

Отчет финансово-хозяйственной деятельности правления ТСЖ «Токарей 68» за 2014 г.

Раздел 1. Общие сведения.

ТСЖ «Токарей 68» зарегистрировано как юридическое лицо 19.04.2006 г., ОГРН 1069658074023.

Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учёт в Товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-

ФЗ "О бухгалтерском учете", и иными нормативными актами, регуливающими бухгалтерский учет в Российской Федерации.

ТСЖ «Токарей 68» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы, уменьшенные на величину произведённых расходов.

Доходы и расходы в соответствии с действующим законодательством учитываются кассовым методом, согласно которому изменения в финансовом положении признаются только в результате фактических выплат или получения денежных средств с использованием банковского расчетного счета.

Бухгалтерский учет, расчет и начисления полностью автоматизированы.

Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия «УСН в ТСЖ», версия 8.3.

Все расчеты в ТСЖ «Токарей 68» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «УБРиР», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

Общая площадь дома – 33 288,79 м², в т.ч.

жилые помещения – 18 787,3 м²;

нежилые помещения - 8 871,49 м²;

МОП — 5 630,00 м²;

Площадь земельного участка — 12 020,16 м².

Количество зарегистрированных в доме— 383 человека.

В состав правления ТСЖ «Токарей 68» с 18.05.2014 г. входят:

Щербинин А.А.(собственник кв. № 59);

Попова В.В. (собственник кв. № 53);

Зенцов А.Н. (собственник кв. № 91);

Удачин А.С.(собственник кв. № 217);

Макаров А.С. (собственник кв. № 115).

Председатель ТСЖ «Токарей 68» Булдашова Е.Л. (собственник кв. № 20)

Раздел 2. Мероприятия, проведенные в 2014 г.

2.1. Соборания

- 1) 4 общих собрания членов ТСЖ (апрель, май, июнь, август);
- 2) 4 общих собрания собственников МКД (апрель, май, июнь, август);
- 3) Заседания правления (январь-декабрь);
- 4) Новогодние мероприятия для собственников и жителей дома.

2.2. Работа с учреждениями и организациями:

1. ОАО «СТК»- претензионная работа по перерасчетам за поставленную тепловую энергию.

2. ООО «Отис» - претензионная работа по перерасчетам по работе лифтового оборудования.
3. ЗАО «УК Пионер»- претензионная работа по перерасчету за оказываемые услуги.
4. ГЖИ – предоставление документов по запросам
5. ГЖИ - получены разъяснения на запрос по расчетам отопления- нарушений в расчетах не выявлено;
6. ИП Коряков – претензионная работа по перерасчету за оказываемые услуги.
7. Прокуратура В-Исетского района – проверка по запросам о вносе по капитальному ремонт -нарушений не выявлено;
8. Прокуратура В-Исетского района — проведена плановая проверка по вопросам раскрытия информации в соответствии с Постановлением Правительства № 731, проверена работа по ведению сайта, определенного уполномоченным органом РФ - нарушений не выявлено.
9. Прокуратура В-Исетского района – жалоба Товарищества на нарушения режима подачи тепловой энергии на объект многоквартирный дом № 68 поставщиком ООО «СТК» в отопительный период. По изложенным фактам проведена проверка в отношении поставщика услуг.
10. ГИБДД – обращение по жалобам собственников и жителей по нарушениям парковки автотранспорта на территории МКД.
11. ГЖИ - проверка деятельности Товарищества по запросу собственника многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей кв. № 115, по вопросам общего имущества, начислениям коммунальных услуг, начислениям ОДН, раскрытию информации на соответствие нормативным актам - нарушений не выявлено. Вышеуказанные вопросы рассматривались также в судебном порядке. Нарушений в деятельности Товарищества не выявлено.

За время работы в 2014 году, замечаний и фактов нарушения в деятельности Товарищества со стороны надзорных органов Администрации Екатеринбурга, Государственной жилищной инспекции, Прокуратуры и др. – не выявлено. ТСЖ «Токарей 68» ведет свою деятельность в соответствии с установленными нормами законодательства РФ.

2.3. Мероприятия, выполненные в 2014 г.

2.3.1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта:

В период с 25 июня по 05 августа 2014 г. в многоквартирном доме № 68 по ул. Токарей проведено внеочередное общее собрание, согласно Федерального Закона РФ № 271-ФЗ, на котором был выбран способ формирования фонда капитального ремонта с открытием специального счета в ОАО «ВТБ» банке, владельцем которого является ТСЖ «Токарей68».

2.3.2. Инженерные системы дома:

Проведены исследовательские работы инженерных систем ГВС дома с 1 по 5 очередь по подвалу, согласно которых подготовлена смета для дальнейшего проведения ремонтных работ и вынесена на общее собрание.

