

ОТЧЕТ о финансовой деятельности ТСЖ «ВОЗРОЖДЕНИЕ» за 2014 год

1. Общие показатели:

Вид услуг	Фактические расходы	Начисления собственникам	в тыс. руб. Финансовый результат ¹
Горячее водоснабжение	4093	4633	540
Холодное водоснабжение	822	1112	290
Водоотведение	863	1066	203
Отопление жилых и нежилых помещений	16153	17014	861
Электроэнергия жилых и нежилых помещений	10167	10331	164
Содержание и ремонт жилья	14500	15257	757
Уборка подъездов	1156	1189	33
ИТОГО:	47754	50602	2848
ИТОГО без «отопления»			1987
Электроэнергия МОП (водонасосной станции, лифтов, наружного освещения, потерь в ЛЭП, трансформаторах, техническое обслуживание ТП-441)	1205		

2. Состав расходов ставки «содержание и ремонт жилья»:

1) административно-управленческие расходы – 6669 тыс. руб.

- канцелярские товары, служебный проезд, услуги связи, почтовые расходы, консультационно-информационные услуги, юридические услуги, обучение, услуги банка по расчетно-кассовому обслуживанию, плата за предоставление информации для оформления исковых требований – 502 тыс.руб.;

- зарплата обслуживающего персонала и страховые взносы согласно штатному расписанию - 6167 тыс.руб.;

2) техническое обслуживание и содержание общего имущества – 4911 тыс. руб., в том числе:

–техническое обслуживание лифтов, периодическое техническое освидетельствование лифтов, страхование лифтов, как опасных объектов (договор) – 1 240 тыс.руб.,

–техническое обслуживание водонасосной станции (договор) – 77 тыс.руб.,

–техническое обслуживание газовых коммуникаций (договор) – 137 тыс.руб.,

–обслуживание и ремонт ВДГО (внутридомовое газовое оборудование) по ул.Ванеева-6, ул.Генкиной-38 – 151 тыс.руб.;

–аварийное обслуживание инженерных систем (договор) – 163 тыс.руб.,

¹ Начисления собственникам – (минус) фактические расходы.

- техническое обслуживание тепловых пунктов (договор), метрологическая поверка приборов (теплосчетчиков), монтаж схем защиты насосов ГВС «сухой ход» - 932 тыс.руб.,
- проверка вентканалов (договор) – 18 тыс.руб.,
- вывоз ТБО, КГМ (договор) — 1375 тыс.руб.,
- работа спецтехники по уборке и вывозу снега – 79 тыс.руб.,
- промывка, опрессовка систем отопления домов и теплотрасс (договор) – 330 тыс.руб.;
- техническое обслуживание и ремонт систем домофонии ж/д по ул.Генкиной-38, 40, 42/15, ул.Ванеева-6 (договор) — 136 тыс.руб. (домофонию домов Невзоровых-47, Ижорская-11 и Ванеева-4 обслуживает штатный специалист ТСЖ),
- техническое обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления домов ул.Ванеева-4/45, 6 – 273 тыс.руб.,

3) текущий ремонт общего имущества – 798 тыс. руб., в том числе:

