

## ОТЧЕТ

### о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» за 2017 год

г.Ялта

" 28 " апреля 2018 г.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников недвижимости осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя товарищества исполнял Кашигин Сергей Валентинович (протокол № 1 от 6 мая 2015 г.) по 19 июля 2017 г. После проведения очередного годового отчетно-перевыборного собрания 10 июля 2018 г. (протокол № 2/2017 от 11.07.2017 г) были избраны:

- председатель товарищества - Гринев Евгений Юрьевич

- члены правления:

Фирсова Анна Геннадьевна,

Страхов Эдуард Валерьевич,

Шампорова Лариса Анатольевна,

Колесникова Наталья Михайловна,

Гусенков Игорь Владимирович.

- члены ревизионной комиссии:

Богданова Наталья Борисовна,

Загорулько Наталья Алексеевна.

Ведение бухгалтерского учета за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. осуществлялось ООО «Аутсорсинговая компания «КОНЦЕПТ-ЮГ»

Всего за 2017 год было проведено 7 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

О проведении претензионной работы с должниками

О подготовке к проведению отчетно-перевыборного собрания

Обсуждение кандидатур в члены правления товарищества, в состав ревизионной комиссии.

Об использовании денежных средств от должников по квартплате на усовершенствование системы охраны, о принятии в члены товарищества Груздову М.П., Груздова С.Н., о назначении даты нового отчетно-перевыборного собрания в связи с отсутствием кворума на собрании 15 мая 2017 г.

О заявлении члена правления Артемьевой Н.И о выходе из состава правления, об изменении решения правления по вопросу о заявлении в МВД по подделке подписей в заявлении инициативной группы.

О заключении договора с ИП Карпухин М.В. на комплексное обслуживание жилого комплекса.

О проведении претензионной работы с должниками.

Согласно принятой Сметы доходов и расходов на 2017 год стоимость услуг по содержанию дома и придомовой территории была установлена в следующем размере:

- Дом литеры «М» с лифтом — 33,78 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- Дом литеры «Щ», «Ю», «Я» без лифта — 30,95 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- Коттедж «К», «Л», «З», «И», «Ж», «Н», «О», «П», «Р», «С», «Т», «У», «Ф», «Х», «Ц», «Ч», «Ш» - 16,98 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- Парковочные места литеры «М» - 24,55 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- Парковочные места литеры «Я» - 24,31 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- нежилые кладовые помещения — 19,95 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- нежилое помещение (ООО «Спайдер») - 22,64 руб. за 1 кв.м. общей площади.

Согласно ст. 154 ЖК РФ ежемесячные платежи содержат:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Оплата за 1 кв.м. осуществляется на основании Сметы, утвержденной общим собранием ТСН «ТСЖ «Долина Гор»».

2. Оплату за коммунальные услуги, которую производят на основании счетов, выставяемых ресурсоснабжающими организациями. В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение.

Остаток денежных средств на 01.01.2017 г. составил всего **3 115,98 руб.**, в том числе

- в кассе предприятия - **0 руб.**

- на расчетном счете (Банк ЧБРР) — **3 115,98 руб.**

Начисление услуг за 2017 год составило **7 265 450,27 руб.**

№ п/п	Показатели	Начислено за 2017 г.
1.	<p>-Услуги по содержанию дома и придомовой территории - лит. «М»</p> <p>Коммунальные расходы (вода)</p> <p>-Услуги по содержанию дома и придомовой территории- лит. «Щ»</p> <p>Коммунальные расходы (вода)</p> <p style="text-align: center;">(эл.энергия)</p> <p>-Услуги по содержанию дома и придомовой территории- - лит. «Ю»</p> <p>Коммунальные расходы (вода)</p> <p style="text-align: center;">(эл.энергия)</p> <p>-Услуги по содержанию дома и придомовой территории- - лит. «Я»</p> <p>Коммунальные расходы (вода)</p> <p style="text-align: center;">(эл.энергия)</p> <p>- Услуги по содержанию дома и придомовой территории - коттеджи «К», «Л», «З», «И», «Ж», «Н», «О», «П», «Р», «С», «Т», «У», «Ф», «Х», «Ц», «Ч», «Ш»</p>	<p><b>1 811 337,92</b></p> <p><b>172 118,22</b></p> <p><b>1 695 111,93</b></p> <p><b>79 412,17</b></p> <p><b>378 824,74</b></p> <p><b>504 142,91</b></p> <p><b>73 687,27</b></p> <p><b>487 748,62</b></p> <p><b>263 917,32</b></p> <p><b>24 801,28</b></p> <p><b>154 682,77</b></p> <p><b>764 959,10</b></p>

