

**СООБЩЕНИЕ (УВЕДОМЛЕНИЕ)**  
**о проведении ежегодного (очередного) общего собрания членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский»**  
**в форме очно-заочного голосования**

г. Воронеж

9 ноября 2020 года

Уважаемые члены ТСЖ ЖК «Ломоносовский» (далее – товарищество). В соответствии с пунктом 3 статьи 44.1, статьями 45, 47, 48, 145, 146 Жилищного кодекса РФ ежегодное (очередное) общее собрание членов товарищества (далее – общее собрание) будет проводиться в форме очно-заочного голосования.

Инициатором проведения общего собрания выступает правление товарищества.

В соответствии с решением правления товарищества от 29 октября 2020 года (протокол № 115) приглашаем вас принять участие в ежегодном (очередном) общем собрании членов товарищества, проводимом в форме очно-заочного голосования в соответствии со статьями 47, 48, частью 6 статьи 146 Жилищного кодекса РФ, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

**Очная часть общего собрания, т.е. очное обсуждение вопросов повестки дня и прием заполненных бланков решений (бюллетеней) состоится 19 ноября 2020 года во дворе многоквартирного дома № 114/7 по ул. Ломоносова в г. Воронеже с 18-00 ч. до 19-00 ч.**

**Начало приема заполненных бланков решений (бюллетеней) – 19 ноября 2020 года.**

**Последний день приема заполненных бланков решений (бюллетеней) – 18 декабря 2020 года.**

Правление товарищества до очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания распространит среди членов товарищества бланки письменных решений (бюллетеней) для голосования.

Просим быть внимательными при заполнении бланков решений (бюллетеней) и выбрать единственный вариант (за, против, воздержался) из трех возможных. В противном случае письменное решение (бюллетень) в соответствующей части может быть признан недействительным.

Принятые решения по вопросам повестки дня (бюллетени) просим передать в офис товарищества по адресу: город Воронеж, ул. Ломоносова, 114/15 (по почте, нарочно или в синий почтовый ящик с левой стороны от входа в офис товарищества) до последнего дня приема заполненных бланков решений (бюллетеней).

Также членами правления и работниками товарищества может быть произведен поквартирный обход членов товарищества в рабочее и нерабочее время с целью сбора заполненных бланков решений (бюллетеней) до последнего дня их приема.

Подведение итогов общего собрания состоится 19 декабря 2020 года. Решения, принятые на общем собрании, и итоги голосования будут объявлены путем их размещения на информационных стендах у подъездов (в подъездах) жилых домов №№ 114/7, 114/14, 114/15 по ул. Ломоносова, а также в офисе товарищества в сроки, установленные действующим законодательством.

С информацией и материалами, которые представлены на общем собрании, Вы можете ознакомиться в офисе товарищества, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Ломоносова, дом 114/15. Дополнительная информация по телефонам 235-73-95, 235-73-96. Также необходимая информация и материалы будут доступны на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <http://www.tsj-lomonosov.ru/>.

**ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА:**

- 1) Об избрании состава счетной комиссии общего собрания членов товарищества
- 2) Об утверждении отчета о деятельности правления товарищества за 2019 год
- 3) Об утверждении отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах за 2019 год
- 4) Об утверждении отчета об исполнении сметы доходов и расходов товарищества за 2019 год (отчета о финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2019 год)
- 5) Об утверждении заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2019 год
- 6) Об утверждении годового плана содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на 2020 год
- 7) Об избрании правления товарищества
- 8) Об избрании ревизионной комиссии (ревизора) товарищества
- 9) О размере вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества, на 2020 год
- 10) Об утверждении размеров обязательных платежей и взносов в товариществе
- 11) Об утверждении сметы доходов и расходов товарищества на 2020 год

**ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА  
(ИНФОРМАЦИЯ И МАТЕРИАЛЫ):**

**Вопрос 1. Об избрании состава счетной комиссии общего собрания членов товарищества**

**Общему собранию членов товарищества предложено проголосовать за избрание следующего состава счетной комиссии для подсчета голосов на общем собрании членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский»:**

1. Винников Александр Иванович (собственник кв. 179, д.114/7)
2. Коломыцев Сергей Иванович (собственник кв. 17, д.114/7)

**Вопрос 2. Об утверждении отчета о деятельности правления товарищества за 2019 год**

За отчетный период 2019 года правлением товарищества проведено 11 заседаний (протоколы №№ 97-107) по вопросам организационной и хозяйственной деятельности товарищества с принятием решений в рамках собственной компетенции правления.

Рассмотрено 58 вопросов, затрагивающих организационно-хозяйственную деятельность товарищества.

При непосредственном участии членов правления в 2019 году организовано и проведено общее собрание членов товарищества (протокол № 1 от 30.06.2019). На общем собрании было рассмотрено 10 вопросов, принятие решений по которым отнесено к его компетенции в соответствии с действующим законодательством.

В 2019 году по инициативе правления товарищества было проведено годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/7 в форме очно-заочного голосования (протокол № 1 от 30.06.2019), на котором было рассмотрено 6 вопросов. Один из вопросов касался введения ограничений на использование земельного участка под МКД с целью ограничения доступа на территорию сторонних транспортных средств, упорядочения пользования детской и спортивной площадками, охраны правопорядка и обеспечения сохранности объектов благоустройства на дворовой территории (решение по данному вопросу принято не было из-за отсутствия необходимого кворума для его принятия, т.е. более чем две трети голосов от всех голосов собственников помещений дома № 114/7). По остальным 5-ти вопросам повестки дня решения были приняты.

21 декабря 2019 года было правлением товарищества было объявлено о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/7, в форме очно-заочного голосования, на котором собственникам помещений в МКД было предложено вновь проголосовать за определение пределов использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе за утверждение Регламента режима доступа на придомовую территорию многоквартирного дома вместе с Положением о порядке въезда и парковки транспортных средств собственников жилых и нежилых помещений и иных лиц на придомовую территорию многоквартирного дома. Решение было принято 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (протокол № 1 от 11.03.2020), что позволило весной 2020 года начать работы по установке элементов благоустройства (забора, ворот, калиток, автоматики и др.) с целью ограничения доступа на территорию сторонних транспортных средств, упорядочения пользования детской и спортивной площадками, охраны правопорядка и обеспечения сохранности объектов благоустройства на дворовой территории.

Правлением обеспечена реализация 75 из 76 мероприятий Годового плана содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД на 2019 год (исполнение – 98,7%). Реализация одного мероприятия (ремонт отмостки в МКД № 114/7) планируется в рамках проведения капитального ремонта дома.

Среди мероприятий, реализованных в 2019 году можно выделить следующие:

- обеспечение актуализации и ведения реестров договоров товарищества, членов товарищества, собственников помещений многоквартирных домов, обслуживаемых товариществом;
- своевременная организация и проведение общих собраний собственников помещений МКД и членов товарищества;
- своевременная актуализация информации о товариществе, раскрытой на сайтах: <https://dom.gosuslugi.ru/>; <https://www.reformagkh.ru/>; <https://www.tsj-lomonosov.ru/>; <https://www.zakupki.gov.ru/>; и других сайтах в сети Интернет;
- своевременная подготовка и представление пакета документов в управление по государственному регулированию тарифов (для цели установления тарифа на тепло и ГВС);
- оптимизация штатного расписания товарищества с проведением индексации окладов работников товарищества (3,3%) в рамках прогнозных показателей роста индекса потребительских цен на соответствующие группы товаров, работ, услуг (3,8%) в порядке, предусмотренном действующим трудовым законодательством, а также приведение в соответствие действующему законодательству размеров должностных окладов работников товарищества в связи с увеличением МРОТ;
- обеспечение обучения и получения обязательных квалификационных знаний и навыков для работников ТСЖ (охрана труда, пожарная безопасность, работа с тепло-энергоустановками, новеллы в жилищном законодательстве);
- своевременное страхование производственных объектов (котельная, лифты);
- обеспечение исправной и бесперебойной работы котельной, ПНС, узлов учета коммунальных ресурсов, установленных в МКД, в рамках контроля качества исполнения договоров технического обслуживания указанных объектов;
- качественная реализация программных мероприятий по благоустройству дворовой территории, проводимых в рамках муниципальной программы формирования современной городской среды на 2018-2022 годы (второго этапа), качественное содержание благоустроенной дворовой территории и элементов благоустройства;

- своевременное рассмотрение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг;

- обеспечение функционирования аварийно-диспетчерской службы товарищества.

По итогам 2019 года решения правления позволили обеспечить ведение качественной хозяйственной деятельности товарищества без какого-либо существенного повышения стоимости жилищных услуг.

*Справочно: плата за содержание жилого помещения (обязательный платеж в ТСЖ) в размере 21,9 руб. была утверждена членами товарищества с 1 июля 2016 года и в 2017 году не повышалась, в 2018 году уменьшилась на 1 р. 20 коп. до 20,7 рублей в связи с исключением из состава платы за жилое помещение услуги по обращению с ТКО, с 1 июля 2019 года увеличилась на 30 коп. до 21 рубля, в 2020 году к повышению не планируется. При этом Минэкономразвития России установлены индексы роста - 5% на 2017; 4,7% на 2018; 4,5% на 2019 год (прогноз по инфляции в целом).*

Кроме этого, решения правления позволили обеспечить бесперебойное и качественное обеспечение собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах коммунальными услугами (за исключением технологически необходимых перерывов в обеспечении коммунальными услугами), а также коммунальными ресурсами на содержание общего имущества.

Председатель правления товарищества в 2019 году продолжил свою деятельность в работе Общественного совета по вопросам ЖКХ при главе города и Общественного совета при ГЖИ Воронежской области в качестве постоянного члена указанных советов, является руководителем рабочей группы по обучению и подготовке председателей правления ТСЖ.

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанного отчета.**

### Вопрос 3. Об утверждении отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах за 2019 год

#### ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ГОДОВОГО ПЛАНА СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ЗА 2019 ГОД

№ п/п	Виды работ	Срок исполнения (период, периодичность)	Ответственные за выполнение	Исполнение
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ КОТЕЛЬНОЙ</b>				
1.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
2.	Контроль технического обслуживания приборов учета тепловой энергии.	Постоянно	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
3.	Текущий ремонт оборудования котельной.	По необходимости	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
4.	Аварийный ремонт оборудования котельной.	По необходимости	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
5.	Приобретение ЗИП (запас инструментов и приборов).	1 - 4 квартал 2019 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
6.	Проведение расчетов норм удельного расхода топлива.	Апрель - май 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
7.	Проведение расчетов технологических потерь тепловой энергии при ее передаче по сетям.	Апрель - май 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
8.	Продление лицензии ОПО.	Май 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
9.	Поверка контрольно-вычислительных приборов.	Май-июль 2019 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
10.	Проведение обязательного осмотра здания и сооружений тепловых энергоустановок.	Май и октябрь 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
11.	Подготовка к отопительному сезону с составлением акта готовности котельной.	Июнь 2019 года	Кочетов В.Е. Фролов В.И. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
12.	Замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры, напорометры).	Июнь 2019 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
13.	Чистка теплообменников с разборкой.	Июнь 2019 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено

14.	Проверка состояния фильтрующих картриджей (ХВС).	Июнь 2019 года	Фролов В.И. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	выполнено
15.	Покраска рам, решеток, труб холодной воды.	Июнь 2019 года	Харатьян К.Г. Фролов В.И.	выполнено
16.	Проверка исправности дымоотводящей системы котельной.	Июнь и ноябрь 2019 года	Кочетов В.Е. ООО «ВентПро»	выполнено
17.	Расчет количества и приобретение соли таблетированной и полиапида.	По необходимости	Кочетов В.Е.	выполнено
18.	Проведение экспертизы промышленной безопасности.	Июль 2019 года	Кочетов В.Е.	не выполнено, данный вид работ перенесен на июль 2020 года
19.	Страхование котельной.	Ноябрь 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
20.	Капитальный ремонт газового котла №1	Август 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПОВЫСИТЕЛЬНОЙ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ</b>				
21.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
22.	Покраска рам, решеток.	Июнь 2019 года	Харатьян К.Г. Фролов В.И.	выполнено
23.	Покраска труб холодной воды.	Июнь 2019 года	Харатьян К.Г. Фролов В.И.	выполнено
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ</b>				
24.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
25.	Техническое освидетельствование лифтов с эл/измерениями.	Октябрь - ноябрь 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
26.	Страхование лифтов.	Ноябрь 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ</b>				
27.	Контроль технического обслуживания охранно-пожарной сигнализации.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
28.	Контроль технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования.	1 раз в год	Кочетов В.Е. ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»	выполнено
29.	Уведомление собственников о недопустимости самовольной установки дверей и ограждений в местах общего пользования.	Ежеквартально	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	выполнено
30.	Уведомление собственников о недопустимости складирования КГО в местах общего пользования в рамках ППБ.	Ежеквартально	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	выполнено
31.	Проведение испытания силовой и осветительной эл/сетей.	2 квартал 2019 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	выполнено
32.	Обеспечение учета и работоспособности первичных средств пожаротушения.	Июнь 2019 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	выполнено
33.	Проверка и при необходимости чистка вентиляционных каналов жилых помещений.	Июнь и ноябрь 2019 года	Кочетов В.Е. ООО «ВентПро»	выполнено
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИЙ</b>				
34.	Контроль технического обслуживания системы видеонаблюдения.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
35.	Приобретение инвентаря, материалов, в том числе ГСМ для уборки территории.	По необходимости	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Харатьян К.Г. Фролов В.И.	выполнено
36.	Посадка и уход за цветниками, кустарниками, газонами.	По необходимости	Божко А.Е. Харатьян К.Г. Фролов В.И. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н. Дорохова И.В.	выполнено
37.	Очистка дворов от снега с помощью тракторной техники.	По необходимости	Кочетов В.Е.	выполнено
38.	Организация вывоза ТКО.	По необходимости (не реже 1 раза в неделю)	Кочетов В.Е.	выполнено
39.	Ремонт уличного освещения и замена ламп накаливания с использованием автовышки.	1 раз в полгода	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	выполнено
40.	Организация и проведение субботника.	Апрель 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
41.	Закупка и доставка песка на детские площадки.	Июнь 2019 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	выполнено

