

Отчет Председателя Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» о финансово-хозяйственной деятельности за 2015-2016 финансовый год

ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» зарегистрировано как юридическое лицо 22.12.2014г. ОГРН 1147604244204 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу г. Ярославль, ул. Доронина 12 с 01.04.2015г., а с 01.09.2015 приступило к управлению домом №10 по ул. Доронина в г. Ярославль.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 1 января 2016г. составляет более 70% от общей площади помещений собственников домов. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» применяет упрощенную систему налогообложения.

Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы.

Бухгалтерский учет ведется по договору с ООО «Управляющая Компания» при помощи лицензионного программного обеспечения

Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы по договору с ООО «Управляющая Компания»

Все расчеты в ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» не имеется.

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»

В состав Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» входят 12 членов:

Федосов М.А. (кв.77 д.12)

Грудинин М.А. (кв.129 д.12)

Скворцова О.Н. (кв.26 д.12)

Лалаева Г.А. (кв.207 д.12)

Лобанов Д.В. (кв.114 д.12)

Трофимова Ю.И. (кв.121 д.12)

Ильина И.А. (кв.89 д.12)

Базанов Р.П. (кв.112 д.12)

Филенко Э.А. (кв.59 д.12)

Грибанова Ю.Н. (кв.49 д.10)

Майков О.А. (кв. д.10)

Лымарь А.А. (кв. 191 д.10)

Правление в указанном составе на двухлетний срок правления было сформировано по решению общего собрания от 13.12.2014г. и решению общего собрания от 27.12.2015

Председателем правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» избран Федосов М.А.

2. Хозяйственная деятельность ТСЖ

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах.
- Содержание и благоустройство придомовой территории.
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений.
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.
- Управление эксплуатацией жилого фонда

В 2015 году принят и реализован ряд ключевых решений, влияющих на качество проживания в многоквартирных домах:

1. Приобретены в пользования нежилые помещения в каждом из многоквартирных домов. Одно помещение используется в качестве административного помещения Товарищества, а второе в качестве хозяйственного помещения.
2. Изготовлены и смонтированы ограждения детских площадок на территории жилого комплекса, что позволило обеспечить безопасность пребывания детей на площадках, а также обеспечить сохранность зеленых зон, кустов и деревьев.
3. Изготовлены и смонтированы ограждения, препятствующие доступу на площадки между 9-ми и техническими этажами, что позволило сократить количество проникновений и хулиганских действий в подъездах наших многоквартирных домов.
4. Начат монтаж ограждений приемков (входы в подвалы жилых домов).
5. Для поддержания чистоты на территории комплекса, вместо традиционных мусорных урн установлены современные настенные пепельницы, выполняющие функцию по сбору окурков от сигарет. Данные пепельницы предназначены не для организации мест курения около подъездов, а для сокращения количества разбросанных окурков.

6. Территория двора оборудована комплексной системой видеонаблюдения, состоящей более чем из 20 камер видеонаблюдения. Осуществляется трансляция записей с камер в личных кабинетах членов товарищества, а также хранение записи на протяжении 5 суток.
7. За серию традиционных субботников высажено более двухсот единиц зеленых насаждений (кустов и деревьев), позволяющих в будущем окружить территорию двора массивом зеленых насаждений.
8. Организована посадка ели крупномера, производится украшение ели на Новогодние праздники.
9. Для организации функционирования контейнерной площадки для сбора ТБО и КГО, а также для препятствия парковки автомобилей в местах, доставляющих неудобство жителям, установлены современные ограничители парковки – бетонные полусферы. Данные сферы окрашены в ярко-жёлтый цвет и являются частью интерьера двора жилого комплекса.
10. Учитывая большое количество транспортных средств, в пользовании жителей нашего комплекса, Правление Товарищество принимает попытки для создания парковочных мест за многоквартирными домами. Для организации парковки территория неоднократно отсыпалась щебнем, на заднем дворе смонтирована система освещения и видеонаблюдения.
11. Для более удобного передвижения по территории ЖК построен пешеходный тротуар за многоквартирным домом 12, в ближайших планах строительство аналогичного тротуара за домом 10.
12. Для обеспечения энергосбережения произведен комплекс мер по снижению потребления тепловой и электрической энергии: устанавливаются фотореле для отключения освещения в дневное время, производится частичный демонтаж отопительных приборов в подъездах.
13. Для улучшения качества горячего водоснабжения производили регулярные внеплановые промывки лежаков и стояков ГВС, для чего была несколько изменена конструкция лежаков (соединены прямой и обратный трубопроводы)
14. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом.
15. Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан квалифицированный штат дворников и уборщиков, территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом.

