**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ**

**ТСЖ «Победа»  
 о проделанной работе за 9 месяцев 2015 год**

**Финансовое положение ТСЖ, расчеты с собственниками помещений и кредиторами.**

1. **СОСТОЯНИЕ РАСЧЕТНОГО СЧЕТА ТСЖ**

**За период с 01.01.2015 по 30.09.2015 г.:**

1. Собственникам жилых помещений за 9 месяцев 2015 год было начислено по обязательным платежам **8 636 104,68 рублей**.

2. На расчетный счет ТСЖ поступило **8 440 957,30 руб.,**

3. Задолженность жителей по обязательным платежам перед ТСЖ составила **1 187 596,13** **рублей**

4. Оплачено с расчетного счета ТСЖ **9 527 157,98**  **рубля**

5. ОСТАТОК на расчетном счете на 01.10.2015**г.** – **39 074,37 рублей**

1. **РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**Плата за содержание и ремонт ОИ МКД у**станавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства.

Начисления за Содержание и ремонт ОИ МКД членам/не членам ТСЖ в 2015 году производились по тарифу в размере **34,33** руб. за кв. м, который был утвержден на ОСЧ ТСЖ 21.11.2014г.

Утвержденный тариф разделен на 3- части:

1. **23,18 руб.** для выполнения работ и услуг подрядных организаций
2. **8,65 руб.** на оказание услуг Товариществом
3. **1,00 руб.** в Резервный фонд
4. **1,50 руб.** Текущий ремонт подъездов

**2.1 Расходы ТСЖ «Победа» за Потребление коммунальных услуг за 9 месяцев 2015г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/п | Наименование поставщиков | Потребление руб. | Оплата руб. |
| 1 | АО «Мосводоканал» | 947 809,38 | 862 231,80 |
| 2 | ОАО «Мосэнергосбыт» | 128 293,20 | 96 847,98 |
| 3 | ОАО «МОЭК» ГВС | 1 091 043,17 | 984 405,27 |
| 4 | ОАО «МОЭК» Отопление | 1 644 846,23 | 2 113 275,67 |

**2.2 Расходы ТСЖ «Победа» по ст. «Содержание и ремонт ОИ МКД» за 9 месяцев 2015 году.**

Расшифровка работ и услуг:

Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов за 2015г.

Источник финансирования: Взносы собственников (обязательные платежи)

Назначение средств: Содержание и текущий ремонт жилого дома.

Площадь МКД -15724,9 м2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Статьи расходов (доходов) | Ставка по смете | По смете 2015 | 2015 год Факт | Разница  (-) перерасход  (;+) экономия |
|  | **Расходы по управлению по смете** | **9,65** | **1365707,57** | **1380057,02** | **-14349,45** |
|  | ФОТ Заработной платы с отчислениями (с учетом отпускных и компенсаций уволенным) | 6,42 | 908 584,72 | 908584,72 |  |
|  | Вознаграждение председателю правления | 2,23 | 315 000 | 315 000 |  |
|  | Общехозяйственные расходы | 1,00 | 141 524,10 | 156472,30 |  |
|  | **Услуги банка** | **0,33** | **46 702,95** | **31970** | **+**14 732,95 |
|  | **Эксплуатационные расходы и текущий ремонт общего имущества и придомовой территории, в т.ч.:** | **8,62** | **1219937,73** | **1234819,53** | **-14881,80** |
|  | Вывоз мусора и ТБО | 2,60 | 367 962,66 | 368 160,00 | -197,34 |
|  | Содержание лифтового хозяйства | 3,32 | 469 860 | 484 649,81 | - 14789,81 |
|  | Дератизация | 0,13 | 18398,13 | 17 797,50 | +600,63 |
|  | Обслуживание теплосчетчика, | 0,32 | 45 287,71 | 45 287,71 |  |
|  | Обслуживание системы АСКУЭ | 0,59 | 83499,22 | 67 924,50 | +15574,72 |
|  | Обслуживание вентканалов | 0,40 | 56 609,64 | 74 000,00 | -17390,36 |
|  | Обслуживание видеосистемы | 0,49 | 69 346,81 | 69 000,00 |  |
|  | Обслуживание пожарной системы | 0,77 | 108 973,56 | 108 000,00 |  |
|  | **Услуги ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» по комплексному обслуживанию и текущему ремонту МКД** | **12,18** | **1724158,17** | **1718410,98** | **+5747,19** |
|  | Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования и конструктивных элементов здания | 10,68 | 1511823,42 | 1506076,23 |  |
|  | Аварийная – диспетчерская служба | 1,50 | 212334,75 | 212334,75 |  |
|  | **Текущий ремонт ОИС (по утв. плану)** | **2,00** | **283 048,20** | **283048,20** |  |
|  | **Текущий ремонт подъездов** | **1,50** | **212 334,75** | **176 955,69** | **+35 379,06** |
|  | **Резервный фонд** | **1,00** | **141 524,10** | **141 524,10** |  |
|  | **Итого** | **35,28** | **4992970,25** | **49 66785,52** |  |
|  | **Уменьшение за счет н/п «Центр занятости»** |  |  | **27 240,14** | **+ 27 240,14** |
|  | **Всего** |  |  |  |  |
|  | **Доходы от хозяйственной деятельности** | **-0,95** | **134 447,90** | **168 412,62** | **+33 964,72** |
|  | **Ставка на 2015 год** | **34,33** | **4858522,35** | **4771132,76** | **+87 389,59** |

