**Отчет Председателя Правления ТСЖ «Промышленная 19»**

**о финансово – хозяйственной деятельности за период с 01.06.2014 г. по 31.12.2014 г.**

ТСЖ «Промышленная 19» зарегистрировано как юридическое лицо 19 мая 2014 года ОГРН 1142310003340 и приступило к непосредственному управлению многоквартирным домом по адресу: г.Краснодар, ул.Промышленная, дом 19 с 01 июня 2014 года.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 31 декабря 2014 года составляет68,13 % от общей площади собственности дома (10744 кв.м.) или 7320 кв.м. Деятельности ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

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

Бухгалтерский учет ведется с применением облачного сервиса «Бухгалтерия. Контур». Сервис имеет все необходимые документы.

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

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

В ТСЖ «Промышленная 19» открыта два расчетных счета в филиале «Южный» ОАО «Банк УРАЛСИБ»:

Счет №1- для оплаты услуг ЖКХ- 40703810447700000178;

Счет №2- для накопления средств на капремонт – 40705810347700000001.

С 19 января 2015 года с банком заключено Дополнительное соглашение о поддержании неснижаемого остатка «Классический» на второй расчетный счет.На денежные средства, размещенные на втором расчетном счете, банк выплачивает проценты на сумму Неснижаемого остатка в размере 11,5% годовых.

ТСЖ «Промышленная 19» заключило долгосрочные договора со всеми ресурсоснабжающими организациями.

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

*1.1.в состав Правления ТСЖ «Промышленная 19» входят:*

- Ястребов Игорь Иванович -квартира №62;

- Лебедева Ольга Васильевна –квартира № 30;

- Гурулева Лариса Анатольевна – квартира № 149;

- Котенко Юлия Семеновна – квартира № 155.

В указанном составе Правление было сформировано на двухлетний срок по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о чем был составлен Протокол № 2/2014 от 11 мая 2014 года. Председателем Правления ТСЖ «Промышленная 19» избран собственник квартиры № 62--- Ястребов Игорь Иванович.

* 1. *в состав Ревизионной комиссии ТСЖ «Промышленная 19» входят:*

- Бянкина Сания Гайнуловна – квартира № 117;

- Артеменко Геннадий Александрович – квартира № 145.

В указанном составе Ревизионная комиссия была сформирована на двухлетний срок по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о чем был составлен Протокол № 2/2014 от 11 мая 2014 года.

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

Согласно утвержденного общим собранием финансового плана на 2014 год, помимо обязательных работ, было выполнено следующее:

*2.1. без дополнительного финансирования:*

- ремонт офиса ТСЖ «Промышленная 19» в фойе первого этажа второго подъезда дома;

- для офиса закуплена мебель (три стола, пять стульев, шкаф);

- в подвале дома, второго подъезда, сделаны две комнаты: «Слесарная» (с закупкой всего инструмента для ведения хозработ, стеллажей для хранения и верстака) и «Бытовая комната с туалетом» для отдыха обслуживающего персонала дома;

- установлена сетевая версия домофона, с возможностью открывания калитки из квартиры;

- установлена система «GSM– ключ» для открывания автоматических ворот с помощью сотового телефона;

- в тепловом пункте установлен «GSM – модем», который в реальном времени передает текущие параметры тепла на диспетчерский пункт, что позволяет вовремя реагировать на нештатные ситуации;

- ООО «Строймакс» проведены работы по гидравлическому испытанию системы отопления, в рамках подготовки дома к отопительному сезону 2014-2015 гг., включая приобретения материалов и выполнения работ, а также сдачу завершенной работы в ОАО «АТЭК», и получения «Паспорта готовности» дома к эксплуатации в зимних условиях;

- ООО «Региональный учебно – инженерный центр «Лифтгрузмаш» провел работы по оценке соответствия лифтов в течении всего срока эксплуатации в форме периодического технического освидетельствования;

- произведен монтаж и демонтаж в лифтах: лифтового блока, речевого информатора, микрофонный усилитель, динамик кабины и программирование речевого информатора;

- установлено «фотореле», которое автоматически включает и выключает освещение на балконах запасного выхода в темное время суток;

- заменено более 70 лампочек накаливания и 20 светильников;

- на все этажные электрощиты установлены крючки для закрывания створок;

- произведены профилактические работы по устранению течи в канализационной и ливневой системе;

- проведена профилактика с заменых авто-воздушных клапанов с дополнительной установкой редукторов давления в системе отопления на 16-х этажах, что благоприятно отразилось на работе системы отопления и температуре горячей воды;

