

## ОТЧЕТ о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «ВОЗРОЖДЕНИЕ» за 2015 год

1. Показатели по основной деятельности:

в тыс. руб.

Вид услуг	План 2015г. (справочно)	Начисления собственникам	Фактические расходы	Финансовый результат (гр.3 - гр.4)
1	2	3	4	5
Горячее водоснабжение	4100	4721	4351	370
Холодное водоснабжение	952	1017	835	182
Водоотведение	927	1063	944	119
Отопление	16713	18166	18163	3
Электроэнергия	11082	9727	10107	-380
Содержание и ремонт жилья	16737	16311	16357	-46
Уборка подъездов	1316	1261	1275	-14
Консьерж ул.Ванеева-4/45	627	652	627	25
<b>ИТОГО:</b>	<b>52454</b>	<b>52918</b>	<b>52659</b>	<b>259</b>

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

1) **административно-управленческие расходы – 7234 тыс. руб.** (план – 7774 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 – 505 тыс.руб. (план 674 тыс.руб.);

- зарплата обслуживающего персонала и страховые взносы согласно штатному расписанию, вознаграждение председателю правления - 6729 тыс.руб. (план - 7100 тыс.руб.);

2) **техническое обслуживание и содержание общего имущества – 6514 тыс. руб.** (план - 7006 тыс.руб., в том числе:

- электроэнергия МОП (водонасосной станции, лифтов, наружного освещения, техническое обслуживание ТП-441) - 1269 тыс.руб. (план – 1306 тыс.руб.),

- техническое обслуживание лифтов, периодическое техническое освидетельствование лифтов, страхование лифтов, как опасных объектов (договор) – 1312 тыс.руб. (план – 1302 тыс.руб.),

- техническое обслуживание водонасосных станций (договор) – 76 тыс.руб. (план — 127 тыс.руб.),

- техническое обслуживание газовых коммуникаций (договор) – 149 тыс.руб. (план – 149 тыс.руб.),

- аварийное обслуживание инженерных систем (договор) – 188 тыс.руб. (план – 188 тыс.руб.),

- техническое обслуживание тепловых пунктов (договор) - 904 тыс.руб. (план - 913 тыс.руб.),

- проверка вентканалов (договор) – 25 тыс.руб. (план - 36,5 тыс.руб.),

- вывоз ТБО, КГМ (договор) — 1313 тыс.руб. (план - 1507 тыс.руб.),

- работа спецтехники по уборке и вывозу снега – 443 тыс.руб. (план – 650 тыс.руб.),

- промывка, опрессовка систем отопления домов и теплотрасс (договор) – 340 тыс.руб. (план - 350 тыс.руб.);

- техническое обслуживание и ремонт систем домофонии ООО «Технический центр ИнтелСервис» - 184 тыс.руб. (план – 114 тыс.руб.);

- дератизация подвальных помещений - 6 тыс.руб. (план - 36,5 тыс.руб.)

- поверка счетчиков - 34 тыс.руб. (план – 50 тыс.руб.)

- техническое обслуживание пожарной сигнализации по ж/д 4/45, 6 ул.Ванеева - 271 тыс.руб. (план -278 тыс.руб.)

**3) текущий ремонт общего имущества – 633 тыс.руб. (план - 517 тыс.руб.), в том числе:**

- покраска металлических конструкций - 181 тыс.руб.;

- покраска газопровода — 19тыс.руб.;

- покраска дверей мусорокамер — 11 тыс.руб.;

- очистка стен от надписей — 225 тыс.руб.

- испытание указателя напряжения - 3 тыс.руб.,

- утилизация перегоревших энергосберегающих ламп – 4 тыс.руб.,

- ремонт слаботочных щитков в подъездах 10, 11 ул.Невзоровых, 47 – 5 тыс.руб.,

- установка водоотводных лотков ж/д 38, 40, 42/15 ул.Генкиной, ж/д 6 ул.Ванеева — 118 тыс.,

- очистка теплообменника ж/д 38 ул.Генкиной — 25 тыс.руб.,

- клининговые услуги по мойке фасадной плитки ж/д 4/45, 6 ул.Ванеева — 36 тыс.руб.,

- замена вентиля, клапанов ул.Ванеева, 6 — 6 тыс.руб.

