**ОТЧЕТ**

**о финансовой деятельности ТСЖ «ВОЗРОЖДЕНИЕ» за 2012 год**

*в тыс. руб.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид услуг** | **План** | **Фактические**  **расходы** | **Начисления**  **собствен-никам** | **Финансовый результат[[1]](#footnote-1)** |
| **Коммунальные услуги** |  | | | |
| Горячее водоснабжение | 3753 | 4080 | 3957 | -123 |
| Холодное водоснабжение | 872 | 955 | 946 | -9 |
| Водоотведение | 846 | 886 | 872 | -14 |
| Отопление жилых помещений | 14416 | 13627 | 15722 | 2095 |
| Отопление нежилых помещений | 2059 | 1947 | 2224 | 277 |
| Антенна, аудио-видеодомофон | 268 | 285 | 341 | 56 |
| Электроэнергия жилые помещения | 4243 | 4118 | 5931 | 1813 |
| Электроэнергия нежилые помещения | 2530 | 2456 | 2752 | 296 |
| **Содержание и ремонт жилья**  Закуплено материалов на складе | 16736 | 15086 | 16439 | 938  415 |
| Уборка подъездов | 1170 | 1126 | 1161 | 35 |
| **ИТОГО:** |  |  |  | 5779 |
| **Дополнительные услуги:** |  | | | |
| Консьерж (Ванеева, 4) | - | 223 | 247 | 24 |

**Расходы по содержанию и ремонту жилья составили**:

1) ***управление домами*** – **466 тыс. руб**. (канцелярские товары, служебный проезд, услуги связи, почтовые расходы, консультационно-информационные услуги, юридические услуги, обучение, услуги банка по расчетно-кассовому обслуживанию);

2) ***содержание общего имущества*** – **11 477 тыс. руб**., в том числе:

- электроэнергия мест общего пользования, потери в линиях электропередач и трансформаторах - 401 тыс.,

- уличное освещение — 141 тыс., - содержание ТП 441 - 78 тыс.,

- испытание высоковольтного кабеля – 44 тыс.,

- содержание лифтов (договор+эл.энергия) – 1 610 тыс.,

- содержание водонасосной станции (договор+эл.энергия) – 168 тыс.,

- содержание газовых коммуникаций – 115 тыс.,

- аварийное обслуживание (договор) – 119 тыс.,

- техническое обслуживание теплопунктов (договор) - 906 тыс.,

- дератизация, дезинфекция (договор) – 25 тыс., - проверка вентканалов (договор) – 13 тыс.,

- вывоз ТБО, КГМ (договор) — 1189 тыс.,

- работа спецтехники по уборке и вывозу снега, работа альпинистов – 334 тыс.,

- содержание системы пожаротушения и дымоудаления, зарплата дежурных – 255 тыс.,

- зарплата обслуживающего персонала и страховые взносы - 6079 тыс.,

3) ***текущий ремонт общего имущества*** – **1 224 тыс. руб.**, в том числе:

- материалы – 647 тыс., - поверка приборов (теплосчетчиков) ж/д 47 ул. Невзоровых – 195 тыс.,

- изготовление и установка двери выхода на кровлю ж/д.6 ул.Ванеева - 8 тыс.,

- ремонт брусчатки – 117 тыс.,

- испытание сопротивления изоляции электропровода (фаза-ноль, заземление), испытание диэлектрических перчаток – 54 тыс.,

- изготовление и установка металлических столбиков на тротуаре ж/д 6, 4/45 ул.Ванеева-118тыс.,

- очистка теплообменников ж/д 47 ул.Невзоровых, ж/д 11 ул.Ижорская, ж/д 40 ул.Геникной-85тыс.