- заменено два радиатора отопления во втором подъезде дома;

- произведена ревизия оборудованияс заменого кабеля в электрощитовой с участием сотрудников НСИ-ЮГ;

- выполнена парковочная разметка на территории двора и прилегающей территории с торца дома;

- наведен порядок, на прилегающей территории с торца дома, с установкой: светоотражающих столбиков, лавочек для отдыха, урны для мелкого мусора; асфальтирование дополнительного пешеходного прохода возле калитки;за счет средств арендаторов собственника офисных помещений установлен шлагбаум;

- восстановлено освещение придомовой территории с установкой датчика света;

- заменены разбитые армированные стекла и фанерные вставки на дверях лестничных площадок; заменены три дверных доводчика;

- произведен ремонт мусорных контейнеров;

- на придомовой территории высажены две голубые ели, деревья и кустарники, произведено озеленение территории в результате высадки газонной травы;

*- заключены договора аренды на размещение оборудования с компаниями:*

а) договор № 0407/25/811-14 от 26.06.2014 г. с ОАО «Ростелеком» - 1500 руб./мес.;

б) договор № 534 от 01.06.2014 г. с ОАО «Мобильные ТелеСистемы» - 1000 руб./мес.;

в) договор № 247 от 01.06.2014 г. с ЗАО «Компания ТрансТелеКом» - 2000 руб./мес.;

- *на размещение Инфовывесок с компаниями*:

а) договор № 9/2014 от 01.09.2014 г. с ООО «ПЕРФЕКШИОН» - 1000 руб./мес.;

б) договор № 11/2014 от 01.10.2014 г. с ООО «Ескай.ру» - 1000 руб./мес.;

в) договор № 10/2014 от 01.09.2014 г. с ИП Струговщиков Д.В.- 1000 руб./мес.;

*- на аренду нежилого помещения*:

а) договор аренды нежилого помещения от 15.10.2014 г. с ИП Князев М.В.-5000 руб./мес. Это позволяет дополнительно получать в бюджет ТСЖ «Промышленная 19» ежемесячно 12500 рублей 00 копеек. Денежные средства, полученные дополнительно направляются на содержание дома.

*2.2. с помощью дополнительного финансирования*:

- произведено изготовления и монтаж металлических навесов над входами в подъезды дома;

- произведен ремонт фойе первых этажей дома с укладкой плитки и заменой светильников.

За время работы в 2014 году, замечаний со стороны надзорных органов Администрации г.Краснодара, Государственной жилищной инспекции и др. в адрес ТСЖ «Промышленная 19» --- не поступало.

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

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией общего имущества дома определены как одна величина, размер которой утвержден Решением общего собрания Протокол № 2/2014 от 11 мая 2014 года и составляет 17 руб. 60 коп. с кв.м. общей площади квартиры.

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

*Таблица №1*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Коммунальный**  **ресурс** | **Поставщик** | **Ед. измерения** | **Тариф**  **с 01.01.2014 г.** | **Тариф**  **с 01.07.2014 г.** |
| Холодное  водоснабжение | ООО «Краснодар Водоканал» | руб./ м.куб | 22,82 | 23,93 |
| Водоотведение | ООО «Краснодар Водоканал» | руб./ м.куб | 13,49 | 14,15 |
| Тепловая энергия | ОАО «АТЭК» | руб./Гкал | 1671,15 | 1722,87 |
| Электроэнергия | ОАО «НЭСК» | за 1 кВт. час | 2,53 | 2,63 |
| Сбор и вывоз ТБО | ООО «Мастермусор» | руб./ м.куб | 310 | 323 |

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

1. Договор № 10358/УК-КК от 28 мая 2014 года на оказание услуг по сбору и вывозу отходов с ООО «Мастермусор»;
2. Договор № 9358 от 23 июня 2014 года холодного водоснабжения и водоотведения с ООО «Краснодар Водоканал»;
3. Договор № 11028 от 28 июля 2014 года снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг по горячему водоснабжению и отоплению с ОАО «АТЭК»;
4. Договор № 71017 от 31 июля 2014 года энергоснабжения с ОАО «НЭСК» «Краснодарэнергосбыт».