**4) непредвиденные расходы - 363 тыс.руб. (план – 200 тыс.руб.), в том числе:**

услуги автогидропогрузчика – 22 тыс.руб.,

размещение объявлений в газете по поиску сотрудников — 11 тыс.руб.,

замена дверных петель, обшивка дверных решеток – 21 тыс.руб.,

аттестация энергетиков, электрика – 6 тыс.руб.,

восстановление охранной сигнализации в домоуправлении – 9 тыс.руб.,

диагностика циркуляционного насоса, замена кранов по ж/д ул.Невзоровых, 47 – 6 тыс.,

аварийная прочистка наружной канализации и откачка фекальных вод – 5 тыс.руб.,

плата за информацию для подготовки исковых требований к должникам – 3 тыс.руб.,

изготовление информационных табличек на подъезды, спил деревьев – 24 тыс.руб.,

проектирование узла в ИТП ж/д ул.Невзоровых, 47 – 26 тыс.руб.,

сварочные работы - 34 тыс.руб.,

зарядка огнетушителей, дезинфекция помещений, пени – 50 тыс.руб.,

замена магнитного пускателя ж/д ул.Невзоровых, 47 – 3 тыс.руб.,

ремонт крыльца ж/д ул.Ижорская, 11 под. 1, 2 - 62 тыс.руб.,

расчет тепловой нагрузки подогрева холодной воды ж/д ул.Генкиной, 42/15 — 6 тыс.,

диагностика оборудования ИТП ж/д ул.Ванеева, 6 - 18 тыс.руб.,

экспертиза кирпичной кладки фасада под. 1 ж/д ул.Ижорская, 11 - 6 тыс.руб.,

установка пандусов ж/д ул.Ванеева 4/45, ул.Генкиной, 38 — 33 тыс.руб.,

техническое обслуживание приборов учета расхода электроэнергии — 3 тыс.руб.,

ремонт электродвигателя лифта ж/д ул.Генкиной, 38 — 15 тыс.руб.

**5) израсходовано расходных материалов — на 877 тыс.руб. (план – 600 тыс.руб.)**

На 1 января 2015г. остаток материалов на складе составлял на сумму 252 тыс.руб. В 2015г. было приобретено материалов на 931 тыс.руб. Израсходовано в 2015г. материалов на 877тыс.руб.

Остаток материалов на складе на 1 января 2016г. составляет 306 тыс.руб.

**6) износ основных средств — 8 тыс.руб.** (на эту сумму уменьшилась стоимость основных средств);

**7) комиссионный сбор Сбербанка за внесение собственниками квартплаты – 645 тыс. (план – 640 тыс.руб.);**

**8) налог УСН - 82 тыс.руб.**

**ИТОГО расходы по содержанию жилья составили 16366 тыс. руб. при плане 16737 тыс.руб.**

**Примечание.** По замечанию ревизионной комиссии от 10.05.2016г. даем следующее пояснение. В смете, вынесенной на утверждение собрания в 2015 году, плановые расходы по содержанию жилья были ошибочно указаны в сумме 15431 тыс.руб. Вместе с тем в двух других материалах, розданных к собранию и заочному голосованию (Расшифровка ставки «содержание и ремонт жилья» и таблица «Ставка «содержание жилья» на 2015 г. для жилых и нежилых помещений»), расходы были указаны в правильной сумме 16737 тыс.руб. Эта сумма соответствует расчетным ставкам содержания жилья для каждого дома.

### 3. Ремонт подъездов.

Остаток денежных средств на ремонт подъездов на 01.01.2015 года составил - 195 тыс.руб.

Начислено собственникам в 2015 году – 587 тыс.руб.

Выполнен ремонт входной группы в подъездах № 2, 4, 5 ж/д ул.Невzorовых, 47- 316 тыс.руб.

Выполнен косметический ремонт под.1 ж/д ул.Ижорская, 11 на сумму – 110 тыс.руб., под.1 ж/д ул.Ванеева, 4/45 - 129 тыс.руб.

Остаток денежных средств на ремонт подъездов на 01.01.2016 года составляет – 228 тыс.руб.

В январе - марте 2016г. выполнен ремонт входной группы ж/д ул.Невzorовых,47 под.1, 11, ж/д ул.Ижорская, 11 под.3 на общую сумму 399 тыс.руб.

### 4. Фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ)

Накопления на 01.01.2015 г. – 2447 тыс.руб., в том числе по домам:

ул. Невzorовых, 47 – -118 тыс.руб. (перерасход); ул. Ижорская, 11 — 388 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 38 — 531 тыс.руб.; ул. Генкиной, 40 — 569 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 42/15 — 488 тыс.руб.; ул. Ванеева, 6 – 468 тыс.руб.;

ул. Ванеева, 4/45 — 120 тыс.руб.