			Фролов В.И.	
42.	Покраска скамеек, оборудования детских площадок, дверей, ограждений, урн и пр.	Июнь 2019 года	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Харатьян К.Г. Фролов В.И. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н. Дорохова И.В.	выполнено
43.	Покраска контейнеров установленных на контейнерной площадке возле дома № 114/7 и между домов № № 114/14 и 114/15 по ул. Ломоносова.	Июнь 2019 года	Харатьян К.Г. Фролов В.И. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н.	выполнено
44.	Закупка и доставка песка, соли (реагентов) на зимний период.	Август 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
45.	Генеральная уборка территории ко «Дню города».	Август 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
46.	Вывоз ёлок.	Январь - февраль 2019 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Фролов В.И. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н.	выполнено
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ</b>				
47.	Контроль технического обслуживания домофонного оборудования в МКД.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
48.	Контроль технического обслуживания узлов учета тепловой энергии и других контрольно-вычислительных и контрольно-измерительных приборов.	Постоянно	Кочетов В.Е.	выполнено
49.	Осмотр, проверка общедомовых приборов учета, контроль технического обслуживания.	По необходимости	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Фролов В.И.	выполнено
50.	Ремонт неисправных светильников в местах общего пользования МКД.	По необходимости	Харатьян К.Г.	выполнено
51.	Приобретение средств, материалов, инвентаря, комплектующих, инструмента для ремонта и обслуживания общедомового имущества.	По необходимости	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	выполнено
52.	Частичная замена плиточного покрытия в местах общего пользования многоквартирных домов.	По необходимости	Харатьян К.Г. Фролов В.И.	выполнено
53.	Проведение дезинфекции, дезинсекции и санитарная обработка от крыс и мышей.	По необходимости, но не реже 1 раза в полугодие	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Фролов В.И.	выполнено
54.	Промывка и опрессовка системы отопления жилых домов №№ 114/7, 114/14, 114/15 с составлением актов и передачи их городскому округу.	Май - июнь 2018 года	Кочетов В.Е. Фролов В.И. Харатьян К.Г.	выполнено
55.	Ремонт отмостки в МКД № 114/7 по ул. Ломоносова.	Июль – август 2019 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	выполнено частично
56.	Работы по герметизации межпанельных швов.	Август 2019 года	Кочетов В.Е.	выполнено
<b>ПРОЧЕЕ МЕРОПРИЯТИЯ</b>				
57.	Осуществление мероприятий по реализации положений законодательства о закупках (ФЗ № 223-ФЗ).	По необходимости	Бухтояров А.Д.	выполнено
58.	Обновление (актуализация) программного обеспечения, в том числе по ЖКХ.	По необходимости	Кочетов В.Е. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	выполнено
59.	Актуализация информации, раскрытой на сайтах: <a href="https://dom.gosuslugi.ru/">https://dom.gosuslugi.ru/</a> ; <a href="https://www.reformagkh.ru/">https://www.reformagkh.ru/</a> ; <a href="https://www.tsj-lomonosov.ru/">https://www.tsj-lomonosov.ru/</a> ; <a href="https://www.zakupki.gov.ru/">https://www.zakupki.gov.ru/</a> ; и других сайтах в сети Интернет.	По необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	выполнено
60.	Организация претензионной работы ТСЖ, предъявление исков к неплательщикам, расчет и взыскание пени (неустойки, штрафов).	По необходимости	Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю.	выполнено
61.	Обучение и получение обязательных квалификационных знаний и навыков для работников ТСЖ, в том числе повышение квалификации (охрана труда, пожарная безопасность, тепло-энергоустановки, газовое хозяйство, организация закупок, изменения действующего законодательства, новое в сфере ЖКХ и пр.).	По необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Ногач О.В. Бухтояров А.Д. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	выполнено

			Харатьян К.Г. Фролов В.И.	
62.	Проведение проверок для выявления состояния общедомовых и индивидуальных приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, а также для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.	По необходимости, но не чаще одного раза в квартал и не реже одного раза за полугодие	Божко А.Е. Харатьян К.Г. Фролов В.И.	выполнено
63.	Систематизация правовых актов товарищества.	Ежеквартально	Бухтояров А.Д.	выполнено
64.	Ведение реестра договоров ТСЖ (его актуализация).	Ежемесячно	Бухтояров А.Д.	выполнено
65.	Подготовка, изготовление и выставление счетов-квитанций об оплате за жилищно-коммунальные услуги.	Ежемесячно	Карнаух Т.Ю.	выполнено
66.	Организация регистрационного учета граждан – собственников и жильцов (работы паспортиста в товариществе).	Ежемесячно	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Сивова Н.В.	выполнено
67.	Взаимодействие с арендаторами помещений, находящихся в общей долевой собственности, с субарендантами по электроэнергии, контроль за исполнением ими договорных обязательств.	Ежемесячно	Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
68.	Приобретение и поддержание исправного состояния оргтехники ТСЖ, в том числе корректной работы сетевого оборудования, замена расходных материалов, контроль технического обслуживания и т.п.	Ежемесячно	Кочетов В.Е.	выполнено
69.	Представление необходимых отчетов в управление по государственному регулированию тарифов.	Ежемесячно	Шмицько А.А. Карнаух Т.Ю.	выполнено
70.	Организация и проведение заседаний правления товарищества (очередных, внеочередных).	Ежемесячно	Божко А.Ю. Члены правления	выполнено
71.	Контроль подключения к системе ЕИАС с получением ЭЦП.	1 раз в год	Кочетов В.Е. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
72.	Подготовка и представление в уполномоченные органы отчетности (налоговой, бухгалтерской и прочей).	В сроки, предусмотренные законодательством	Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
73.	Подготовка необходимых для утверждения на общем собрании членов ТСЖ и (или) собственников помещений в МКД проектов документов, участие в организации и проведении таких собраний.	1 - 2 квартал 2019 года, по необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмицько А.А.	выполнено
74.	Организация и проведение общих собраний членов ТСЖ и (или) собственников помещений в многоквартирных домах (годовых очередных, внеочередных).	1 - 2 квартал 2019 года, по необходимости	Божко А.Ю. Члены правления	выполнено
75.	Подготовка пакета документов для представления в управление по государственному регулированию тарифов (для цели установления тарифа на тепло и ГВС).	До 1 мая 2019 года	Шмицько А.А. Карнаух Т.Ю.	выполнено
76.	Осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах №№114/7, 114/14 и 114/15 по ул. Ломоносова, в котельной, в ПНС, объектов общего имущества на прилегающей территории к МКД с составлением актов (дефектных ведомостей, актов об авариях, актов о дефектах и неисправностях и пр.) о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества, оборудования) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (аварий, неисправностей, повреждений).	Июнь, октябрь 2019 года	Кочетов В.Е. совместно с комиссией	выполнено

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанного отчета.**

**Вопрос 4. Об утверждении отчета об исполнении сметы доходов и расходов товарищества за 2019 год (отчета о финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2019 год)**

## ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

### ТСЖ ЖК «ЛОМОНОСОВСКИЙ»

ЗА 2019 ГОД

(Отчет о финансово-хозяйственной деятельности  
товарищества за 2019 год)

#### 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Наименование показателя	Показатель
Название организации полное (сокращенное)	Товарищество собственников жилья Жилой Комплекс «Ломоносовский» (ТСЖ ЖК «Ломоносовский»)
Юридический/ фактический адрес	394087, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ломоносова, дом 114/15
Дата государственной регистрации	06.09.2010
ОГРН	1103668027451
ИНН	3666167142
КПП	366601001
ОКПО	67597160
ОКВЭД-основной	68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе»

В соответствии с п. 1.1 Устава ТСЖ ЖК «Ломоносовский» (далее также – ТСЖ, товарищество) товарищество создано общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах №№ 114/7, 114/14, 114/15 по ул. Ломоносова в городе Воронеже 5 августа 2010 года в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в указанных многоквартирных домах, движимым и недвижимым имуществом, расположенном внутри или за пределами многоквартирных домов (в том числе котельной, расположенной по адресу 394087, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/к, и повысительной насосной станцией, расположенной рядом с домом 114/7 по ул. Ломоносова, другими объектами общей инфраструктуры), для обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и нормативными правовыми актами Воронежской области, нормативными правовыми актами городского округа город Воронеж, Уставом товарищества.

Следует отметить, что повысительная насосная станция (далее также – ПНС) и котельная, кроме домов жилого комплекса, обслуживают еще два многоквартирных дома микрорайона «Берёзка» (№№ 114/8 и 114г по ул. Ломоносова в г. Воронеже).

Высшим органом управления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» является Общее собрание членов товарищества (п. 11.1.1 Устава ТСЖ).

Руководство деятельностью ТСЖ ЖК «Ломоносовский» осуществляет исполнительный орган управления товарищества - Правление товарищества (п. 11.1.2, п. 11.2 Устава ТСЖ) в составе шести человек.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, за законностью действий правления и председателя правления товарищества, ответственных за эту деятельность, за соблюдением ими действующего законодательства, требований Устава ТСЖ и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (п. 11.3 Устава ТСЖ) в составе двух человек.

В ТСЖ ЖК «Ломоносовский» по состоянию на 31.12.2019 имеется четыре банковских счета, открытых в ПАО «Сбербанк России»:

Номер счета	Наименование счета	Остаток средств на счете по состоянию на 31.12.2019 (руб.)
40703810213000031365	расчетный счет (основной)	222020,46
40705810113000000009	специальный счет для формирования фонда капитального ремонта (дом 114/14 по ул. Ломоносова)	845931,53
40705810513000000010	специальный счет для формирования фонда капитального ремонта (дом 114/15 по ул. Ломоносова)	860508,14
40705810813000031365	специальный счет для формирования фонда капитального ремонта (дом 114/7 по ул. Ломоносова)	6594671,30

#### Справочно:

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ с 01.12.2014 собственники помещений в многоквартирных домах обязаны производить уплату взносов для формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно протоколам общего собрания собственников от 12.09.2014 №№ 1-07, 1-14, 1-15 взносы на капитальный ремонт аккумулируются на специальных счетах, открытых для каждого МКД.

### **Расходы средств фонда капитального ремонта в 2019 году не производились.**

За 2019 год сумма поступивших средств на специальные счета, открытые в ПАО СБЕРБАНК, составила 1751065,10 руб., из которых начисленные проценты банка за пользование средствами – 35603,45 руб., ошибочно зачисленные средства от собственников (ул. Ломоносова, дом 114/7 и ул. Ломоносова, дом 114/14) – 11560 руб.;

- средства фонда капитального ремонта (с учетом восстановленных средств прошлого периода) составили в сумме 1703901,65 руб., в том числе:

- ул. Ломоносова, дом № 114/7 – 1359673,61 руб.;

- ул. Ломоносова, дом № 114/14 – 166692,86 руб.;

- ул. Ломоносова, дом № 114/15 – 177535,18 руб., что подтверждается выписками банка.

Следует отметить, что в августе 2019 года со специальных счетов по заявлениям собственников был произведен возврат ошибочно зачисленных средств, в сумме 11560 руб.

Также в отчетном периоде были восстановлены средства фонда капитального ремонта прошлых лет (2015 – 2017), в сумме 59747,86 руб., в том числе:

- ул. Ломоносова, дом № 114/7 – 58761,75 руб.;

- ул. Ломоносова, дом № 114/14 – 884,51 руб.;

- ул. Ломоносова, дом № 114/15 – 101,60 руб.

## **2. ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО И НАЛОГОВОГО УЧЕТА**

Бухгалтерская отчетность ТСЖ ЖК «Ломоносовский» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерский учет организован автоматизированным способом с использованием программы 1С: Предприятие-8.3.

Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2019 году не возникало.

Экспресс-проверка ведения бухгалтерского учета (контроль баланса бухгалтерских счетов и выявление технологических ошибок с целью подготовки данных для формирования документов внешней отчетности за период 01.01.2019 – 31.12.2019) приводится в табличной форме в **Приложении № 1** к настоящему Отчету.

ТСЖ ЖК «Ломоносовский» является некоммерческой организацией.

Среднесписочная численность работающих на конец отчетного периода составила 16 человек (без внешних совместителей).

Деятельность ТСЖ ЖК «Ломоносовский» осуществлялась на протяжении всего 2019 года.

Уставная деятельность осуществляется из целевых средств, вносимых собственниками жилых и нежилых помещений, на содержание и текущий ремонт жилья, а также из средств, поступивших от лиц, использующих на возмездной основе общее имущество многоквартирных домов, обслуживаемых товариществом.

ТСЖ ЖК «Ломоносовский» находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем, ведет учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ.

## **3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ ЖК «ЛОМОНОСОВСКИЙ»**

Отчет об исполнении утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» на 2019 год в разрезе конкретных статей доходов и расходов, установленных на основании мероприятий годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, утвержденного на 2019 год, приводится также в табличной форме в **Приложении № 2** к настоящему Отчету.

### **3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИСПОЛНЕНИЯ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2019 ГОД**

Согласно Протоколу № 1 от 30.06.2019 решением общего собрания членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский», проведенного в форме очно-заочного голосования, утверждена смета доходов и расходов товарищества на 2019 год со следующими показателями:

- **доходы – 25423408,26 руб.;**
- **расходы – 25888774,93 руб.;**
- **дефицит средств – 465366,66 руб.**

Данным протоколом утверждены размеры обязательных платежей и взносов в товариществе по следующим услугам (с 1 кв. м).

- **Плата за содержание жилого помещения - в размере 21,0 руб. с квадратного метра общей площади помещений, находящихся в собственности каждого собственника помещения многоквартирного дома.**

Таким образом, начиная с 01.07.2019 г. размер платы за содержание помещений в ТСЖ увеличен на 0,30 руб. (1,4%). Это объясняется тем, что тариф за вышеуказанную жилищную услугу оставался неизменным с 2016 года (за исключением уменьшения в 2018 г. вследствие выделения услуги «обращение с твердыми коммунальными отходами» как новой коммунальной услуги).

