелеКом» | 28000,00 |
| - от ООО «Орбита» | 6000,00 |
| - от ООО «МИР» | 24000,00 |
| - от ООО «БК Медиа» | 2400,00 |
| - от ООО «Кубтелеком» | 3000,00 |
| **- собрано пени за просрочку платежей** | 7045,96 |
| **- взыскание с ТСЖ «ЖК Промышленный» по решению суда** | 1500,00 |

*Таблица №3*

|  |  |
| --- | --- |
| **РАСХОДЫ (оплата коммунальных ресурсов)** | **Перечислено денежных ср-в, рублей** |
| ОАО «АТЭК» - за нагрев ГВС и отопление (тепловая энергия) | 1207058,62 |
| ОАО «НЭСК» - за потребленную электроэнергию на ОДН | 0,00 |
| ООО «Краснодар Водоканал» - холодная вода и водоотведение | 724105,71 |
| ООО «Мусороуборочная компания» - вывоз ТБО | 132742,39 |
| **Итого расход по коммунальным ресурсам** | **2063906,72** |

*Таблица№4*

|  |  |
| --- | --- |
| **РАСХОДЫ (на содержание и эксплуатацию дома)** | **Перечислено денежных ср-в, рублей** |
| ООО «Сервис-Лифт» - техническое обслуживание лифтов | 180164,80 |
| ООО «АСК» -ежегодное техническое освидетельствование лифтов | 6000,00 |
| ООО «СВС Сервис-прибор» - техническое обслуживание ИТП | 127469,00 |
| ООО «Дом сервис» - обслуживание противопожарной сигнализации и системы контроля | 125534,00 |
| ООО «Ремстройсервис» -гидравлическое испытание системы отопления | 20004,00 |
| ООО «Квартплата 24» - услуги по расчету оплаты за ЖКХ | 25200,00 |
| ИП Николенко Т.А. сдача отчетности ИФНС РФ, ПФ РФ, СОЦСТРАХ, РОССТАТ | 11000,00 |
| ИП Остапченко М.В. адвокатские и юридические услуги | 40000,00 |
| ИП Назаров Д.Ю.- изготовление и монтаж металлических ограждений | 22350,00 |
| Госпошлина в суд | 1500,00 |
| ИП Глухов П.В.- насос ГВС ТОР-Z 30/10 EM PN6/10 WILO | 35461,00 |
| Страхование лифтов в СПАО «Ингосстрах» | 900,00 |
| Оплата труда сотрудникам ТСЖ «Промышленная 19», премии, отпускные | 722710,03 |
| НДФЛ | 117643,13 |
| ПФ РФ | 168677,95 |
| ФСС | 1369,70 |
| УСН | 719,02 |
| Банковская комиссия за бесплатный прием платежей в ПАО «УРАЛСИБ» | 8987,00 |
| Банковская комиссия за выдачу справок в ПАО «УРАЛСИБ» | 500,00 |
| Банковская комиссия за ключевой носитель в ПАО «УРАЛСИБ» | 1200,00 |
| Банковская комиссия за регистрацию ключа в ПАО «УРАЛСИБ» | 1500,00 |
| Банковская комиссия за заверение карточек в ПАО «УРАЛСИБ» | 708,00 |
| Банковская комиссия за ведение счета в ПАО «УРАЛСИБ» | 7850,00 |
| Текущий ремонт и благоустройства дома, строй и электроматериалы и т.д.) | 192959,34 |
| ООО «Агентство «Ртутная безопасность» - транспортировка опасных отходов | 3149,11 |
| ООО НТЦ «Аквахим» - специальная оценка условий труда | 9000,00 |
| ООО «Интел-Профи» - оказания консультационных услуг | 2750,00 |
| ИП Ромашин А.С.- укладка плитки лестничного марша | 47000,00 |
| ИП Корнеева Е.А.-кадастровые работы по земельному участку | 5000,00 |
| ООО «Компания «Тензор» - генерация сертификата ключа электронной подписи | 7200,00 |
| **ИТОГО расходов на содержание и эксплуатацию дома** | **1894506,08** |
| **Возврат ошибочно оплаченных сумм (ИП Крылов)** | **11000,00** |
| **На 01.01.2019 года** | **0,00** |

**Остаток денежных средств согласно справке № 23239 от 01.01.2019 года на расчетном счете № 40703810147700000180 (ЖКХ) по состоянию на 01.01.2019 года– составляет 0 рублей 00 копеек.**

**4. Расход денежных средств от сдачи в аренду мест общего пользования**:

Денежные средства, полученные дополнительно, были направлены на содержание дома:

**РЕЕСТР**

**МАТЕРИАЛЬНЫХ ЗАТРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПОЛУЧЕННЫХ ЗА АРЕНДУ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗА 2018 ГОД (ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ТСЖ "ПРОМЫШЛЕННАЯ 19/1").**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **П/П** | **ОПИСАНИЕ ТОВАРА** | **СУММА** |
| 1 | ИП Назаров Д.Ю.- изготовление и монтаж металлических ограждений | 22350,00 |
| 2 | ООО «СВС Сервис-прибор» - поверка узла учета тепловой энергии | 72469,00 |
| 3 | Итого произведено затрат за 2018 год | 94819,00 |
| 4 | Итого по факту собрано в 2018 году (АРЕНДА+ПЕНЯ –УСН-719,02 руб.) | 91146,94 |
| 5 | ОСТАТОК на 01.01.2019 | -3672,06 |

**ОСНОВАНИЕ**: ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ № 7/2018 ОТ 14.06.2018 ГОДА; ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ № 9/2018 ОТ 08.10.2018 ГОДА

1. **Работа с должниками.**

Основными неплательщиками с постоянным накапливанием долга являются собственники квартир № 2, № 100, № 102, задолженность которых составляет 3-5 месяцев.

Все собственники в обязательном порядке, в течении года при накапливании задолженности свыше пяти месяцев, получили досудебные уведомления. После чего происходила оплата частями или полностью. Так же в течении месяца многие собственники просто забывают оплачивать, после напоминания оплата проходит в самые кротчайшие сроки.

1. **Претензионная работа (судебная практика).**

а) обжалование в апелляционном порядке решения Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-23643/2017:

- ТСЖ «ЖК Промышленный» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по отказу во внесении сведений о правообладателе в виде права земельного участка с кадастровым номером 23:43:0302020:26 незаконным, об обязании Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю внести следующие сведения о правах на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0302020:26: правообладатель: собственники помещений многоквартирного дома. Вид права: общая долевая собственность. Таким образом, ТСЖ «ЖК Промышленный» желал быть единым собственником земельного участка с кадастровым номером 23:43:0302020:26 и умолчал в суде, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0302020:26 существует еще один многоквартирный дом по адресу: г. Краснодар, ул. Промышленная, дом 19/1. Постановлением Пятнадцатого Арбитражного Апелляционного суда 22 июня 2018 года решение Арбитражного суда Краснодарского края от 31.01.2018 по делу № А32-23643/2017 отменил, в удовлетворении заявленных требований ТСЖ «ЖК Промышленный» отказал. Арбитражный суд Северо-Кавказского округа Постановлением Арбитражного суда кассационной инстанции от 18.10.2018 года постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2018 года по делу № А32-23643/2017 оставил без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Все расходы понесенные ТСЖ «Промышленная 19/1» (услуги адвоката, транспортные расходы и расходы на кадастровые работы) будут взысканы с ТСЖ «ЖК Промышленный» в 2019 году.

б) адвокатом ТСЖ «Промышленная 19/1» Остапченко М.В. ведутся работы по устранению (в том числе в судебном порядке) кадастровых и реестровых ошибок в сведениях о многоквартирном доме 19/1 и его расположении на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0302020:26.

в) адвокатом ТСЖ «Промышленная 19/1» Остапченко М.В. ведутся работы по регистрации (в том числе в судебном порядке) от имени собственников помещений многоквартирного дома 19/1 права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0302020:26.

г) ТСЖ «Промышленная 19/1» обратилось в Арбитражный суд с исковым заявлением к бывшей УК - ООО «Управляющая компания» о взыскании убытков в размере 48311 рублей 35 копеек (пожмероприятия). Решением Арбитражного суда Краснодарского края дело № А32-20600/2017 от 09.10.2018 года ходатайство ТСЖ «Промышленная 19/1» - удовлетворил в размере 47011 рублей 350 копеек. Постановлением Пятнадцатого Арбитражного Апелляционного суда 26 декабря 2018 года решение Арбитражного суда Краснодарского края от 09.10.2018 по делу № А32-20600/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Все расходы понесенные ТСЖ «Промышленная 19/1» (услуги адвоката, транспортные расходы) будут взысканы с ООО «Управляющая компания» в 2019 году.

1. **Планирование работ на 2019 год:**

- Тариф на содержание и эксплуатацию дома оставить на уровне 2018 года в размере **20,00 руб. с одного кв. м. общей площади жилых и нежилых помещений;**

- Из дополнительных средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования и из статьи благоустройство мест общего пользования и придомовой территории произвести текущий ремонт (зачистка, окрашивание) ограждения установленного на крыше дома, текущий частичный ремонт мягкой кровли, замена армированных стекол, озеленение земельного участка, приобретение детского комплекса на детскую площадку, изготовление и монтаж металлической двери и решётки на спуск в цокольный этаж дома со стороны инфекционной больницы.

Председатель правления

ТСЖ «Промышленная 19/1» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Седых Н.А./