2.3.3. Лифтовое оборудование:

Проведен капитальный ремонт по частичной замене лифтового оборудования 1 очереди грузового лифта (редуктор РЧЛ 180*45 правый).

2.3.4. Конструктивные элементы и МОП:

1. Проведены работы по гидроизоляции подземного паркинга во 2-й очереди, парковочные места №№ 24,27,30,38,39, проезд между № 26и 29, в плите перекрытия между 2 и 3 очередями.

2. В 2014 г. были начаты гидроизоляционные работы примыкания стены дома к детской площадке, которые закончены будут во 2 квартале 2015 г.

2.3.6. Приобретено и/или установлено оборудование:

1. Установлено новое оборудование БВД-432 RCB системы контроль-доступа панели блока вызова в 3 очереди входная группа (жилая часть);
2. Установлено дополнительное оборудование для ворот паркинга № 1,2 для адаптации с пультами от территории МКД для собственников паркинга;
3. Приобретена/заменена пружина для ворот паркинга 1200-67-7.5. и плата управления привода Sider 1 300;
4. Проведены демонтажные и монтажные работы в насосной станции пожаротушения паркинга по установке оборудования Щит АПТ Поток ЗН 2-шт, Щит пусковой ШКП-45 2-шт.. Проведены пусконаладочные работы (подключение щитов к кабелям, настройка оборудования, программирование, запуск системы, испытания.);
5. Приобретен и установлен Компрессор ERGUS PACIFIC-24 900 Вт 160л/мин для ПС насосной станции паркинга;
6. Приобретено оборудование Системы видеонаблюдения для МОП (1 этаж), паркинга, территории МКД;
7. Произведена замена/установлено оборудование Гранд магистр 1.30 — 1 шт. в диспетчерской дома для ПС жилой части 1 очереди. Проведены пусконаладочные работы (подключение кабелей, программирование, запуск системы);
8. Приобретены пожарные рукава Ду 50 с ГР-50 — в количестве 95 шт. Проведены работы по оснащению и перемотке пожарных рукавов Ду 50 с ГР-50 в МОП в 1,3,4,5 очередях жилой части и в паркинге с 1 по 4 очередь (нежилая часть);
9. Приобретено резервное оборудование для автоматических ворот территории МКД (жилая часть)- привод низковольтный С 724 24 V со встроенной платой;

Благоустройство территории:

1. Проведено озеленение территории МКД, высадка семян и рассады (весна), кустарников (осень).
2. Проведена установка «полусфер» со стороны нежилой части для ограничения парковки автотранспорта на газонах.

Замена/установка/проверка приборов учета ХВС, ГВС, эл. энергии, тепловой энергии:

1. В течении года проводилась плановая контрольная проверка показаний приборов учета ХВС, ГВС, эл. энергии, тепловой энергии в жилых и нежилых помещениях МКД, предоставивших допуск, что составило – 96% от всех помещений.
2. Поверку приборов учета тепловой энергии в 2014 г. осуществили — 33 собственника помещений: №№27,29,65,67,79,122,123,126,127,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,146,149,151,154,155,157,158,159,160,161,164,165. Приборы введены в эксплуатацию и приняты к расчету.
3. В соответствии с установленными сроком в технических паспортах были поверены общедомовые приборы учета тепловой энергии, установленные в ИПТ многоквартирного дома.
4. В октябре 2014 г., согласно установленного срока в паспорте была произведена замена общедомового прибора учета ХВС в доме.

Для потребителей, не установивших индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, Правительством РФ, предусмотрены повышенные финансовые обязательства путем включения повышающих коэффициентов на тарифы.

Предлагаем собственников дома обеспечить установку, поверку приборов учета, согласно Постановления № 354 «О предоставлении коммунальных услуг..» и Федерального Закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» и привести приборы учета коммунальных ресурсов в своих помещениях в соответствии с действующим законодательством.

Работа с собственниками МКД:

Ежемесячно в течении года проводился контроль и регистрация актов индивидуальных показаний приборов учета. Фактически ежемесячно отчитываются только 60-70% собственников дома. Для актуализации данных объема потребления индивидуальных коммунальных услуг, ТСЖ организует внеплановые проверки, выявляя недобросовестных потребителей.

Также при проведении проверки приборов в квартирах ТСЖ установлено, что часть из них собственниками не поверена в соответствии с установленными сроками в паспорте, что приводит к начислениям по нормативу.