Услуги по отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, а также по электроснабжению оказывались в 2019 году по тарифам, установленным Управлением по государственному регулированию тарифов Воронежской области для соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

Кроме того, в целях закрытия территории двора многоквартирного дома, протоколом от 30.06.2019 №1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №114/7 по улице Ломоносова, утвержден размер целевого сбора - 3,50 руб. с квадратного метра общей площади помещений, находящихся в собственности каждого собственника помещения многоквартирного дома (бессрочно), на установку ограждающих и запирающих устройств, поддержания их работоспособности и в целях обеспечения физической охраны.

**Справочно:**

*Общая площадь жилых помещений и нежилых помещений, принадлежащих собственникам в МКД, обслуживаемых товариществом, в 2019 году составила 21434,3 кв. метра. Общая площадь помещений (объектов), входящих в состав общего имущества, составила 9694,1 кв. метра, что соответствует полученным выпискам из Росреестра.*

**3.2. ПО ИТОГАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ ЗА 2019 ГОД ФАКТИЧЕСКИЕ ДОХОДЫ СЛОЖИЛИСЬ В СУММЕ 24 365 678,49 РУБ. (95,84% УРОВНЯ, УТВЕРЖДЕННОГО СМЕТОЙ), В ТОМ ЧИСЛЕ:**

▪ **от собственников помещений в МКД, обслуживаемых ТСЖ ЖК «Ломоносовский», - 15983881,42 руб., в том числе:**

- содержание и ремонт жилья (ТО лифтов, домофонов и пр.) – 5362812,18 руб.;
- отопление – 4378117,18 руб.;
- электроэнергия – 2012574,84 руб.;
- холодное водоснабжение – 577383,29 руб.;
- горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф) – 2017643,96 руб.;
- водоотведение сточных вод от холодного и горячего водоснабжения – 581625,01 руб.;
- коммунальные ресурсы на СОИ – 587309,26 руб., в том числе по многоквартирным домам:  
д.114/7 - 459016,69 руб.;
- д.114/14 - 40250,29 руб.;
- д.114/15 – 88042,28 руб.
- обращение с ТКО- 466415,70 руб.

По данным ТСЖ оплата населения за 2019 год составила **16474043,64 руб., в том числе сумма целевых средств 276236,62 руб.** По итогам года за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, содержание помещения, а также целевые средства за населением числится задолженность в сумме **2103604,88 руб. (с учетом начисленной платы за декабрь)**, которая частично была погашена в январе 2020 года.

Кроме того, задолженность по целевому сбору на 31.12.2019 составила 79837,28 руб. Расходования средств целевого сбора в 2019 году не производилось.

Следует отметить, что в результате осуществления претензионной работы с должниками, задолженность собственников более шести месяцев снизилась на 49,6% относительно показателя прошлого года и составила **335424,70 руб.**

▪ **от сторонних организаций (ЖСК «Дом» и ООО УК «СтройТехника») за предоставление тепловой энергии в отоплении и горячей воде – 5714936,14 руб., в том числе:**

- **3347594,87 руб. - ЖСК «Дом» -** предоставление тепловой энергии для нужд отопления и горячего водоснабжения. Оплата за предоставленные услуги производилась по тарифам для населения, установленным для ТСЖ.

Учет количества отпущенной тепловой энергии для нужд отопления осуществляется по показаниям общедомового прибора учета, установленного на многоквартирном доме ул. Ломоносова, 114/8. Объем холодной воды для горячего водоснабжения также определяется по показаниям общедомового прибора учета. Количество тепловой энергии в горячей воде исчисляется с применением нормативов расхода тепловой энергии, используемого на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению (утверждены Приказами ДЖКХиЭ Воронежской области от 03.03.2017 № 54, от 14.11.2017 № 259).

По состоянию на 31.12.2019 дебиторской задолженности нет.

- **2367341,27 руб. - ООО УК «СтройТехника» -** предоставление тепловой энергии для нужд отопления и горячего водоснабжения. Оплата за предоставленные услуги производилась по тарифам для населения, установленным для ТСЖ.

Расчеты с УК «СтройТехника» за отопление производятся на основании показаний общедомового прибора учета, установленного в доме по ул. Ломоносова, 114/г. Общедомовой прибор учета горячего водоснабжения, установленный УК в 2017 году, не соответствовал техническим требованиям к ОДПУ, определенным Постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 N 1034 "О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя", в связи с чем, не введен в эксплуатацию. Вследствие чего, объем холодной воды для нужд ГВС определяется на основании п. 3.4 Договора на снабжение тепловой энергией в горячей воде от 01.01.2016 № Б/Н, заключенного с ООО УК «СтройТехника», до июня 2019г включительно. На основании акта допуска в эксплуатацию нового узла учета тепловой энергии от 25.06.2019, соответствующего «Правилам учета тепловой энергии и теплоносителя», с июля 2019 г. расчеты с УК осуществляются на основании показаний вышеуказанного узла учета. Количество тепловой энергии в горячей воде исчисляется с применением нормативов расхода тепловой энергии, используемого на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению (Утверждены Приказами ДЖКХиЭ Воронежской области от 03.03.2017 № 54, от 14.11.2017 № 259).

По состоянию на 01.01.2019 за предоставленные услуги образовалась дебиторская задолженность в сумме **239617,26 руб.** (задолженность носит текущий характер).

- **92728,27 руб. -** от прочих потребителей коммунальных ресурсов (ПАО «РОСТЕЛЕКОМ-23613,51 руб.; АО «ТАНДЕР»- 69114,76 руб.).

Дебиторская задолженность за потребителями коммунальных ресурсов на 31.12.2019. составила **10603,43 руб.** (ОА «ТАНДЕР»- 10603,43 руб.)

▪ **от арендаторов нежилых помещений и иных лиц, использующих общедомовое имущество – 2 143 135,63 руб., в том числе:**

- **1 916 275,67 руб. – от арендаторов нежилых помещений, в том числе:**

- арендная плата – 1350642,39 руб.;
- аренда земельного участка- 390555,08 руб.;
- обращение с ТКО – 64752,30 руб.;
- отопление – 40879,58 руб.;
- горячее водоснабжение – 1754,61 руб.;
- холодное водоснабжение – 2099,93 руб.;
- водоотведение холодного и горячего водоснабжения – 1010,75 руб.;
- электроэнергия – 64581,03 руб.;

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений в 2019 году составляла **224,54 кв. метра.**

Общая площадь помещений, предлагаемых для возмездного пользования, в 2019 году составляла **224,54 кв. метра.**

Согласно условиям договоров, арендуемые площади использовались для осуществления торговой деятельности, оказания бытовых услуг, а также под складское хранение. Размер арендной платы установлен в диапазоне 450 – 770 руб. в месяц с 1 кв. метра в зависимости от качественных характеристик встроенных помещений и согласно решению правления товарищества. Начисление арендаторам платы за жилищно-коммунальные услуги производилось в соответствии с условиями договоров.

По состоянию на 31.12.2019 за арендаторами дебиторской задолженности по арендной плате не числится.

Однако общая сумма дебиторской задолженности на 31.12.2019 составила **199951,37 руб.**, из которой:

- текущая задолженность по оказанным коммунальным услугам составила 106975,98 руб.;
- просроченная дебиторская задолженность (более года) составила 92975,39 руб. (ИП Бабушкин М.В. -23255,50 руб.; ИП Дерябов Д.Н.- 56091,11 руб.; ИП Османов С.Ш.- 13628,78 руб.).

- **117594,55 руб. – от оказания услуг по прочему возмездному предоставлению общедомового имущества в пользование, в том числе:**

-21200,00 руб. - предоставление эксклюзивного права на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в целях распространения информации, которая размещается в кабинах лифтов (ООО «Дельта плюс»; ИП Бобылев Н.В.);

-22750,00 руб. - размещение оборудования и кабельных трасс со строительством защитных устройств на кровле, в технических помещениях и технологических нишах зданий многоквартирных домов (АО «ВымелКом»). Плата за размещение установлена 1 750 руб. в месяц;

-45666,00 руб. - размещение телекоммуникационного оборудования и сетей в подъездах, подвалах и на технических этажах, в том числе: ЗАО ИК «Информсвязь-Черноземье», стоимость услуг - 600 руб.; ООО «Интеркон-Клиент» - 1 560 руб.; ОАО «Ростелеком» - 2 400,75 руб.;

-25941,69 руб. - использование общедомового имущества ЗАО «Юго-Восток ТрансТелеКом», обусловленное строительством местной сети связи с установкой оборудования, а также оказание ТСЖ для ЗАО услуг по диспетчерскому обслуживанию как при строительстве оборудования, так в процессе его дальнейшей эксплуатации, размер платы определен в сумме 1 696 руб. в месяц;

Отдельными организациями, согласно условиям заключенных с ними договоров, производилось возмещение расходов товариществу за электроэнергию, потребленную размещенным оборудованием (по тарифам, установленным для ПАО «ТНС энерго Воронеж»).

- **10846,15 руб.** – возмещение электроэнергии за 2019 год составила в том числе: 7314,61 руб. - ОАО «ВымпелКом»; 3064,86 руб. - ООО «Интеркон-Клиент»; 466,68 руб. - ОАО «Телеком – Сервис».

- **98419,26 руб.** - внереализационные доходы за 2019 год, в том числе:

- 29080,17 руб.- пени за неисполнение договорных мероприятий;
- 32539,08 руб.- проценты банка за пользование денежными средствами;
- 10140,00 руб. – предоставление доступа к местам общего пользования МКД АО «ЭР-ТелекомХолдинг»;
- 5800,00 руб. – аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов ООО «Приоритет»;
- 20860,01 руб.- прочие внереализационные доходы.

▪ **430997,03 руб.** Остаток неиспользованных средств в кассе и на расчетном счете товарищества на начало отчетного периода.

### **3.3. РАСХОДЫ ПО ИТОГАМ 2019 ГОДА СЛОЖИЛИСЬ В СУММЕ 24 794 506,52 РУБ. И РАСПРЕДЕЛЕНЫ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ В РАЗРЕЗЕ ОКАЗЫВАЕМЫХ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ:**

▪ **содержание и ремонт жилья – 9336230,38 руб., в том числе:**

- **6455076,00 руб.** - оплата труда и начисления на нее.

Оплата труда работников производится на основании «Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ», утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ (протоколы от 10.01.2011 №1 и от 30.06.2019 № 1)

Количество работников определено на основании штатного расписания, утвержденного правлением ТСЖ.

На 01.01.2019 штат утвержден в количестве 22 единицы с месячным фондом заработной платы в размере 420000,00 руб. (приказ от 29.12.2018 №67)

В течение 2019 года все должности, предусмотренные штатным расписанием, были заняты.

**Справочно:**

В штатном расписании учтены 6 единиц должностей, оплата труда которых относится на расходы по производству тепловой энергии в виде оказания коммунальных услуг «Отопление» и «Горячее водоснабжение» в сумме 2322035.28 руб.

В связи с увеличением с 01.01.2019 минимального размера оплаты труда и ростом индекса продовольственных цен на продукты питания, непродовольственные товары и услуги, руководствуясь п. 13.5.6 Устава ТСЖ ЖК «Ломоносовский» и решением правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» от 20.12.2018 (протокол заседания правления № 96, а также с применением показателей социально-экономического развития РФ, оплата труда работников ТСЖ была проиндексирована на 1,047.

-135100,00 руб.- вознаграждение членам правления.

-188733,40 руб.- оказание услуг физическими лицами на основании договоров гражданско-правового характера с начислениями в различных сферах деятельности.

-120000,00 руб. – техническое и аварийное обслуживание повысительной насосной станции, автоматики контроля и управления, расположенной по адресу ул. Ломоносова, 114/7, по договору с ООО «ТеплоЭнергоСтрой» (ООО «ТЭС»).

-3000,00 руб.- покраска рам, решеток, труб холодной воды в повысительной насосной станции.

-24000,00 руб. – техническое обслуживание пожарно-охранной сигнализации (ООО ЧОО «Пожарно-технический центр»).

-72000,00 руб. – охрана офисного помещения, расположенного по адресу: ул. Ломоносова, 114/15, с использованием средств охранной сигнализации (ООО ЧОО «Слово и Дело-М»).

-14400,00 руб. – компенсация за использование автотранспорта согласно приказу ТСЖ от 15.11.2010 № 28 (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 08.02.2002 № 92 «Об установлении норм расходов организаций на выплату компенсации за использованием для служебных поездок личных легковых автомобилей и мотоциклов, в пределах которых при определении налоговой базы по налогу на прибыль с организаций такие расходы относятся к прочим расходам, связанным с производством и реализацией»).

-231357,00 руб.- уплата налога, исчисляемого и уплачиваемого в связи с применением УСНО- 15% (доходы минус расходы).

-90000,00 руб. - техобслуживание узлов учета тепловой энергии.

-122040,00 руб. - техническое обслуживание домофонов.

-130026,60 руб. - информационно-правовое обслуживание (ООО «КонсультантПлюс»).

-589170,60 руб. - содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами, в том числе: 587790,60 - комплексное обслуживание и ремонт лифтов (ООО «Взлет») со стоимостью услуг 49097,55 в месяц; 1380 - страхование лифтов.

-14848,00 руб. – техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.

-28400,00 руб. – техническое освидетельствование лифтов.

-40000,00 руб. - работы по герметизации межпанельных швов МКД.

-118055,24 руб. - организация и проведение субботников, праздников двора, генеральная уборка ко «Дню города», посадка и уход за зелеными насаждениями, покраска скамеек, оборудования детских площадок, бордюрного камня, аренда спецтехники, в т. ч. для уборки снега и прочее.

-250000,00 - приобретение инструмента, материалов (расходных материалов), инвентаря, в том числе ГСМ, краска, эл. материалы для освещения мест общего имущества, песок, реагенты, дезинсекция и дезинфекция, прочие материалы для работ по обслуживанию общедомового имущества.

-425445,24 руб. – административно-управленческие расходы, в том числе: аварийное обслуживание домов, судебные расходы, повышение квалификации и обучение сотрудников, приобретение канцелярских принадлежностей, почтовые расходы, услуги связи, обслуживание оргтехники и ККМ, системы видеонаблюдения, программное обеспечение, услуги банка, услуги по доставке и т.д.

