

## **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Темп»**

**Адрес: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 90, 6,  
ИНН 0400007191, тел.:8-913-695-3173, mail: TszhKom90@mail.ru**

УТВЕРЖДЕНО  
Общим собрание членов ТСЖ «Темп»  
Протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_  
Председатель правления ТСЖ «Темп»  
\_\_\_\_\_ Г.В. Героева

### **ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «ТЕМП» ЗА 2018 ГОД.**

#### **Уважаемые собственники!**

Правление ТСЖ «Темп» информирует о проделанной работе за 2018 год.

#### **1. Создание ТСЖ «Темп»**

В декабре 2017 года Администрация города Горно-Алтайска объявила о закрытии УК «Горно-Алтайская», под управлением которой находился наш многоквартирный дом, в связи с отзывом лицензии на управление многоквартирными домами. Перед собственниками помещений встал вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом. Изучив вопрос и рассмотрев варианты управления многоквартирными домами, мы пришли к выводу, что «товарищество собственников жилья» — это оптимальное решение для управления многоквартирным домом.

13.01.2018 было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический 90, на котором принято решение о создании товарищества собственников жилья «Темп» как объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом. На данном собрании утвержден Устав, выбрано правление, ревизионная комиссия, утверждены смета и план работ на 2018 год все эти вопросы отражены в Протоколе № 1 от 13.01.2018.

Товарищество собственников жилья «Темп», создано и ведёт деятельность в соответствии с Уставом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

Органами управления ТСЖ «Темп» являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

#### **2. Общие сведения о правлении ТСЖ «Темп».**

Правление ТСЖ «Темп» избрано на общем собрании собственников помещений (Протокол № 1 от 13.01.2018). Правление ТСЖ «Темп», согласно Устава, состоит из 3-х человек, срок полномочий 2 года.

В его состав вошли:

1. Героева Галина Венидиктовна – кв. № 6 - председатель правления.
2. Высоцкая Людмила Михайловна – кв. № 62.
3. Клепикова Светлана Валентиновна – кв. № 5.

Правление является исполнительным органом ТСЖ «Темп», подотчётным общему собранию членов товарищества.

В течение отчетного периода проведено 6 заседаний правления, по итогам составлялись протоколы. На заседаниях Правления рассматривались вопросы: заключение и расторжение договоров с подрядными организациями, утверждение планируемых к производству работ, вопросы текущей деятельности и методы борьбы с неплательщиками за ЖКУ.

### **3. Общие сведения о ревизионной комиссии ТСЖ «Темп»**

На общем собрании собственников помещений, состоявшемся 13.01.2018, избрана ревизионная комиссия в ее состав вошли:

1. Героев Виталий Геннадьевич кв. № 6.
2. Бондаренко Елена Александровна кв. № 2.

### **4. Работа с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями**

Правлением ТСЖ «Темп», на основании Решения общего собрания собственников помещений (Протокол № № 1 от 13.01.2018), было написано уведомление в управляющую компанию ООО УК «Горно-Алтайская», далее УК, о расторжении договора.

С 01.02.2018 ТСЖ «Темп» самостоятельно управляет многоквартирным домом расположенном по адресу г. Горно-Алтайск. пр. Коммунистический 90.

Открыт расчетный счет, заключены договоры на обслуживание и ресурсоснабжение со следующими организациями:

#### **I. Ресурсоснабжающие организации в 2018 году:**

- ✓ АО «Горно-Алтайское ЖКХ» - предоставляет услуги по теплоснабжению и горячему водоснабжению для МКД. (Договор № 2/ТСЖ от 01.02.2018)
- ✓ АО «Водоканал» - предоставляет услуги по холодному водоснабжению и отведению для МКД. (Договор № 36 от 01.02.2018)
- ✓ АО «Алтайэнергосбыт» - предоставляет услуги по электроснабжению для МКД. (Договор № 22065 от 01.02.2018)
- ✓ ООО «Коммунальщик» - с 01.09.2018 предоставляет услуги по вывозу и размещению твердых коммунальных отходов, а также вывозу и размещению крупногабаритного мусора. (Договор от 01.09.2018)