	Коммунальные расходы (вода)	141 792,57
	(эл.энергия)	75 962,76
	- Услуги по содержанию паркинга лит «М»	125 529,06
	-Услуги по содержанию паркинга лит «Я»	337 928,45
	- Услуги по содержанию кладовых помещений лит «Щ»	173 493,18
	<b>ВСЕГО начислено:</b>	<b>7 265 450,27</b>
2.	<b>Оплачено собственниками за оказанные услуги в 2017 г. всего:</b>	<b>5 543 723,99</b>
3.	Недополучено средств за 2017 год	1 721 726,28
	Задолженность собственников перед ТСН за оказанные услуги на 01.01.2017 г	2 681 284,52
	<b>ВСЕГО задолженность собственников перед ТСН за оказанные услуги на 01.01.2018 г.</b>	<b>4 403 010,80</b>
4.	<b>Прочие поступления на расчетный счет от оказания ТСН услуг сторонним организациям:</b>	
	- компенсация расходов за вывоз ТБО (ул. Умельцев д.14)	4 000,00
	<b>ВСЕГО поступило средств за 2017 год :</b>	<b>5 547 723,99</b>
	<b>Остаток средств на р/счете на 01.01.2017 г.</b>	

	- банк ЧБРР	3 115,98
	- касса	0,00
5.	<b>РАСХОДЫ ВСЕГО:</b>	<b>5 282 392,77</b>
	<u>Перечислено за услуги, закупку товаров :</u>	
	- РОЭ ГУП РК «Крымэнерго» (за потребленную эл.энергию)	1 320 378,44
	- РОЭ ГУП РК «Крымэнерго» (параметризация счетчика)	1 293,34
	- РОЭ ГУП РК «Крымэнерго» (пеня не несвоевременную оплату эл.энергии)	3 031,88
	- ГУП РК «Водоканал» (водоснабжение+водоотведение)	260 275,03
	- ООО «Отис Лифт» (тех.обслуживание лифтов)	143 724,00
	- ООО «Альтфатер Крым» (вывоз мусора)	440 321,72
	- ООО «Лифтстройсервис» (тех.обслуживание и ремонт модулей моб.связи- диспетчеризация)	23 424,18
	- ООО ЧОП «АРМАТА ГРУП»	520 800,00
	- ООО Аутсорсинговая компания «КОНЦЕПТ-ЮГ» :	
	* бухгалтерское, юридическое обслуживание	174 500,00

	<p>*продление лицензии 1 год (база 1 С электронная отчетность)</p> <p>*подключение и регистрация на сайте ГИС ЖКХ</p> <p>- внесение изменений на сайт ГИС ЖКХ</p> <p>- услуги банка (расчетно-кассовое обслуживание)</p> <p style="padding-left: 40px;">-ЧБРР</p> <p style="padding-left: 40px;">-РНКБ</p>	<p>2 000,00</p> <p>4 500,00</p> <p>1 000,00</p> <p>15 903,63</p> <p>9 608,03</p>
	<p>- зар.плата сотрудникам</p> <p>- налоги на ФОТ</p> <p>- смена председателя(регистрация в ИФНС):</p> <p>*подготовка документов</p> <p>* нотариус</p> <p>- оплата гос.пошлины за выдачу судебного приказа, подачу исковых заявлений)</p>	<p>1 269 989,07</p> <p>514 860,47</p> <p>2 500,00</p> <p>2 100,00</p> <p>11 572,00</p>
	<p>- страхование лифта</p> <p>- почтовые расходы</p> <p>- подача объявления в газету Ялта КиК</p>	<p>1 500,00</p> <p>2 590,90</p> <p>1 740,00</p>