-284578,30 руб. – прочие непредвиденные расходы (аварийный фонд), в том числе: поверка приборов учета в домах-124300 руб.; ремонт кровли МКД-41662 руб.; работы по ремонту лифтов -38616,3 руб. (замена канатоведущего шкифа главного привода лифта -19673,17 руб., замена несущих каналов лифта-18943,13 руб.), работы по восстановлению целостности фасадов МКД-80000,00 руб.

▪ поставка электроэнергии населению – 2425387,14 руб., в том числе:

-2161009,84 руб. - электроэнергия, потребленная непосредственно населением;

-156906,20 руб. – освещение мест общего пользования;

Поставка электрической энергии осуществляется ПАО «ТНС Энерго Воронеж» (ранее – ОАО «Воронежская энергосбытовая компания»). Стоимость 1 кВт/ч электрической энергии для населения установлена приказами управления по государственному регулированию тарифов Воронежской области.

Учет потребленной электроэнергии осуществляется по расчетным приборам учета активной энергии. Согласно актам выполненных работ и показаниям приборов учета объем потребленной электроэнергии за 2019 год составил:

- поставка энергии населению 569712 кВт/ч;

- освещение мест общего пользования – 41360 кВт/ч.

Кроме того, с целью обеспечения бесперебойной работы ПНС также приобретена электроэнергия объемом 28320 кВт/ч на сумму 107471,10 руб.

▪ поставка населению холодной питьевой воды – 660534,73 руб. (ООО «РВК-Воронеж»). Учет потребленной воды осуществлялся на основании показаний общедомовых приборов учета, установленных в многоквартирных домах. За 2019 год объем поставленной воды для обеспечения населения холодным водоснабжением составил 26338 куб. м.

Оплата услуг по водоснабжению производилась по тарифам, установленным для ресурсоснабжающей организации в соответствии с действующим законодательством.

▪ **водоотведение от холодного и горячего водоснабжения для населения – 653124,85 руб.** (ООО «РВК-Воронеж»). В соответствии с условиями договора, количество сточных вод принимается в сумме фактического расхода воды (холодной и горячей) **в объеме 41591 куб. м.**

▪ **обращение с ТКО - 489159,06 руб.** (ОАО «ЭКОТЕХНОЛОГИИ»). В соответствии с условиями договора, за фактический вывоз мусора по утвержденному графику, **в объеме 1029 куб. м.**

▪ **оказание услуг по предоставлению тепловой энергии в виде отопления и горячего водоснабжения для населения (расходы по котельной) – 11 230 070,36 руб., в том числе:**

-2320164,00 руб. - оплата труда с начислениями технического персонала, занятого в обеспечении непрерывной работы котельной (в соответствии со штатным расписанием) и управленческого персонала в размере 35,9% от общей суммы расходов по оплате труда управленческого персонала.

-6072811,07 руб. - приобретение газа и использование его в качестве топлива по договору с ООО «Газпром межрегионгаз Воронеж». Учет фактически поставленного газа определяется на основании показаний контрольно-измерительных приборов.

-751910,39 руб. – электроэнергия для обеспечения деятельности котельной. Расчет объема производился по показаниям прибора учета, установленного в котельной, и за 2019 год составил 198385 кВт/ч.

-30355,60 руб. - холодная вода для технологических нужд **в объеме 1211 куб. м.**

-733053,45 руб. – приобретение воды, необходимой для приготовления тепловой энергии для целей отопления и горячего водоснабжения (ООО «РВК-Воронеж»). Расчет объема производился по показаниям прибора учета, установленного в котельной, и за 2019 год составил 29255 куб. метров.

-360000,00 руб. – техническое обслуживание котельной, КИПиА (ООО «ТЭС»). Стоимость работ по договорам составляла 30000 руб. в месяц.

-30000,00 руб. - техническое обслуживание узла учета тепловой энергии.

-4500,00 руб. – оказание услуг удостоверяющего центра (электронная подпись) (ООО «Контур СКБ»).

-6400,00 руб. – соль (ООО ТД «Соль Черноземья»). Используется в процессе химической водоподготовки.

-3960,00 руб. – обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (САО «ВСК»).

-86691,47 руб. – проведение расчетов технологических потерь тепловой энергии при ее передаче по сетям, а также расчет норм удельного расхода топлива (ООО «Инженерно-технический центр»).

-53782,98 руб. – поверка контрольно-вычислительных приборов (ФБУ «Воронежский ЦСМ», ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»).

-20452,93 руб.- лицензирование опасного производственного объекта.

-31500,00 руб.- обслуживание опасного производственного объекта в случае чрезвычайной ситуации.

-28000,00 руб.- чистка теплообменников с разборкой.

-589990,80 руб.- капитальный ремонт котла №1, в том числе: материалы для проведения ремонтных работ- 285820,80 руб., замена жаропрочных труб и восстановление футировки фронтальной плиты котла, гидравлическая опрессовка и пусконаладочные работы- 304170 руб.

-83138,14 руб. – текущий ремонт котельной (замена запорной арматуры, приобретение запаса инструментов, проверка состояния фильтрующих картриджей на ХВ и пр.)

-10959,53 руб.- замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры и пр.)

-3000,00 руб.- покраска рам, решеток, труб холодной воды в котельной.

-9400,00 руб.- прочие непредвиденные расходы (аварийный фонд) - установка гидроаккумулятора в котельной.

#### **3.4. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИСПОЛНЕНИЯ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2019 ГОД**

Фактические доходы и расходы за 2019 год составили **24365678,49 руб.** и **24794506,52 руб.** соответственно.

Отклонение доходов от расходов (превышение расходов) составило – **428828,03 руб.** (на 92,15% от утвержденного на 2019 год дефицита сметы).

По результатам рассмотрения фактических доходов и предъявленных к оплате фактических расходов можно провести анализ, который представлен в таблице.

в руб.

Наименование услуги	Доходы	Расходы	Отклонение доходов от расходов, дефицит (-) или профицит(+)
Содержание и ремонт жилья без учета коммунальных услуг(в том числе использование объектов общего имущества, иная деятельность, не относящаяся к коммунальным услугам) с учетом остатка средств на начало отчетного периода	8338329,75	9336230,38	-997900,63
Электроэнергия (в том числе для населения и всех объектов общего имущества)	2088002,02	2425387,14	-337385,12

Наименование услуги	Доходы	Расходы	Отклонение доходов от расходов, дефицит (-) или профицит(+)
Тепловая энергия для целей отопления и горячего водоснабжения (в том числе для населения и всех объектов общего имущества)	12246059,74	11230070,36	+1015989,38
Холодное водоснабжение (в том числе для населения и всех объектов общего имущества)	579483,22	660534,73	-81051,51
Водоотведение (в том числе для населения и всех объектов общего имущества)	582635,76	653124,85	-70489,09
Обращение с ТКО	531168,00	489159,06	+42008,94
<b>ИТОГО</b>	<b>24365678,49</b>	<b>24794506,52</b>	<b>-428828,03</b>

По итогам 2019 года сложился дефицит в размере 428828,03 руб., что на 36538,63 руб. (или 7,85 %) меньше соответствующего планового показателя утвержденной сметы доходов и расходов.

Обеспеченные оплатой целевые взносы собственников в 2019 г составили 276236,62 руб. В целях благоустройства земельного участка, и в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, указанные средства должны быть направлены исключительно на определенные цели.

Основная доля непокрытых доходами расходов (а именно 997900,63 руб.) приходится на содержание и ремонт жилья ввиду того, что размер платы за содержание помещений, утвержденный общим собранием членов ТСЖ на 2019 г. (20,70 руб./м<sup>2</sup>), не обеспечивает в полной мере выполнение обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определенных планом работ ТСЖ на 2019 год.

Доля расходов, которые оказались не покрыты полученными в их связи доходами, понесенных в целях предоставления коммунальных услуг по электроснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению сложилась в сумме 488925,72 руб.

Общая сумма убытка, сложившегося по результатам деятельности за 2019 год составила 1486826,35 руб. В результате экономии средств, полученных в целях предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению (1015989,38 руб.), обращению с ТКО (42008,94), обозначенный убыток частично компенсируется в сумме 1057998,32 руб.

Необеспеченные доходами расходы в 2019 году собственникам жилых помещений и арендаторам к оплате не предъявлялись.

Во всех многоквартирных домах, обслуживаемых товариществом, установлены общедомовые приборы учета потребляемых коммунальных ресурсов, показания которых регулярно фиксируются ответственными лицами товарищества. Собственники и пользователи помещений многоквартирных домов в 2019 году использовали коммунальные ресурсы в объеме:

- электроэнергия- 560134 кВт/ч;
- водоотведение холодной и горячей воды- 37004,60 м<sup>3</sup>;
- холодное водоснабжение- 22058,96 м<sup>3</sup>;
- холодная вода для ГВС- 31670,16 м<sup>3</sup>;
- тепловая энергия в целях отопления и ГВС- 6935,48 Гкал.

Указанные объемы коммунальных ресурсов были предъявлены к оплате за соответствующие коммунальные услуги согласно тарифам, утвержденным для ресурсоснабжающих организаций Управлением по государственному регулированию тарифов Воронежской области, и на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах, а также с применением нормативов потребления для собственников жилых помещений, в которых отсутствуют индивидуальные приборы учета.

Следует отметить, что по состоянию на 31.12.2019 у ТСЖ ЖК «Ломоносовский» сложилась дебиторская задолженность в размере **3 060 835,44 руб.**, что на 22% ниже по сравнению с прошлым годом, в том числе:

- расчеты за оказанные услуги (по аренде и по передаче тепловой энергии, в части текущей задолженности ООО УК «СтройТехника») – **439568,63 руб.**;
  - расчеты с иными дебиторами (текущая задолженность собственников жилья) - **2621266,81 руб.**, в том числе:
    - по фонду капитального ремонта – **437824,65 руб.**;
    - целевым средствам- **79837,28 руб.**;
    - по оплате жилищно-коммунальных услуг (с учетом начислений за декабрь 2019 г.) - **2103604,88 руб.**
- При этом кредиторская задолженность (текущая) на указанную дату составила **2 386424,69 руб.**, в том числе:
- поставщикам и подрядчикам – **1675178,22 руб.**;
  - налоги и сборы – **166745,00 руб.**;
  - заработная плата (за вторую половину декабря) и страховые взносы за декабрь 2019 г. - **544501,47 руб.**

Указанная задолженность носила текущий характер, все платежи были произведены в январе 2020 года.

**Приложение № 1**  
к ОТЧЕТУ ОБ ИСПОЛНЕНИИ  
СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ  
ТСЖ ЖК «ЛОМОНОСОВСКИЙ» ЗА 2019 ГОД

### Экспресс-проверка ведения бухгалтерского учета за 2019 год

Проведено проверок: 29 из  
29

ошибок: 0

<b>Положения учетной политики</b>	<b>Ошибок не обнаружено</b>
<b>Анализ состояния бухгалтерского учета</b>	<b>Ошибок не обнаружено</b>
Соответствие рабочего плана счетов бухгалтерского учета плану счетов, рекомендованному фирмой "1С"	Ошибок не обнаружено
Полнота ввода остатков перед началом ведения учета	Ошибок не обнаружено
Отсутствие остатков по счетам, подлежащим закрытию в конце отчетного периода	Ошибок не обнаружено
Отсутствие остатков по синтетическим счетам 90 "Продажи" и 91 "Прочие доходы и расходы" на конец отчетного периода	Ошибок не обнаружено
Соответствие дебетовых и кредитовых остатков по счетам учета на конец отчетного периода виду счета (активный/пассивный)	Ошибок не обнаружено
Проверка сальдо счетов расчетов в у.е. на незаполненное субконто "Документ расчетов с контрагентом"	Ошибок не обнаружено
Проверка сальдо счетов учета операций в валюте или у.е. на незаполненную валюту	Ошибок не обнаружено
Проверка остаточной стоимости объектов основных средств	<b>Ошибок не обнаружено</b>
Проверка округления сумм начисления налогов	Ошибок не обнаружено
<b>Операции по кассе</b>	<b>Ошибок не обнаружено</b>
Отсутствие непроведенных кассовых документов	Ошибок не обнаружено
Отсутствие отрицательных остатков по кассе	Ошибок не обнаружено
Соблюдение лимита остатков денег в кассе	Ошибок не обнаружено
Соблюдение нумерации ПКО	Ошибок не обнаружено
Соблюдение нумерации РКО	Ошибок не обнаружено
Выдача денег под отчет только после отчета по ранее выданным суммам	<b>Ошибок не обнаружено</b>
Отсутствие передач подотчетных сумм от одного лица другому	Ошибок не обнаружено
Выдача денег под отчет только работникам организации	Ошибок не обнаружено
Соблюдение нумерации счетов-фактур	Ошибок не обнаружено

**Приложение № 2**  
к ОТЧЕТУ ОБ ИСПОЛНЕНИИ  
СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ  
ТСЖ ЖК «ЛОМОНОСОВСКИЙ» ЗА 2019 ГОД

**ОТЧЕТ**

*об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК "Ломоносовский" за 2019 год*

