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

**о финансово – хозяйственной деятельности за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 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 2017 года составляет 72,05 % от общей площади собственности дома (10776,70 кв.м.) или 7765,00 кв.м. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.96 г № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации. ТСЖ «Промышленная 19» 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.

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 ПАО «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» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»:

**Счет №1- для оплаты услуг ЖКХ- 40703810447700000178;**

**Спецсчет №2- для накопления средств на капремонт МКД– 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.

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

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

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

- Таран Елена Александровна –собственник квартиры № 4 – член правления;

- Ястребов Игорь Иванович –собственник квартиры № 62 – председатель правления;

- Терсенова Тина Евгеньевна –собственник квартиры № 75 – член правления;

- Ибрагимова Зарема Александровна – собственник квартиры № 118- член правления;

- Романько Мария Дмитриевна – собственник квартиры № 124-член правления.

В указанном составе Правление было сформировано на срок до 01.06.2018 года по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о чем был составлен Протокол № 3/2016 от 31 мая 2016 года.

*1.2. В качестве Ревизора ТСЖ «Промышленная 19» избран:*

- Штуркин Владимир Николаевич– собственник квартиры № 65 - ревизор;

Ревизор ТСЖ избран на двухлетний срок до 01.06.2018 года по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о чем был составлен Протокол № 3/2016 от 31 мая 2016 года.

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

Согласно утвержденного общим собранием финансового плана на 2017 год, помимо обязательных работ, было выполнено следующее:

*2.1. без дополнительного финансирования:*

1) ООО «Юг-Теплоприбор» проведены работы по гидравлическому испытанию системы отопления, в рамках подготовки дома к отопительному сезону 2017-2018 гг., включая приобретения материалов и выполнения работ, а также сдачу завершенной работы в ОАО «АТЭК», и получения «Паспорта готовности» дома к эксплуатации в зимних условиях;

2) ООО «Аудит СК» провел работы по оценке соответствия лифтов в течении всего срока эксплуатации в форме периодического ежегодного технического освидетельствования;

3) застрахованы все четыре лифта в САО «ВСК» со страховой суммой по договору страхования 10000000 (десять миллионов) рублей (страховой полис: серия 111 № 0101914927);

*2.2. с привлечением средств финансирования из дополнительных доходов ТСЖ за счет сдачи в аренду мест общего пользования:*

1) ООО «Дом-Сервис» произвел работы по замене 40 шт. дымовых извещателей и установку приемо-контрольного охрано-пожарного прибора;

2) в ООО «Инженерные технологии» приобретен и установлен контактор КТЭ в электрощитовую дома;

3) ООО «Сервис-Лифт» выполнил работы по ремонт лифта: рег. № 230022- 630 кг, замены шкива зубчатого ремня: рег. № 230023-630 кг;

4) ИП Боровой А.И. произвел работы по замене комплектующих для откатных автоматических ворот №2 (редуктор)- работы выполнены совместно с ТСЖ «Промышленная 19».

5) у ИП Бурцев А.В. приобретены детские спортивные комплексы (установлены силами работников ТСЖ); оборудована зеленая зона на детской площадке;

6) с помощью аренды автовышки произведены работы по замене ламп и светильников внутри дворового ночного освещения;

7) в ООО «Аквалит» выполнены работы по плановые поверки общедомового водосчетчика Ду-65;

8) для нужд ТСЖ приобретён металлический шкаф-бухгалтерский, оргтехника (ноутбук, принтер, контейнеры с чернилами, шнур);

9) заменено более 60 лампочек накаливания;

5) произведены профилактические работы по устранению течи и затора в канализационной и ливневой системе, а также произведена замена канализационной трубы в подвале первого подъезда - 20 метров;

7) частичная замена мягкой кровли и устранение течи на крыше дома в количестве трех кв.м..

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

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

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

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

г) договор № Т-1113/1 от 01.07.2017 г. с ООО «ТСК» - 1000 руб./мес.,

д) договор № 696/15/Д от 07.07.2015 г. с ООО «Кубтелеком» - 2000 руб./мес.;

е) договор № К-609 от 11.03.2016г. с ООО «Концепт Комм» - 1000 руб./мес.

