



доронино
жилой комплекс

Товарищество собственников жилья «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
«ДОРОНИНО»

150035, Ярославль ул. Доронина д. 12, 10

ОГРН 1147604244204 ИНН 7604272320 КПП 760401001

Отчет Председателя Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» о финансово-хозяйственной деятельности за 2017-2018 финансовый год

Введение

ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» зарегистрировано как юридическое лицо 22.12.2014г. ОГРН 1147604244204 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу г. Ярославль, ул. Доронина 12 с 01.04.2015г., а с 01.09.2015 приступило к управлению домом №10 по ул. Доронина в г. Ярославль.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 31 марта 2018 г. составляет 74,2% от общей площади помещений собственников домов. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов РФ.

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Уставом, Учетной политикой, Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» применяет упрощенную систему налогообложения.

В текущем финансовом году Товарищество осуществило переход на самостоятельное бухгалтерское обслуживание, а также самостоятельный расчет платы за содержание и ЖКУ. В штат ТСЖ был принят высококвалифицированный бухгалтер с профильным образованием и большим опытом работы в сфере ЖКХ. Фактическая экономия от перехода на собственный бухгалтерский учет составила 389800 рублей в годовом выражении. Данная мера позволила сдержать рост тарифа на содержание в пределах 3,06% при инфляции в РФ за 2016 год в размере 5,4%

Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты в ТСЖ полностью автоматизированы, ведется при помощи лицензионного программного обеспечения. Расчет и начисления платы за содержание и ЖКУ производится с использованием специализированной программы – «СТЭК». Бухгалтерский учет ведется в программе «1С

Бухгалтерия 8» Для бухгалтера организовано рабочее место, оснащенное всей необходимой оргтехникой.

Все расчеты в ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» не имеется.

В период времени с 01.04.2015 в Товариществе организован резервный фонд, направленный накапливать денежные средства на затратные виды благоустройства. По состоянию на текущий день, накопленный резервный фонд составляет 904 372 рубля 75 копеек. Товарищество продолжит накапливать денежные средства для осуществления в будущем значительных расходов на благоустройство или приращение общего имущества. Расходование резервного фонда возможно только по решению общего собрания членов ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»

Правление товарищество избрано Общим собранием 19 декабря 2016 года сроком на два года.

В состав Правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» входят 12 членов:

Федосов М.А. (кв.77 д.12)
Грудинин М.А. (кв.129 д.12)
Скворцова О.Н. (кв.26 д.12)
Лалаева Г.А. (кв.207 д.12)
Лобанов Д.В. (кв.114 д.12)
Трофимова Ю.И. (кв.121 д.12)
Ильина И.А. (кв.89 д.12)
Базанов Р.П. (кв.112 д.12)
Филенко Э.А. (кв.59 д.12)
Грибанова Ю.Н. (кв.49 д.10)
Майков О.А. (кв. д.10)
Лымарь А.А. (кв. 191 д.10)

Председателем правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» переизбран Федосов М.А., срок окончания полномочий 18.12.2018

2. Хозяйственная деятельность ТСЖ

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- Содержание и благоустройство придомовой территории;
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- Обеспечение населения коммунальными услугами;
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- Управление эксплуатацией жилого фонда.

В 2016-2017 годах принят и реализован ряд ключевых решений, влияющих на качество проживания в многоквартирных домах:

1. Произведено строительство последней, завершающей очереди тротуара вокруг жилого комплекса. Покрытие тротуара выполнено из тротуарной плитки, что придает дополнительные визуальные качества, а также продлевает в несколько раз срок службы тротуара;
2. Вместе со строительством тротуара построено газонное ограждение, исключающее проезд машин по пешеходной дорожке;
3. В рамках реализации раздела сметы на благоустройство завершено строительство клумб из бортового камня, построено 10 клумб, обеспечивающих возможность наполнения зеленых зон грунтом, а также исключающих случайное хождение по клумбам;
4. Произведен выкуп существующей системы видеонаблюдения у компании владельца – Ярнет. Общий экономический эффект от отказа от аренды оборудования составил 164 400 рублей в годовом выражении. За счет значительной экономии на территории жилого комплекса расширена система видеонаблюдения - общее количество видеокамер доведено до 32 штук, тем самым обеспечена безопасность как внутри двора, так и за его пределами по всему периметру. Осуществляется трансляция записей с камер в личных кабинетах членов товарищества, а также хранение записи на протяжении 7 суток;
5. Осуществлено строительство новой контейнерной площадки закрытого типа, исключающего попадание птиц, а также исключающей разнесение ветром бытового мусора.