3. Финансовая деятельность ТСЖ

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы связанные с содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания протокол №2 от 09.04.2015г. и составил 19,05 руб./м2 до 31.08.2015, и 20,68 руб./м2 с 01.09.2015г.

Начисления за коммунальные ресурсы производилось по тарифам, утвержденным Постановлениями департамента энергетики и регулирования тарифов Правительства Ярославской области:

Коммунальный ресурс	Поставщик	Ед. изм.	Тариф	
			с 01.01.2015	с 01.07.2015
Холодное водоснабжение	МУП «Ярославль Водоканал»	руб./м3	22,37	24,70
Водоотведение	МУП «Ярославль Водоканал»	руб./м3	15,14	16,70
Тепловая энергия	ОАО «ТГК-2»	руб./Гкал	1143,72	1295
Электроэнергия	ПАО «ТНС-Энерго»	за 1 кВт. час	3,02	3,27

4. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2015-2016 год отражено в таблице:

№ п.п.	Статья затрат	На начало года	За 2015 финансовый год			На конец отчетного периода
		Экономия (+), Долг (-), руб.	Заложено в тариф, руб.	Фактические расходы ТСЖ, руб.	Экономия (+), Перерасход (-), руб.	Экономия (+), Перерасход (-), руб.
	гр. 1	гр. 2	гр. 3	гр. 4	гр. 5	гр. 6
Раздел 1. Тариф на содержание, техническое обслуживание и ремонт						
3.	Управление, всего:		3 031 466,77			
3.1.	Оплата по договору частичного содержания ОДИ МКД с ЗАО "Управляющая компания"	0	1 441 615,16	1 441 615,16	0,00	0,00
3.2.	Оплата по договору частичного управления с ЗАО "Управляющая компания"	0	532 555,43	532 555,43	0,00	0,00
3.3.	Оплата труда и страховые взносы (в т.ч. по договорам ГПХ) - уборщица л/к; дворник; прочие; вознаграждение председателя ТСЖ.	0	1 029 492,00	924 638,22	104 853,78	104 853,78
3.4.	Содержание нежилых помещений ТСЖ (кондоминиум)	0	3 053,33	0,00	3 053,33	3 053,33
3.5.	Канцелярские расходы	0	18 750,85	27 643,93	-8 893,08	-8 893,08
3.6.	Услуги связи	0	6 000,00	3 529,33	2 470,67	2 470,67
4.	Тех. содержание лифтового хозяйства (договор с ООО "Лифтремонт" и ОАО "Ярославльлифт")	0	517 762,02	494 668,35	23 093,67	23 093,67