Так же заключены договора для содержания и эксплуатации дома:

1. Договор № 89-14 от 01 июля 2014 года на техническое обслуживание лифтов и диспетчерской связи с ООО «Сервис-Лифт»;
2. Договор №17 от 01 ноября 2014 года на техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации с ООО «Дом-Сервис»;
3. Договор № 34 от 01 июля 2014 года о техническом обслуживании ИТП с ООО «СВС Сервис-прибор»;
4. Договор № б/н от 01 июня 2014 года об оказании услуг по техническому обслуживанию системы контроля управления доступом с ИП Боровой А.И.;
5. Договор № 20101893093 от 22 мая 2014 года на оказание услуг по расчету оплаты за ЖКХ с ООО «Квартплатв24»;
6. Договор Счет-оферта № 1493038321 от 04 июля 2014 года на право пользования программы ЭВМ с ЗАО «ПФ» «СКБ Контур.Бухгалтерия» по тарифу «Стандарт».

Исполнение финансового плана ТСЖ «Промышленная 19» за период с 01 июня по 31 декабря 2014 года отражено в таблице №2; №3; №4 (см. ниже):

*Таблица №2*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ДОХОДЫ (поступление денежных средств)** | **Счет №1 (ЖКХ)**  **рублей** | **Счет №2 (КАП)**  **рублей** |
| **Поступило всего денежных средств за услуги ЖКХ с тарифом на содержание и эксплуатацию:** | **2483433-19** |  |
| **Поступило всего денежных средств на капремонт** |  | **45178-27** |
| **Дополнительный сбор на текущий ремонт** | **644640-00** |  |
| в т.ч. на изготовление и монтаж металлического навеса | 96350-00 |  |
| в т.ч. на ремонт фойе первых этажей дома | 548290-00 |  |
| **От сдачи в аренду мест общего пользования:** | **39710-40** |  |
| в т.ч.: от ОАО «Ростелеком» | 7500-00 |  |
| - от ОАО «Мобильные ТелеСистемы» | 6000-00 |  |
| - от ЗАО «Компания ТрансТелеКом» | 6000-00 |  |
| - от ООО «ПЕРФЕКШИОН» | 1500-00 |  |
| - от ООО «Ескай.ру» | 2000-00 |  |
| - от ИП Струговщиков Д.В. | 4000-00 |  |
| - от ИП Князев М.В. | 12710-40 |  |
| **Итого доход** | **3167783-59** | **45178-27** |

*Таблица №3*

|  |  |
| --- | --- |
| **РАСХОДЫ (оплата коммунальных ресурсов)** | **Перечислено денежных ср-в,**  **рублей** |
| ОАО «АТЭК» - за нагрев ГВС и отопление (тепловая энергия) | 406359-58 |
| ООО «Управляющая компания» по договору за тепловую энергию (июнь) | 41695-19 |
| ОАО «НЭСК» - за потребленную электроэнергию | 544620-40 |
| ООО «Управляющая компания» за электроэнергию (июнь) | 78475-54 |
| ООО «Краснодар Водоканал» холодная вода и водоотведение | 127683-32 |
| ООО «Мастермусор» вывоз ТБО | 100984-84 |
| **Итого расход по коммунальным ресурсам** | **1299818-87** |

*Таблица№4*

|  |  |
| --- | --- |
| **РАСХОДЫ (на содержание и эксплуатациюдома)** | **Перечислено денежных ср-в,**  **рублей** |
| ООО «Сервис-Лифт» - техническое обслуживание лифтов | 90000-00 |
| ООО «Лифтгрузмаш» -ежегодное техническое освидетельствование | 12000-00 |
| ООО «СВС Сервис-прибор» - техническое обслуживание ИТП | 25000-00 |
| ООО «Строймакс» -гидравлическое испытание системы отопления | 20080-05 |
| ООО «Управляющая компания» - техническое обслуживание ИТП (июнь) | 6000-00 |