*Тарифы на коммунальные услуги по муниципальному образованию Горно-Алтайск на 2018 год утверждались Комитетом по тарифам Республики Алтай. Тарифы размещались на досках объявлений в каждом подъезде, на сайтах Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ.*

## **II. Подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг по содержанию МКД.**

- ✓ *ООО «Технический прогресс» - комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов и системы контроля движения лифтов. (Договор № 02К от 01.02.2018)*  
*Цена договора составляла – 14 787,00 руб. в месяц.*  
*Всего на тех. обслуживание лифтов за 2018 год израсходовано 162 657,00 руб.*
  
- ✓ *ООО «СибСпецСервис» - сбор и вывоз ТБО. (Договор № 62/18 от 01.02.2018 – 31.08.2018)*  
*Цена договора составляла – 4144,00 руб. в месяц.*  
*Всего на вывоз ТБО за 2018 год израсходовано 29008,00 руб.*
  
- ✓ *ООО «Коммунальщик» - утилизация ТБО. (Договор № от 01.02.2018 - 31.08.2018)*  
*Цена договора составляла – 1034,24 руб. в месяц.*  
*Всего на утилизацию ТБО за 2018 год израсходовано 7239,68 руб.*
  
- ✓ *ИП Федоряк А.В. – техническое обслуживание общедомовых приборов учёта. (Договор № 12-18 от 01.02.2018)*  
*Цена договора составляла – 900,00 руб. в месяц.*  
*Всего на техническое обслуживание приборов учета за 2018 год израсходовано 9900,00 руб.*
  
- ✓ *ИП Федоряк А.В. – техническое обслуживание автоматического теплового пункта в отопительный период (АИТП). (Договор № 13-18 от 01.02.2018)*  
*Цена договора составляла – 1700,00 руб. в месяц.*  
*Всего на техническое обслуживание АИТП за 2018 год израсходовано 13600,00 руб.*
  
- ✓ *ИП Жуминов Р.Д. – аварийно-диспетчерское обслуживание, осмотр систем инженерного оборудования. (Договор № 7 от 01.02.2018)*  
*Цена договора составляла – 6481,93 руб. в месяц.*  
*Всего на АДС за 2018 год израсходовано 71301,25 руб.*
  
- ✓ *ИП Скороходова М.А. – бухгалтерские услуги. (договор от 01.02.2018)*  
*Цена договора составляла – 14 500,00 руб. в месяц.*  
*Всего на бухгалтерские услуги за 2018 год израсходовано 159300,00 руб.*
  
- ✓ *ФБУЗ «Центр эпидемиологии в Республике Алтай» - дезинсекция, дератизация. (договор от 01.02.2018)*  
*Цена договора составляла – по факту оказания услуг.*  
*Всего на дератизацию за 2018 год израсходовано 542,80 руб.*
  
- ✓ *ООО «УКЦ» - приобретение электронной подписи для сдачи отчетности и входа в систему ГИС ЖКХ. 5900,00 руб.*

- ✓ ООО «Фирма АРТ» - оформление досок объявления – 1836,00 руб.
- ✓ ООО «СибСпецСервис» - приобретение контейнера – 4000,00 руб.
- ✓ ООО «БПРУ» - производство поверки общедомовых приборов учета – 15 254,00 руб.
- ✓ ООО «Дом – Сервис» - произведен ремонт межпанельных швов, по обращению собственников помещений – 8400,00 руб.
- ✓ ИП Галкин В.М. – произведена промывка системы отопления – 8000,00 руб.
- ✓ Приобретались материалы под отчет председателем правления – хозяйственные товары, электротовары, сантехнические товары, инвентарь. (38 668,90 руб.) (Авансовые отчеты № 1-8 за 2018 год.)