- замена эл.счетчика(поквартирный лит «М», трансформаторы)	24 670,00
- ремонт электромеханического шлагбаума лит «Ю»	3 100,00
-ремонт ворот паркинга лит «М», «Я»	11 500,00
- установка ворот (верхняя, нижняя проходная)	285 000,00
+ система контроля доступа (эл.замок)	17 000,00
+ приемник (расширенная память для записи пультов свыше 100 шт нижний КП.)	2 100,00
- закупка пультов для собственников ТСН	60 450,00
-закупка кликеров для калитки	16 000,00
- металлопластиковая дверь (входная дверь подъезд 1 лит. «Щ» )	12 850,00
-- ремонт системы водоотведения (прочистка ливнестока возле дома лит «Ю»)	20 000,00
- подготовка к поверке, поверка основного водомера	12 170,61
- замена водомера (бывшее офисное помещение)	700,00
- телефон (для охраны)	1 900,00

- БТИ (выдача справок о принадлежности объектов собственников ТСН)	5 447,14
- бланки строгой отчетности (1000 шт.)	3 290,00
- замена штемпеля (подушка печати)	390,00
- спил деревьев (между верхней и нижней проходными)	3 300,00
- Хоз товары (веревка для подвязки деревьев, ядохимикаты для опрыскивания деревьев, лампочки, замок дверной, краска фасадная, колер, отвертка, наждачка, флянец, стартер, клей, шпатель, кисть, цифра дверная, датчик движения, кабель, песок, чайник для дежурных по комплексу, стартер)	46 165,17
- расходы на хоз товары, инвентарь (моющие, швабры, веники) для уборки территории комплекса	28 747,16
<b>Остаток средств на р/счете на 01.01.2018 г. в том числе:</b>	<b>268 447,20</b>
- банк ЧБРР	3 960,92
- банк РНКБ	227 157,97
- касса	37 328,31

Из предоставленных выше показателей видно, что оплата за услуги обслуживания дома и придомовой территории по ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» в 2017 году внесена на **76,3 %**. **Уровень оплат по сравнению с 2016 г. вырос на 0,6%**. Однако, учитывая незакрытые долги отдельных собственников за услуги в 2017 г., **общая задолженность собственников за услуги ТСН на 01 января 2018 г. составила 4 403 010,80руб.**

**Основными неплательщиками и должниками по–прежнему являются:**

- 1. ООО «Долина Гор» - 1 622 203,58 руб.**
- 2. кв 9, 10 дом литера «Щ» - 146 483,52 руб.**
- 3. кв 60 дом литера «М» - 127 263,26 руб.**

4. кв 28 дом литера «Щ» - 30 950,00 руб.
5. кв 38 дом литера «М» - 129 367,58 руб.
6. кв 59 дом литера «М» - 77 499,28 руб.
7. коттедж 7 литера «У» - 77 393,67 руб.
8. коттедж 12 литера «Ш» - 26 509,69 руб.
9. коттедж 4а литера «И» - 101 299,20 руб.
10. кв 2 дом литера «Ю» - 60 453,35 руб.
11. кв.10 лит «Я» - 39 556,19 руб.
12. коттедж 6 литера «Т», кв. 5 лит «Я» - 98 887,90 руб.
13. кв 52 дом литера «М» - 51 278,19 руб.
14. кв 43 дом литера «Щ» - 46 676,54 руб.
15. кв.59 дом литера «Щ» - 48 714,17 руб.
16. кв.1 лит «М» паркинг лит «М» - 30 867,77 руб.
17. кв.26 лит «М» - 28 523,64 руб.
18. кв. 10 лит «Ю» - 25 780,28 руб.
19. Из за вышеуказанной неуплаты собственниками услуг ТСН «ТСЖ «Долина Гор» на 01.01.2018 сформировалась задолженность перед сторонними обслуживающими и прочими организациями за предоставленные услуги ТСН.

