



Отчет Председателя Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»

о финансово-хозяйственной деятельности за 2016-2017 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 31 марта 2017 г. составляет более 72% от общей площади помещений собственников домов. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, ЖК РФ и иных нормативно-правовых актов РФ.

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

Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы – «1С: Предприятие 8. Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК» 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»

Правление товарищество избрано Общим собранием 19 декабря 2016 года сроком на два года.

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)

Председателем правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» переизбран 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 2016-2017 годах принят и реализован ряд ключевых решений, влияющих на качество проживания в многоквартирных домах:

1. Произведена установка ограждения территории двора, обустроены четыре пешеходных калитки и двое ворот для въезда автомобилей. Проект ограждения территории согласован со всеми владельцами сетей, получено разрешение главы администрации на установку ограждения;
2. Произведено строительство второго въезда во двор. Строительство въезда производилось по средствам устройства асфальтобетонного проезда с подстилающими слоями в бордюрном камне с параллельно идущим тротуаром;
3. Произведена щебеночная отсыпка противопожарного проезда с северной стороны, а также мест кратковременной парковки автомобилей, затрачено 120 тонн щебня фракции 20-40 мм;
4. Для обеспечения безопасности произведен монтаж ограждений приямков (входы в подвалы жилых домов);
5. Обустроено два пешеходных тротуара, в асфальтобетонном исполнении (северная сторона 10-го дома и восточная сторона 12-го дома);

6. В рамках реализации раздела сметы на благоустройство построено 6 клумб из бортового камня, обеспечивающих возможность заполнения зеленых зон грунтом, а также исключающих случайное хождение по клумбам;
7. В рамках реализации раздела сметы на благоустройство произведена установка двух качелей на детскую игровую площадку;
8. На территории жилого комплекса расширена система видеонаблюдения. Общее количество видеокамер доведено до 24 штук. Осуществляется трансляция записей с камер в личных кабинетах членов товарищества, а также хранение записи на протяжении 5 суток;
9. За серию традиционных субботников высажено более двухсот пятидесяти единиц зеленых насаждений (кустов, деревьев, многолетних растений), позволяющих в будущем окружить территорию двора массивом зеленых насаждений. В летний период времени входные группы украшают горшки с цветами;
10. К новому году организован традиционный конкурс на лучший новогодний рисунок, в рамках подведения итогов проведен детский Новогодний праздник, на котором участники были награждены почетными грамотами и призами;
11. По итогам городского конкурса на лучшее новогоднее оформление двора ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» признано лучшим. Вручать награду приезжал мэр города Ярославля;
12. Для обеспечения энергосбережения произведен комплекс мер по снижению потребления тепловой и электрической энергии. В многоквартирном доме №10 произведена замена ламп освещения (энергосберегающие на светодиодные). В обоих домах завершён частичный демонтаж отопительных приборов подъездов выше второго этажа. За счет мер по сбережению тепловой энергии в результате отопительного периода дому присвоен класс энергетической эффективности «А» (наивысший), означающий, что затраты на отопление ниже нормативных на 45%;
13. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом;
14. 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. За зимний период механизированная уборка дворовой территории производилась 11 раз. Для механизации работы дворников приобретена снегоуборочная машина Husqvarna, мощностью 11 л.с.

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-О от 08.07.2016г.) и составила на протяжении всего финансового года - 20,68 руб./м², что на 3% ниже установленного мэрией города.

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

Коммунальный ресурс	Поставщик	Ед. изм.	Тариф	
			с 01.04.2016	с 01.07.2016
Холодное водоснабжение	МУП «Ярославль Водоканал»	руб./м3	24,70	26,88
Водоотведение	МУП «Ярославль Водоканал»	руб./м3	16,70	18,46
Тепловая энергия	ОАО «ТГК-2»	руб./Гкал	1295,00	1418,00
Электроэнергия	ПАО «ТНС-Энерго»	за 1 кВт/ч	3,27	3,30

4. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016-2017 год отражено в таблице:

4.1. Исполнение доходов:

№ п/п	Наименование статей	Единица измерения	План	Факт	Разница
1	Остаток неиспользованных средств, в том числе:	руб.	843478,97	843478,97	0,00
1.1.	Средства Сметы прошлого года	руб.	370036,77	370036,77	0,00
1.2.	Фонд ремонта	руб.	170247,75	170247,75	0,00
1.5.	Резервный фонд	руб.	303194,45	303194,45	0,00
2	ДОХОДЫ:				0,00
2.1.	Платежи за содержание и техническое обслуживание общедомового имущества МКД	руб.	6471417,22	6471417,22	0,00
2.2.	Коммерческая деятельность Товарищества в т.ч. доходы от сдачи в аренду общедомового имущества (провайдеры)	руб.	279600,00	321447,14	41847,14
2.3.	ИТОГО ДОХОДОВ:	руб.	7594496,19	7636343,33	41847,14

По результатам работы за финансовый год удалось увеличить доходы от коммерческой деятельности товарищества на сумму 41847,14 рублей. Смета исполнена по доходам на общую сумму 7636343,33 рублей.