### **III. Гражданско-правовые договора.**

В 2018 году заключались гражданско-правовые договора: для уборки придомовой территории, для уборки помещений общего пользования, для обслуживания электрических сетей, а также с председателем правления. За 2018 год по гражданским договорам израсходовано:

- ✓ Оказание услуг по обслуживанию эл. сетей – по смете в месяц запланировано – 3000,00 руб., за 2018 год израсходовано - 15 000,00 руб.
- ✓ Оказание услуг по уборке придомовой территории (дворник) – по смете в месяц запланировано – 7500,00 руб., за 2018 год израсходовано – 63 250,00 руб.
- ✓ Оказание услуг по уборке помещений, отнесенных к общему имуществу МКД (уборщица) – по смете в месяц запланировано – 7500,00 руб., за 2018 год израсходовано – 82 500,00 руб.
- ✓ Председатель правления – по смете в месяц запланировано – 11 500,00 руб., за 2018 год израсходовано – 126 500,00 руб.

### **5. Перечень выполненных работ и оказанных услуг в 2018 году по содержанию общего имущества:**

✓ В рамках Федеральных программ в 2018 году было проведено утепление фасадов МКД, которое предусматривало со финансирование от собственников жилья в размере 20% от стоимости работ, это составило 295 тыс. руб. Данные денежные средства, благодаря правлению ТСЖ «Темп», путем переговоров и убеждений были взяты из содержания жилья, оставшегося на МКД за прошлый год в УК.

✓ Ремонт крыши проводился по плану региональной программы капитального ремонта, за счет фонда Регионального оператора Капитального ремонта. При приемке работ правление ТСЖ «Темп» выявило, что ремонт крыши был проведен с нарушениями технологий, в следствии чего произошла протечка в нескольких квартирах, забита ливневая труба. Несмотря на это с января 2018 по май 2018 года



Региональный оператор фонда капитального ремонта и Администрация города Горно-Алтайска пытались убедить правление ТСЖ «Темп» подписать Акт приемки выполненных работ. Но правление отстояло свое мнение и заставили подрядчиков, во главе с Региональным оператором, исправить брак, с возмещением ущерба жильцам верхних этажей.

✓ При приемке-передачи дома от УК выявлены протечки и в канализационных трубах, они были обмотаны целлофановыми мешками, всё держалось на веревках, проволоке и других приспособлениях. Нечистоты из канализации текли в подвал. Без защитной маски в подвал нельзя было спуститься. Чтобы перебить «запах» сантехники УК заливали подвал хлорсодержащим раствором. Пришлось срочно менять часть канализационных труб в подвале, провести освещение, которое отсутствовало, и очищать подвал от нечистот.

✓ Кроме этого, ликвидированы аварийные ситуации в квартирах №1 и № 4. В этих квартирах постоянно проживают квартиранты, следовательно, соответствующий уход. В данных квартирах сантехника находилась в аварийном состоянии, происходила утечка воды в такой степени, что через плиты перекрытия в подвале наблюдалась обильное протекание воды (неучтенный расход воды ложился на общедомовые расходы).

✓ В летний период были покрашены малые архитектурные формы на детской площадке.

✓ Сделано ограждение - продолжение шлагбаума, чтобы предотвратить хождение по отмостке дома.

✓ Производился регулярный покос травы на придомовой территории.

✓ Утепили межпанельные швы по заявке в квартире № 58.

✓ Проводился комплекс работ по подготовке дома к осенне-зимнему сезону: промывка дома, опресовка, ревизия запорной арматуры. Оформлялись и подписывались Акт подготовки к отопительному сезону, и Паспорт готовности дома к сезону 2018/2019 г.

✓ Проведена поверка общедомовых приборов учета.

✓ Оформили доску объявлений, заказали карманы (чтобы было удобно, красиво). Регулярно на досках объявлений вывешивались печатные информационные материалы и объявления о деятельности Правления ТСЖ.