**Общая задолженность за предоставленные услуги ресурсопоставляющим и другим организациям на 01.01.2018 г. составила 713 378,68 руб. в том числе:**

- РОЭ ГУП РК «Крымэнерго»	81 340,88 руб.(за декабрь 2017)
- ГУП РК «Водоканал»	27 739,27 руб. (за декабрь 2017)
- ООО «Отис Лифт»	10 266,00 руб. (за декабрь 2017)
- ООО «Альтфатер Крым»	35 930,67 руб. (за декабрь 2017)
- ООО «Лифтстройсервис»	1 801,86 руб. (за декабрь 2017)
- ООО ЧОП «АРМАТА ГРУП»	236 000,00руб.(февраль-июнь 2017)
- ООО Аутсорсинговая компания «КОНЦЕПТ-ЮГ»	320 300,00 руб. (февраль-декабрь 2017)

Таким образом, недополучая плату за услуги, ТСН «ТСЖ «Долина Гор» не имеет возможности производить запланированные работы и закупать оборудование и материалы для улучшения жизнедеятельности всего комплекса.

Согласно Сметы на 2017 год и утвержденного штатного расписания ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» численность сотрудников составляет 8 человек: управляющий, главный инженер, озеленитель, сантехник, слесарь, уборщики, дворник. Ежемесячный фонд оплаты труда включая налоги на ФОТ составляет **162 929,49 руб.** в месяц, что составляет в год 1 955 148,00 руб. Фактически расходы по ФОТ за 2017 год составили 1 784 849,54 руб. Экономия средств ФОТ за 2017 г. составила 170 298,46 руб. Данная экономия образовалась за счет сокращения числа работников, а именно управляющего, озеленителя.

В связи с переходом ТСН «ТСЖ «Долина Гор» на общую систему налогообложения с 2017г.расходы по сравнению с 2016 г. сократились на 543 361,99 руб.(оплата налога по УСН 1% от полученных доходов).

Все фактически понесенные расходы в 2017 г., соответствуют запланированным и осуществлены в пределах сумм утвержденной Сметы на 2017 г.

ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» в 2017 году во главе с председателем товарищества провела следующие мероприятия:

- установка ворот (верхняя, нижняя проходная), что позволило систематизировать и контролировать въезд автотранспорта.
- подготовка и передача документов для заключения договора с РОЭ ГУП РК «Крымэнерго» .
- ремонт канализации в паркинге лит «Я».
- поверка замена, установка основного счета учета воды.
- замена и установка общеквартирного счетчика учета электрической энергии.
- устройство ливневой канализации и водоотведения на площадке возле магазина «Соседи».
- ремонт системы освещения дома лит «Я».
- ремонт шлагбаума лит «Ю», ремонт ворот паркинга лит «М», «Я».
- доставка и засыпка песка на детской площадке.
- замена двери (1 подъезд лит «Щ»).
- частичная замена брусчатки возле дома лит «Щ».
- покраска стен подъезда дом лит. «Я», «Щ».
- восстановление нулевой общеподъездной шины (подъезд 2, 3 лит «М»)
- освидетельствование лифтов.

Результаты Отчета финансово-хозяйственной деятельности правления ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» за 2017 г. показывают о необходимости активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно вывешивать списки должников, постоянно не оплачивающих коммунальные услуги и услуги по содержанию дома и придомовой территории. .

Председатель товарищества



Гринев Е.Ю.

Член ревизионной комиссии

Богданова Н.Б.

Член ревизионной комиссии

Загорулько Н.А.

Финансовая часть согласована:

Генеральный директор  
ООО «Аутсорсинговая компания  
«КОНЦЕПТ-ЮГ»



Мехрабова С.Ш.