Утверждено общим собранием 30.07.2014г.
Председатель правления _____ Окмянский В.А.

ОТЧЕТ
об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «ВОЗРОЖДЕНИЕ» за 2013 год

в тыс. руб.

Вид услуг	Фактические расходы	Начисления собственникам	Финансовый результат[1]
Коммунальные услуги			
Горячее водоснабжение	3801	4246	445
Холодное водоснабжение	898	981	83
Водоотведение	882	969	87
Отопление жилых и нежилых помещений Перерасчет тепловой энергии за 2013г. ОАО «Теплоэнерго» на 01.03.2014г. (жилые помещения)	16269	16745	476 487
Экономия по электроэнергии за 2012 г.			1832
Электроэнергия жилых и нежилых помещения	8628	7931	-697
Электроэнергия водонасосной станции, лифтов, наружного освещения, потерь в ЛЭП, трансформаторах, техническое обслуживание ТП-441 (с мая по декабрь 2013г.)	765		-765
Содержание и ремонт жилья	15417	15853	436
Уборка подъездов	1159	1166	7
ИТОГО:	47819	47891	2391
ИТОГО без «отопления»			1428

В состав расходов ставки «содержание и ремонт жилья» входят:

1) ***административно-управленческие расходы – 6712 тыс. руб.***

- канцелярские товары, служебный проезд, услуги связи, почтовые расходы, консультационно-информационные услуги, юридические услуги, обучение, услуги банка по расчетно-кассовому обслуживанию - 510тыс.руб.;
- зарплата обслуживающего персонала и страховые взносы согласно штатному расписанию- 6202 тыс.руб;

2) ***техническое обслуживание и содержание общего имущества – 6071 тыс. руб.***, в том числе:

- электроэнергия водонасосной станции, лифтов, наружного освещения, потерь в ЛЭП, трансформаторах, техническое обслуживание ТП-441 (с января по апрель 2013г.) – 469 тыс.руб.
- электроэнергия мест общего пользования — 158 тыс.руб.,
- техническое обслуживание лифтов, периодическое техническое освидетельствование лифтов, страхование лифтов, как опасных объектов (договор) – 1 217 тыс.руб.,
- техническое обслуживание водонасосной станции (договор) – 84 тыс.руб.,
- техническое обслуживание газовых коммуникаций (договор) – 123 тыс.руб.,
- аварийное обслуживание инженерных систем (договор) – 138 тыс.руб,
- техническое обслуживание тепловых пунктов (договор), метрологическая поверка приборов (теплосчетчиков), замена-ремонт оборудования - 1028 тыс.руб.,
- дератизация, дезинфекция (с 01.01.13г.- 01.04.13г.) (договор) – 6 тыс.руб.,
- проверка вентканалов (договор) – 18 тыс.руб.,

[1] Начисления собственникам – (минус) фактические расходы.

- вывоз ТБО, КГМ (договор) — 1698 тыс.руб.,

- работа спецтехники по уборке и вывозу снега, работа альпинистов – 401 тыс.руб.,

- техническое обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления ж/д ул.Ванеева-4/45, 6 – 266 тыс.руб.,

- модернизация станции для трансляции цифрового телевидения — 18 тыс.руб,

- техническое обслуживание и ремонт систем домофонии ж/д по ул.Генкиной-38, 40, 42/15, ул.Ванеева-6 (договор) — 107 тыс.руб.,

- промывка, опрессовка систем отопления домов и теплотрасс (договор) – 340 тыс.руб.;

3) ***текущий ремонт общего имущества – 196 тыс. руб.***, в том числе:

- ремонт ступеней, площадок вход в подъезды – 39 тыс.руб.,
- ремонт парапета по ул.Невзоровых-47 - 50 тыс.руб.
- демонтаж кладки по ул.Невзоровых-47 — 5 тыс.руб.
- замена магнитного пускателя лифта по ул.Ижорская-11, ул.Невзоровых-47 - 4 тыс.руб.
- замена электросчетчика на лифты по ул.Ижорская-11 — 5 тыс.руб.
- замена домофона по ул.Генкиной-40 , 42/15— 25 тыс.руб.
- замена АВР (оборудование автоматического включения резерва кабеля) по ул.Генкиной-42/15, по ул.Ванеева 4/45 — 40 тыс.руб.
- измерение электрических параметров по ул.Ванеева-4/45 — 12 тыс.руб.
- перепрограммирование общедомовых счетчиков электроэнергии — 16 тыс.руб.

4) ***израсходовано расходных материалов — 860 тыс.руб.***

На 1 января 2013г. остаток материалов на складе составлял — 415 тыс.руб. В 2013г. было приобретено материалов на 685 тыс.руб. Израсходовано в 2013г. материалов на 860 тыс.руб. Остаток материалов на складе на 1 января 2014г. - 240тыс.руб.