4.2. Исполнение расходов:

№ п.п.	РАСХОДЫ:	Единица измерения	План	Факт	Разница
3.1.	Оборотные средства	руб.	250000,00	0,00	-250000,00
3.2.	Оплата по договорам с ООО "Управляющая Компания" ТО ОИ МКД, управление, ИРЦ	руб.	2518062,00	2518062,00	0,00
3.3.	Оплата труда и страховые взносы	руб.	1398765,36	1330992,00	-67773,36
3.4.	Обслуживание программы СБИС	руб.	6000,00	9900,00	3900,00
3.5.	Канцелярские расходы (в т.ч. услуги Почты России)	руб.	36000,00	35363,00	-637,00
3.6.	Услуги связи и интернет	руб.	12000,00	6225,00	-5775,00
3.7.	Юридические услуги	руб.	20000,00	6934,00	-13066,00
4.	Тех содержание лифтового хозяйства (договор с ООО "Лифтремонт")	руб.	664446,24	664446,24	0,00
4.1.	Страхование лифтов	руб.	6000,00	3000,00	-3000,00
5.	Периодическая проверка вентиляционных каналов (ВДПО), манометров	руб.	43992,00	25283,00	-18709,00
6.	Вывоз ТБО ИП "Посконнов И.В. (МАКРАБ) + (утилизация ТБО)	руб.	285468,00	262968,00	-22500,00
6.1.	Вывоз Крупногабаритного мусора Управдом Фрунзенского района (вывоз и утилизация КГО).	руб.	158457,72	158457,72	0,00
7.	Банковские услуги (обслуживание счета, комиссия за платежи)	руб.	50000,00	27905,00	-22095,00
8.	Благоустройство придомовой территории (строительство тротуаров, высадка зеленых насаждений, ограждение приямков забором, организация субботников, детское игровое оборудование, ограждение контейнерной площадки)	руб.	579540,67	576569,00	-2971,67
8.1.	Механизированная уборка дворовой территории	руб.	48000,00	89810,00	41810,00
9.	Материалы и инвентарь (моющие и чистящие средства, реагенты, песко-соляная смесь, уборочный инвентарь и расходные материалы)	руб.	80000,00	183198,00	103198,00
10.	Приобретение инструмента (газонокосилка, и т.п.)	руб.	50000,00	104391,00	54391,00
11.	Фонд ремонта (непредвиденный ремонт инженерного оборудования и общедомового имущества)	руб.	365829,75	71122,00	-294707,75

12.	Резервный фонд ТСЖ (накопление средств на затратные виды благоустройства)	руб.	694358,45	0,00	-694358,45
13.	Расчёт платы за ЖКУ и печать квитанций	руб.	108000,00	121019,76	13019,76
14.	Налог по УСН	руб.	16776,00	6499,00	-10277,00
15.	Видеонаблюдение (договор с ООО "Ярнет" - 25 камер)	руб.	202800,00	202282,00	-518,00
16.	Прочие операционные расходы	руб.	0,00	0,00	0,00
17.	Внереализационные расходы	руб.	0,00	0,00	0,00
18.	ИТОГО РАСХОДЫ:	руб.	7594496,19	6404426,72	-1190069,47

По результатам работы за финансовый год удалось исполнить смету по расходам с экономией. Планируемы накопления оборотных средств и резервного фонда исполнены полностью. Резервный фонд товарищества составляет 694358,45 рублей, накопленные оборотные средства составляют 250000 руб.

5. Коммунальные услуги

№ п.п.	Статья затрат	На начало года	За 2016 финансовый год	
			Выставлено в квитанциях жителям, руб.	Фактические расходы ТСЖ, руб.
	гр. 1	гр. 2	гр. 3	гр. 4
1.	Отопление и подогрев воды (тепловая энергия)	0	6458495,88	6458495,88
2.	Холодная вода и стоки	0	2115574,06	2115574,06
3.	Электроснабжение	0	2288431,38	2288431,38
	ИТОГО:	0	10862501,32	10862501,32

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

6. Дополнительные услуги:

6.1. По решению общего собрания установлена плата 25 рублей с одной квартиры на обслуживание домофонов.

6.2. По решению общего собрания установлена плата 25,06 рублей с одной квартиры на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (газовая плита, счетчик газа, газоанализатор)

Вышеуказанные суммы не являются статьями доходов и расходов, включенными в смету ТСЖ, и в полном объеме перенаправляются организациям, предоставляющим вышеуказанные услуги.

Техническое обслуживание внутриквартирного оборудования в доме 12 запланировано на лето 2017 года, а обслуживание оборудования в доме 10 на лето 2018 года.

Председатель правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»

М.А. Федосов