Обращаем Ваше внимание, что необходимо ежемесячно с 20 по 25 число предоставлять данные по индивидуальным приборам учета, т. к. ежемесячно производится расчет, исходя из объема: 1) индивидуального потребления, 2) среднемесячного потребления для собственников не предоставляющих показания менее 6 месяцев и 3) норматива потребления для собственников не предоставляющих показания более 6 месяцев. Данные общедомовых приборов сопоставляются с индивидуальными расчетами по каждому потребителю, а разница по объему распределяется на ОДН.

С января 2014 г. стартовал пилотный проект подготовленный совместно с ОАО «УБРИР» по приему платежей граждан по банковской карте через терминал, установленный в 1 подъезде дома. Данный проект позволил сократить и оптимизировать расходы по оплате комиссионных расходов на оплату коммунальных услуг и содержания. На сегодняшний день при оплате коммунальных услуг собственники и жители дома: **69%** - пользуются картами банка ОАО «УБРИР», **9 %**- оплачивают через кассу банка ОАО «СКБ-банк», ОАО «УБРИР», **15%** - пользуются сервисом оплаты через «Личный кабинет», **7%** - используют интернет -банк.

С мая 2014 г. ТСЖ перешло на ведение расчетов по коммунальным услугам в расчетную систему Биллинг Онлайн. Данная система позволила автоматизировать процесс расчетов и вести аналитику объема потребления коммунальных услуг по каждому помещению в доме. Из квитанции сейчас можно получить полную информацию о ежемесячных объемах коммунальных услуг, согласно данных общедомовых приборов учета и индивидуальных показаний собственников. Появилась возможность через сервис «Личный кабинет» отправлять показания приборов непосредственно в расчетную систему, получать оперативную информацию о состоянии расчетов за ЖКУ, производить оплату услуг, задавать вопросы через форму на сайте и отправлять сообщение в офис ТСЖ и т.д.

Персоналом ТСЖ ведется информационно - разъяснительная работа: регулярно проводится прием собственников (жильцов дома) гл. бухгалтером по расчетам и начислениям и председателем ТСЖ по общим и личным вопросам. Размещаются объявления и информация на стендах в МОП, и на официальном сайт ТСЖ «Токарей 68» в сети интернет по адресу: **www.tokarey68.ru**, согласно требований Постановления Правительства № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Круглосуточно в доме работает аварийно-диспетчерская служба принимающая заявки по телефону, регистрирующая письма, заявления, претензии поступающие в адрес ТСЖ от собственников и жителей дома. Обратиться к администрации ТСЖ с вопросами также можно по телефону и электронной почте, которые размещены в МОП в каждом подъезде на информационных стендах.

Раздел 3. Бухгалтерская часть. Отчет об исполнении финансового плана 2014 г.

Начисления за коммунальные услуги собственникам МКД производилось по тарифам, утвержденным Регионально- энергетической комиссией города Екатеринбурга.

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы связанные с содержанием и ремонтом общего имущества определены были финансовым планом 2014 г. Объем содержания составлял 21,85 руб./м2, текущий ремонт — 1,20 руб./м2, капитальный ремонт — 5,30 руб./м2 до октября 2014 г., 6,10 руб./м2 с 01 ноября по декабрь 2014 г.

1 Отчет по содержанию общего имущества (60.1)

№	Наименование статьи затрат «Содержание жилья»	сальдо	план руб. год (доход)	факт оплаты руб. год	Начислено собственникам	сальдо с планом руб. год	Примечание
1. Техническое обслуживание общего имущества МКД (86)							
1.1	Техническое обслуживание инженерных систем, уборка МОП, уборка придомовой территории.	295 227,32	3 412 074,74	3 530 688,39		176 613,67	УК Пионер, Карат-Сервис,
1.2	Содержание и эксплуатация системы пожаротушения и дымоудаления.	30 000,00	374 079,56	390 000,00		14 079,56	Екатеринбургская Коммуникационная Компания
1.3	Вывоз снега.	0,00	39 841,62	57 600,00		-17 758,38	Терра-Сервис
1.4	Санитарное содержание контейнерной площадки. Вывоз и утилизация ТБО и КГМ.	0,00	225 775,42	220 650,71		5 124,71	Специальные технологии
1.5	Санитарное содержание подвальных помещений.	0,00	16 601,14	10 717,84		5 883,30	Компания АЛЬФА (дератизация, дезинсекция)
1.6	Содержание и эксплуатация домофонной системы	0,00	293 944,07	290 600,00		3 344,07	ИП Коряков В.Н.
1.7	Обслуживание и эксплуатация автоматических ворот паркинга	0,00	35 969,85	36 000,00		-30,15	ИП Коряков В.Н.
1.8	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства.	0,00	113 995,25	97 598,50		16 396,75	ИП Салаев С.А., ИП Белоусов А.В., СК Урал-Плит, Авансовый отчет
1.9	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования.	0,00	609 742,43	552 601,46		57 140,97	Отис-Лифт, ИКЦ УралЛифт, СК Альянс.
1.10	Прочие расходы.	0,00	38 736,84	57 103,00		-18 366,16	Данке-Урал, Сантехкомплект-Урал, Электрические технологии, авансовый отчет.
ВСЕГО:		325 227,32	5 160 760,92	5 243 559,90		242 428,34	