4.1.	Страхование лифтов	0	14 000,00	3 000,00	11 000,00	11 000,00
6.	Вывоз мусора: в т.ч. ЗАО "Чистый город" (утилизация ТБО); МУП "САХ" (вывоз ТБО); Управдом Фрунзенского района (вывоз КГО).	0	340 716,61	351 415,43	-10 698,82	-10 698,82
7.	Банковские услуги (обслуживание счета, комиссия за платежи)	0	22 166,67	26 792,78	-4 626,11	-4 626,11
8.	Благоустройство придомовой территории (высадка зеленых насаждений, покупка бетонных полусфер, покупка урн, покупка клумб, строительство тротуаров и прочее)	0	353 762,77	264 691,81	89 070,96	89 070,96
9.	Материалы и инвентарь (тачка, поливочные шланги, реагенты, песка-соляная смесь, моющие средства, уборочный инвентарь)	0	54 000,00	118 660,81	-64 660,81	-64 660,81
10.	Приобретение мебели и оргтехники (в офисное помещение ТСЖ: ПК, МФУ, стол, шкаф, стулья, телефонный аппарат)	0	70 000,00	68 133,34	1 866,66	1 866,66
11.	Фонд ремонта (непредвиденный ремонт инженерного оборудования)	0	185 777,75	15 530,00	170 247,75	170 247,75
12.	Резервный фонд ТСЖ (накопление средств на затратные виды благоустройства)	0	303 194,45	0,00	303 194,45	303 194,45
13.	Расчёт и печать квитанций МКП "Информационно-расчётный центр"	0	85 500,00	85 500,00	0,00	0,00
14.	Налог по УСН	0	3 030,00	3 198,00	-168,00	-168,00
15.	Видеонаблюдение (договор с ООО "Ярнет" - 21 камера)	0	127 300,00	95 993,55	31 306,45	31 306,45
	ИТОГО:	0	5108677,04	4 457 566,14	651 110,90	651 110,90

Раздел 2. Коммунальные услуги

№ п.п.	Статья затрат	На начало года	За 2015 финансовый год			На конец отчетного периода
		Экономия (+), Долг (-), руб.	Выставлено в квитанциях жителям, руб.	Фактические расходы ТСЖ, руб.	Экономия (+), Долг (-), руб.	Экономия (+), Долг (-), руб.
	гр. 1	гр. 2	гр. 3	гр. 4	гр. 5	гр. 6
1.	Отопление и подогрев воды (тепловая энергия)	0	5 100 931,68	5 100 931,68	0,00	0,00
2.	Холодная вода и стоки	0	1 307 601,82	1 307 601,82	0,00	0,00
3.	Электроснабжение	0	1 577 528,69	1 577 528,69	0,00	0,00
	ИТОГО:	0	7986062,19	7 986 062,19	0,00	0,00

Раздел 3. Прочие услуги, не включенные в тариф на содержание, техническое обслуживание и ремонт

№ п.п.	Статья затрат	На начало года	За 2015 финансовый год			На конец отчетного периода
		Экономия (+), Долг (-), руб.	Выставлено в квитанциях жителям, руб.	Фактические расходы ТСЖ, руб.	Экономия (+), Долг (-), руб.	Экономия (+), Долг (-), руб.
1.	Техническое обслуживание домофона	0	14 040,00	14 040,00	0,00	0,00
2.	Техническое обслуживание Внутриквартирного и внутридомового газового хозяйства (договор с ОАО ЯРГАЗСЕРВИС"	0	96 504,00	42 220,00	54 284,00	54 284,00
3.	Сбор по решению Общего собрания собственников	0	1 667 412,51	822 260,00	845 152,51	845 152,51
	ИТОГО:	0		878 520,00		899 436,51
Раздел 4. Справочная информация - использование резервных фондов						
1.	Фонд ремонта (непредвиденный ремонт инженерного оборудования)	0	185 777,75	15 530,00	170 247,75	170 247,75
2.	Резервный фонд ТСЖ (накопление средств на затратные виды благоустройства)	0	303 194,45	0,00	303 194,45	303 194,45
	ИТОГО:	0	488972,20	15 530,00	473 442,20	473 442,20
Раздел 5. Справочная информация - доходы от коммерческой деятельности						
№ п.п.	Статья доходов	На начало года	За 2015 финансовый год			На конец отчетного периода
		Перевыполнение (+), недовыполнение (-), руб.	Заложено в смету, руб.	Фактические доходы ТСЖ, руб.	Перевыполнение (+), недовыполнение (-), руб.	Перевыполнение (+), недовыполнение (-), руб.
1.	Доходы от сдачи в аренду общедомового имущества	0	71 500,00	87 900,00	16 400,00	16 400,00
2.	Прочие доходы (пени, % по депозитам и т.п.)	0	0,00	15 035,13	15 035,13	15 035,13
	ИТОГО:	0	71500,00	102 935,13	31 435,13	31 435,13
Раздел 6. Информация по расчетным счетам						
№ п.п.	Статья доходов	На начало года	На конец отчетного периода	Комментарии		
1	Остаток на расчетном счете	0	624494,88	в т.ч. 400.000 - депозит;		
	ИТОГО:	0	624494,88			