✓ Своевременно размещается полная информация о деятельности ТСЖ «Темп» на сайтах Администрации города Горно-Алтайска, «Реформа ЖКХ», и «ГИС ЖКХ» об управлении, сметах, планах, принимаемых решениях, информация о тарифах. Кроме этого, на основании требований ЖК РФ на сайте ГИС ЖКХ размещена вся требуемая информация: оформлены лицевые счета, оформлены приборы учета, выгружены копии договоров управления, выгружены копии договоров с подрядчиками, выгружены протокола общих собраний, сведения о МКД, реестры членов ТСЖ. Ежемесячно производится выгрузка

показаний приборов учета, квитанций для оплаты, а также отображается факт поступления денежных средств от собственников помещений.

✓ В связи с изменением законодательства по транспортировке бытовых отходов для складирования отходов был приобретен контейнер.

✓ Проведена работа с Администрацией города по устройству тротуара от дома к остановке за счет средств бюджета города.

✓ Проводится регулярная уборка общего имущества МКД и придомовой территории.

✓ Постоянно ведется работа с должниками: выписываются предписания, начисляются пени за просрочку платежей, отключаются квартиры от электроэнергии у которых имеется задолженность более 2-х месяцев. В 2018 годы была приостановлена электроэнергия в 2-х квартирах. На 31.12.2018 просроченная задолженность за коммунальные услуги составила – 9 555,15 руб.

✓ Ежемесячно ведется учет показаний по индивидуальным приборам учёта по воде, и электричеству, кроме этого, ведется контроль по своевременной поверке индивидуальных приборов учета. Большая просьба, не затягивать с заменой или поверкой приборов учета, так как прибор учета считается вышедшим из строя если у него закончился интервал поверки и по законодательству мы имеем право не принять показания по таким приборам учета.

✓ Ежемесячно сдаются отчеты в Администрацию города по начислениям и оплате за коммунальные услуги, отчеты в ИФНС, ПФР, статистику, ФСС, соцзащиту.

✓ Благодаря постоянной работе членов правления было проведено 3 общих собрания собственников помещений и одно собрание с членами ТСЖ «Темп». Были рассмотрены следующие вопросы: создано ТСЖ «Темп», утверждены сметы на 2018-2019 год, утверждены планы расходов на 2018 – 2019 год, был рассмотрен вопрос по переходу на прямые договора.

## **6. Учет целевых поступлений и расходов ТСЖ «Темп» за 2018 год.**

### **Поступление денежных средств.**

На расчетный счет ТСЖ «Темп» за 2018 год поступили денежные средства:

- от собственников помещений (на коммунальные услуги, содержание жилья, пени) в размере 3 338 765,30 руб.
- от провайдеров связи за размещение оборудования (Онгнет, Онрела) в размере 8288,00 руб.

На расчетном счете на 31.12.2018 оставалось - 155 119,75 руб. (из них 146 831,75 руб. от собственников помещений и 8 288,00 руб. от провайдеров).

На 31.12.2018 оставалась задолженность перед ресурсоснабжающими организациями, так как счета были выставлены позже. (за ХВС, ГВС, водоотведение, отопление и эл. энергию в сумме – 268 521,64 руб.)

Па содержанию жилья задолженность погашена.

Задолженность жителей на 31.12.2018 - 336 588,05 руб.

### Расходование денежных средств.

Коммунальные платежи, поступающие на расчетный счет, от собственников помещений после получении актов выполненных работ перечисляются на счета ресурсоснабжающих организаций. (АО Водоканал, АО Алтайэнерго, АО Горно-Алтайское ЖКХ.)

За 2018 год производилась оплата по следующим видам коммунальных услуг:

- за водоотведение – 159 133,48 руб.,
- за холодное водоснабжение - 193 086,64 руб.,
- за горячее водоснабжение – 435 514,77 руб.,
- за отопление – 1 216 323,41 руб.,
- за электроэнергию – 528 534,10 руб.,
- за обращение с ТКО – 38 917, 16 руб.

