**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ**

**ТСЖ «Победа»  
 о проделанной работе за 1 полугодие 2014 год**

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

1. **СОСТОЯНИЕ РАСЧЕТНОГО СЧЕТА ТСЖ**

**За период с 01.01.2014 по 30.06.2014 г.:**

1. Собственникам жилых помещений за 1 полугодие 2014 год было начислено по обязательным платежам 6 143 046,13 **рублей**.

2. На расчетный счет ТСЖ поступило 6 605 702,88 руб.,

3. Задолженность жителей по обязательным платежам перед ТСЖ составила 2 260, тыс.**рублей** (за июнь начислено, но не оплачено)

4. Оплачено с расчетного счета ТСЖ 6 616 453,58  **рубля**

5. ОСТАТОК на расчетном счете на 01. 07.2014**г.** – 86 166,31 **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 2014 году производились по тарифу в размере **33,60** руб. за кв. м, который был утвержден на ОСЧ ТСЖ 10.12.2013г.

Утвержденный тариф разделен на 3- части:

1. **22,94 руб.** для выполнения работ и услуг подрядных организаций
2. **9,66 руб.** на оказание услуг Товариществом
3. **1,00 руб.** в Резервный фонд

**Расходы эксплуатирующей организации по ст. «Содержание и ремонт ОИ МКД» в 2014 году.**

Расшифровка работ и услуг:

Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов за 2014г.

Источник финансирования: Взносы собственников (обязательные платежи)

Назначение средств: Содержание и текущий ремонт жилого дома.

Площадь МКД -15728,5 м2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Статьи расходов (доходов) | Ставка по смете | По смете 2013 | 2013 год Факт | Разница  (-) перерасход  (;+) экономия |
|  | **Расходы по управлению по смете** | **9,66** | **911623,86** | **910844,10** |  |
|  | ФОТ Заработной платы с отчислениями (с учетом отпускных и компенсаций уволенным) | 6,10 | 575663,10 | 575663,10 |  |
|  | Вознаграждение председателю правления | 2,23 | 210000 | 210000 |  |
|  | Общехозяйственные расходы | 1,00 | 94371 | 94371 |  |
|  | Прочие затраты | 0,33 | 35 860,98 | 30810 |  |
|  | **Эксплуатационные расходы и текущий ремонт общего имущества и придомовой территории, в т.ч.:** | **8,76** | **826689,96** | **1000652,36** |  |
|  | Вывоз мусора и ТБО | 2,48 | 234040,08 | 251104 |  |
|  | Содержание лифтового хозяйства | 3,32 | 313311,72 | 313311,72 |  |
|  | Дератизация | 0,13 | 11800 | 11800 |  |
|  | Обслуживание теплосчетчика, | 0,32 | 30198,72 | 30198,72 |  |
|  | Обслуживание системы АСКУЭ | 0,59 | 55678,89 | 55678,89 |  |
|  | Обслуживание вентканалов | 0,40 | 37000,00 | 37000,00 |  |
|  | Обслуживание видеосистемы | 0,49 | 46000,00 | 46000 |  |
|  | Обслуживание пожарной системы | 0,77 | 36000,00 | 36000,00 |  |
|  | **Услуги ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» по комплексному обслуживанию и текущему ремонту МКД** | **12,18** | **1149438,78** | **1149438,78** |  |
|  | Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования и конструктивных элементов здания | 10,68 | 1007882,  28 | 1007882,28 |  |
|  | Аварийная – диспетчерская служба | 1,50 | 141556,50 | 141556,50 |  |
|  | **Текущий ремонт ОИС (по утв. плану)** | **2,00** | **188742** | **188742** |  |
|  | **Резервный фонд** | **1,00** | **94371** | **94371** |  |
|  | Замена дверей на тех. Этаже (выход на крышу) |  |  |  | 174000 |
|  | **Итого** |  | **3170865,60** | **3311853,80** | **-140988,20** |
|  | **Уменьшение за счет н/п «Центр занятости»** |  |  | **3630,51** |  |
|  | **Всего** |  | **3170865,60** | **3308223,29** | **-137357,69\*\*** |
|  | **Ставка на 1м2** | **33-60** |  |  |  |
|  | **Доходы от хозяйственной деятельности** |  | **75000** | **55500\*\*\*** |  |
|  | **Перерасход по смете на 01.07.2014г.** |  |  |  | **- 81857,69\*** |

Перерасход по смете доходов и расходов в сумме 81 857,69 руб. или 0,87 руб. на 1кв.м. ( 137357,69\*\*- 55500\*\*\*) будет учтен в предстоящих расходов на 2 полугодие 2014 года.