Израсходовано денежных средств фонда ремонта в 2015г. - 815 тыс.руб., в том числе:

32 тыс.руб. - проектирование и монтаж узла учета холодного водоснабжения ж/д ул.Ванеева,6;

591 тыс.руб. - разработка документации и монтаж узлов учета тепловой энергии ж/д ул.

Генкиной, 40;

143 тыс.руб. - монтаж регулятора давления в ИТП ж/д ул.Ванеева, 6;

41 тыс.руб. - замена трубопровода холодной воды в насосной станции ж/д ул.Ванеева, 4/45, ул.Ванеева, 6;

8 тыс.руб. - услуги банка за ведение расчетного счета.

Собрано в январе 2015 года денежных средств в фонд ремонта объектов общего имущества – 76 тыс.руб., по тарифу 1,14 руб./кв.м.:

ул. Невzorовых, 47 – 29 тыс.руб.; ул. Ижорская, 11 — 6 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 38 — 9 тыс.руб.; ул. Генкиной, 40 — 9 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 42/15 — 7 тыс.руб.; ул. Ванеева,6 – 11тыс.руб.;

ул. Ванеева-4/45 — 5 тыс.руб.

Получено процентов с депозитов – 281 тыс.руб.

Накопления на 01.01.2016 г. составили – 2107 тыс.руб., в том числе по домам:

ул. Невzorовых, 47 – 75 тыс.руб.; ул. Ижорская, 11 — 437 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 38 — 591 тыс.руб.; ул. Генкиной, 40 — 47 тыс.руб.;

ул. Генкиной, 42/15 — 536 тыс.руб.; ул. Ванеева,6 – 299 тыс.руб.;

ул. Ванеева-4/45 — 121 тыс.руб.

В 2014г. по жилому дому ул.Невzorовых-47 образовался перерасход средств данного фонда в сумме 118 тыс.руб. в связи с внеплановым обследованием и ремонтом фасада дома по причине отслоения в двух местах облицовочной кирпичной кладки от капитальной стены. В 2015г. данный фонд пополнен на 118 тыс.руб. с доходов прошлых лет жилого дома ул.Невzorовых, 47.

Все денежные средства фонда РООИ размещены на депозитах в Сбербанке РФ.

### 5. Целевые взносы

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

В 2015г. приобретена (обновлена) вычислительная техника на сумму 105 тыс.руб.

На 1 января 2016г. остаток целевых взносов - 1 тыс.руб.

### 6. 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 2015г. решением общего собрания резервный фонд был утвержден в размере 1854 тыс.руб.

Средства фонда в 2015г. временно использовались для расчетов с поставщиками.

Остаток средств на 01.01.2016г. в резервном фонде - 1854 тыс.руб.

## 7. Доходы от использования общего имущества

На 1 января 2015г. остаток доходов от использования общего имущества — 1565 тыс.руб.

В 2015г. дополнительно заключены договоры на размещение информационно-рекламных конструкций с ИП Зеленова С.В., ООО «ГК Эксперт», договор на размещение оборудования провайдера (ул.Ванеева, 6) с «Уфанет».

В 2015 году доходы по данной статье составили — 1363 тыс.руб. В том числе: от сдачи в аренду мест на фасадах домов и в лифтах под размещение рекламы получено - 624 тыс. руб.; от размещения средств связи интернет-провайдеров — 383 тыс.руб., за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг собственникам должникам начислены пени - 232 тыс.руб., начислены банком проценты с неснижаемого остатка на текущем расчетном счете - 124 тыс.руб.

Израсходовано в 2015г. – 860 тыс.руб., в том числе:

вознаграждение за работу председателю правления январь-август 2015г. - 174 тыс.руб.;

хостинг сайта - 8 тыс.руб.;

обслуживание видеосистемы - 126 тыс.руб.;

вознаграждение работникам домоуправления за работу по проведению общего собрания и обработке результатов голосования собственников, вознаграждение по подготовке расчетов к суду с ПАО «ТНС Энерго Нижний Новгород» - 48 тыс.руб.;

материальная помощь трем работникам ТСЖ в связи со смертью близких родственников, по решению правления, - 30 тыс.руб.;

уборка помещения видеосистемы — 5 тыс.руб.;

страхование гражданской ответственности ТСЖ по ущербу от аварий - 58 тыс.руб.;

установка шлагбаума по ул.Ванеева, 4/45 (за счет средств данного дома) – 70 тыс.руб.;

кадастровые работы по образованию земельного участка ул.Ванеева, 4/45 - 26 тыс.руб.;

проведение ИП Замятин аудиторской проверки по решению ревизионной комиссии - 25 тыс.руб.;

установка лежачих полицейских на улице Дунаева - 73 тыс.руб.;

установка вентиляции в помещении домоуправления - 217 тыс.руб.