2. Административно-Управленческие расходы (86)

1.11	Паспортный стол	3 728,79	45 112,96	48 474,27		367,48	МБУ Ж КХ Верх-Исетского района
1.12	Административные расходы (услуги связи, тревожная кнопка, услуги банка, расходные материалы, обучение персонала, почтовые расходы, оплата гос. пошлины. Услуги нотариуса и др.)	-13 207,50	133 918,08	209 393,48		-88 682,90	КОМСТА-Р-Регионы, ЧОП ЦЭБУР-Гард, БАНК, УЦИПС, Нео-Папирус, Потенциал-СОФТ, Автоматизация, авансовый отчет, Уральское УГМС.
1.13	Фонд оплаты труда	0,00	1 143 264,24	1 129 611,31		13 652,93	ТСЖ Токарей 68
1.14	Вознаграждение председателя	0,00	524 595,84	545 236,15		-20 640,31	
1.15	Персонал ТСЖ	0,00	618 668,40	584 375,16		34 293,24	
1.16	Налоги на фонд оплаты труда (ФСС, ПФР, ФФОМС, Страхование НС и ПЗ)	-1 882,32	363 010,79	372 908,00		-11 779,53	Фонды
1.17	Юридическое сопровождение деятельности ТСЖ.	0,00	239 366,47	240 000,00		-633,53	ЦФЮТ Перспектива
ВСЕГО:		-1 882,32	1 745 641,50	1 742 519,31		-87 075,55	
ИТОГО по плану содержание		323 345,00	6 906 402,42	6 986 079,21		243 668,21	

2	Текущий ремонт (86) собственники	-32 610,16	398 427,21	0,00	398 470,61	74 620,45	
2.1	Конструктивные элементы		398 427,22	291 340,00		107 087,22	Пенетрон-Регион
Итого расходов за счет текущего ремонта:			398 427,22	291 340,00		107 087,22	
3	Капитальный ремонт (86) собственники	-13 767,61	1 769 817,75		1 803 938,66	1 671 529,22	
3.1	Лифтовое оборудование		329 195,44	118 641,83		210 553,61	
3.1.1	монтаж оборудования грузового лифта 1 оч.		0,00	27 545,83		0,00	Отис-Лифт
3.1.2	редуктор РЧЛ-180/45 прав		0,00	91 096,00		0,00	Лифт-Техника
3.2	Конструктивные элементы		455 600,00	0,00		455 600,00	
3.3	Инженерные системы		441 225,60	0,00		441 225,60	
ИТОГО:			1 226 021,04	118 641,83		1 107 379,21	

5	Коммунальные услуги (86)		начислено собственникам ком. Услуги (ТСЖ)	Предъявлено поставщиком ком. Усл. (РСО)	Сальдо на конец периода		
5.1	ХВС, ГВС (подача), водоотведение ХВС, ГВС	-148939,95	1 314 848,03	1 165 908,04	0,04		Водоканал
5.2	Электроэнергия	-7571,82	2 130 987,54	2 123 415,71	0,01		Екатеринбургэнергосбыт
5.3	Теплоэнергия, нагрев ГВС	-228667,77	5 443 081,37	5 607 212,35	-392 798,75		Свердловская теплоснабжающая компания
ИТОГО:			8 888 916,94	8 896 536,10	-392 798,70		

6	Лицевые счета собственников помещений		Остаток на начало года Д-т	Начислено обороты Д-т	Оплачено обороты К-т	Долг за собственниками по коммунальным и эксплуатационным услугам в т.ч. Начисления декабря 2014 г.	
6.1	Лицевые счета собственников помещений сч. 76 СО 1		1 876 551,22	24 379 910,74	23 444 798,90	2 811 663,06	в т.ч. начисления декабрь 2014 г. в сумме 2 123 828,24

7 Банк, касса.