Раздел 7. Расчет чистых активов		
Поступления всего:	15073149, 60	Основная деятельность + коммерческая деятельность
Совершенные расходы:	13322148, 33	Расходы по методу начислений
Баланс	1 751 001, 27	Поступления за минусом совершенных расходов
в том числе:		
Сбор по решению ОСС	845 152,51	не израсходовано собранных средств
ТО ВДГО	54 284,00	не израсходовано собранных средств
Не выясненные суммы	8085,79	Суммы, ошибочно поступившие на р.с. Товарищества
Суммы, переходящие в смету 2016-2017 г.г.	843 478,97	
в том числе резервные фонды:		
Фонд ремонта	170 247,75	
Резервный фонд ТСЖ	303 194,45	

Пояснительная записка

1. Отчет сформирован по состоянию на 31 марта 2016 года.
2. Отчет сформирован по методу начислений

Раздел 2

1. Сумма перечислений ресурсоснабжающим организациям равна сумме, выставленной в квитанциях собственникам.

Раздел 3

1. Техническое обслуживание домофона – дополнительная услуга, оказываемая на основании решения Общего собрания собственников. Начисления на один лицевой счет – 20 руб. в месяц. Произведена оплата за 1 квартал 2016 календарного года в размере 14040 рублей.
2. Техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного договора – дополнительная услуга, оказываемая ПАО «Яргазсервис» на основании решения Общего собрания и коллективного договора заключенного Товариществом от имени собственников помещений. Сумма договора разделена на 36 частей – 25,06 руб. с одного лицевого счета в месяц. Собранные средства по данной статье не использованы полностью в связи с невозможностью заключения договора от дома №10 по причине не расторгнутого договора между ООО «НовостройК» и ПАО «Яргазсервис». Денежные средства, собранные по данной статье будут израсходованы при заключении договора во втором квартале 2016 календарного года.

3. Сбор по решению Общего собрания – дополнительные услуги, направленные на удовлетворение запросов жителей жилого комплекса. Собраны на основании решений Общих собраний на конкретные виды благоустройства, а также покупку не жилых помещений в общедомовое пользование. Выставлено в счетах собственникам: 1 667 412,51 рублей.
4. Не израсходованная сумма в размере 845 152,51 руб. предназначена на исполнение решения Общего собрания по установке ограждения двора и строительство второго подъезда во двор.

Раздел 4

1. Данный раздел отражает состояние резервных фондов, пополняющихся с каждым годом
2. Фонд ремонта может расходоваться по мере необходимости в проведении ремонтных работ.
3. Резервный фонд ТСЖ может расходоваться по решению Общего собрания членов ТСЖ на конкретные виды работ с заранее оговоренной суммой.

Раздел 5

1. Данный раздел отражает информацию о получении Товариществом прибыли от коммерческой деятельности.
2. Под коммерческой деятельностью подразумевается деятельность, связанная с получением доходов от реализации товаров, работ, услуг. В том числе сдача в аренду общедомового имущества, проценты по размещенным депозитам.

Раздел 7

Данный раздел отражает информацию о состоянии денежных активов Товарищества, если все обязательства Товарищества будут выполнены. Проще говоря, это балансовая стоимость всего того, что останется в распоряжении Товарищества, если все выставленные счета будут оплачены, а также Товарищество рассчитается по своим текущим обязательствам.