4) ***промывка систем отопления домов и теплотрасс*** – **340 тыс.руб. (договор)**;

5) ***непредвиденные расходы*** – **529 тыс.руб**.:

техническая инвентаризация, снос деревьев, выезд инспектора ОАО «Водоканал», заказ выписки из ЕГРЮЛ, госпошлина за оформление подписи, плата за предоставление информации по задолжникам, составление сметы, ремонт металлических дверей, согласование проекта, установка расходомера;

по ж/д 47 ул.Невзоровых: установка регулирующего блока, клапана Ду-40мм, импульсной трубки, замена тяговых каналов на лифте, очистка стен, разработка схем узлов учета, установка металлических решеток на окнах в подвале;

по ж/д 11 ул.Ижорская: укладка плитки в подъезде;

по ж/д 38 ул.Генкиной: ремонт насосов, установка ротора в сборе для ТОР, очистка теплообменников, замена трубопровода;

по ж/д 42/15 ул.Генкиной: техническое обслуживание приборов учета (3-фазных счетчиков), очистка теплообменников;

по ж/д 40 ул.Генкиной: установка рабочего колеса к насосу;

по ж/д 6 ул.Ванеева: ремонт эл.схемы ИТП, ремонт оконных блоков;

6) ***комиссионный сбор Сбербанка*** – **521 130 руб**.

7) ***декоративный ремонт подъездов.***

Остаток денежных средств на начало 2012 года - 842 тыс., начислено собственникам в 2012 году – 775 тыс.

В 2012г. выполнен декоративный ремонт в семи подъездах на сумму 1 176 тыс., в том числе:

подъездов 2, 3 ж/д 11 ул.Ижорская – 267 тыс.,

подъезд 11 ж/д 47 ул.Невзоровых – 201 тыс.,

подъезд 2 ж/д 40 ул.Генкиной – 266 тыс.,

подъезд 3 ж/д 40 ул.Генкиной – 240 тыс.,

подъезд 4 ж/д 40 ул.Генкиной – 160 тыс.,

подъезд 4 ж/д 38 ул.Генкиной – 42 тыс. (выложен плиткой первый этаж).

Остаток средств на ремонт подъездов на начало 2013 года – 441 тыс.

8) ***налог на имущество – 17 тыс.***

**Капитальный ремонт**

Накопления на начало 2012 г. – 3361 тыс.руб.

Израсходовано средств фонда капремонта в 2012 г. – 495 тыс.руб., в том числе:

168,7 тыс. - ремонт силового трансформатора;

36,6 тыс. - ремонт ТП 441;

9,2 тыс. - испытание трансформаторного масла;

77,3 тыс. - замена входных дверей в подъезды и замена оборудования домофонов

(ул.Невзоровых-47 п.5, 8, 11, ул.Генкиной-38 п.1, ул.Генкиной-40 п.2);

82,1 тыс. - ремонт межпанельных рустов (8 рустов ул.Невзоровых-47);

21,9 тыс. - ремонт ступеней, монтаж плитки (ул.Генкиной-40);

60,0 тыс. - решетки в предмашинное отделение (ул.Невзоровых-47 п.2, 3, 7, 8, 9);

28,8 тыс. - монтаж снегозадержателей на кровле лоджий (ул.Невзоровых-47);

10,3 тыс. - ремонт лоджий (ул.Невзоровых-47, ул.Ижорская-11)

Собрано в 2012 году взносов в фонд капремонта – 916 тыс.

Получено процентов с депозитов (за вычетом налогов) – 118 тыс. (в 2011г. было получено 92 тыс.)

Накопления на начало 2013 г. – 3897 тыс.руб. Все средства размещены на депозитах.

**Целевые взносы**

Целевой сбор в 2012 г. взимался с собственников помещений во вновь принятых в ТСЖ домах по ул.Ванеева № 6, № 4/45, на общую сумму 37 тыс. руб. В соответствии с планом для нужд товарищества были приобретены: спецодежда летняя, стол, тумбу, шкаф, стулья, хозяйственный инвентарь (лопаты). Всего расходов осуществлено на 65 тыс.руб.

На 1 января 2013 г. неизрасходованная сумма денежных средств по целевым взносам за все годы составила 366 тыс.

**Резервный фонд**

Решением общего собрания членов ТСЖ от 10.08.2012 был образован резервный фонд в сумме 1 854 тыс.руб. Средства резервного фонда размещены на расчетном счете ТСЖ. Расчетный счет действует на условиях неснижаемого остатка, доходность – 4-5% годовых. Чистая прибыль по процентам составила 71 тыс.руб. Средства резервного фонда на непредвиденные расходы не направлялись.