- промывка водонагревателей ул.Невзоровых-47(6-8 подъезды), ул.Ижорская-11, ул.Генкиной-40, 42/15— 80 тыс.руб.
 - ремонт оборудования РУ-0,4 в ТП-441, испытание кабелей 0,4 кВ — 156 тыс.руб.
 - ремонт уличного освещения — 39 тыс.руб.
 - ремонт напольной плитки ул.Невзоровых-47 подъезд 11 — 6 тыс.руб.
 - покрасочные работы (металлические колонны) - 24 тыс.руб.
 - ремонт входной группы ул.Невзоровых-47 подъезд 2 - 105 тыс.руб. (Ремонт входной группы был профинансирован с текущего счета ТСЖ, поскольку в 2007г. собственники подъезда самостоятельно выполнили косметический ремонт за счет собранных внутри подъезда денежных средств)
 - ремонт клумб и вазонов на крышах подземных автостоянок – 29 тыс.руб.,
 - замена магнитного пускателя лифта ул.Генкиной-38 подъезд 2 - 3 тыс.руб.
 - замена электросчетчика в ВРУ ул.Невзоровых-47— 10 тыс.руб.
 - ремонт насосов ГВС, отопления ул.Невзоровых-47, ул.Ванеева-6— 18 тыс.руб.
 - благоустройство придомовой территории— 78 тыс.руб.
 - доставка профнастила для контейнерной площадки ул.Генкиной-42/15 - 1 тыс.руб.
 - замена участка трубопровода холодной воды в водонасосной станции ул.Ванеева-6— 15 тыс.руб.
 - гидравлическая промывка наружных труб канализации ул. Ванеева-6 подъезд 2 - 10 тыс.руб.
 - замена двух регуляторов давления в тепловом пункте ул. Ванеева-6- 14 тыс.руб.
 - сварочные работы в ИТП (подготовка к отопительному сезону)— 33 тыс.руб.
 - проведение тепловизионного обследования теплоизоляции ограждающих конструкций жилого дома ул.Ванеева-6 - 66 тыс.руб.;
 - размещение объявления в газете по поиску рабочих — 21 тыс.руб.
 - монтаж сайдинга на приставных лоджиях ул.Невзоровых-47 подъезд 3, закрепление отлива на лоджии - 4 тыс.руб.
 - очистка стен от надписей ул. Генкиной-40 — 21 тыс.руб.
 - изготовление и установка металлических конструкций (мостиков через ливневые стоки) - 53 тыс.руб.,
 - утилизация перегоревших энергосберегающих ламп – 12 тыс.руб.
- 4) израсходовано расходных материалов — на 601 тыс.руб.**
- На 1 января 2014г. остаток материалов на складе составлял — 240 тыс.руб. В 2014г. было приобретено материалов на 614 тыс.руб. Израсходовано в 2014г. материалов на 601 тыс.руб. Остаток материалов на складе на 1 января 2015г. – на 253 тыс.руб.
- 5) износ основных средств — 8 тыс.руб.** (на эту сумму уменьшилась стоимость основных средств)
- 6) комиссионный сбор Сбербанк за внесение собственниками квартплаты – 575 тыс.руб.;**

7) налог УСН - 218 тыс.руб.

8) дополнительные сборы денежных средств с собственников помещений по домам в 2014г. на выполненные работы:

–установка системы видеонаблюдения по ул.Невзоровых-47 подъезд 10 (внутриподъездный сбор) - 123 тыс.руб.;

–ремонт системы контроля управления доступа ул. Ванеева-6 подъезд 2 - 2 тыс.руб.;

–содержание консьержей ул.Ванеева- 4/45 (зарплата+страховые взносы) - 595 тыс.руб.

3. Ремонт подъездов.

Остаток денежных средств на ремонт подъездов на 01.01.2014 года составил - 571 тыс.руб.

Начислено собственникам в 2014 году – 524 тыс.руб.

В 2014г. прекращен сбор денежных средств по данной статье собственников подъездов № 5 ж/д ул.Невзоровых-47; возобновлен сбор денежных средств по данной статье в подъездах № 2, 6, 10 ж/д ул.Невзоровых-47 (подробнее в отдельном материале).

В 2014г. выполнен полный косметический ремонт в четырех подъездах на сумму 677 тыс.руб., в том числе:

подъезд № 1 ж/д 6 ул.Ванеева – 233 тыс.руб. ;

подъезд № 1 ж/д 38 ул.Генкиной – 137 тыс.руб.;

подъезд № 2 ж/д 38 ул.Генкиной — 195 тыс.руб.;

подъезд № 3 ж/д 42/15 ул.Генкиной — 112 тыс.руб.

Также выполнен частичный ремонт на общую сумму 223 тыс.руб. в подъездах № 6 , 10 по ул.Невзоровых-47; подъезде № 1 по ул. Генкиной-42/15; подъезде № 2 по ул.Ванеева-6; подъезде № 2 по ул.Ванеева-4/45.

Остаток денежных средств на ремонт подъездов на 01.01.2015 года составляет – 195 тыс.руб.

4. Капитальный ремонт

Накопления на 01.01.2014 г. – 3843,3 тыс.руб.