Остаток по **кассе (сч. 50)** на начало года 0 рублей 0 копеек
 Обороты за год 67 983 рублей 60 копеек
 Остаток в **кассе** на конец года 0 рублей 00 копеек
 Остаток на **расчетном счете (сч 51)** на начало года 37 605 рублей 85 копеек
 Остаток на **расчетном счете** на конец года 131 056 рублей 84 копеек
 Остаток на **депозитном счете (сч 55)** на начало года 603 805 рублей 35 копеек
 Остаток на **депозитном счете** на конец года 1 425 639 рублей 08 копеек
 Остаток на **спец. счете ВТБ (сч. 51)** на начало года 0 рублей 00 копеек
 Остаток на **спец. счете ВТБ (сч. 51)** на конец года 88 291 рубль 21 копейка

8 Поступления от коммерческой деятельности (62.1)

№	План	сальдо	начислено контрагенту	оплачено контрагентом	Сальдо на конец периода
Планируемые поступления:					
8.1	ООО ЧОП «ЦЭБУР-Гард» 60 000,00	-5 000,00	60 000,00	50 000,00	5 000,00
8.2	ЗАО "Уральская телефонная компания «КОМСТАР-Регионы» 57568,00	8 300,00	51 300,00	62 970,00	-3 370,00
8.3	ООО "Евротел" 0,00	2 400,00	0,00	0,00	2 400,00
8.4	ООО "Екатеринбург-2000" 189896,00	0,00	192 370,00	192 370,00	0,00
8.5	ООО "Тересеть-Сервис" 0,00	3 000,00	0,00	3 000,00	0,00
8.6	ООО "Телесеть-сервис" (Ростелеком) 37976,00	0,00	38 470,00	35 223,00	3 247,00
8.7	ОАО "Ростелеком" 101280,00	0,00	102 600,00	93 940,00	8 660,00
8.8	ООО «Конвекс-Восток» 37976,00	0,00	38 470,00	38 941,00	-471,00
8.9	ООО «Комтехцентр» 37976,00	0,00	38 470,00	38 303,26	166,74
8.10	Алешин А.В. 25320,00	0,00	25 650,00	23 485,00	2 165,00
8.11	ИП Либенко 0,00	169 637,10	20 314,84	0,00	189 951,94
8.12	ИП Клементьев Г.А. 63300,00	0,00	53 300,00	53 300,00	0,00
8.13	Сталининград 0,00	49 436,13	0,00	49 436,13	0,00
8.14	Грабик Александр Анатольевич 0,00	4 800,00	6 857,14	11 657,14	0,00
8.15	УралПрофиль 103440,00	-6 640,00	43 100,00	36 460,00	0,00
8.16	Удобные деньги 8 0,00	0,00	14 032,26	14 032,26	0,00
8.17	ООО "Ассоциация международной безопасности" 14385,60	0,00	10 789,20	10 789,20	0,00
8.18	АМ Сервис 0,00	0,00	36 000,00	30 000,00	6 000,00
8.19	Казакова Ольга Игоревна 0,00	0,00	5 612,90	5 612,90	0,00
8.20	Пени, гос. пошлина 0,00	0,00	26 853,66	26 853,66	0,00
8.21	Проценты банка 0,00	0,00	56 878,31	56 878,31	0,00
ИТОГО:		225 933,23	821 068,31	833 251,86	213 749,68
Налог на прибыль(УСН) 1%		0,00		8 332,52	

9 Расходы за счет коммерческой деятельности (60.2)

№	Наименование статьи затрат	план руб. год	факт руб. год	кон. Периода руб. год	Примечание
9.1	Резервная комплектация оборудования к автомат. воротам (жилая часть)- 29 600 руб.;Пружина для ворот паркинга (левая, правая)- 22 400 руб.; Плата управления для привода автомат. ворот паркинга — 4 800 руб.; Блок и считыватель для паркинга — 2 500 руб.	57 200,00	59 050,00	-1 850,00	ИП Коряков В.Н.
9.2	2 этап благоустройства территории детская площадка: настенные электронные часы -13 800 руб.; гирлянды — 26 399,75 руб.	362 750,00	40 199,75	322 550,25	ИП Старостина, ИП Обедин
9.3	Замена блока вызова панели контроль-доступа 3 оч. , входная группа (жилая часть) — 21 600 руб.	21 600,00	14 400,00	7 200,00	ИП Коряков В.Н.
9.4	Оборудование для автомат.ворот паркинга — плата радиоканала Дорхан для ворот № 1 — 2 600 руб.; плата радиоканала Stil — 7 200 руб. для ворот № 2; бокс для платы — 600 руб.	10 400,00	10 400,00	0,00	ИП Коряков В.Н.
9.5	Оборудование для насосной станции паркинга: Поток 3-П — 4 660 руб.; ШКП — 37 260 руб.	41 920,00	41 920,00	0,00	ОСА-ЕК
9.6	Оборудование для системы видеонаблюдения МОП, территории, паркинга.	247 266,00	263 640,00	-16 374,00	ИП Коряков В.Н.
9.7	Заказ проектной документации на инженерные системы дома.	80 000,00	25 000,00	55 000,00	Протэк
9.8	3 рабочее место, модернизация компьютера: офисная программа — 13 420 руб.; плата за пользование ПО — 2 762,80 руб.; системный блок — 13 357,20 руб.	12 380,00	29 540,00	-17 160,00	КомпьютерТрейд
9.9	Оргтехника (принтер+сканер+ксерокс) — 12 600 руб.; 12 560 руб.- годовое обслуживание, замена, заправка расходные материалы; 1 500 руб.- информационные карманы.	0,00	26 660,00	-26 660,00	СервисКопир, ИП Гирс
9.10	Сайт ТСЖ — услуги хостинга.	0,00	1 350,14	-1 350,14	Инсис
9.11	Аудит	51 000,00	40 000,00	11 000,00	РОСАУДИТ
9.12	Программное обеспечение: программа Биллинг Онлайн — 25 000 руб.; установка, обслуживание, программного обеспечения 1С — 22 696,54 руб.; обучение персонала — 4 750 руб.; обслуживание программного обеспечения Центр Отчетности — 5 850 руб.	0,00	88 026,54	-88 026,54	Биллинг Онлайн, Центр отчетности, Компьютрейд, АКАТО
9.13	Пожарная система: компрессор для насосной станции паркинга — 13 190 руб.; работы по восстановлению ПС — 69 000 руб.;пожарные рукава — 63 300 руб.	41 920,00	145 490,00	-103 570,00	Екатеринбургская коммуникационная компания, Огнеборц, Северо-западный ТД
9.14	Госпошлина арбитражный суд	0,00	3 656,72	0,00	УФК по Свердловской области
ИТОГО:		884 516,00	789 333,15	140 759,57	