*продолжение Таблицы №4*

|  |  |
| --- | --- |
| **РАСХОДЫ (на содержание и эксплуатацию дома)** | **Перечислено денежных ср-в,**  **рублей** |
| ООО «Управляющая компания» обслуживание пожарной сигнализации (июнь) | 3750-00 |
| ИП Боровой А.И.- техническому обслуживанию системы контроля | 45900-00 |
| ИП Боровой А.И.- установка сетевой версии домофона | 30000-00 |
| ООО «Квартплатв24» - услуги по расчету оплаты за ЖКХ | 23500-00 |
| ЗАО «ПФ» «СКБ Контур.Бухгалтерия» по тарифу «Стандарт». | 4700-00 |
| Банковская комиссия за бесплатный прием платежей в ОАО «УРАЛСИБ» | 2734-00 |
| Банковская комиссия за ведение счета в ОАО «УРАЛСИБ» | 3750-00 |
| Содержание и эксплуатация мест общего пользование | 169322-50 |
| По договору подряда – монтаж системы речевого информатора в лифтах | 20000-00 |
| По договору подряда - ремонт мусорных контейнеров | 3000-00 |
| По договору подряда - ремонт перил пандуса второго подъезда | 1000-00 |
| По договору подряда – монтаж электропроводки дежурного освещения | 1000-00 |
| По договору подряда - асфальтирование дополнительного пешеходного проход | 10000-00 |
| Фонд оплаты сотрудников ТСЖ «Промышленная 19» | 542964-14 |
| НДФЛ (13%) | 80908-19 |
| ПФР (22% + 5,1%) | 41840-90 |
| ФСС (0,2% + 2,9%) | 5744-92 |
| **ИТОГО расходов на содержание и эксплуатацию дома** | **1143194-70** |

Расходы ТСЖ «Промышленная 19» по дополнительному финансированию согласно Протокола № 4/2014 от 01 июля 2014 года *(см. Таблицу №5).*

*Таблица №5*

|  |  |
| --- | --- |
| **РАСХОДЫ (по дополнительному финансированию)** | **Перечислено денежных ср-в,**  **рублей** |
| Изготовления и монтаж металлических навесов над входами в подъезды дома | 96350-00 |
| Ремонт фойе первых этажей дома с укладкой плитки и заменой светильников. | 548290-00 |
| **ИТОГО расходов по дополнительному финансированию** | **644640-00** |

**Остаток средств на расчетном счете №1 (ЖКХ) по состоянию на 01.01.2015 года –70153 руб. 53 коп. и на расчетном счете №2 (КАПРЕМОНТ) – 45178 руб. 27 коп.**

1. **Работа с должниками.**
   1. Долг собственников по дополнительной статье сбора средств (на изготовление и монтаж козырьков + ремонт фойе первых этажей) составляет 14516 руб. 70 коп:

--- квартира №63 – долг в сумме 2850 руб. 00 коп;

--- квартира №91 – долг в сумме 4452 руб. 00 коп;

--- квартира №141- долг в сумме 4446 руб. 00 коп;

--- офис №1 – долг в сумме 2768 руб. 70 коп.

По квартирам № 63 и № 91 в феврале 2015 года будут поданы исковые требования по взысканию задолженности; квартира № 141 обещает оплатить в первом квартале 2015 года по приезду; офис №1 обещает погасить задолженность в феврале 2015 года.

5.2.Долг собственников по первому счету на оплату ЖКУ составляет 74292 руб 87 коп:

--- основными неплательщиками за второе полугодие с постоянным накапливанием долга и оплатой не большими частями являются собственники квартир № 111; №126; №127; №141; №146; № 147; 151; № 155.

Собственник квартир № 126 и № 127 обещает погасить долги по квартирам до конца первого квартала, в противном случае задолженность будет взыскана через суд.

* 1. Долг собственников по второму счету для сбора средств на капремонт составляет 70684 руб. 00 коп:

--- т.к. это новый вид платежа и первый сбор средств был в декабре, многие собственники не успели его погасить. Более полную картину по платежам можно будет увидеть в отчете за 2015 год.

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

--- за аренду мест общего пользования собрано 39500 руб. 00 коп;

--- денежные средства потрачены: а) на озеленение территории – 20000 руб. 00 коп;

б) на приобретение офисной мебели в офис ТСЖ (расположен в фойе первого этажа второго подъезда дома) – 10848 руб. 00 коп; в) на приобретение стройматериалов для изготовления перегородок в подвале дома (слесарная + бытовая комната) – 8652 руб. 00 коп.

1. **Планирование работ на 2015 год:**

- Тариф на содержание и эксплуатацию дома оставить на уровне 2014 года в размере **17,60 руб. с одного кв. м. общей площади квартиры;**

- В рамках утвержденного тарифа выполнить косметический ремонт некоторых межэтажных коридоров и лифтовых холлов;

- Произвести опломбирование индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды «антимагнитными» пломбами;

- Установить металлические решетки блокирующие выходы на техэтаж и крышу, а также вход в водонасосную станцию и подвал первого подъезда;

- Дополнительно установить ограждающие столбики, блокирующие заезд автомобилей на тротуар с торца дома между домами 19 и 19/1;

-Закупить и установить доводчики и ручки на дверях запасного выхода.

Председатель Правления

ТСЖ «Промышленная 19» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ястребов И.И.