Наименование работ, услуг и обязательств	Единица измерения	Показатели		2019 план	2019 факт	Процент исполнения
		Объем работ, услуг и обязательств (периодичность)	Тариф в рублях (период расчета)	Сумма в рублях	Сумма в рублях	
<b>Остаток средств на счетах товарищества на начало 2019 года</b>						
Остаток средств на начало года (на основном расчетном счете и в кассе ТСЖ)	рублей	-		154 601,33	430 997,03	
На специальном счете ФКР 114/7	рублей	-		5 203 164,66	6 594 671,30	
На специальном счете ФКР 114/14	рублей	-		677 367,41	845 931,53	
На специальном счете ФКР 114/15	рублей	-		681 073,80	860 508,14	
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>		<b>6 716 207,20</b>	<b>8 732 108,00</b>	
<b>ДОХОДЫ</b>						
<b>от собственников помещений многоквартирных домов</b>						
Ремонт и содержание жилья (обслуживание лифтов, домофона и пр.)	кв.м	21 434,30	20,70 (6 месяцев)	5 362 936,92	5 362 812,18	100,00
			21,00 (6 месяцев)			
Коммунальные ресурсы на СОИ	руб.	-	-	750 000,00	587 309,26	78,31
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	15 000,00	22,09 (6 месяцев)	355 650,00	389 901,41	109,63
			25,33 (6 месяцев)			
Отопление	Гкал	925,50	1621,58 (6 месяцев)	1 515 783,90	1 627 742,55	107,39
			1654,02 (6 месяцев)			
Холодное водоснабжение	куб.м	23 000,00	24,83 (6 месяцев)	576 840,00	577 383,29	100,09
			25,33 (6 месяцев)			
Водоотведение холодной и горячей воды	куб.м	38 000,00	14,66 (6 месяцев)	592 990,00	581 625,01	98,08
			16,55 (6 месяцев)			
Электроэнергия	кВт/ч	565 000	3,53 (6 месяцев)	2 036 825,00	2 012 574,84	98,81
			3,68 (6 месяцев)			
Обращение с ТКО	куб.м	923	475,29	423 920,00	466 415,70	110,02
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 527 956,54</b>	<b>15 983 881,42</b>	<b>96,71</b>
<b>от ЖК "Дом"</b>						
Отопление	Гкал	1 600	1621,58 (6 месяцев)	2 616 587,20	2 252 355,88	86,08
			1654,02 (6 месяцев)			
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	9 000,00	22,09 (6 месяцев)	213 390,00	200 804,89	94,10
			25,33 (6 месяцев)			
	Гкал	577,80	1621,58 (6 месяцев)	946 320,84	894 434,10	94,52
			1654,02 (6 месяцев)			
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 776 298,04</b>	<b>3 347 594,87</b>	<b>88,65</b>
<b>от ООО УК "СтройТехника"</b>						
Отопление	Гкал	900	1621,58 (6 месяцев)	1 472 398,00	1 317 417,33	89,47
			1654,02 (6 месяцев)			
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	7 500,00	22,09 (6 месяцев)	174 325,80	191 513,21	109,86
			25,33 (6 месяцев)			
	Гкал	449,40	1621,58 (6 месяцев)	786 350,99	858 410,73	109,16
			1654,02 (6 месяцев)			
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 433 074,79</b>	<b>2 367 341,27</b>	<b>97,30</b>
<b>от прочих потребителей коммунальных ресурсов</b>						
Отопление	Гкал	75	1621,58 (6 месяцев)	122 851,22	92 728,27	75,48
			1654,02 (6 месяцев)			
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>122 851,22</b>	<b>92 728,27</b>	<b>75,48</b>
<b>от использования общего имущества</b>						
Аренда встроенных нежилых помещений	кв.м	224,54	500-660	1 446 588,00	1 350 642,39	93,37
Обращение с ТКО	куб.м	142,8	475,29 (11 месяцев)	67 892,30	64 752,30	95,38
Отопление (арендаторы)	Гкал	40,00	1621,58 (6 месяцев)	65 539,59	40 879,58	62,37
			1654,02 (6 месяцев)			
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	30,00	22,09 (6 месяцев)	711,30	339,52	47,73
			25,33 (6 месяцев)			
	Гкал	1,85	1621,58 (6 месяцев)	3 029,93	1 415,09	46,70
			1654,02 (6 месяцев)			
Холодное водоснабжение	куб.м	200,00	24,83 (6 месяцев)	5 016,00	2 099,93	41,86
			25,33 (6 месяцев)			
Водоотведение холодной и горячей воды	куб. м	230,00	14,66 (6 месяцев)	3 589,15	1 010,75	28,16
			16,55 (6 месяцев)			
Электроэнергия (арендаторы и киоски)	кВт/ч	21 000	3,53 (6 месяцев)	75 705,00	75 427,18	99,63
			3,68 (6 месяцев)			
Аренда земельного участка (ООО)	рублей	33 047,00	12,00	390 555,08	390 555,08	100,00

"АгротехГарант")						
Прочие доходы (размещение рекламы в лифте, размещение рекламы на фасадах, установка штендеров, размещение телекоммуникационного оборудования, использование контейнерной площадки, взыскание задолженности, пени, штрафы за неисполнение обязательств и пр.)	рублей	-		350 000,00	216 013,81	61,72
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>		<b>2 408 626,35</b>	<b>2 143 135,63</b>	<b>88,98</b>
<b>Всего доходов</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>		<b>25 423 408,26</b>	<b>24 365 678,49</b>	<b>95,84</b>
<b>РАСХОДЫ</b>						
<b>на обслуживание котельной</b>						
Природный газ для технологических нужд	тыс .куб. м	1 207,00	5815,12 (6 месяцев)	7 060 959,66	6 072 811,07	86,01
			5902,34 (6 месяцев)			
Электроэнергия для технологических нужд	кВт/ч	190 000,00	3,53 (6 месяцев)	684 950,00	751 910,39	109,78
			3,68 (6 месяцев)			
Холодная вода для технологических нужд	куб.м	3 500,00	24,83 (6 месяцев)	87 780,00	30 355,60	34,58
			25,33 (6 месяцев)			
Холодная вода для приготовления горячей воды	куб.м	30 000,00	24,83 (6 месяцев)	752 400,00	733 053,45	97,43
			25,33 (6 месяцев)			
Техническое обслуживание котельной; ТО КИПиА	рублей	ежемесячно	30 000,00	360 000,00	360 000	100,00
Текущий ремонт котельной (замена запорной арматуры, приобретение запаса инструментов, проверка состояния фильтрующих картриджей на ХВ и пр.)	рублей	в течение года	-	150 000,00	83 138,14	55,43
Страхование котельной	рублей	1 раз в год	-	4 000,00	3 960	99,00
Расчет норм удельного расхода топлива	рублей	1 раз в год	-	52 549,72	52 549,72	100,00
Проведение расчетов технологических потерь тепловой энергии при ее передаче по сетям	рублей	1 раз в год	-	34 141,75	34 141,75	100,00
Лицензирование опасного производственного объекта	рублей	1 раз в 5 лет	-	16 570,00	20 453	123,43
Обслуживание опасного производственного объекта в случае чрезвычайных ситуаций	рублей	в течение года	-	42 000,00	31 500	75,00
Проведение экспертизы промышленной безопасности	рублей	в течение года	-	50 000,00	0	0,00
Соль таблетированная, реагенты	рублей	в течение года	-	10 000,00	6 400	64,00
Подключение к системе ЕИАС с получением ЭЦП	рублей	1 раз в год	-	4 500,00	4 500	100,00
Оплата труда производственных рабочих с начислениями	рублей	в течение года	-	2 320 164,00	2 320 164,00	100,00
Проверка исправности дымоотводящей системы котельной	рублей	3 раза в год	-	8 680,00	0	0,00
Капитальный ремонт газового котла №1, в т.ч. замена жаропрочных труб, гидравлическая опрессовка и пусконаладочные работы	рублей	в течение года	-	590 000,00	589 990,80	100,00
Чистка теплообменников с разборкой	рублей	1 раз в год	-	30 000,00	28 000	93,33
Поверка контрольно-вычислительных приборов	рублей	в течение года	-	20 000,00	53 782,98	268,91
Замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры, напоромеры)	рублей	1 раз в год	-	15 000,00	10 959,53	73,06
Покраска рам, решеток, труб холодной воды	рублей	1 раз в год	-	3 000,00	3 000	100,00
Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	рублей	в течение года	-	30 000,00	30 000	100,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-	150 000,00	9 400	6,27
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>		<b>12 476 695,13</b>	<b>11 230 070,36</b>	<b>90,01</b>
<b>на обслуживание повысительной насосной станции</b>						
Электроэнергия для обеспечения работы ПНС	кВт/ч	22 000,00	3,53 (6 месяцев)	79 310,00	107 471,10	135,51
			3,68 (6 месяцев)			
Техническое обслуживание ПНС	рублей	ежемесячно	10 000,00	120 000,00	120 000	100,00
Покраска рам, решеток, труб холодной воды	рублей	в течение года	-	3 000,00	3 000	100,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-	20 000,00	0	0,00
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>		<b>222 310,00</b>	<b>230 471,10</b>	<b>103,67</b>
<b>на обслуживание жилого фонда</b>						
Расчеты за поставку холодной воды для населения	куб.м	28 000	24,83 (6 месяцев)	672 000,00	660 534,73	98,29
			25,33 (6 месяцев)			
Расчеты за водоотведение для	куб.м	43 000	14,66 (6 месяцев)	618 060,00	653 124,85	105,67

населения			16,55 (6 месяцев)			
Расчеты за поставку электроэнергии для населения	кВт/ч	625 000	3,53 (6 месяцев)	2 209 790,00	2 161 009,84	97,79
			3,68 (6 месяцев)			
Электроэнергия для содержания мест общего пользования (лифты)	кВт/ч	42 000	3,53 (6 месяцев)	151 410,00	156 906,20	103,63
			3,68 (6 месяцев)			
Обращение с ТКО	куб.м	1 066,00	350,00 (1 месяц)	491 812,30	489 159,06	99,46
			475,29 (11 месяцев)			
Техническое обслуживание лифтов	кв.м	17 370	2,82	587 800,80	587 790,60	100,00
Техническое освидетельствование лифтов	кв.м	1 раз в год	-	31 800,00	28 400	
Страхование лифтов	рублей	1 раз в год	-	1 500,00	1 380	92,00
Техническое обслуживание домофонов	квартир	339	30,00	122 040,00	122 040	100,00
Проведение испытания силовой и осветительной нагрузки электросетей	рублей	1 раз в год	-	20 000,00	0	0,00
Проверка и чистка вентиляционных каналов	рублей	2 раза в год	-	50 000,00	0	0,00
Обеспечение учета и работоспособности первичных средств пожаротушения	рублей	1 раз в год	-	5 000,00	0	0,00
Техническое обслуживание охранно-пожарной сигнализации и услуги охраны	рублей	ежемесячно	8 000,00	96 000,00	96 000	100,00
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	рублей	1 раз в год	-	15 000,00	14 848	98,99
Техническое обслуживание узлов учета тепловой энергии	рублей	ежемесячно	-	90 000,00	90 000	100,00
Работы по герметизации межпанельных швов	рублей	в течение года	-	30 000,00	40 000	133,33
Организация и проведение субботников, праздников двора, генеральная уборка ко «Дню города», посадка и уход за зелеными насаждениями, покраска скамеек, оборудования детских площадок, бордюрного камня, аренда спецтехники, в т.ч. для уборки снега и т.д.	рублей	в течение года	-	100 000,00	118 055,24	118,06
Приобретение инструмента, материалов (расходных материалов), инвентаря, в том числе ГСМ, краска, эл. материалы для освещения МОП общего имущества, песок, реагенты, дезинсекция и дезинфекция, прочие материалы для работ по обслуживанию общедомового имущества	рублей	в течение года	-	250 000,00	250 000	100,00
Расходы на управление, в т.ч.: повышение квалификации и обучение сотрудников, канцелярские товары, почта, услуги связи, обслуживание оргтехники и ККМ, системы видеонаблюдения, ПО, услуги банка, доставка, судебные и прочие административные расходы	рублей	в течение года	-	350 000,00	439 845,24	125,67
Информационно-правовое обслуживание (КонсультантПлюс)	рублей	в течение года	-	137 380,70	130 026,60	94,65
Единый налог	рублей	1 раз в год	-	270 000,00	231 357	85,69
Договоры гражданско-правового характера, связанные с обслуживанием общего имущества нештатными работниками либо сторонними организациями (паспортное обслуживание, консультирование и пр.)	рублей	в течение года	-	100 000,00	188 733,40	188,73
Вознаграждение членов правления	рублей	1 раз в год	-	135 100,00	135 100	100,00
Оплата труда работников товарищества с начислениями	рублей	в течение года	-	6 455 076,00	6 455 076,00	100,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-	200 000,00	284 578,30	142,29
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>		-	<b>13 189 769,80</b>	<b>13 333 965,06</b>	<b>101,09</b>
<b>Всего расходов</b>	<b>рублей</b>		-	<b>25 888 774,93</b>	<b>24 794 506,52</b>	<b>95,77</b>
<b>Дефицит (профицит) сметы (доходы-расходы)</b>	<b>рублей</b>		-	<b>-465 366,66</b>	<b>-428 828,03</b>	

Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанного отчета.

**Вопрос 5. Об утверждении заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2019 год**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский» по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества**  
 за период с 01.01.2019 по 31.12.2019

26 июня 2020 г.

г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/15

Настоящее заключение составлено по результатам проверки исполнения сметы доходов и расходов и ведения бухгалтерской отчетности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» (далее – ТСЖ, Товарищество) за 2019 год расчетов по проекту сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год, проведенной ревизионной комиссией Товарищества.

Состав ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский»:

Председатель ревизионной комиссии – Стародубцева Анна Алексеевна.

Член ревизионной комиссии - Ковешников Андрей Николаевич.

Период проверки: с 29 мая 2020 г. по 26 июня 2020 года.

Ревизионная комиссия, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за период с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года (далее - отчетный период) с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год, размерах обязательных платежей в отчетном периоде, а также обоснованности расчетов по проекту сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.

**Общие сведения**

Полное наименование: Товарищество собственников жилья Жилой Комплекс «Ломоносовский».

Местонахождение Товарищества – Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д.114/15.

Ответственное лицо – председатель правления ТСЖ – Божко А. Ю.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление по вопросам, не входящим в компетенцию Общего собрания членов Товарищества.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются: Правление, председатель Правления Товарищества и главный бухгалтер.

ТСЖ ЖК «Ломоносовский» зарегистрировано 06 сентября 2010 г. ИНН 3666167142, ОГРН 113668027451. В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполнял Божко Алексей Юрьевич (протоколы заседания правления № 64 от 30.06.2016, № 90 от 30.06.2018, №1 от 30.06.2019).

Члены Правления, избранные Общим собранием членов Товарищества (Протокол № 6 от 30.06.2016, Протокол № 8 от 30.06.2018), - Божко А.Ю., Бучнев А.Е., Винников А.И., Захаров В.А., Коломыцев С.И., Чернова Ю.В.

Обязанности главного бухгалтера по трудовому договору с февраля 2017 года по настоящее время исполняет Ногац Ольга Васильевна.