Экономия по смете за 9 месяцев 2015 года составила 0,62 руб. на 1 м2 или 87 389,59 руб.

**3. Выполнение плана ремонтных работ по ТСЖ «Победа» в 2015 году.**

**3.1 Выборочный Ремонт помещений подъездов**

В настоящее время состояние помещений подъездов выше 1 этажей можно назвать удовлетворительно. Проведен ремонт помещений на 11,15 этажах 2 подъезда, в частности отремонтированы межлифтовые холлы, квартирные коридоры, мусорокамеры, подсобные помещения, отремонтированы и покрашены двери на этажах и переходных балконах, покраска и шпаклевание стен и потолка.

**3.2 Ремонт фундамента.**

Покраска, шпаклевка, штукатурка, заделка и герметизация швов и стыков (примыкания цоколя и отмостки по периметру фундаментов).

Работы проводились за счет товарищества.

**3.3 Изготовление стеллажей.**

Проведены работы по изготовлению и установке стеллажей для материалов в одной из мусокамеры первого подъезда.

Работы проводились за счет средств товарищества.

* 1. **Покраска конструктивных элементов**

Проведены работы по покраске тротуарного бордюра, покраска ограждений газона, поручней, ремонт и покраска скамеек у подъездов, покраска дверей подсобных помещений, покраска люков КС.

* 1. **Текущие планы**

1. Установить стационарно дренажные насосы в количестве 7 штук с подключением к электричеству.
2. Восстановить дверные полотна в лифтовом холе на 1-ом этаже,
3. Покраска, штукатурка черных лестниц выборочно (согласно дефектной ведомости).
4. **ПРОЕКТ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2016 год.**

Правление предлагает проект Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2016 года с учетом полученной аналитики и опыта работы в 2015 году, а также перспективного плана ремонта ОИ МКД.

Основным источником финансирования Товарищества служат «Членские взносы (Обязательные платежи)» на ведение уставной деятельности товарищества, т.е. на содержание, обслуживание, ремонт общего имущества дома и управление общим имуществом.

**Правление ТСЖ выносит на общее собрание членов ТСЖ решение вопроса об установлении порядка формирования и расходования Резервного Фонда:**

Считать полученные средства собственников в Резервный фонд в 2015 году использованными, в частности:

1. для проведения исследований по замерам тепловизором выделения тепла конструкцией дома,
2. составление технического решения по ГВС,
3. подготовка документации по дефектной смете для предъявления застройщику с последующим применением,
4. установка металлической двери в техническое помещение 2-ого подъезда.

Резервный Фонд (далее по тексту Фонд) создан для обеспечения финансовой стабильности ТСЖ «Победа». Установить, что по результатам каждого года в Фонд направляется общая сумма экономии по статьям доходов и расходов ТСЖ за год, в т. ч. и переплата по платежам за коммунальные услуги.

При общем перерасходе Сметы, утвержденном общим собранием членов ТСЖ, этот перерасход компенсировать за счет средств Фонда.

**\* \* \***

Для формирования Доходной и Расходной части Сметы ТСЖ на 2016 год применены указанные тарифы и предложения правления ТСЖ по снижению нормативов потребления тепла и воды. Смета разбита на 2 части по Содержанию и ремонту, т.е. в соответствии с этапами роста тарифов в 2016 году.

**Пояснения к проекту**

**Сметы доходов и расходов**

**ТСЖ “Победа” на 2016г.**

ТСЖ «Победа» (далее по тексту Товарищество) зарегистрировано 27 января 2009 года в МРИ ФНС России №5 по Московской области, Свидетельство 50 № 012291823., в связи с вступлением в Москву свидетельство 77№014731245 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 51 по г.Москве. Товарищество является негосударственной некоммерческой организацией. Предметом деятельности является управление общим имуществом многоквартирного дома и обеспечение его эксплуатации.