Наименование услуги (работы)	Начислено за собственникам в месяц	Израсходовано в месяц	Остатки
Площадь помещений, м2	3 815,50		
<b>2018 год</b>			
<b>Коммунальные услуги:</b>	<b>2 522 468,35</b>	<b>2 571 509,56</b>	
Водоотведение	142 304,00	159 133,48	-16 829,48
Ком услуги водоотведение при СОИ	4 963,86		4 963,86
ХВС	169 472,56	193 086,64	-23 614,08
Ком услуги ХВС при СОИ	5 075,91		5 075,91
ГВС	413 637,59	435 514,77	-21 877,18
Ком услуги ГВС при СОИ	27 334,94		27 334,94
Отопление	1 216 326,94	1 216 323,41	3,53
Эл энергия	448 172,36	528 534,10	-80 361,74
Ком услуги эл энергия при СОИ	56 205,49		56 205,49
Обращение с ТКО	38 918,00	38 917,16	0,84
пени	56,70		56,70
	<b>2 522 468,35</b>	<b>2 571 509,56</b>	<b>-49 041,21</b>

В общей сложности за коммунальные услуги перечислено ресурсоснабжающим организациям: **2 571 509,56 руб.**

Начислено собственникам жилья **2 522 411,65 руб.** разница между выставленными счетами и начислениями жителям составила **49 041,21 руб.** Данная задолженность перед ресурсниками была погашена за счет содержания жилья. Денежные средства были предусмотрены сметой.

#### ✓ Отчет об исполнении сметы расходов

Согласно ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В 2018 году на общем собрании собственников помещений была утверждена Смета расходов содержание общего имущества МКД. С 01.02.2018 до 31.08.2018 начисление за содержание жилья производилось по тарифу 28,00 руб., с 01.09.2018, в связи с введение новой коммунальной услуги ТКО, по тарифу 26,50 руб.

В Смету в 2018 году были включены следующие статьи:

Наименование услуги (работы)	Начислено собственникам	Израсходовано	Остатки
Услуги подрядчиков**	104 513,20	14 600,00	89 913,20
Материалы, инвентарь***	104 629,41	28 986,90	75 642,51
Услуги Электрика	33 000,00	15 000,00	18 000,00
Обслуживание с-мы отопления, водоснабжения (промывка с- мы)	8 800,00	8 000,00	800,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	71 269,00	71 301,25	-32,25
Обслуживание общедомовых приборов учета	9 900,00	25 154,00	-15 254,00
Обслуживание АИТП	14 025,00	13 600,00	425,00
Обслуживание Двух пассажирских лифтов	162 657,00	162 657,00	0,00
Прочие расходы (ОДН)	11 000,00	49 041,21	-38 041,21
Услуги по уборке мест общего пользования (уборщица)	82 500,00	82 500,00	0,00
Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора	2 100,00		2 100,00
Транспортировка ТБО	29 461,25	29 008,00	453,25
Размещение и утилизация ТБО	8 421,14	7 239,68	1 181,46
Санэпидемиологическое обслуживание	4 125,00	542,80	3 582,20
Доставка песка наполнение песочниц песком	935,00		935,00
Очистка крыши в зимний период	4 950,00		4 950,00
Уборка снега грейдер, машины	8 800,00		8 800,00
Банковское обслуживание (комиссия)	22 000,00	4 610,30	17 389,70
Канцелярия (канц.товары, картриджи)	13 750,00	1 780,00	11 970,00
Прочие административные расходы****	22 000,00	15 025,00	6 975,00
Услуги бухгалтера	159 500,00	159 300,00	200,00
Вознаграждение председателя	126 500,00	126 500,00	0,00
Услуги по содержанию придомовой территории (дворник)	82 500,00	65 250,00	17 250,00
Страховые взносы ПФР, ФСС	65 549,00	57 950,00	7 599,00
<b>ИТОГО за месяц:</b>	<b>1 152 885,00</b>	<b>938 046,14</b>	<b>214 898,16</b>



\*\* По статье, в смете, «Услуги подрядчикам» были проведены следующие виды работ:

- 1) Выполнен ремонт системы водоотведения с заменой участка трубопровода – на сумму 1500,00 руб.
- 2) установлен забор – на сумму 2350,00 руб.
- 3) произведен ремонт межпанельных швов по заявке собственника – на сумму 8400,00 руб.