- ***на размещение Инфовывесок с компаниями*:**

а) договор № 1/2016 от 01.07.2016 г. с ООО «Эстетическая клиника» - 1000 руб./мес.;

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

в) договор № 1/2017 от 01.04.2017 г. с ООО «ГСИ-ЮГ» - 1000 руб./мес.

***- на аренду нежилого помещения*:**

а) договор аренды нежилого помещения от 01.02.2017 г. с ИП Князева О.В.-5000 руб./мес.

оплата с 01.01.2018 года - 14000 руб./мес.;

б) договор аренды нежилого помещения от 01.08.2017 г. с ИП Минин А.М.-12000 руб./мес.

Это позволило дополнительно получить в бюджет ТСЖ «Промышленная 19» 342972 (триста сорок две тысячи девятьсот семьдесят два) рубля 76 копеек.

Всего в бюджет дополнительно поступило (от аренды мест общего пользования, от оплаченной пени, возврата госпошлины, возврата оплаты юридических услуг, за вычетом УСН) - 366024 (триста шестьдесят шесть тысяч двадцать четыре) рубля 18 копеек.

За время работы в 2017 году, замечаний со стороны надзорных органов Администрации г. Краснодара, Государственной жилищной инспекции и др. в адрес ТСЖ «Промышленная 19» --- не поступало.

**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 № 2/2017 от 11 марта 2017 года и составляет 17 руб. 60 коп. с кв.м. общей площади жилого и нежилого помещения.

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

*Таблица №1*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Коммунальный**  **ресурс** | **Поставщик** | **Ед. измерения** | **Тариф**  **с 01.07.2016 г.** | **Тариф**  **с 01.07.2017 г.** |
| Холодное  водоснабжение | ООО «Краснодар Водоканал» | руб./ м.куб | 32,27 | 36,26 |
| Водоотведение | ООО «Краснодар Водоканал» | руб./ м.куб | 22,57 | 26,09 |
| Тепловая энергия | ОАО «АТЭК» | руб./Гкал | 1916,97 | 1993,61 |
| Электроэнергия | ОАО «НЭСК» | за 1 кВт. Час  день  ночь | 3,00  3,34  1,80 | 3,11  3,47  1,87 |
| Сбор и вывоз ТБО | ООО «Мусороуборочная компания» | руб./ м.куб | 376,00 | 429,72 |

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

1. Договор № 10358/УК-СП от 12 мая 2017 года на оказание услуг по сбору и вывозу отходов с ОАО «МУСОРОУБОРОЧНАЯ КОМПАНИЯ»;
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 «Квартплата24».

Исполнение финансового плана ТСЖ «Промышленная 19» за период с 01 января по 31 декабря 2017 года отражено в таблице №2; №3; №4 (см. ниже):

*Таблица №2*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ДОХОДЫ (поступление денежных средств)** | **Счет №1 (ЖКХ)**  **рублей** | **Счет №2 (КАП)**  **рублей** |
| **Остаток средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2017 года** | **0,00** | **1544886,32** |
| **Поступило всего денежных средств за услуги ЖКХ с тарифом на содержание и эксплуатацию в 2017 году:** | **7252085.49** |  |
| **Поступило всего денежных средств на спецсчет на капитальный ремонт МКД в 2017 году** |  | **774755,13** |
| **Возврат ошибочно оплаченной суммы по решению суда со спецсчета на капремонт МКД в 2017 году** |  | **28710,00** |
| **в т.ч. по дополнительному соглашению о поддержании неснижаемого остатка «Классический»** |  | **116284,44** |
| **в т.ч. собрано пени за просрочку платежей** | **16467,25** | **4826,65** |
| **в т.ч. возврат госпошлины** | **1837,62** |  |
| **в т.ч. возврат юридических расходов** | **8000,00** |  |
| **в т.ч. от сдачи в аренду мест общего пользования:** | **342972,76** |  |
| в т.ч.: от ПАО «Ростелеком» | 21000,00 |  |
| - от ПАО «Мобильные ТелеСистемы» | 12000,00 |  |
| - от ЗАО «Компания ТрансТелеКом» | 20000,00 |  |
| - от ООО «Эстетическая клиника» | 10000,00 |  |
| - от ИП Югова Д.А.+ИП Минин А.М. | 108000,00 |  |
| - от ИП Струговщиков Д.В. | 13000,00 |  |
| - от ИП Князева О.В. | 65000,00 |  |
| - от ИП Леушин В.В. | 27346,61 |  |
| - от ООО «Скай Телеком» + ООО «ТСК» | 12000,00 |  |
| - от ООО «Кубтелеком» | 18500,00 |  |
| - от ООО «Улыбнись чистому городу» | 8126,15 |  |
| - от ООО «ГСИ-ЮГ» | 9000,00 |  |
| - от ООО «ИЛЛЮЗИЯ» | 6000,00 |  |
| - от ООО «Концепт-Ком» | 13000,00 |  |