10 Расчеты с подотчетными лицами (сч. 71)

№	ФИО	Остаток на нач. года	начислено	оплачено	перерасход на конец года	Остаток на кон. Года (руб)
10.1	Булдашов А.Е.	0,00	67 976,92	67 983,60	0,00	6,68

В целом финансовый план в 2014 г. рассчитан по взносам оптимально и выполнен с положительным сальдо на конец года, которое перейдет на 2015 г.

- 1) переходящее сальдо по **Содержанию**- 155 352,79 руб.;
- 2) переходящее сальдо по **Текущему ремонту** — 74 520,45 руб.;
- 3) переходящее сальдо по **Капитальному ремонту** -1 671 529,22 руб. (работы перенесены на 2015 г.)

По коммунальным услугам в декабре 2014 г. была произведена корректировка расчетов:

- 1) по **ХВС и водоотведению** — произведен перерасчет на сумму 35 375,42 руб. в пользу собственников, сальдо на конец года составило - 0,04 руб.
- 2) по **Электрической энергии** — произведен перерасчет на сумму 35 861,46 руб. в пользу собственников, сальдо на конец года составило — 0,01 руб.
- 3) по **Тепловой энергии** — произведены доначисления на сумму 228 707,58 руб. (см. сальдо по отчету 2013 г.). Сальдо на конец года по тепловой энергии составило 392 798,75 руб. (по сумме 392 798,75 руб. ведется претензионная работа с ООО «СТК»).

В декабре ТСЖ была проведена инвентаризация МБП общего имущества собственников МКД, денежных средств, финансовых обязательств, в связи с подготовкой к составлению годовой отчетности. Сформирован перечень общего имущества собственников жилых/нежилых помещений многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей на 2015 г. Проведена инвентаризация всех лицевых счетов собственников многоквартирного дома.

В соответствии с графиком финансовой отчетности ТСЖ «Токарей 68» в течении года были отправлены отчеты в следующие фонды и организации:

1. Отчет в фонд социального страхования ;
2. Отчет в Пенсионный фонд;
3. Отчет в Территориальный орган ФС Гос. Статистики;
4. Отчет в ГЖИ по целевым взносам на капитальный ремонт общего имущества;
5. Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения на календарный год в ИФНС по Верх-Исетскому району;
6. Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий год в ИФНС по Верх-Исетскому району;
7. Реестр сведений о доходах физических лиц за прошедший год в ИФНС по Верх-Исетскому району.
8. Сведения в ЕРЦ для расчета и начисления компенсации по оплате содержания и коммунальных услуг по льготным категориям граждан.

Напоминаем также собственникам и жителям дома, имеющим льготы, производить оплату необходимо до 10 числа, следующего за расчетным, чтобы вовремя получать компенсацию на расходы по коммунальным платежам.

При формировании финансового на плана 2015 г. правлением Товарищества был проведен анализ существующей экономической ситуации, учтены моменты и недочеты финансового плана 2014 г., а также нововведения, которые Правительством РФ планируется провести в период с июля 2015 г. по январь 2016 г., касаясь вопросов ОДН, ТБО и КГМ.