5) ***непредвиденные расходы – 260 тыс.руб.***:

а) *по ТСЖ* - заказ выписки из ЕГРЮЛ, размещение объявление в газете, снос деревьев, плата за предоставление информации по задолжникам, подбор проектной документации, замена аккумуляторов ИБП;

б) *по домам*:

- ж/д 6 ул.Ванеева (219 тыс.руб.): смена металлических дверей, установка антивандальной видеокамеры, монтаж СКД (система контроля доступа);

6) ***комиссионный сбор Сбербанка за внесение собственниками квартплаты – 548 тыс.руб.;***

7)***налог на имущество – 17 тыс.руб.***

8) ***дополнительные сборы денежных средств с собственников помещений по домам в 2013г. на выполненные работы:***

- монтаж системы видеонаблюдения по ул.Ванеева-4/45 - 92 тыс.руб. ;

- обслуживание и ремонт ВДГО (внутридомовое газовое оборудование) по ул.Ванеева-6, ул.Генкиной-38 – 61 тыс.руб.;

- содержание консьержей ул.Ванеева-4/45 (зарплата, страховые взносы) — 600 тыс.руб., из экономии 2012г. на сумму 24 тыс.руб. оборудовано помещение.

Ремонт подъездов.

Остаток денежных средств на ремонт подъездов на 01.01.2013 года составил - 441 тыс.руб.

Начислено собственникам в 2013 году – 613 тыс.руб.

В 2013г. прекращен сбор денежных средств по данной статье собственников подъездов № 2, 4, 6, 7, 10 ж/д ул.Невзоровых-47; подъезд № 1 ж/д ул.Ижорская-11. (подробнее в отдельном материале).

В 2013г. выполнен ремонт в двух подъездах на сумму 483 тыс.руб., в том числе:

подъезд № 2 ж/д 6 ул.Ванеева – 299 тыс.руб. (входная группа с заменой плитки),

подъезд № 3 ж/д 38 ул.Генкиной – 184 тыс.руб.

Остаток денежных средств на ремонт подъездов на 01.01.2014 года составляет – 571 тыс.руб.

Капитальный ремонт

Накопления на 01.01.2013 г. – 3897 тыс.руб.

Израсходовано денежных средств фонда капремонта в 2013 г. – 1217,2 тыс.руб., в том числе:

54,0 тыс. - установка водомерных узлов (ул. Генкиной-38, 40);

60,0 тыс. - аварийный ремонт уличного освещения (общее имущество ТСЖ);

120,2 тыс. - замена тяговых канатов и КВШ (канатоведущий шкив) (ул.Генкиной-40, 38);

35,8 тыс. - монтаж приямков выпусков ливневой канализации (ул.Невзоровых-47, ул.Ижорская-11, ул.Генкиной-40);

37,3 тыс. - ремонт рустов плит перекрытий кровли на техническом этаже (чердаке) (ул.Невзоровых-47, ул.Ижорская-11, ул.Генкиной-38, 40, 42/15);

33,5 тыс. - ремонт стяжки на техническом этаже (чердаке) (ул.Незоровых-47, ул.Ижорская-11, ул.Генкиной- 38, 40, 42/15, ул.Ванеева-6 под.2);

6,0 тыс. - изготовление и установка решеток на окна подвалов (ул.Невзоровых- 47);

831,0 тыс. - аварийная замена теплотрассы (ул.Невзоровых-47, ул.Ижорская-11);

32,4 тыс. - ремонт системы центрального отопления, горячего водоснабжения.

7,0 тыс. - расчетно-кассовое обслуживание капсчета.

Собрано в 2013 году денежных средств в фонд капремонта – 913 тыс.руб.

Получено процентов с депозитов (за вычетом налогов) – 250,7 тыс.руб.

Накопления на 01.01.2014 г. составили – 3843,5 тыс.руб.(3897-1217,2+913+250,7)

Все денежные средства фонда капремонта размещены на депозитах.

Целевые взносы

На 1 января 2013 г. остаток целевых взносов - 367 тыс.руб.

В 2013г. был произведен ремонт нежилого помещения над парковкой (помещение охраны с пультом видеонаблюдения) на сумму 249 тыс.руб.

На 1 января 2014г. остаток целевых взносов - 118 тыс.руб.

Резервный фонд

В 2012г. решением общего собрания резервный фонд был утвержден в размере 1854 тыс.руб.

Средства резервного фонда учитываются в общей сумме текущего расчетного счета ТСЖ.

В 2013 году средства резервного фонда на непредвиденные расходы не направлялись.