*Таблица №3*

|  |  |
| --- | --- |
| **РАСХОДЫ (оплата коммунальных ресурсов)** | **Перечислено денежных ср-в, рублей** |
| ОАО «АТЭК» - за нагрев ГВС и отопление (тепловая энергия) | 2087557,07 |
| ОАО «НЭСК» - за потребленную электроэнергию | 1443312,43 |
| ООО «Краснодар Водоканал» холодная вода и водоотведение | 654331,33 |
| ООО «Улыбнись чистому городу» + ООО «Мусороуборочная компания» вывоз ТБО | 254061,99 |
| **Итого расход по коммунальным ресурсам** | **4439262,82** |

*Таблица№4*

|  |  |
| --- | --- |
| **РАСХОДЫ (на содержание и эксплуатацию дома)** | **Перечислено денежных ср-в, рублей** |
| ООО «Сервис-Лифт» - техническое обслуживание лифтов | 246306,99 |
| ООО «Аудит СК» -ежегодное техническое освидетельствование лифтов | 12000,00 |
| ООО «СВС Сервис-прибор» - техническое обслуживание ИТП | 65000,00 |
| ООО «Дом сервис» - обслуживание противопожарной сигнализации | 100252,00 |
| ООО «Юг-Теплоприбор» -гидравлическое испытание системы отопления | 20004,00 |
| ИП Боровой А.И.- техническому обслуживанию системы контроля | 107450,00 |
| ООО «Квартпла24» - услуги по расчету оплаты за ЖКХ | 34607,00 |
| ИП Николенко Т.А. + ООО «ЦСМ» сдача отчетности ИФНС РФ, ПФ РФ, СОЦСТРАХ,РОССТАТ | 19900,00 |
| ИП Остапченко М.В. юридические услуги, взыскание задолженности в суде | 30000,00 |
| Госпошлина в суд | 5041,00 |
| Арбитражный суд (обеспечение экспертизы) | 17000,00 |
| Страхование лифтов в САО «ВСК» | 1500,00 |
| Оплата труда сотрудникам ТСЖ «Промышленная 19», премии | 1157714,08 |
| НДФЛ | 277512,00 |
| ПФР | 263426,34 |
| ФСС | 2622,11 |
| УСН | 3253,45 |
| Банковская комиссия за бесплатный прием платежей в ОАО «УРАЛСИБ» | 10017,20 |
| Банковская комиссия за ведение счета в ОАО «УРАЛСИБ» | 9750,00 |
| Текущий ремонт и благоустройства дома (авансовые - канцтовары, оргтехника, металлический шкаф, строй и электроматериалы и т.д.) | 202497,66 |
| ООО «Инженерные технологии» -(контактор КТЭ в электрощитовую) | 10791,80 |
| ООО «Аквалит» - (поверка домового водосчетчика Ду-65) | 1470,00 |
| ООО «Интел-Профи» - оказания консультационных услуг | 4500,00 |
| ИП Бурцев А.В. – детско-спортивные комплексы | 132830,00 |
| ИП Назаренко Г.А. – аренда автовышки | 2200,00 |
| ООО «Компания «Тензор» - генерация сертификата ключа электронной подписи | 2000,00 |
| **ИТОГО расходов на содержание и эксплуатацию дома** | **2739645,63** |
| **Возврат ошибочно оплаченных сумм (прочие поступления)** | **25482,00** |
| **На 01.01.2018 года** | **47695,04** |

**Остаток денежных средств согласно справке № 05-1-05/4 от 09.01.2018 года на расчетном счете №1 (ЖКХ) по состоянию на 01.01.2018 года– составляет 47695 руб. 04 копейки и на расчетном спецсчете №2 (КАПРЕМОНТ) – 2290931 рубль 45 копеек.**