На основании вышеизложенного предлагается рассмотреть взнос на содержание и текущий ремонт, обеспечивающий необходимые работы и услуги для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. (см. таблица № 1).

период			Для справки	
СОДЕРЖАНИЕ	01.01.2015-30.04.2015г.г.	01.05.2015-31.12.2015 г.г.	Постановление Администрации Екатеринбурга № 2206 от 05.08.2014 г.	Постановление Администрации Екатеринбурга
1. Содержание	21,85 руб./м2	22,86 руб./м2	Содержание 24,68 руб./м2 (учтен только минимальный перечень услуг, см. ПП РФ № 290)	В 2015 г. планируется повышение стоимости содержания на 7-10 %, что может составить от 26,40 руб./м2 до 27,14 руб./м2 .
2.Текущий ремонт	1,20 руб./м2	1,20 руб./м2		
Итого	23,05 руб./м2	**24,06 руб./м2		

****** взнос на содержание в размере — 24,06 руб./м2 (повышение составило 4,4%) после принятия общим собранием будет действовать на начало 2016 г. до утверждения общим собранием плана на следующий финансовый год.

При подготовке Финансового плана на 2015 г. правление руководствовалось нормативными актами и требованиями в соответствии с Постановлениями Правительства № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и иными положениями Жилищного Кодекса РФ.

Раздел 4. Юридическая часть.

4.1. Работа с текущей документацией.

- велась претензионная работа в адрес поставщиков коммунальных услуг;
- осуществлялся правовой анализ всех внешних договоров, заключенных с ТСЖ «Токарей 68»;
- осуществлялась разработка проектов внутренних договоров, положений, иных локальных актов необходимых для деятельности Товарищества;
- проводился анализ действующих договоров, подготовка дополнительных соглашений к договорам;
- проводился анализ введенных новых нормативных актов ФЗ РФ, вступивших в силу в 2014 г. для предприятий ЖКХ для принятия необходимых, мер к выполнению регламентов.
- поданы заявки на перезаключение договоров с РСО для приведения их в соответствие с действующим законодательством (МУП «Водоканал», ООО «СТК»).
- велась работа по заявлениям собственников и жителей, поступающих в адрес ТСЖ.

4.2. Работа претензионная и судебная с собственниками МКД

Дебиторская задолженность собственников жилых и нежилых помещений в **2013 г.** составила **-1,76%**, в **2014 г.- 2,8%.**, что соответствует **687 834,82 руб.** на 31.12.2014 г.

В 2014 г. были проведены судебные заседания в отношении собственников имеющих задолженность перед ТСЖ следующих помещений:

1) Судебные заседания по иску ТСЖ к собственнику жилого помещения № 115, *Макарову* о взыскании задолженности за коммунальные услуги в размере **22 722 руб. 04 коп.** в т.ч. Пени – **2 316 руб. 00 коп.**, гос.пошлина – **951 руб. 14 коп.** в Железнодорожном суде г. Екатеринбурга. В процессе судебного разбирательства после 6 заседаний должник в добровольном порядке погасил задолженность и пени в полном объеме, на основании чего ТСЖ «Токарей 68» отказалось от исковых требований. Судом вынесено решение взыскать с Макарова в пользу ТСЖ «Токарей 68» сумму государственной пошлины в размере **951 руб. 14 коп.** Проведена работа со службой судебных приставов.

2) Судебные заседания по иску ТСЖ к собственнику жилого помещения № 128, Некрасову о взыскании задолженности за коммунальные услуги в размере **25 175 руб. 17 коп.** в т.ч. пени – **807 руб. 02 коп.**, гос.пошлина – **979 руб. 47 коп.** в Верх-Исетском мировом суде. Судом вынесено решение об удовлетворении исковых требований в полном объеме. Проведена работа со службой судебных приставов.

3) Судебные заседания по иску ТСЖ к собственнику жилого помещения № 118, Ивановой и Иванову о взыскании задолженности за коммунальные услуги в размере **43 071 руб. 24 коп.** в т.ч. пени – **1380 руб. 79 коп.**, гос.пошлина – **765 руб. 85 коп.** в Верх-Исетском мировом суде. Судом вынесено решение об удовлетворении исковых требований в полном объеме. Проведена работа со службой судебных приставов.

4) Судебные заседания по иску ТСЖ к собственнику жилого помещения № 139, Замураевой о взыскании задолженности за коммунальные услуги в размере **27 549 руб. 79 коп.** в т.ч. Пени – **1 543 руб. 79 коп.**, гос.пошлина – **1 072 руб. 81 коп.** в Орджоникидзевском мировом суде. Судом вынесено решение об удовлетворении иска в полном объеме. Проведена работа со службой судебных приставов.