На момент проведения проверки полностью сформированы доходы и расходы ТСЖ за 2019 год, подготовлена бухгалтерская отчетность ТСЖ за 2019 год, разработан проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.

Проверка проводилась выборочным методом.

**Основные вопросы проверки**

1. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ (бюджета) по итогам 2019 года, утвержденной решением общего собрания членов Товарищества (протокол Общего собрания №1 от 30.06.2019). Достоверность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 год.
2. Целевое использование денежных средств собственников ТСЖ в 2019 году.
3. Ведение документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
4. Обоснованность сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.

**Правлением ТСЖ предоставлены документы**

- протоколы заседаний Правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2018-2019 годы;
- протоколы Общих собраний членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2018-2019 годы;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действующие в отчетном периоде;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за отчетный период;
- бухгалтерская документация за отчетный период;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание, расчетные ведомости, платежные ведомости;
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год;
- проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.

### Мероприятия по проверке

Для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения доходов и расходов ревизионной комиссией были проведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- выборочная проверка кассовой книги и авансовых отчетов ТСЖ;
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- выборочная проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- выборочная проверка фактически выполненных работ согласно актам выполненных работ подрядчиков;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;
- выборочная проверка начислений жильцам платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, за содержание жилого помещения;
- проверка отчетных материалов по доходным и расходным мероприятиям сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год;
- проверка расчетов по проекту сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год.

### Финансово- хозяйственная деятельность ТСЖ за период с 01.01.2019 по 31.12.2019

В ТСЖ ЖК «Ломоносовский» 30.06.2019 проведено Общее собрание собственников жилья в форме очно-заочного голосования (Протокол №1 от 30.06.2019). Общим собранием на 2019 год утвержден размер обязательных платежей и взносов в целях обеспечения содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых Товариществом, в размере 21,00 руб. за 1 кв. м. занимаемой общей площади. Таким образом, плата за содержание жилого помещения в ТСЖ с 01.07.2019 увеличена на 0,30 руб. Это объясняется тем, что за период с 2016 по 2018 годы плата за содержание общего имущества МКД Товарищества не увеличивалась.

Кроме того, утверждена сумма целевого сбора 3,50 руб. за 1 кв. м. для благоустройства земельного участка, прилегающего к МКД №114/7 по ул. Ломоносова, г. Воронеж, для размещения, обслуживания и эксплуатации элементов, ограждающих и запирающих устройств с применением системы видеонаблюдения и физической охраны.

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ с 01.12.2014 собственники помещений в многоквартирных домах обязаны производить уплату взносов для формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно протоколам общего собрания собственников от 12.09.2014 №№ 1-07, 1-14, 1-15 взносы на капитальный ремонт аккумулируются на специальных счетах каждого жилого дома.

В 2019 году **начислены** к уплате собственникам жилья МКД Товарищества взносы в ФКР из расчета 6,60 руб./кв. м в сумме 1 697 874,03 руб., в том числе собственникам жилья дома:

- ул. Ломоносова, 114/7 – 1 343 184,75 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 177 368,40 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 – 177 320,88 руб.

В течение 2019 года на специальные счета ФКР **поступили** средства в сумме 1751065,10 руб., в том числе:

- проценты банка за пользование средствами – 35603,45 руб.;
- ошибочные платежи собственников ТСЖ- 11560 руб.;
- восстановленные средства ФКР прошлых лет- 59747,86 руб.;
- взносы, поступившие в ФКР от собственников в отчетном году- 1644153,79 руб., из них от собственников жилья дома:
  - ул. Ломоносова, 114/7 – 1 300 911,86 руб.;
  - ул. Ломоносова, 114/14 – 165 808,35 руб.;
  - ул. Ломоносова, 114/15 – 177 433,58 руб.

**Задолженность** собственников жилья МКД Товарищества по взносам в фонд капитального ремонта по состоянию на 31.12.2019г. составила 437 824,65 руб., том числе:

- задолженность собственников жилья **в отчетном периоде** – 53 720,24 руб., в которой задолженность собственников жилья дома:

- ул. Ломоносова, 114/7 – 42 272,89 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 11 560,05 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 **переплата** в сумме 112,7 руб.;

- задолженность собственников жилья по взносам в ФКР **прошлых периодов** на начало отчетного периода - 384 104,41 руб., в которой задолженность собственников жилья дома:

- ул. Ломоносова, 114/7 – 290 002,84 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 50 983,30 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 - 43 118,27 руб.

**Справочно** следует отметить, что в 2019 году было произведено восстановление средств ФКР прошлых периодов (2015-2017), сданных ранее в кассу, а именно из поступлений средств от собственников за ЖКУ были сданы из кассы ТСЖ в банк на специализированные счета ФКР Товарищества средства в сумме 59 747,86 руб., в том числе на специализированные счет дома:

- ул. Ломоносова, 114/7 – 58761,75 руб.;

- ул. Ломоносова, 114/14 – 884,51 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 – 101,60 руб.

Расходования средств фонда капитального ремонта в 2019 году не производилось.

Кроме того, за период с 01.07.2019 по 31.12.2019 было произведено начисление целевого сбора на благоустройство земельного участка в сумме 356 073,90 руб. Поступило средств целевого сбора от собственников жилья Товарищества 276236,62 руб. (77,6% от начислений). Задолженность собственников жилья по целевому сбору на конец отчетного периода составила 79 837,28 руб. Расходы за счет средств целевого сбора в 2019 году не производились.

Движение денежных средств ТСЖ осуществлялось как через банковский расчетный счет, так и наличными денежными средствами через кассу ТСЖ. В соответствии с Федеральным законом от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием электронных средств платежа» в офисе ТСЖ установлен кассовый аппарат.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами жилищного, гражданского, налогового законодательства РФ и иных нормативных правовых актов РФ, Воронежской области и городского округа город Воронеж.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения (учет доходов, уменьшенных на величину расходов).

В результате проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ и бухгалтерских документов за отчетный период, проекта сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год ревизионная комиссия установила:

1. **Фактические доходы** за 2019 год с учетом остатков средств на начало отчетного года согласно установленным тарифам на содержание жилого фонда и арендным платежам **составили 24365678,49 руб.** (95,84% уровня, утвержденного сметой), из них:

- от собственников помещений ТСЖ ЖК «Ломоносовский» – 15 983 881,42 руб. (96,71% уровня, утвержденного сметой);
- от сторонних организаций (ЖСК «Дом» и ООО УК «СтройТехника») за предоставление тепловой энергии в отоплении и горячей воде – 5 714 936,14 руб. (92,04% уровня, утвержденного сметой);
- от арендаторов нежилых помещений и организаций, использующих общедомовое имущество – 2 143 135,63 руб. (88,98% уровня, утвержденного сметой);
- от прочих потребителей коммунальных ресурсов – 92 728,27 руб. (75,48% уровня, утвержденного сметой);
- остаток неиспользованных средств Товарищества на 31 декабря 2019 года составил 430 997,03 руб., в том числе на основном расчетном счете ТСЖ в банке – 222 020,46 руб.; наличные денежные средства в кассе ТСЖ – 208 976,57 руб.

Начисление коммунальных платежей осуществлялось строго по тарифам, установленным действующим законодательством Воронежской области и РФ.

2. **Фактические расходы** ТСЖ за 2019 год составили 24 794 506,52 руб. (95,77% уровня, утвержденного сметой), в том числе:

- на обслуживание котельной – 11 230 070,36 руб. (90,01% уровня, утвержденного сметой);
- на обслуживание повысительной насосной станции – 230 471,10 руб. (103,67 % уровня, утвержденного сметой);
- на обслуживание жилого фонда – 13 333 965,06 руб. (101,09% уровня, утвержденного сметой).

Фактические расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ.

По итогам 2019 года сложился дефицит в размере 428828,03 руб., что на 7,85 % меньше утвержденных сметных назначений. Остаток целевых средств на конец отчетного периода составил 276236,62 руб. для благоустройства земельного участка и носит целевой характер, должен быть направлен на цели, определенные общим собранием членов ТСЖ.

Основная доля непокрытых расходов приходится на оказание услуг по предоставлению электроэнергии, холодного водоснабжения, водоотведения, производства и передачи тепловой энергии в сумме 493836,82 руб., которая частично погашена экономией средств по статьям:

- содержание и ремонт жилья без учета коммунальных услуг за счет остатков средств на начало отчетного года – 22999,85 руб.;

- обращение с ТКО - 42008,94 руб.;

По состоянию на 31.12.2019 у ТСЖ сложилась дебиторская задолженность в размере 3 060 835,44 руб. (на 18,6 % ниже по сравнению с 2018 годом), в том числе:

- задолженность за оказанные услуги (по аренде и передаче тепловой энергии) – 439 568,63 руб.;
- расчеты с иными дебиторами (в том числе с собственниками жилья) – 2 621 266,81 руб.

Кредиторская задолженность (текущая) ТСЖ на указанную дату составила 2 386 424,69 руб., в том числе:

- поставщикам и подрядчикам- 1 675 178,22 руб.;

- по налогам и сборам- 166745,00 руб.;

- по заработной плате сотрудникам ТСЖ за вторую половину декабря 2019 года и страховым взносам за декабрь 2019 года – 544501,47 руб.

Кредиторская задолженность в полном объеме погашена в январе 2020 года.

Непокрытые расходы в 2019 году не предъявлялись к оплате собственникам жилых помещений и арендаторам, что соответствует пункту 2.2 Устава ТСЖ, согласно которому доходы, получаемые товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

Технологический анализ и экспресс-проверка ведения учета показали, что нет недочетов, влияющих на осуществление налоговых отчислений и финансовый результат деятельности Товарищества.

По результатам проверки ведения бухгалтерского учета в ТСЖ ревизионная комиссия установила, что учет расчетов с поставщиками коммунальных услуг, на обслуживание и ремонтные работы ведется на основании заключенных договоров, актов выполненных работ и счетов-фактур. Документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. В отчетном периоде проводились работы, утвержденные общим собранием и работы, не утвержденные на собрании ТСЖ, но необходимые для эксплуатации домов (согласно предписаниям надзорных органов).

На основании проведенной проверки ревизионная комиссия установила, что использование средств Товарищества носит целевой характер.

В ходе выборочной проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено. Авансовые отчеты в проверяемом периоде оформлены надлежащим образом с приложением документов, подтверждающих расходы. В проверяемом периоде денежные средства в подотчет выдавались лицам, состоявшим в штате Товарищества. Возврат неиспользованных подотчетных средств проводился своевременно. По состоянию на 31.12.2019 за сотрудниками ТСЖ подотчетных средств не числилось. Проверка расчетов с подотчетными лицами нарушений не выявила.

Выборочно проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Комиссия отмечает, что расчеты осуществлялись безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. Договорная работа председателя Правления от имени ТСЖ в отчетном периоде проводилась в пределах компетенции Товарищества. Документы по сотрудникам ТСЖ: приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы оформлены в установленном порядке. В соответствии с Трудовым кодексом РФ заработная плата в ТСЖ выплачивается два раза в месяц, в т. ч. один раз в виде аванса. Выплаты отпускных производятся не позднее, чем за три дня до ухода работника в отпуск, что соответствует статье 136 Трудового кодекса РФ. Заработная плата за отчетный период начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным собранием ТСЖ, кредиторская текущая задолженность по декабрьской зарплате погашена в январе 2020 года. Отчетность ТСЖ в проверяемом периоде направлялась в налоговый орган (ИФНС), фонд социального страхования, Пенсионный фонд и в орган государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.

#### **Проект сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» на 2020 год**

Ревизионная комиссия в соответствии с п.3 ст.150 ЖК РФ рассмотрела проект сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» на 2020 год и отмечает:

- все основные статьи сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год представлены;
- расчет сумм доходов и расходов в смете на 2020 год составлен верно;
- доходная часть в смете, рассчитанная на основании действующих начислений на содержание и ремонт помещений, доходов от аренды и поставки коммунальных услуг сторонним потребителям, спланирована исходя из предположения 100% собираемости ежемесячных платежей;
- расчет основных расходных затрат ТСЖ сделан с учетом динамики фактических затрат за предыдущий период и договоров, заключенных с организациями-поставщиками услуг;
- доходы и расходы, спланированные в смете доходов и расходов ТСЖ на 2020 год, соответствуют уставным целям Товарищества.

**Доходы** в смете доходов и расходов ТСЖ на 2020 год запланированы в сумме 25520200,79 руб., что на 4,7 % больше уровня 2019 года и не превышает уровень инфляции на аналогичный период.

**Расходы** в смете доходов и расходов ТСЖ на 2020 год запланированы в сумме 25928276,48 руб., что на 4,6% больше уровня 2019 года и не превышает уровень инфляции на аналогичный период.

Средства на оплату труда работников Товарищества с начислениями на 2020 год запланированы в сумме 6648731,00 руб., что на 3% больше уровня 2019 года и не превышает уровень инфляции на аналогичный период.

Размер платы за содержание жилого помещения Товарищества, рассчитанный на основе проекта сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год и с учетом увеличения тарифов на жилищно-коммунальные услуги во втором полугодии 2020 года в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 29.10.2019 г. №2556-р, составит, по нашей оценке, 21,8 руб./кв. м - 22,0 руб./кв. м, что на 3,8 % - 4,8% больше уровня 2019 года и не превышает уровень инфляции на аналогичный период.

#### **Рекомендации по смете доходов и расходов ТСЖ на 2020:**

- в столбце «Тариф в рублях» оставить только те тарифы, которые действуют (предполагается действие) в 2020 году. Например, по строке «Ремонт и содержание жилья» убрать тариф «20,70(6 месяцев)», так как он действовал до 1 июля 2019 года;

- в таблицу сметы доходов и расходов ТСЖ за столбцом «2020 план» добавить 3 столбца:

- «2019 г. Тариф в рублях»;
- «2019 г. Сумма в рублях»;
- «Темп роста, 2020 г. к 2019г. в %»;

- к проекту сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год в табличной форме приложить пояснительную записку с пояснениями по расчетам и указанием нормативно-правовых документов, использованных при подготовке проекта сметы Товарищества на 2020 год. И такую практику распространить на последующие годы.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2019 год, исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год, проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год, а также законность деятельности Правления ТСЖ в 2019 году, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ ЖК «Ломоносовский» в проверяемом периоде хорошей.