Израсходовано денежных средств фонда капремонта в 2014 г. – 2502,8 тыс.руб., в том числе:

720,0 тыс. - замена дверей («Выход на кровлю», «выход на чердак») по предписанию МЧС на противопожарные соответствующего класса (ул. Невзоровых-47, ул. Ижорская-11, ул. Генкиной-38, 40, 42/15);

594,0 тыс. - ремонт асфальтового покрытия, отмосток для защиты фундаментов общей площадью 780,5кв.м;

38,2 тыс. - замена тяговых канатов лифта и КВШ (канатоведущий шкив) подъезд № 3 ул.Генкиной-40;

81,4 тыс. - работа по модернизации оборудования водонасосной станции (ул.Невзоровых-47, ул.Ижорская-11, ул.Генкиной-38, 40, 42/15);

549 тыс. - замена системы розлива ГВС в подвалах подъездов 1, 2, 3, 4, 5 ул.Невзоровых-47;

101,0 тыс. - определение места повреждения и ремонт кабельной линии 6 кВт, ведущей от внешнего источника питания к ТП-441 (ул.Невзоровых-47, ул.Ижорская-11, ул.Генкиной-38, 40);

65,0 тыс. - строительно-монтажные работы по установке баков в ИТП (ул. Ванеева, 6);

46,4 тыс. - установка металлических перегородок (ул.Генкиной, 38, ул.Ванеева, 6 подъезд 1)

302,8тыс. - обследование и ремонт фасада домов, облицовки кладки стен, в том числе:

-234,8 тыс.руб. – полное обследование прочности облицовочной кирпичной кладки на фасадах домов ул.Невзоровых-47, Ижорская-11;

-68,0 тыс.руб. – ремонт облицовочной кирпичной кладки в районе подъезда № 4 ул.Невзоровых-47;

5,0 тыс. - расчетно-кассовое обслуживание счета фонда капитального ремонта.

Собрано в 2014 году денежных средств в фонд капремонта – 913,2 тыс.руб., по тарифу 1,14 руб./кв.м, и 66 тыс.руб. дополнительная оплата нежилыми помещениями за работы по благоустройству.

Получено процентов с депозитов (за вычетом налога) – 127,4 тыс.руб.

Накопления на 01.01.2015 г. составили – 2447,1 тыс.руб., в том числе по домам: ул.Ижорская-11 – 388 тыс.руб., ул.Генкиной-38 – 531 тыс.руб., ул.Генкиной-40 — 569тыс.руб., ул.Генкиной- 42/15 — 488 тыс.руб., ул.Ванеева-6 – 468 тыс.руб., ул.Ванеева-4/45 – 120 тыс.руб. По жилому дому ул.Невзоровых-47 образовался перерасход средств фонда капитального ремонта в сумме 117тыс.руб. в связи с внеплановым обследованием фасада дома по причине выявления отслоения облицовочной кирпичной кладки от капитальной стены. Эти работы были профинансированы из резервного фонда. Эти денежные средства необходимо вернуть в резервный фонд ТСЖ из доходов по жилому дому ул.Невзоровых-47. Все денежные средства фонда капремонта размещены на депозитах в Сбербанке РФ.

5. Целевые взносы

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

В 2014г. был произведен дополнительный ремонт нежилого помещения над парковкой (помещение охраны с пультом видеонаблюдения) на сумму 12 тыс.руб.

На 1 января 2015г. остаток целевых взносов - 106 тыс.руб.

6. Использование неизрасходованных денежных средств за прошлые периоды

На 01.01.2014 неизрасходованные денежные средства по основной деятельности составляли 2883 тыс.руб., из которых 1455 тыс. – накопления за период до 2013 года, 1428 тыс. – накопления за 2013 год.

Из этих средств в 2014 году по решению общего собрания (протокол от 12.08.2014г.) было выполнено:

- техническая инвентаризация инженерных сетей (для передачи в город) — 209 тыс.,
- установка системы видеонаблюдения, монтаж сетевого хранилища — 1238 тыс.,
- оплата электроэнергии мест общего пользования – 1205 тыс.

Остаток денежных средств по основной деятельности на 01.01.2015г. составил 231 тыс.руб.

7. Резервный фонд

Резервный фонд предназначен для своевременной оплаты поставщикам коммунальных услуг в связи с тем, что собственники помещений несвоевременно оплачивают в ТСЖ жилищно-коммунальные услуги, а также на непредвиденные расходы, вызванные аварийными ситуациями, на финансовые затраты, связанные с предписаниями контролирующих органов.