В 2014 г. по исполнительным листам взыскано с должников за коммунальные услуги, услуги по управлению и кап. ремонту на общую сумму **103 297,07 руб.** и возвращено в бюджет ТСЖ.

4.3. Претензионная и судебная работа с контрагентами.

В претензионном порядке в т.ч. по протоколам разногласий откорректированы суммы по услугам следующих контрагентов в пользу ТСЖ:

ЗАО «УК Пионер» на сумму – **13 039 руб. 45 коп.**

ООО «Отис Лифт» на сумму – **17 496 руб. 94 коп.**

ИП «Коряков» на сумму - **8000 руб. 00 коп.**

Итого: 38 536 руб. 39 коп.

В декабре 2014 г. была выставлена претензия в адрес ООО «СТК» о перерасчете за тепловую энергию, потребленную за ноябрь 2014 г. многоквартирным домом № 68 по ул. Токарей, согласно общедомового коммерческого учета. Разница между выставленным нормативом и данными общедомового прибора составила 392 798,75 руб. в пользу ТСЖ.. Претензия пока не удовлетворена. Планируется по данному вопросу обратиться в Арбитражный суд г. Екатеринбурга.

Раздел 5. Заключительная часть.

5.1. Планируемые мероприятия на 2015 г. с Мая по Сентябрь

1.) *Текущий ремонт* (см. План работ по текущему ремонту.)

- МОП 1-4 очередь;
- фасад 3,5 очередь;
- территория МКД;
- паркинг 2,3 очередь;
- ИТП- 1 очередь;
- кровля 1,2,3 очередь.

2.) *Капитальный ремонт* (см. План работ по капитальному ремонту.)

- паркинг - деформационный шов между 1 и 2 оч;
- ремонт инженерных систем ГВС 1-5 очередь.

3) *Фонд коммерческой прибыли* (см. Приложение № 4 к фин. плану)

- монтаж системы видеонаблюдения МОП на территории МКД;
- проект, оборудование, материалы и работы для детской спортивной площадки;
- программное обеспечение для ТСЖ;
 - оборудование для автоматических ворот паркинга (пружина правая, левая);
 - технические паспорта 1 – 5 очередь МКД;

– оборудование для ПС (5 очередь, жилая часть).

4.) *Мероприятия по благоустройству территории МКД*

- озеленение и высадка растений на территории МКД (жилая/нежилая часть);
- благоустройство территории, возле калитки № 1, покрытие асфальтом или оформление дорожки тротуарной плиткой;

Планируемые мероприятия на 2015 г. с Июня по Сентябрь

5.) *Мероприятия по организации и проведению замены/или поверки **приборов учета ГВС**, (срок межповерочного интервала на приборы ГВС - 4 года) для собственников жилых помещений МКД (5 очередь с №№ 166 по 217 квартиру), согласно паспортов ИПУ 2010 года выпуска.*

6.) *Мероприятия по организации и проведению замены/или поверки **приборов учета тепловой энергии**, (срок межповерочного интервала на приборы тепловой энергии составляет - 5 лет) для собственников жилых помещений МКД (кв. №№ 10, 39, 40, 64, 73, 110, 115, 124, 125, 128, 129, 142, 143, 144, 145, 150, 156, 162, 163, 212), согласно паспортов 2007, 2008, 2009, 2010 года выпуска.*

7.) *Мероприятия по организации и проведению централизованного перепрограммирования **приборов учета электрической энергии** в жилых и нежилых помещениях дома в т.ч. общедомовых приборов. Заявление на перепрограммирование приборов учета эл. энергии многоквартирного дома № 68 по ул. Токарей отправлено в адрес поставщика услуг ОАО «Екатеринбургэнергосбыт».*

Планируемые мероприятия на 2015 г. с Апреля по Декабрь

8.) *Общественные мероприятия.*

Апрель 2015 г.

*Праздник двора «Карусель Весны» для детей и родителей на детской площадке дома.

Июнь- декабрь 2015 г.

*Подготовка к Мероприятию « 10- летию ТСЖ «Токарей 68».

Ждем от собственников и жителей предложения по празднованию 10-летия ТСЖ «Токарей 68».

Декабрь 2015 г.

*Новогодние мероприятия для детей и взрослых.

В заключении хочется отметить, что Правление ТСЖ «Токарей 68» четко реагирует на замечания, конструктивные предложения, а также на критику в свой адрес, стараясь оперативно устранять выявленные недочеты в работе, привлекает к участию в жизнедеятельности дома активных и неравнодушных собственников и жителей дома.

При утверждении данного акта общим собранием считать отчет и вынесенные предложения правления решениями общего собрания ТСЖ «Токарей 68».

С уважением,
Председатель
ТСЖ «Токарей 68

 Булдашова Е.Л.