1.1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ велась в соответствии с принятой членами ТСЖ сметой доходов и расходов. Доходы от финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражались в бухгалтерском учете в соответствии с первичными документами.

1.2. Проверка (выборочно) начисления заработной платы и уплаты налогов и отчислений во внебюджетные фонды расходов с действующим законодательством не выявила.

1.3. Кредиторская задолженность поставщикам услуг – текущая.

1.4. Бухгалтерская отчетность в ТСЖ ведется в соответствии с действующим законодательством РФ, Воронежской области и городского округа город Воронеж. Отчетность своевременно предоставлялась в налоговый орган, Пенсионный фонд, фонд социального страхования, орган государственной статистики.

1.5. Расходы ТСЖ являются целесообразными, нецелевого расходования денежных средств в Товариществе не выявлено.

1.6. Проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год достоверен, включает необходимые мероприятия (работы, услуги, обязательства), соответствует требованиям действующего законодательства, решений собраний членов ТСЖ, Устава ТСЖ и рекомендуется на рассмотрение и утверждение Общего собрания членов ТСЖ «Ломоносовский».

2. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ:

- доложить о результатах ревизионной проверки на очередном Общем собрании членов Товарищества;
- продолжить работу с собственниками и пользователями помещений МКД по своевременной оплате обязательных платежей и взносов на формирование фонда капитального ремонта;
- провести работу с собственниками жилья МКД по взысканию задолженности по целевому сбору на благоустройство земельного участка;
- продолжить работу по предупреждению и взысканию дебиторской задолженности.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ ЖК «Ломоносовский», а один остается у ревизионной комиссии.

### Подписи:

Председатель  
ревизионной комиссии \_\_\_\_\_ А.А. Стародубцева  
Член  
ревизионной комиссии  
ТСЖ ЖК «Ломоносовский» \_\_\_\_\_ А.Н. Ковешников

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанного заключения.**

**Вопрос 6. Об утверждении годового плана содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на 2020 год**

## ГОДОВОЙ ПЛАН СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА 2020 ГОД

№ п/п	Виды работ	Срок исполнения (период, периодичность)	Ответственные за выполнение	Объект (общее имущество МКД)
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ КОТЕЛЬНОЙ</b>				
1.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	Котельная
2.	Контроль технического обслуживания приборов учета тепловой энергии.	Постоянно	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
3.	Текущий ремонт оборудования котельной.	По необходимости	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
4.	Аварийный ремонт оборудования котельной.	По необходимости	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
5.	Приобретение ЗИП (запас инструментов и приборов).	1 - 4 квартал 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
6.	Проверка контрольно-вычислительных приборов.	Май-июль 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
7.	Проведение обязательного осмотра здания и сооружений тепловых энергоустановок.	Май и октябрь 2020 года	Кочетов В.Е.	-
8.	Подготовка к отопительному сезону с составлением акта готовности котельной.	Июнь-июль 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
9.	Замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры, напорометры).	Июнь 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
10.	Проверка состояния фильтрующих картриджей (ХВС)	Июнь 2020 года	ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
11.	Покраска рам, решеток, труб холодной воды.	Июнь 2020 года	Харатян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
12.	Проверка исправности дымоотводящей системы котельной.	Январь, май, октябрь 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ВентПро»	-
13.	Расчет количества и приобретение соли таблетированной и полиапида.	По необходимости	Кочетов В.Е.	-
14.	Страхование котельной.	Ноябрь 2020 года	Кочетов В.Е.	-
15.	Замена повысительных насосов на вводе ХВС	Июль 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ТеплоЭнергоСтрой»	-
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПОВЫСИТЕЛЬНОЙ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ</b>				
16.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е.	ПНС
17.	Покраска рам, решеток.	Июнь 2020 года	Харатян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
18.	Покраска труб холодной воды.	Июнь 2020 года	Харатян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ</b>				
19.	Контроль технического обслуживания.	Постоянно	Кочетов В.Е.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
20.	Техническое освидетельствование лифтов с эл/измерениями.	Октябрь - ноябрь 2020 года	Кочетов В.Е.	-
21.	Страхование лифтов.	Ноябрь 2020 года	Кочетов В.Е.	-
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ</b>				
22.	Контроль технического обслуживания охранно-пожарной сигнализации.	Постоянно	Кочетов В.Е.	Офис ТСЖ, Котельная, ПНС, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
23.	Контроль технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования.	1 раз в год	Кочетов В.Е. ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
24.	Уведомление собственников о недопустимости самовольной установки дверей и ограждений в местах общего пользования.	Ежеквартально	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	-

25.	Уведомление собственников о недопустимости складирования КГО в местах общего пользования в рамках ППБ.	Ежеквартально	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	-
26.	Проведение испытания силовой и осветительной эл/сетей.	2 квартал 2020 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	Котельная, ПНС, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
27.	Обеспечение учета и работоспособности первичных средств пожаротушения.	Июнь 2020 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
28.	Проверка и при необходимости чистка вентиляционных каналов жилых помещений.	Январь, май, октябрь 2020 года	Кочетов В.Е. ООО «ВентПро»	-
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИЙ</b>				
29.	Контроль технического обслуживания системы видеонаблюдения.	Постоянно	Кочетов В.Е.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
30.	Приобретение инвентаря, материалов, в том числе ГСМ для уборки территории.	По необходимости	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
31.	Посадка и уход за цветниками, кустарниками, газонами.	По необходимости	Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н. Дорохова И.В.	-
32.	Очистка дворов от снега с помощью тракторной техники.	По необходимости	Кочетов В.Е.	-
33.	Организация вывоза ТКО.	По необходимости (не реже 1 раза в неделю)	Кочетов В.Е.	-
34.	Организация и проведение субботника.	Апрель 2020 года	Кочетов В.Е.	-
35.	Закупка и доставка песка на детские площадки.	Июнь 2020 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
36.	Покраска скамеек, оборудования детских площадок, дверей, ограждений, урн и пр.	Июнь 2020 года	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н. Дорохова И.В.	-
37.	Ремонт и покраска контейнеров установленных на контейнерной площадке возле дома № 114/7 и между домов № № 114/14 и 114/15 по ул. Ломоносова.	Июнь 2020 года	Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н.	-
38.	Закупка и доставка песка, соли (реагентов) на зимний период.	Август 2020 года	Кочетов В.Е.	-
39.	Генеральная уборка территории ко «Дню города».	Август 2020 года	Кочетов В.Е.	-
40.	Вывоз ёлок.	Январь - февраль 2020 года	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю. Корчагина Л.И. Ледовской В.Н.	-
41.	Проведение работ по установке ограждающих элементов и запирающих устройств связанных с проведением мероприятий по благоустройству дворовой территории и ограничению использования земельного участка многоквартирного дома № 114/7 по ул. Ломоносова.	Апрель-август 2020 года	Божко А.Ю. Кочетов В.Е.	МКД №114/7
<b>МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ</b>				
42.	Контроль технического обслуживания домофонного оборудования в МКД.	Постоянно	Кочетов В.Е.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
43.	Контроль технического обслуживания узлов учета тепловой энергии и других контрольно-вычислительных и контрольно-измерительных приборов.	Постоянно	Кочетов В.Е.	-
44.	Осмотр, общедомовых приборов учета, контроль технического обслуживания.	По необходимости	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
45.	Ремонт неисправных светильников в местах общего пользования МКД.	По необходимости	Харатьян К.Г.	-
46.	Приобретение средств, материалов, инвентаря, комплектующих, инструмента для ремонта и	По необходимости	Кочетов В.Е. Божко А.Е.	-

	обслуживания общедомового имущества.			
47.	Частичная замена плиточного покрытия в местах общего пользования многоквартирных домов.	По необходимости	Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
48.	Проведение дезинфекции, дезинсекции и санитарная обработка от крыс и мышей.	По необходимости, но не реже 1 раза в полугодие	Кочетов В.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	-
49.	Промывка и опрессовка системы отопления жилых домов №№ 114/7, 114/14, 114/15 с составлением актов и передачи их городскому округу.	Май - июнь 2020 года	Кочетов В.Е. Пономарев В.Ю. Харатьян К.Г.	-
<b>ПРОЧИЕ МЕРОПРИЯТИЯ</b>				
50.	Осуществление мероприятий по реализации положений законодательства о закупках (ФЗ № 223-ФЗ).	По необходимости	Бухтояров А.Д.	Офис ТСЖ
51.	Обновление (актуализация) программного обеспечения, в том числе по ЖКХ.	По необходимости	Кочетов В.Е. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
52.	Актуализация информации, раскрытой на сайтах: <a href="https://dom.gosuslugi.ru/">https://dom.gosuslugi.ru/</a> ; <a href="https://www.reformagkh.ru/">https://www.reformagkh.ru/</a> ; <a href="https://www.tsj-lomonosov.ru/">https://www.tsj-lomonosov.ru/</a> ; <a href="https://www.zakupki.gov.ru/">https://www.zakupki.gov.ru/</a> ; и других сайтах в сети Интернет.	По необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
53.	Организация претензионной работы ТСЖ, предъявление исков к неплательщикам, расчет и взыскание пени (неустойки, штрафов).	По необходимости	Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю.	-
54.	Обучение и получение обязательных квалификационных знаний и навыков для работников ТСЖ, в том числе повышение квалификации (охрана труда, пожарная безопасность, тепло-энергоустановки, газовое хозяйство, организация закупок, изменения действующего законодательства, новое в сфере ЖКХ и пр.).	По необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Ногач О.В. Бухтояров А.Д. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	Офис ТСЖ, Котельная, ПНС, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
55.	Проведение проверок для выявления состояния общедомовых и индивидуальных приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, а также для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.	По необходимости, но не чаще одного раза в квартал и не реже одного раза за полугодие	Божко А.Е. Харатьян К.Г. Пономарев В.Ю.	МКД №№114/7, 114/14, 114/15
56.	Систематизация правовых актов товарищества.	Ежеквартально	Бухтояров А.Д.	Офис ТСЖ
57.	Ведение реестра договоров ТСЖ (его актуализация).	Ежемесячно	Бухтояров А.Д.	-
58.	Подготовка, изготовление и выставление счетов-квитанций об оплате за жилищно-коммунальные услуги.	Ежемесячно	Карнаух Т.Ю.	-
59.	Организация регистрационного учета граждан – собственников и жильцов (работы паспортиста в товариществе).	Ежемесячно	Кочетов В.Е. Божко А.Е. Сивова Н.В.	-
60.	Взаимодействие с арендаторами помещений, находящихся в общей долевой собственности, с субарендантами по электроэнергии, контроль за исполнением ими договорных обязательств.	Ежемесячно	Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
61.	Поддержание исправного состояния оргтехники ТСЖ, в том числе корректной работы сетевого оборудования, замена расходных материалов, контроль технического обслуживания и т.п.	Ежемесячно	Кочетов В.Е.	-
62.	Представление необходимых отчетов в управление по государственному регулированию тарифов.	Ежемесячно	Шмитько А.А. Карнаух Т.Ю.	-
63.	Организация и проведение заседаний правления товарищества (очередных, внеочередных).	Ежемесячно	Божко А.Ю. Члены правления	-
64.	Контроль подключения к системе ЕИАС с получением ЭЦП.	1 раз в год	Кочетов В.Е. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	
65.	Подготовка и представление в уполномоченные органы отчетности (налоговой, бухгалтерской и прочей).	В сроки, предусмотренные законодательством	Ногач О.В. Карнаух Т.Ю. Шмитько А.А.	-
66.	Подготовка необходимых для утверждения на общем собрании членов ТСЖ (или) собственников помещений в МКД проектов документов, участие в организации и проведении таких собраний.	1 - 2 квартал 2020 года, по необходимости	Божко А.Ю. Кочетов В.Е. Бухтояров А.Д. Ногач О.В. Карнаух Т.Ю.	-

			Шмитько А.А.	
67.	Организация и проведение общих собраний членов ТСЖ и (или) собственников помещений в многоквартирных домах (годовых очередных, внеочередных).	1 - 2 квартал 2020 года, по необходимости	Божко А.Ю. Члены правления	Офис ТСЖ, МКД №№114/7, 114/14, 114/15
68.	Подготовка пакета документов для представления в управление по государственному регулированию тарифов (для цели установления тарифа на тепло и ГВС).	До 1 мая 2020 года	Шмитько А.А. Карнаух Т.Ю.	Офис ТСЖ
69.	Осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах №№114/7, 114/14 и 114/15 по ул. Ломоносова, в котельной, в ПНС, объектов общего имущества на прилегающей территории к МКД с составлением актов (дефектных ведомостей, актов об авариях, актов о дефектах и неисправностях и пр.) о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества, оборудования) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (аварий, неисправностей, повреждений).	Июнь, октябрь 2020 года	Кочетов В.Е. совместно с комиссией	Офис ТСЖ, Котельная, ПНС, МКД №№114/7, 114/14, 114/15

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанного годового плана.**

#### **Вопрос 7. Об избрании правления товарищества**

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 145 ЖК РФ избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Согласно части 2 статьи 147 ЖК РФ правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Пунктом 13.1 Устава товарищества предусмотрено, что правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества.

Предлагается избрать следующий состав членов правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский»:

1. Божко Алексей Юрьевич (член ТСЖ, собственник кв.67, д.114/7)
2. Бучнев Александр Евгеньевич (член ТСЖ, собственник кв.19, д.114/15)
3. Винников Александр Иванович (член ТСЖ, собственник кв.179, д.114/7)
4. Захаров Владимир Алексеевич (член ТСЖ, собственник кв.237, д.114/7)
5. Коломыцев Сергей Иванович (член ТСЖ, собственник кв.17, д.114/7)
6. Севергин Василий Владимирович (член ТСЖ, собственник кв.16, д.114/7)
7. Рыженин Валерий Иванович (член ТСЖ, собственник кв.35, д.114/14)

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за избрание правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» в вышеуказанном составе.**

#### **Вопрос 8. Об избрании ревизионной комиссии (ревизора) товарищества**

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 145 ЖК РФ избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Согласно пункту 15.1 Устава товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов товарищества на срок не более чем два года.