Средства резервного фонда хранятся на текущем расчетном счете ТСЖ.

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

В 2014 году из резервного фонда было израсходовано 117 тыс.руб. на внеплановое обследование облицовочной кладки стены дома ул.Невзоровых-47. Остаток средств на 01.01.2015г. в резервном фонде - 1737 тыс.руб.

8. Доходы от коммерческой деятельности

На 1 января 2014 г. остаток доходов от коммерческой деятельности — 839,1 тыс.руб.

В 2014г. дополнительно заключены договоры:

аренды общего имущества ТСЖ (две мусорокамеры ул.Ванеева-6, ул.Генкиной-42/15) с Волдыревым В.П.; на размещение информационно-рекламных конструкций с ООО «Евростиль», ООО «Эль».

В 2014 году доходы от коммерческой деятельности составили — 999,7 тыс.руб. (в 2012 году - 387 тыс.руб., в 2013г. - 618,7 тыс.руб.) В том числе: от сдачи в аренду общего имущества -100 тыс.руб., от сдачи в аренду мест на фасадах домов и в лифтах под размещение рекламы получено 393,8 тыс. руб.; от размещения средств связи интернет-провайдеров — 315,4 тыс.руб., за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг начислены пени в сумме 190,5 тыс.руб.

Израсходовано в 2014г.:

230,7 тыс.руб. - вознаграждение за работу председателю правления;

36,1 тыс.руб. - подготовка документов, организация голосования на общих собраниях;

22,4 тыс.руб. - прокладка электрокабеля для подключения видеокамер, внесение изменений в бухгалтерскую программу поквартирно по электропотреблению;

11,1 тыс.руб. - монтаж в домоуправлении оборудования для усиления сигналов операторов сотовой связи;

32,0 тыс.руб. - выплата ущерба по решению суда (аварийная ситуация в нежилом помещении ул.Ижорская-11);

40,1 тыс.руб. - ведение сайта ТСЖ, работы по размещению информации на официальных сайтах органов власти, продление договора хостинга сайта;

18,6 тыс.руб. - обслуживание видеосистемы;

65 тыс.руб. - страхование гражданской ответственности ТСЖ по ущербу от аварий.

Чистая прибыль от коммерческой деятельности за 2014г. - 543,7 тыс.руб.

Чистая прибыль от процентов с неснижаемого остатка на текущем расчетном счете — 182,4 тыс.руб.

На 1 января 2015 г. неизрасходованная сумма денежных средств от коммерческой деятельности за весь период работы ТСЖ составила — 1565,2 тыс.руб. (839,1+543,7+182,4) в том числе по домам:

ул. Невзоровых, 47 — 457 тыс.руб.; ул. Ижорская, 11 — 145 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 38 — 153 тыс.руб.; ул. Генкиной, 40 — 157 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 42/15 — 167 тыс.руб.; ул. Ванеева, 6 — 211 тыс.руб.;

ул. Ванеева-4/45 — 275 тыс.руб.

8. Истребование задолженности

На 01.01.2014 года просроченная задолженность собственников помещений перед ТСЖ составляла 1470 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, имеющих задолженность за период менее 3 месяцев, уведомляли по телефону о необходимости ее погашения;

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

– ежемесячно в подъездах вывешивались объявления «список задолжников»;

– 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;

– в квитанциях выставляются пени, которые начисляются в случае оплаты позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

– в суде рассмотрено 8 исков о взыскании задолженности, с 2 должников в судебном порядке взыскано 123 тыс. руб., 2 должника на сегодняшний день являются неплатежеспособными (ул.Невзоровых-47 кв. 184 - не проживающий собственник Никонова, кв. 176 – бывший собственник Попович), 3 должника в ходе рассмотрения дела оплатили задолженность, на рассмотрении в суде находится 1 иск.

На 01.01.2015 года просроченная задолженность по оплате коммунальных услуг составила – 1950 тыс. руб. Для справки: в целом по Приволжскому федеральному округу задолженность по ЖКХ выросла в 2014 году на 35%, в нашем ТСЖ – на 33%.