6. За серию традиционных субботников высажено более ста семидесяти единиц зеленых насаждений (кустов, деревьев, многолетних растений), позволяющих в будущем окружить территорию двора массивом зеленых насаждений. В летний период времени входные группы украшают горшки с цветами, производится высадка летних цветов;
7. К новому году организован традиционный детский конкурс «на лучшую ёлочную игрушку». В рамках подведения итогов проведен детский Новогодний праздник по мотивам сказки «Холодное сердце», на котором участники были награждены почетными грамотами и призами;
8. По итогам городского конкурса на лучшее новогоднее оформление двора ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО» признано лучшим второй год подряд;
9. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом;
10. При подготовке к осенне-зимнему периоду осуществлена промывка с разборкой всех теплообменников пластинчатых (отопление и ГВС). Данные мероприятия позволяют осуществлять бесперебойное, без потери качества, отопление и горячее водоснабжение в многоквартирных домах комплекса.
11. Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан и поддерживается квалифицированный штат персонала, территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом. За зимний период механизированная уборка дворовой территории производилась 9 раз. Для механизации работы дворников приобретена снегоуборочная машина Husqvarna, мощностью 11 лошадиных сил. Машина показала свою эффективность. После выпадения полуторамесячной нормы осадков в феврале 2018 года при помощи машины и неравнодушных жителей нашего комплекса удалось организовать уборку двора от снега без привлечения специальной техники.
12. За прошедший год произведен капитальный ремонт входных групп (тамбуров) всех шести подъездов дома №12. Стены были облицованы керамической плиткой, обладающей высокой износостойкостью, а также более высокими визуальными характеристиками. Аналогичный ремонт ждет дом №10, работы будут реализованы в 2018 году.
13. Огромное внимание уделяется содержанию элементов благоустройства и инфраструктуры. Всем известно, что дороги и покрытия из асфальтобетона служат долго при условии отсутствия луж и скоплений влаги. Для сохранения и продления

службы наших элементов инфраструктуры (проездов, площадок) с 2017 года осуществляется строительство поверхностного ливневого водостока. В текущем году устроено 35 погонных метров ливневого водосбора, что позволило довольно эффективно, отводить ливневые воды из проблемных мест. В следующем году строительство подобных сооружений будет продолжено.

14. По указанию мэрии города Ярославля организовано уличное освещение «арки» в проеме с северной стороны между домами 10 и 12. Вместе со светильником установлено фотореле, позволяющее включать фонарь с наступлением вечера и выключать его с рассветом.

15.

3. Финансовая деятельность ТСЖ

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы связанные с содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания (протокол №4-О от 26.06.2017г.) и составила на протяжении всего финансового года - 21,34 руб./м².

Начисления за коммунальные ресурсы производилось по тарифам, утвержденным Постановлениями департамента ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов Правительства Ярославской области:

Коммунальный ресурс	Поставщик	Ед. изм.	Тариф	
			с 01.04.2017	с 01.07.2017
Холодное водоснабжение	МУП «Ярославль Водоканал»	руб./м ³	26,88	27,81
Водоотведение	МУП «Ярославль Водоканал»	руб./м ³	18,46	18,49
Тепловая энергия	ОАО «ТГК-2»	руб./Гкал	1418,00	1551,00
Электроэнергия	ПАО «ТНС-Энерго»	за 1 кВт/ч	3,30	3,43

4. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016-2017 год отражено в таблице:

4.1. Исполнение доходов:

ДОХОДЫ:				
Наименование	план	факт	сальдо	(%)
Остаток не использованных средств прошлого года	1 655 582,01	1 428 009,02	-227 572,99	-13,75%
Платежи за содержание и ТО	6 677 951,81	6 667 516,82	-10 434,99	-0,16%
ОДН	860 560,80	832 396,99	-28 163,81	-3,27%
Коммерческая деятельность ТСЖ	268 800,00	317 100,00	48 300,00	17,97%
Возмещение судебных расходов	23 184,00	5 796,00	-17 388,00	-75,00%
Доходы от размещения депозитов	25 000,00	10 320,66	-14 679,34	-58,72%
Пени	0,00	25 747,42	25 747,42	
ИТОГО:	9 511 078,62	9 286 886,91	-224 191,71	-2,36%

В связи не верными расчетами остатков на конец 2016 финансового года бухгалтером ООО «Управляющая компания» смета не исполнена по доходам на сумму 224191,71 руб.

По результатам работы за финансовый год удалось увеличить доходы от коммерческой деятельности товарищества на сумму 48300 рублей.

Товарищество возобновило начисление пени за нарушение сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг, всего за финансовый год было выставлено 25747,42 руб. по данной статье.

Смета исполнена по доходам на общую сумму **9286886,91** рублей (девять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят рублей).

4.2. Исполнение расходов:

РАСХОДЫ:		ПЛАН	ФАКТ	САЛЬДО
3.1.	Оборотные средства	500 000,00	500 000,00	0,00
3.2.	Оплата по договору с ООО "Управляющая Компания" Частичное техническое обслуживание МКД, 2 мес. бухгалтерия	1 958 440,84	1 995 029,40	-36 588,56
3.3.	Оплата труда и страховые взносы	1 780 679,26	1 773 815,07	6 864,19
3.4.	Банковские услуги (обслуживание счета, комиссия за платежи с расчетного счета ТСЖ контрагентам)	40 000,00	39 302,72	697,28

3.5.	Программное обеспечение (покупка и обслуживание программ 1С, СБИС, Крипто про, Windows 1 лицензия)	64 000,00	34 730,00	29 270,00
3.6.	Канцелярские расходы (в т.ч. услуги Почты России)	36 000,00	18 841,10	17158,90
3.7.	Услуги связи и интернета	20 000,00	3 309,01	16 690,99
3.8.	Юридические услуги	20 000,00	18 500,00	1 500,00
3.9.	Ведение интернет сайта ТСЖ	11 013,96	9 756,68	1 257,28
4.	Тех содержание лифтового хозяйства (договор с ООО "Лифтремонт" и ОАО "Ярославльлифт")	682 260,00	682 266,24	-6,24
4.1.	Страхование лифтов	6 000,00	2 300,00	3 700,00
5.	Периодическая проверка вентиляционных каналов (ВДПО), манометров, термометров биметаллических	80 000,00	38005,63	41994,37
6.1.	Вывоз ТКО ИП "Посконнов И.В. (МАКРАБ) + (утилизация ТКО), аренда 4-х евро контейнеров	285 468,00	273 570,80	11 897,20
6.2.	Вывоз Крупногабаритного мусора Управдом Фрунзенского района (вывоз и утилизация КГО).	158 457,72	158 457,72	0,00
7.	Благоустройство придомовой территории: (строительство тротуара с восточной стороны - 276250 руб.; устройство ливневого водостока 35 м.п. - 89600 руб.; отсыпка противопожарного проезда у дома №12 - 64000 руб.; отсыпка противопожарного проезда у дома №10 - 64000 руб.; устройство клумб 100 м.п. во дворе - 80000 руб.; тротуар на детской площадке д. 10 - 5500 руб., расширение КП, демонтаж бортового камня у пандусов - 20000 руб.; строительство новой контейнерной площадки - 100000 руб., монтаж ограждения тротуара - 30000 руб., прочее)	805 174,79	919 382,90	-114 208,11
8.	Механизированная уборка дворовой территории	100 000,00	75 418,00	24 582,00
9.	Ремонт -1 этажей подъездов в доме №12 (облицовка керамической плиткой, окрашивание)	300 000,00	317 401,42	-17 401,42
10.	Материалы и инвентарь (моющие и чистящие средства, реагенты, соль, гранитная крошка, уборочный инвентарь и расходные материалы, плодородный грунт, песок, щебень)	165 000,00	72 707,98	92 292,02
11.	Приобретение инструмента, оборудования, оргтехники. Подметальная машина, газонокосилка, триммер, ПК для бухгалтера, МФУ, моб. телефон.	80 000,00	123 292,36	-43 292,36
12.	Промывка теплообменников ГВС - 8 шт., оплата сетевой воды для промывки системы отопления	69 540,00	91 111,20	-21 571,20
13.	Текущий ремонт общего имущества	120 000,00	64 252,36	55 747,64
14.	Резервный фонд ТСЖ (накопление средств на затратные виды благоустройства)	904 372,75	904 372,75	0,00