Основным источником финансирования Товарищества служат «Членские взносы (Обязательные платежи)» на ведение уставной деятельности товарищества, т.е. на содержание, обслуживание, ремонт общего имущества дома и управление общим имуществом. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ (ст. 249) каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Поэтому понятие «Членские взносы (Обязательные платежи)» относится к каждому собственнику как члену домовладения.

В 2015 году правление ТСЖ работало согласно утвержденной на общем собрании членов ТСЖ Смете доходов и расходов (Протокол № 8 от 21.11.2014г)

Финансовый план разработан с целью определения общего объема финансовых ресурсов, которые могут быть направлены на исполнение расходных обязательств Товарищества по управлению общим имуществом многоквартирного дома и обеспечению его эксплуатации.

**Смета доходов ТСЖ на 2016 год формировалась на основе следующих данных:**

1. Отчет о результатах работы ТСЖ за 9 месяцев 2015 года и перспективный План ремонта ОИ МКД и подъездов.

2. Согласно действующих нормативных правовых актов бюджетного законодательства и законодательства о налогах и сборах с изменениями на 2016 год

3.. Договоры, заключенные ТСЖ с ресурсоснабжающими и другими организациями:

* на воду, стоки и тепло
* электроснабжение
* содержание и ремонт общего имущества
* техобслуживание лифтов
* вывоз и утилизацию ТБО (мусор), люминесцетных ламп.
* обслуживание вент.каналов
* техобслуживание домофонов и видеонаблюдения
* обслуживание расчетного счета в банке
* поддержка программного обеспечения
* ведение и заполнение информацией сайты «Реформа ЖКХ», «Дома Москвы».

**ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:**

1. Членских взносов/Обязательных платежей, а именно

* Начисления за содержание и ремонт общего имущества МКД
* Начисления за коммунальные услуги
* Начисление за ТО домофонов и видеонаблюдения

3. Прочих доходов, которые складываются из следующих поступлений:

* Договоров с интернет- провайдерами за размещение технических средств в доме при предоставлении интернет услуг жителям дома в размере **15000 рублей** в месяц
* Договоры на аренду вспомогательных помещений дома на сумму **17393 рублей** в месяц.

**По результатам деятельности ТСЖ – за 9 месяцев 2015 года правление ТСЖ предлагает на 2016 год:**

1. **Оставить взнос в специальный Резервный Фонд Товарищества на уровне 2015года.** В Фонд направить экономию денежных средств по результатам работы в 2015 году, доходы по ст. «Текущий ремонт», ст. Содержание и ремонт ОИ МКД», Прочие доходы ТСЖ
2. **Оставить тариф по ст.** «Содержание и ремонт ОИ МКД» на уровне 2015 года

**с 01.01.2016г по 31.12.2016г** в размере **34,33** руб. за кв.м.

1. **Начисления за отопление в 2016 году производить по установленным нормативам, согласно действующим тарифам.**
2. **Начисления по воде и водоотведению производить по действующим тарифам, согласно следующим правилам:**

* При установке в помещении ИПУ – по показаниями ИПУ
* При отсутствии в помещении ИПУ – по нормативу потребления воды на 1 чел. (письмо ОАО «МОСВОДОКАНАЛ»).

**Доходная часть сметы сформирована на основании указанных предложений и составляет:**

***6  478 032 руб. (основной доход)***

**РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:**

1. Расходов на проведение работ по Текущему ремонту общего имущества,
2. Ремонт лестничных площадок, стен, потолков в подъездах.
3. Ремонт выборочный в подъездах (межквартирные холлы,лифтовые холлы, потолок,стены, подсобные помещения)
4. Расходов на услуги и работы по управлению МКД
5. Расходов по Резервному Фонду Товарищества

**РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ СМЕТЫ СОСТАВЛЯЕТ:**

***6 478 032 руб. 00 коп.***

**\* \* \***

Правление ТСЖ «Победа» обращается к членам ТСЖ с предложением **ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 9 месяцев 2015 год.**

**\*\*\***

**ВЫВОДЫ**

**\* \* \***

Правление приносит благодарность всем собственникам и жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

**Спасибо за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!**

ПРАВЛЕНИЕ в свою очередь будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в доме.

От имени правления

ТСЖ «Победа»

***Председатель правления***

***Кабышев Игорь Петрович***