\*\*\* По статье, в смете, «Материалы» были приобретены хозяйственные материалы (порошок, ведра, тряпки, перчатки), сантехнические материалы (трубы, краны и пр.), электротовары (лампочки, провода и пр.).

\*\*\*\* По статье, в смете, «Прочие административные расходы»:

- 1) госпошлина за регистрацию – 4400,00 руб.
- 2) генерация квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи – 2000,00 руб.
- 3) комиссия банку за платеж 100,00 руб.
- 4) восстановление и переоформление документов ТСЖ "ТЕМП" 2000,00 руб.
- 5) права использования аккаунта "СБИС ЭО-Базовый, УСНО/ЕНВД" RuToken - 5900,00 руб.
- 6) за предоставление сведений из ЕГРЮЛ 425,00 руб.

Всего за содержание жилья жителям в 2018 году начислено: **1 152 885,00 руб.**, израсходовано **938 046,14 руб.** Остались денежные средства, не использованные при содержании общего имущества размере **214 898,16 руб.** (Из них 101 163,75 руб. были начислены за декабрь 2018 и еще не поступили на расчетный счет от собственников жилья). Предлагаю данные денежные средства перевести в резервный фонд ТСЖ «Темп».

В следующей таблице можно наглядно увидеть, как поступали и расходовались денежные средства на счете ТСЖ «Темп» за 2018 год:

<b>ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:</b>	
<b>I. Задолженность собственников помещений на 01.02.2018</b>	<b>0.00</b>
<b>II. Начислено собственникам жилья за 2018 год</b>	<b>3 675 353,35</b>
2.1. Содержание жилья:	1 152 885,00
2.2. Коммунальные платежи:	2 522 411,65
2.3. Пени	56,70
<b>III. Собрано денежных средств от собственников жилья с 01.02-31.12.18, в том числе:</b>	<b>3 338 765,30</b>
3.1. на погашение коммунальных платежей	2 302 987,92
3.2. на расходы по смете, содержание жилья	1 035 777,58
<b>IV. Дебиторская задолженность (Задолженность собственников помещений на 31.12.2018)</b>	<b>336 588,05</b>
<b>Кредиторская задолженность:</b>	<b>268 521,64</b>
Задолженность перед РСО на 31.12.2018	268 521,64
Задолженность перед подрядчиками по договорам	0,00
<b>V. Движение денежных средств</b>	<b>336 588,05</b>

<b>Остаток денежных средств на 01.02.2018</b>	<b>49,30</b>
Остаток на расчетном счете на 01.02.2018	49,30
<b>ПОСТУПИЛО на счет за 2018 год, в том числе:</b>	<b>3 347 112,60</b>
Поступления от собственников помещений на содержание жилья и коммунальные платежи	3 338 765,30
Поступления за размещение оборудования (аренда) (Доход УСН)	8 288,00
<b>Целевое использование средств за 2018 год, в том числе:</b>	<b>3 191 992,85</b>
Оплата коммунальных услуг	2 253 946,71
Расходы по содержанию жилья	938 046,14
из них на погашение ОДН по коммунальным услугам:	49 041,21
<b>Остаток денежных средств на счетах в банке на 31.12.2018 в том числе:</b>	<b>155 119,75</b>
остаток, поступивший от собственников помещений	146 831,75
остаток, поступившие от арендной платы (доход УСН)	8 288,00
<b>Остаток денежных средств на содержании жилья:</b>	<b>214 898,16</b>

### 7. Завершение.

В завершении хотелось бы сказать о том, что надо совместно ухаживать за нашим общим имуществом – общим домом, пресекать действия лиц, которые наносят вред имуществу (царапают стены, кабины лифта, мусорят).

Выражаю также слова благодарности жителям, которые не равнодушны к нашему общему делу. Большое спасибо за оказанную помощь.

*От имени правления ТСЖ «Темп»  
Председатель правления  
Г.В. Героева*