15.	Расходование резервного фонда Выкуп существующей системы видеонаблюдения (178523 руб.), расширение системы видеонаблюдения до 32 видеокамер	259 382,50	225 582,50	33 800,00
16.	Видеонаблюдение (договор с ООО "Ярнет" - 24 камеры во втором квартале; 32 камеры в 4-1 квартале)	168 600,00	162 900,00	5 700,00
17.	Расчет и печать квитанций (2 мес.)	20 000,00	20 000,00	0,00
18.	Налог по УСН	16 128,00	19 026,00	481,44
19.	ОДН при содержании общего имущества	860 560,80	523 156,15	337 404,65
ИТОГО РАСХОДЫ:		9 511 078,62	9 063 108,56	

Смета исполнена по расходам на общую сумму **9 063 105,56** рублей (девять миллионов шестьдесят три тысячи сто восемь рублей 56 копеек).

Сальдо между доходами и расходами в размере **223 781,35** рублей (двести двадцать три тысячи семьсот восемьдесят один рубль 35 копеек) переходит в смету доходов и расходов следующего года.

По результатам работы за финансовый год удалось исполнить смету по расходам с экономией. Планируемы накопления оборотных средств и резервного фонда исполнены полностью. Резервный фонд товарищества составляет 694358,45 рублей, накопленные оборотные средства составляют 250000 руб.

5. Коммунальные услуги

№ п.п.	Статья затрат	На начало года	За 2017 финансовый год		
			Выставлено поставщиками услуг (руб.)	Выставлено в квитанциях жителям, руб.	ОДН
	гр. 1	гр. 2	гр. 3	гр. 4	гр. 5
1	Отопление и подогрев воды (тепловая энергия)	0	6 829 415,29	6 927 020,37	-97 605,08
2	Холодная вода и стоки	0	2 381 790,83	2 201 895,80	179 895,03
3	Электроснабжение	0	2 450 587,97	2 009 721,77	440 866,20
	ИТОГО:	0	11 661 794,09	11 138 637,94	523 156,15

С 1 января 2017 года вступила в действие норма Жилищного кодекса, согласно которой плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды становится жилищной услугой.

Отрицательный ОДН по разделу «Отопление и подогрев воды (тепловая энергия) связан с выставлением по нормативу потребления тем собственникам, которые не передают в срок показания индивидуальных приборов учета. В момент передачи показаний ИПУ данные суммы автоматически пересчитаются программой СТЕК.

6. Дополнительные услуги:

6.1. По решению общего собрания установлена плата 25 рублей с одной квартиры на обслуживание домофонов.

6.2. По решению общего собрания установлена плата 25,06 рублей с одной квартиры на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (газовая плита, счетчик газа, газоанализатор)

Вышеуказанные суммы не являются статьями доходов и расходов, включенными в смету ТСЖ, и в полном объеме перенаправляются организациям, предоставляющим вышеуказанные услуги.

Техническое обслуживание внутриквартирного оборудования в доме 12 проведено летом 2017 года, а обслуживание оборудования в доме 10 будет проведено в 2018 года.

Председатель правления ТСЖ «ЖК ДОРОНИНО»



М.А. Федосов