**Доходы от коммерческой деятельности**

В 2012 году от сдачи в аренду неиспользуемых помещений и других частей общего имущества, а также от размещения рекламы получено 387 тыс. руб. Услуги по размещению рекламы оказаны фирмам ОАО «Вымпелком», ООО «Престиж Интернет», ООО «ЛифтБорд-НН», ИП Оганян А.С., ИП Барсегян, ООО «Сумма Телеком», ООО «Мега НН», ООО «Мьюзик Трейд», ИП Рябинина, ООО «Эль», ООО Рекламное агенство «МОСТ».

Из собранной суммы израсходовано:

137 тыс.: на вознаграждение председателю правления, председателю ревизионной комиссии и отдельным членам правления соответственно фактическому объему выполненной работы;

46 тыс.: на подготовку к собранию, проведение голосования, подсчет голосов;

10 тыс.: материальная помощь уборщице по случаю смерти родителей;

40 тыс.: налог на прибыль.

Чистая прибыль от коммерческой деятельности в 2012 г. составила 154 тыс.руб.

Чистая прибыль от неснижаемого остатка по расчетному счету ТСЖ составила 71 тыс.руб.

Из неизрасходованных средств за прошлые годы отремонтирована кровля помещения над подземной автостоянкой №2 ул.Генкиной, 40 на сумму 40 тыс.руб.

На 1 января 2013 г. за весь период деятельности товарищества неизрасходованная сумма денежных средств от коммерческой деятельности составила 557 тыс.руб.

**Истребование задолженности**

На начало 2012 года **просроченная** задолженность собственников перед ТСЖ составляла 2 434 тыс. руб. На начало 2013 года – 2 214 тыс. руб.

Для взыскания задолженности собственникам направлялись претензии, предупреждения об отключении части коммунальных услуг. С помощью обслуживающей фирмы «ЮР-ПРОФИ» было возбуждено 6 гражданских дел о взыскании задолженности. Иски предъявлялись ко всем собственникам с задолженностью 6 и более месяцев.

С должников взыскано 310 тыс. руб.

В структуре задолженности: платежи, просроченные на 2-3 месяца, - 68%,

просроченные на 4-6 месяцев – 8%,

просроченные более 6 месяцев – 24%.

**Распоряжение неизрасходованными денежными средствами**

**По решению правления излишки по отоплению 2372 тыс.руб. в апреле 2013 г. возвращены собственникам в соответствии с показателями по каждому дому.**

**На рассмотрение общего собрания выносятся предложения:**

экономию по прочим услугам за 2012 г. и неизрасходованные денежные

средства за прошлые годы направить:

- 441 тыс. (целевой сбор на ремонт подъездов) - на ремонт подъездов;

- 1800 тыс. - оставить в резервном фонде;

- 100 тыс.руб. - на благоустройство придомовой территории (разборка кирпичных

блоков на кровлях гаражей, установка новых вазонов под цветы,

изготовление и установка металлических столбиков на тротуарах);

- 250 тыс.руб. - на проведение второй очереди технической инвентаризации

инженерных сетей для последующей передачи их в собственность

города;

- 800 тыс.руб. - на монтаж системы видеонаблюдения в подъездах и на придомовой

территории;

- 1832 тыс.руб. - возвратить собственникам помещений путем перерасчета

пропорционально площади помещения, за исключением собственников квартир в подъезде № 2 Ванеева-6, которым по инициативе жителей, в антивандальных целях, за счет ТСЖ было проведено дооборудование доводчиками и ключами доступа дверей на лестницу;

- 24 тыс.руб. экономии по услуге консьержа Ванеева-4 на дооборудование

помещения консьержа необходимой мебелью;

- средства по статьям «целевые взносы» (366 тыс.) и «коммерческая деятельность» (557 тыс.) по решению правления расходовать на следующие цели:

- создание и хостинг сайта ТСЖ;

- установку вентиляции в помещении домоуправления ТСЖ;

- ремонт нежилого помещения над парковкой по ул.Дунаева для размещения охранников и пульта видеонаблюдения;

- страхование имущественной ответственности ТСЖ за причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц (не более 100 тыс.руб. за годовое страхование).

*Данный отчет был утвержден правлением ТСЖ 20.05.2013 и роздан собственникам вместе с другими материалами к общему собранию 05.06.2013 г.*

1. Начисления собственникам – (минус) фактические расходы. [↑](#footnote-ref-1)