Перечислено 1527 тыс.руб. на специальные счета капитального ремонта домов.

На 1 января 2016 г. остаток средств от использования общего имущества (ранее - коммерческая деятельность) составляет — **541 тыс.руб.**

В разбивке по домам - сведения указаны в разделе 12.

## 8. Капитальный ремонт по спецсчетам домов.

В соответствии с законодательством РФ в Сбербанке открыты 7 спецсчетов фонда капремонта на каждый дом.

С 01.02.2015г. по решению Правительства области взнос на капитальный ремонт должен составлять не менее 6,30руб./кв.м, то есть накопления за 2015г. должны были составить 4610 тыс.руб. По решению общего собрания 2015г. на спецсчета домов были зачислены неизрасходованные денежные средства в общей сумме 1527 тыс. руб. Это решение позволило с августа 2015 г. по июль 2016г. сборы на капремонт пропорционально уменьшить по каждому дому.

В 2015г. со спецсчетов были профинансированы работы по замене оборудования КИПиА и автоматики ИТП по ж/д ул.Невзоровых, 47 — 77 тыс.руб., замена регулятора давления по ж/д ул.Генкиной, 40 — 263 тыс.руб.

Остаток на 01 января 2016г. общих накоплений на спецсчетах домов составил — 4670 тыс.руб.

Задолженность собственников по выполнению обязательств оплаты «капитальный ремонт» на 1 января 2016г. составляет 499 тыс.руб.

### Сведения

о средствах на специальных счетах капитального ремонта домов ТСЖ «Возрождение» на 01.01.2016г.  
в тыс.руб.

	Невзоровых,47	Ижорская,11	Генкиной,38	Генкиной,40	Генкиной,42/15	Ванеева,6	Ванеева,4/45	Всего
Поступило взносов собственников за 2015г.	1410	264	367	333	320	484	243	3421
Перечислено из сэкономленных средств	412	143	245	218	88	257	165	1528
Начислены банком % в 2015г.	28	4	6	3	4	11	4	60
Израсходовано в 2015г. на ремонт	77			263				340
Остаток ср-в на 01.01.2016г.	1773	411	618	291	412	752	412	4669

## 9. Истребование задолженности

На 01.01.2015 года просроченная задолженность собственников помещений перед ТСЖ составляла 1950 тыс.руб.

Для сдерживания роста задолженности и ее истребования проводилась следующая работа:

- 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;
- регулярно в подъездах вывешивались объявления «список должников»;
- производилось отключение электроэнергии на квартиры, где задолженность превышала 6 месяцев;
- на собственников квартир, имеющих задолженность свыше 6 месяцев, оформлялись исковые заявления в суд;
- в квитанциях выставляются пени;
- в суд подано 11 исков к собственникам с задолженностью свыше 6 месяцев, с 5-ти из этих должников взыскано 233 тыс.руб., 4 должника в ходе рассмотрения дела оплатили задолженность, на рассмотрении в суде находится 2 иска.

На 01.01.2016 года просроченная задолженность по оплате коммунальных услуг составляла – 2558 тыс. руб., на 01.04.2016 просроченная задолженность — 2154 тыс.руб.

## 10. Использование неизрасходованных средств, перешедших с 2014 года

На 01.01.2015 неизрасходованные средства по основной деятельности, оставшиеся в распоряжении ТСЖ, составляли **2466** тыс.руб., в том числе:

231 тыс.руб. - неизрасходованные денежные средства, накопленные до 2014г.;

1987 тыс.руб. - экономия за 2014г.;

248 тыс.руб. - зарезервированная сумма для приобретения материалов.