Остаток средств на 01.01.2014г. в резервном фонде - 1854 тыс.руб.

Резервный фонд предназначен для покрытия значительных непредвиденных расходов, вызванных аварийными ситуациями, несвоевременными платежами собственников, наступлением имущественной ответственности ТСЖ в результате причинения вреда из-за аварий общего имущества, предъявлением контролирующими органами предписаний, влекущих финансовые затраты.

Доходы от коммерческой деятельности

На 1 января 2013 г. остаток доходов от коммерческой деятельности - 557 тыс.руб.

В 2013г. дополнительно заключены договоры:

аренды общего имущества ТСЖ с ООО «Хот-Энерджи», АКБ «Транскапиталбанк»,

на размещение информационно-рекламной конструкции с Голубевой С.Ф (СПА-салон).

В 2013 году доходы от коммерческой деятельности составили — 618,7 тыс.руб. (в 2012 году - 387 тыс.руб.) В том числе: от сдачи в аренду общего имущества, а также от сдачи в аренду мест на фасадах домов под размещение рекламы получено 548,9 тыс. руб.; за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг начислены пени в сумме 69,8тыс.руб.

Израсходовано в 2013г.:

257 тыс.руб. - вознаграждение за работу председателю правления (190 тыс.руб.) и отдельным членам правления;

5,9 тыс.руб. - подготовка данных для договоров по размещению рекламных вывесок;

20 тыс.руб. - оказание материальной помощи работникам ТСЖ, в связи со смертью родственников;

2,6 тыс.руб.- определение в питомник бездомных животных;

81,9 тыс.руб. - страхование имущественной ответственности ТСЖ;

50,1 тыс.руб. - создание сайта ТСЖ, работы по размещению информации на официальных сайтах органов власти;

3,0 тыс.руб. - почтовые расходы;

39,6 тыс.руб. - налог на прибыль.

Чистая прибыль от коммерческой деятельности за 2013г. - 158,6 тыс.руб.

Чистая прибыль от процентов с неснижаемого остатка на текущем расчетном счете - 123,2 тыс.руб.

На 1 января 2014 г. неизрасходованная сумма денежных средств от коммерческой деятельности - 839,1 тыс.руб.

Истребование задолженности

На 01.01.2013 года **просроченная** задолженность собственников помещений перед ТСЖ составляла 2 214 тыс. руб.

В целях своевременной оплаты коммунальных услуг с собственниками помещений проводилась следующая работа:

– ежемесячно каждому собственнику в квитанции по оплате коммунальных услуг доводилась информация по имеющейся задолженности;

– ежемесячно собственников квартир обзванивали по имеющейся задолженности свыше 3 месяцев;

– направлялись уведомления-претензии собственникам квартир, у которых задолженность превышала 3 месяца;

– частично проводилось отключение электроэнергии на квартиры, где задолженность превышала 6 месяцев;

– на собственников квартир, имеющих задолженность свыше 6 месяцев, оформлялись документы в суд для принудительного взыскания задолженности;

– было подано 11 исков в суд о взыскании задолженности, из них 2 собственника-должника оплатили свою задолженность до судебных разбирательств;

– с августа 2013 г. в квитанциях выставляются пени, которые начисляются в случае оплаты позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Общая сумма начисленных пени составила 63 тыс.руб.

С 6 должников через суд взыскано 295 тыс. руб. На рассмотрении в суде находятся 3 иска.
На 01.01.2014 года задолженность по оплате коммунальных услуг составила – 1470 тыс. руб.

Использование неизрасходованных денежных средств за прошлые периоды (до 2013г.)

Сумма неизрасходованных денежных средств на 01.01.2013г. - 1718 тыс.руб.

Из этих средств выполнены работы в 2013г.:

- техническая инвентаризация инженерных сетей (для передачи в город) — 124 тыс.руб.
- монтаж металлических столбиков - 88 тыс.руб.,
- ремонт тротуаров (перекладка брусчатки) – 27 тыс.руб.
- оборудование помещения консьержа по ул.Ванеева-4/45 — 24тыс.руб.

Остаток денежных средств составил — 1455 тыс.руб.

Распоряжение неизрасходованными денежными средствами в 2014 году

Согласно требованиям законодательства излишки по статье «отопление» за 2013г. в сумме 963 тыс.руб. возвращены собственникам жилых и нежилых помещений в соответствии с показателями по каждому дому.

Предложения правления об использовании неизрасходованных денежных средств:

1) 1428 тыс. - остаток неизрасходованных средств за 2013г. (строка «Итого без отопления» в таблице на стр.1 отчета);
2) 2412 тыс. – сумма остатка неизрасходованных средств за прошлые годы (до 2013г.)
   - изложены в проекте сметы доходов и расходов на 2014 год.