1. **Работа с должниками.**

Задолженность по основному и счету на капремонт МКД за год находится в пределах нормы, что позволяет вовремя оплачивать коммунальные платежи. Основными неплательщиками с постоянным накапливанием долга и оплатой не большими частями являются собственники квартир № 51; №127; №141; № 155. На собственников квартир № 126 и № 141 поданы исковые требования в суд для взыскания задолженности. Собственник квартиры № 126 в досудебном порядке погасил долг по коммунальным услугам и за капремонт, а также госпошлину и юридические расходы. По собственнику квартиры № 141 было решение Первомайского районного суда по делу № 2-12566/16 от 16.06.2017 года о взыскании задолженности: по коммунальным платежам-11931,89 рублей, пеня- 2945,37 рублей, по взносу на капитальный ремонт дома- 11432,09 рублей, пеня- 1499,86 рублей, оплата госпошлины- 840,87 рублей, юридические услуги- 3000,00 рублей. Итого взыскано 31200,00 рублей, исполнительный лист находится у приставов.

Так же в течении месяца многие собственники просто забывают оплачивать, после напоминания оплата проходит в самые кротчайшие сроки.

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

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

**РЕЕСТР**

**МАТЕРИАЛЬНЫХ ЗАТРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПОЛУЧЕННЫХ ЗА АРЕНДУ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗА 2017 ГОД (ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ТСЖ "ПРОМЫШЛЕННАЯ 19").**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **П/П** | **ОПИСАНИЕ ТОВАРА** | **СУММА** |
| 1 | ООО «Инженерные технологии» -(контактор КТЭ в электрощитовую) | 10791,80 |
| 2 | ООО «Аквалит» - (поверка домового водосчетчика Ду-65) | 1470,00 |
| 3 | ООО «Интел-Профи» - оказания консультационных услуг | 4500,00 |
| 4 | ИП Бурцев А.В. – детско-спортивные комплексы | 132830,00 |
| 5 | ИП Назаренко Г.А. – аренда автовышки | 2200,00 |
| 6 | Текущий ремонт и благоустройства дома | 152799,66 |
| 7 | ИП Боровой А.И. (комплектующие для автоматических ворот № 2) | 8000,00 |
| 8 | ООО «Дом-Сервис» (извещатели дымовые, прибор приемно-контрольный охранно-пожарный) | 18770,00 |
| 9 | ООО «Сервис-лифт» (ремонт лифта: рег. № 230022- 630 кг, замена шкива зубчатого ремня: рег. № 230023-630 кг) | 12306,99 |
| 10 | Премия работникам ТСЖ занятым на монтаже спортивно-игрового комплекса | 15150,00 |
| 11 | Итого затрат за 2017 год | **358818,45** |
| 12 | По плану собрать в 2017 году | 288560,55 |
| 13 | По факту собрано в 2017 году (АРЕНДА+ПЕНЯ+ВОЗВРАТ ГОСПОШЛИНЫ+ВОЗВРАТ ЮРИДИЧЕСКИХ УСЛУГ-УСН) | **366024,18** |
| 14 | **ОСТАТОК на 01.01.2018 года (с учетом перерасхода в 2017 году –минус 1350,28 рублей)** | **5855,45** |

**ОСНОВАНИЕ**: 1) ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ № 1/2017 ОТ 01.02.2017 ГОДА; ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ № 2/2017 ОТ 30.03.2017 ГОДА; ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ № 3/2017 ОТ 20.05.2017 ГОДА; ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ № 4/2017 ОТ 29.06.2017 ГОДА; ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ № 5/2017 ОТ 08.08.2017 ГОДА; ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ № 6/2017 ОТ 14.12.2017 ГОДА.

Остаток денежных средств полученный в 2017 году (5855,45 рублей) от сдачи в аренду мест общего пользования будет учтен в 2018 году.

1. **Планирование работ на 2018 год:**

- Тариф на содержание и эксплуатацию дома оставить на уровне 2017 года в размере **17,60 руб. с одного кв. м. общей площади жилых и нежилых помещений;**

- Из дополнительных средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования произвести монтаж видеонаблюдения, частичный ремонт фасадных рустов дома (зачистка шва от вздувшейся штукатурки, нанесение бетона-контакта, оштукатуривание, покраска), косметический ремонт лифтовых холлов дома, промывка пластинчатого теплообменного аппарата горячего водоснабжения в жилом доме (ИТП).

Председатель Правления

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