Эти средства в общей сумме 1406 тыс.руб. в 2015 году по решению общего собрания (протокол от 27.07.2015г.) были использованы на:

- оплату дополнительных начислений за электроэнергию за период 01.01.2013г.-30.06.2013г. по решению суда — 749 тыс.руб.,
- обследование, ремонт кирпичной кладки, облицовки стены (ул.Невзоровых, 47, Ижорская,11) — 237 тыс.руб.,
- переукладку брусчатки — 88 тыс.руб.,
- покраску металлических конструкций (ул.Невзоровых, 47, ул.Ижорская,11) – 175 тыс.руб.,
- замену запорной арматуры — 79 тыс.руб.,
- периодическое испытание электроустановок жилых домов (фаза - ноль) — 61 тыс.руб.,
- установку металлической конструкции для крупно-габаритного мусора - 17 тыс.руб.

(Контрольный баланс:  $1406=749+237+88+175+79+61+17$ )

В связи с невыполнением работ организациями ООО «Энергостройсервис», ООО ПФ «ИНТЭС» (техническое обслуживание ИТП в предыдущие годы) не произведена выплата по договорам в сумме 102 тыс.руб., эта сумма исключена из кредиторской задолженности ТСЖ и добавлена к сумме неизрасходованных средств прошлых лет.

150 тыс. неизрасходованных средств зачислены дополнительно на спечсчет дома ул.Генкиной, 40.

118 тыс.руб. неизрасходованных средств зачислены в фонд ремонта объектов общего имущества (по доле дома ул.Невзоровых, 47), согласно пояснениям в разделе 4 настоящего отчета.

**Итого остаток средств по основной деятельности прошлых лет на 01.01.2016г. составил - 894 тыс.руб.**

(Контрольный баланс:  $894=2466-1406-150-118+102$ )

## 11. Расчеты за электроэнергию

В 2014-м и 2015-м годах проходили заседания арбитражного суда по иску Энергосбыта к ТСЖ. Иск был предъявлен в сумме 1181 тыс.руб. по расчетам за первое полугодие 2013г., когда «задним числом» были изменены правила расчетов между ТСЖ и электросбытовыми организациями.

ТСЖ занимало активную позицию в данном споре, интересы ТСЖ представляли юрист ООО «Юр-Профи» и председатель правления. В июне 2015г. суд вынес решение о взыскании с ТСЖ в пользу Энергосбыта 749 тыс.руб. Таким образом, по сравнению с возможной суммой взыскания

было сэкономлено 432 тыс.руб. Снижения данной суммы удалось добиться в результате исключения из платежа ТСЖ платы за потери в бесхозных участках электросетей и учета платежей «день/ночь».

## 12. Восполнение дефицита средств по домам по отдельным статьям расходов

Перерасход средств по отдельным статьям расходов компенсируется за счет остатков средств по другим статьям расходов, в соответствии с таблицей: в тыс.руб.

Дом	Финансовый результат по основной деятельности в 2015 году	Остаток средств по основной деятельности прошлых лет (перерасход)	Остаток средств от использования общего имущества (перерасход)	Источник покрытия перерасхода
1	2	3	4	5
ул.Невзоровых,47	393	-89	112	По графе 3 за счет графы 2
ул.Ижорская,11	-168	81	54	По граф2 2 - за счет графы 3 и графы 4
ул.Генкиной,38	-156	269	-59	По графам 2, 4 – за счет графы 3
ул.Генкиной,40	281	371	-30	По графе 4 – за счет графы 3
ул.Генкиной, 42/15	108	-46	200	По графе 3 – за счет графы 2
ул.Ванеева,6	-41	227	29	По графе 2 – за счет графы 3
ул.Ванеева,4/45	-159	81	235	По графе 2 - за счет граф 3 и гр. 4
Итого:	259	894	541	

Кроме того, остаток средств по основной деятельности по дому ул.Генкиной, 40 в сумме 150 тыс. зачисляется в фонд ремонт объектов общего имущества (для выравнивания накоплений домов в этом фонде).

Сумма 33 тыс.руб. из фонда ремонта объектов общего имущества по дому ул.Ижорская,11 переводится со счета данного фонда на расчетный счет ТСЖ в целях покрытия перерасхода средств по основной деятельности по данному дому.

В результате указанного перераспределения средств:

исходящие остатки средств на конец 2015 года после перераспределения по статьям составляют:

(в тыс.руб.)

	Остаток средств по основной деятельности	Остаток средств от использования общего имущества	Начисления по дому в фонде ремонта объектов общего имущества
ул.Невзоровых,47	304	112	75
ул.Ижорская,11	0	0	404
ул.Генкиной, 38	54	0	591
ул.Генкиной, 40	472	0	197
ул.Генкиной, 42/15	62	200	536
ул.Ванеева,6	186	29	299
ул.Ванеева,4/45	0	157	121
Итого:	1078	498	2223