Замена дверей на тех.этажах произведена в счет средств резервного фонда товарищества.

**3. ПЛАНЫ ТСЖ «Победа» НА 2015 год.**

**3.1 ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПЛАН РЕМОНТНЫХ РАБОТ ПО ТСЖ**

В соответствии с Актом осмотра общего имущества от 26.05.2014 года и по результатам работы в 2014 году, Правлением разработан перспективный План работ, который можно использовать за основу для разработки текущих планов на год с учетом имеющихся средств и приоритетов необходимости ремонта.

1. **3.2 Замена системы молниезащиты в доме**. Система находится в неудовлетворительном состоянии. В 2013 годы показали, что ремонт требуется в ближайший год.

Таким образом, общая сумма по замене системы молниезащиты в целом по дому составит – 260 000**,00 руб**.

**3.3 Выборочный Ремонт помещений подъездов**

В настоящее время состояние помещений подъездов выше 1 этажей можно назвать удовлетворительно. Тем не менее правление предлагает произвести ремонт.

В целом по дому: 534 594**,00** **руб.**

* 1. **Ремонт выходов на кровлю.**

Помещения выходов на кровлю требуют обычного косметического ремонта, окон в механических помещениях лифтов и усовершенствования системы открытия люков. Работы можно проводить поэтапно – сначала окна, затем ремонт самого помещения.

Стоимость работ – 75 00**0,00** **руб**.

Стоимость материалов – 79 640**,00** **руб.**

**ИТОГО: 154 640,00 руб.**

**3.5 Ремонт фундамента.**

Покраска, шпаклевка,

Работы проводились в счет договора с ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ».

1. **ПРОЕКТ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2015 год.**

Правление предлагает проект Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2015 года с учетом полученной аналитики и опыта работы в 2014 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 2014 году использованными для замены входных уличных и внутри подъездных дверей.

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 2015 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 2015 году.

**Пояснения к проекту**

**Сметы доходов и расходов**

**ТСЖ “Победа” на 2015г.**

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 2014 году правление ТСЖ работало согласно утвержденной на общем собрании членов ТСЖ Смете доходов и расходов (Протокол № 1 от 10.12.2013г)

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 2015 год формировалась на основе следующих данных:**

1. Отчет о результатах работы ТСЖ за 1 полугодие 2014 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 2015 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
* обслуживание расчетного счета в банке
* поддержка программного обеспечения

**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

**По результатам деятельности ТСЖ – за 1 полугодие 2014 года правление ТСЖ предлагает на 2015 год:**

1. **Установить взносы в специальный Резервный Фонд Товарищества.** В Фонд направлены экономия денежных средств по результатам работы в 2014 году, доходы по ст. «Текущий ремонт», ст. Содержание и ремонт ОИ МКД», Прочие доходы ТСЖ
2. **Установить тариф по ст.** «Содержание и ремонт ОИ МКД»

* **с 01.01.2015г по 31.12.2015г** в размере **34,33** руб. за кв.м.

1. **Начисления за отопление в 2015 году производить по установленным нормативам, согласно действующим тарифам.**
2. **Начисления по воде и водоотведению производить по действующим тарифам, согласно следующим правилам:**

* При уст. 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  632 148 руб. (основной доход)***

**РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:**

1. Расходов на проведение работ по Текущему ремонту общего имущества и ремонт лестничных площадок, стен, потолков в подъездах.
2. Расходов на услуги и работы по управлению МКД
3. Расходов по Резервному Фонду Товарищества

**РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ СМЕТЫ СОСТАВЛЯЕТ:**

***6 632 148 руб. 00 коп.***

**\* \* \***

Правление ТСЖ «Победа» обращается к членам ТСЖ с предложением **ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 2013 год и за 1 полугодие 2014 год.**

**\*\*\***

**ВЫВОДЫ**

В данный момент проведена проверка финансовой деятельности товарищества за 2011,2012, 2013 год. Акт проверки предлагается для ознакомления.

**\* \* \***

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***