Предлагается избрать и утвердить следующий состав членов ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский»:

1. Ковешников Андрей Николаевич (член ТСЖ, собственник кв.209, д.114/7)
2. Стародубцева Анна Алексеевна (член ТСЖ, собственник кв.166, д.114/7)

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за избрание ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский» в вышеуказанном составе.**

**Вопрос 9. О размере вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества, на 2020 год**

В соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ) предлагается утвердить размер вознаграждения членов правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский».

Размер вознаграждения членов правления товарищества на 2020 год предлагается утвердить в сумме **135 100 (сто тридцать пять тысяч сто) рублей** в год.

Учитывая, что председатель правления состоит в трудовых отношениях с товариществом, то размер его вознаграждения предлагается определить в соответствии с решением правления товарищества согласно утвержденному штатному расписанию с осуществлением выплат, предусмотренных действующим трудовым законодательством и Положением об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ ЖК «Ломоносовский», утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» (протокол № 1 от 10 января 2011 года), в пределах соответствующих расходов на оплату труда, утверждаемых в составе сметы доходов и расходов товарищества на 2020 и последующие годы.

Конкретное вознаграждение члена правления зависит от степени его участия в деятельности товарищества и определяется решением правления в рамках вышеуказанных сумм.

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанного размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества, на 2020 год.**

#### Вопрос 10. Об утверждении размеров обязательных платежей и взносов в товариществе

**Справочно:** плата за содержание жилого помещения (обязательный платеж в ТСЖ) в размере 21,9 руб. была утверждена членами товарищества с 1 июля 2016 года и в 2017 году не повышалась, в 2018 году уменьшилась на 1 р. 20 коп. до 20,7 рублей в связи с исключением из состава платы за жилое помещение услуги по обращению с ТКО, с 1 июля 2019 года увеличилась на 30 коп. до 21 рубля, в 2020 году повышаться не будет.

Таким образом, плата за содержание жилого помещения, несмотря на установленные Минэкономразвития России ежегодные индексы роста потребительских цен на услуги организаций жилищно-коммунального хозяйства для населения (2017-5%, 2018-4,7%, 2019-4,5%, прогноз 2020-3,4 %), так не увеличивалась.

**Для утверждения общим собранием членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» предложены размеры обязательных платежей и взносов в товариществе с 1 кв. метра, начиная с 01.01.2021, в размере 22,00 руб.**

Необходимо отметить, что указанная плата (22,00 руб./кв. м) не учитывает расходы на оплату коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в МКД. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды (теплоносителя и тепловой энергии), отведения сточных вод, электрической энергии), в целях справедливого распределения бремени расходов между всеми собственниками помещений за предоставленные коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, размер расходов граждан и организаций (собственников помещений в МКД) определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, без применения норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти Воронежской области, пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Важно также, что Минэкономразвития России прогнозирует на 2021 год индекс роста потребительских цен на услуги организаций жилищно-коммунального хозяйства для населения – 3,8 % (Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов, Письмо Министерства экономического развития РФ от 23 сентября 2020 г. № Д14и-31259 «О разработке прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2023 года»).

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанных размеров обязательных платежей и взносов в товариществе.**

#### Вопрос 11. Об утверждении сметы доходов и расходов товарищества на 2020 год

##### **СМЕТА** **доходов и расходов ТСЖ ЖК "Ломоносовский" на 2020 год**

Наименование работ, услуг и обязательств	Единица измерения	Показатели		2020 план
		Объем работ, услуг и обязательств (периодичность)	Тариф в рублях (период расчета)	Сумма в рублях
<b>Остаток средств на счетах товарищества на начало 2019 года</b>				
Остаток средств на начало года (на основном расчетном счете и в кассе ТСЖ)	рублей	-	-	430 997,03
На специальном счете ФКР 114/7	рублей	-	-	6 594 671,30
На специальном счете ФКР 114/14	рублей	-	-	845 931,53
На специальном счете ФКР 114/15	рублей	-	-	860 508,14
<b>Итого</b>	рублей	-	-	<b>8 732 108,00</b>

<b>ДОХОДЫ</b>				
<b>от собственников помещений многоквартирных домов</b>				
Ремонт и содержание жилья (обслуживание лифтов, домофона, и пр.)	кв.м	21 434,60	21,00	5401519,2
Коммунальные ресурсы на СОИ	руб.	-	-	623828,38
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	14 000,00	25,19 (6 месяцев)	360955,46
			26,29 (6 месяцев)	
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	Гкал	834,00	1654,02 (6 месяцев)	1381453,81
			1658,45 (6 месяцев)	
Отопление	Гкал	2 800,00	1654,02 (6 месяцев)	4284944,58
			1658,45 (6 месяцев)	
Холодное водоснабжение	куб.м	23 000,00	25,19 (6 месяцев)	555876,53
			26,29 (6 месяцев)	
Водоотведение холодной и горячей воды	куб.м	37 000,00	16,52 (6 месяцев)	658875,44
			18,98 (6 месяцев)	
Электроэнергия	кВт/ч	540 000	3,85 (6 месяцев)	2133259,25
			4,04 (6 месяцев)	
Обращение с ТКО	куб.м	1 011	475,29 (6 месяцев)	494993,13
			503,81 (6 месяцев)	
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>		-	<b>15 895 705,78</b>
<b>от ЖСК "Дом"</b>				
Отопление	Гкал	1 300	1654,02 (6 месяцев)	2 152 292,52
			1658,45 (6 месяцев)	
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	8 000,00	25,19 (6 месяцев)	205 830,38
			26,29 (6 месяцев)	
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	Гкал	860,00	1654,02 (6 месяцев)	1 422 493,75
			1658,45 (6 месяцев)	
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>		-	<b>3 780 616,66</b>
<b>от ООО УК "СтройТехника"</b>				
Отопление	Гкал	750	1654,02 (6 месяцев)	1 237 955,98
			1658,45 (6 месяцев)	
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	5 600,00	25,19 (6 месяцев)	144 077,89
			26,29 (6 месяцев)	
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	Гкал	411,00	1654,02 (6 месяцев)	680 401,82
			1658,45 (6 месяцев)	
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>		-	<b>2 062 435,69</b>
<b>от прочих потребителей коммунальных ресурсов</b>				
Отопление	Гкал	60	1654,02 (6 месяцев)	98 220,60
			1658,45 (6 месяцев)	
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>		-	<b>98 220,60</b>
<b>от использования общего имущества</b>				
Аренда встроенных нежилых помещений	кв.м	251,75	500-660	1 706 501,37
Обращение с ТКО	куб.м	165,00	568,83	93 856,95
Отопление (арендаторы)	Гкал	30,00	1654,02 (6 месяцев)	49 687,05
			1658,45 (6 месяцев)	
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	куб.м	30,00	25,19 (6 месяцев)	772,20
			26,29 (6 месяцев)	
Горячее водоснабжение (двухкомпонентный тариф)	Гкал	1,78	1654,02 (6 месяцев)	2 948,10
			1658,45 (6 месяцев)	
Холодное водоснабжение	куб.м	200,00	25,19 (6 месяцев)	5 148,00
			26,29 (6 месяцев)	
Водоотведение холодной и горячей воды	куб.м	230,00	16,52 (6 месяцев)	4 367,20
			18,98 (6 месяцев)	
Электроэнергия (арендаторы и киоски)	кВт/ч	11 700	3,85 (6 месяцев)	45 967,00
			4,04 (6 месяцев)	
Аренда земельного участка ( ООО "АгротехГарант")	рублей	33 047,00	12,00	396 564,00

Прочие доходы (размещение рекламы в лифте, размещение рекламы на фасадах, установка штендеров, размещение телекоммуникационного оборудования, использование контейнерной площадки, взыскание задолженности, пени, штрафы за неисполнение обязательств и пр.)	рублей	-	195 506,04
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>	<b>2 501 317,91</b>
<b>Всего доходов</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>	<b>24 769 293,67</b>
<b>РАСХОДЫ</b>			
<b>на обслуживание котельной</b>			
Природный газ для технологических нужд	тыс.куб.м	1 070,00	5902,34 (6 месяцев)
			6085,31 (6 месяцев)
			6 396 978,35
Электроэнергия для технологических нужд	кВт/ч	190 000,00	3,85 (6 месяцев)
			4,04 (6 месяцев)
			747 080,00
Холодная вода для технологических нужд	куб.м	1 500,00	25,19 (6 месяцев)
			26,29 (6 месяцев)
			38 594,25
Холодная вода для приготовления горячей воды	куб.м	29 000,00	25,19 (6 месяцев)
			26,29 (6 месяцев)
			747 235,85
Техническое обслуживание котельной; ТО КИПиА	рублей	ежемесячно	30 000,00
Текущий ремонт котельной (замена запорной арматуры, приобретение запаса инструментов, проверка состояния фильтрующих картриджей на ХВ и пр.)	рублей	в течение года	-
			100 000,00
Страхование котельной	рублей	1 раз в год	-
			4 000,00
Обслуживание опасного производственного объекта в случае чрезвычайных ситуаций	рублей	в течение года	-
			42 000,00
Соль таблетированная, реагенты	рублей	в течение года	-
			10 000,00
Подключение к системе ЕИАС с получением ЭЦП	рублей	1 раз в год	-
			4 500,00
Оплата труда производственных рабочих с начислениями	рублей	в течение года	-
			2 389 769,00
Проверка исправности дымоотводящей системы котельной	рублей	3 раза в год	-
			10 000,00
Замена сетевого насоса на более производительный и экономичный с частотным преобразователем	рублей	в течение года	-
			268 477,00
Чистка теплообменников с разборкой	рублей	1 раз в год	-
			28 000,00
Поверка контрольно-вычислительных приборов, замена контрольно-измерительных приборов (манометры, термометры, напоромеры)	рублей	в течение года	-
			35 000,00
Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	рублей	в течение года	-
			30 000,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-
			100 000,00
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>	<b>11 311 634,45</b>
<b>на обслуживание повысительной насосной станции</b>			
Электроэнергия для обеспечения работы ПНС	кВт/ч	28 000,00	3,85 (6 месяцев)
			4,04 (6 месяцев)
			110 460,00
Техническое обслуживание ПНС	рублей	ежемесячно	10 000,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, потери)	рублей	в течение года	-
			20 000,00
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>	<b>-</b>	<b>250 460,00</b>
<b>на обслуживание жилого фонда</b>			
Расчеты за поставку холодной воды для населения	куб.м	27 000	25,19 (6 месяцев)
			26,29 (6 месяцев)
			694 980,00
Расчеты за водоотведение для населения	куб.м	43 000	16,52 (6 месяцев)
			18,98 (6 месяцев)
			763 250,00
Расчеты за поставку электроэнергии для населения	кВт/ч	620 000	3,85 (6 месяцев)
			4,04 (6 месяцев)
			2 445 900,00
Электроэнергия для содержания мест общего пользования (лифты)	кВт/ч	42 000	3,85 (6 месяцев)
			4,04 (6 месяцев)
			165 690,00
Обращение с ТКО	куб.м	1 066,00	475,29 (6 месяцев)
			503,81 (6 месяцев)
			502 112,90
Техническое обслуживание лифтов	кв.м	17 370	2,82
			587 800,80
Техническое освидетельствование лифтов	кв.м	1 раз в год	-
			31 800,00
Страхование лифтов	рублей	1 раз в год	-
			1 380,00
Техническое обслуживание домофонов	рублей	ежемесячно	-
			126 544,00
Аварийное обслуживание многоквартирных домов	рублей	ежемесячно	-
			128 537,40
Проверка и чистка вентиляционных каналов	рублей	2 раза в год	-
			52 260,00
Обеспечение учета и работоспособности первичных средств пожаротушения	рублей	1 раз в год	-
			5 000,00
Техническое обслуживание охранно-пожарной сигнализации и услуги охраны	рублей	ежемесячно	8 000,00
			96 000,00
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	рублей	1 раз в год	-
			15 500,00
Техническое обслуживание узлов учета тепловой энергии	рублей	ежемесячно	-
			90 000,00

Организация и проведение субботников, праздников двора, генеральная уборка ко «Дню города», посадка и уход за зелеными насаждениями, покраска скамеек, оборудования детских площадок, бордюрного камня, аренда спецтехники, в т.ч. для уборки снега и т.д.	рублей	в течение года	-	100 000,00
Приобретение инструмента, материалов (расходных материалов), инвентаря, в том числе ГСМ, краска, эл. материалы для освещения МОП общего имущества, песок, реагенты, дезинсекция и дезинфекция, прочие материалы, а так же проведение работ по обслуживанию общедомового имущества	рублей	в течение года	-	200 000,00
Расходы на управление, в т.ч.: повышение квалификации и обучение сотрудников, канцелярские товары, почта, услуги связи, обслуживание оргтехники и ККМ, системы видеонаблюдения, ПО, услуги банка, доставка, судебные и прочие административные расходы	рублей	в течение года	-	300 000,00
Информационно-правовое обслуживание (КонсультантПлюс)	рублей	в течение года	-	139 613,12
Единый налог	рублей	1 раз в год	-	180 000,00
Договоры гражданско-правового характера, связанные с обслуживанием общего имущества нештатными работниками либо сторонними организациями (паспортное обслуживание, консультирование и пр.)	рублей	в течение года	-	150 000,00
Вознаграждение членов правления	рублей	1 раз в год	-	135 100,00
Оплата труда работников товарищества с начислениями	рублей	в течение года	-	6 648 731,00
Прочие (в том числе непредвиденные расходы, аварийный фонд, неоплаты, потери)	рублей	в течение года	-	200 000,00
<b>Итого</b>	<b>рублей</b>		-	<b>13 760 199,22</b>
<b>Всего расходов</b>	<b>рублей</b>		-	<b>25 322 293,67</b>
<b>Дефицит (профицит) сметы (доходы-расходы)</b>	<b>рублей</b>		-	<b>-553 000,00</b>

**Общему собранию членов товарищества предлагается проголосовать за утверждение вышеуказанной сметы.**