

## **Отчет Правления ТСЖ «Интернациональное»**

**г.Сочи, ул. Интернациональная, д.3/1**

### **об итогах финансово-хозяйственной деятельности**

**с 01.10.2017 по 31.08.2018 года**

Финансовый отчет предоставляет информацию о текущем финансовом положении ТСЖ «Интернациональное», для оценки его деятельности за истекший период. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья многоквартирного дома осуществляет Правление, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Общества, за исключением вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняет Игумнов Сергей Александрович, избранный общим собранием членов ТСЖ в состав Правления, которое, согласно Уставу Общества, избрало его Председателем Правления сроком на два года (решение правления от 25.09.2016 г.)

Члены Правления: Баева Надежда Александровна

Валяс Наталья Ивановна

Галушко Сергей Александрович

Елтавская Диана Илларионовна

Основой стабильного положения предприятия служит его финансовое состояние. Под финансовым состоянием понимается способность предприятия финансировать свою деятельность. Оно характеризуется обеспеченностью финансовыми ресурсами, необходимыми для нормального функционирования предприятия, целесообразностью их размещения и эффективностью использования, финансовыми взаимоотношениями с другими физическими и юридическими лицами, платежеспособностью и финансовой устойчивостью.

Многоквартирный дом-это общее имущество, и статья 30 Жилищного кодекса РФ уже давно определила права и обязанности каждого собственника жилого помещения. В ч.3 и 4 этой статьи четко прописано, что собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества.

Местонахождение: 354340, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Интернациональная, дом3/1

Объекты управления: 61- квартирный жилой дом по адресу: 354340, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Интернациональная, дом3/1

Расчетный счет 40703810730060000034 Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк» г Ростов-на-Дону БИК 046015602 .

Вид деятельности: ОКВЭД 70.32 управление имуществом собственников жилья.

Товарищество собственников жилья «Интернациональное» относится к некоммерческим организациям (статья 135 Жилищного кодекса)

Деятельность товарищества осуществляется на основании следующих документов:

1. **Устав.** Он подтверждает некоммерческий род деятельности ТСЖ. Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается устав. ТСЖ «Интернациональное» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников.

2. **Смета доходов и расходов.** Она обосновывает расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Кроме того, на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения.

Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

### **Хозяйственная деятельность по обслуживанию дома .**

За истекший период Правлению ТСЖ пришлось решать многие вопросы и проблемы различного хозяйственного характера: финансово-экономические, социальные, законно-правовые и организационные:

1. Снятие и передача в ОАО «Кубаньэнергосбыт» ( 26 числа ежемесячно) показаний приборов учета по электричеству.

2. Формирование и ведение базы данных по ежемесячным лицевым счетам по оплате членских взносов за содержание жилого дома .
3. Выполнение заявок жителей на ремонт.
4. Выполнение аварийных работ.
5. Постоянная работа Председателя с должниками
6. Откачка и устранение засоров канализации.
7. Обслуживание и проверка приборов учета.
8. Очистка и приведение в порядок придомовой территории.
9. Ремонт общедомовой системы кондиционирования К1, вышедшей из строя в октябре 2016 г.
10. Постоянная работа с органами власти г. Сочи по насущным вопросам.
11. Работы в паркинге:
  - ремонт ворот;
  - очистка паркинга от мусора и отходов животных;
  - откачка грунтовых вод;
  - выборочный ремонт потолка и стен.
12. Реконструкция системы водоотведения:
  - получение новых технических условий от МУП Сочи «Водоканал»;
  - разработка проекта реконструкции канализации и согласование проекта с МУП Сочи «Водоканал»;
  - переделка системы канализации внутри паркинга;
  - строительно-монтажные работы наружной сети канализации;
  - разработка Исполнительной документации наружной сети канализации для сдачи в МУП Сочи «Водоканал».

Незавершенные работы по реконструкции системы водоотведения: демонтаж и вывоз труб «старой» системы канализации дома по паркингу, заглушка и заделка

колодцев «старой» наружной системы водоотведения, подписание **актов разграничения** сети наружной канализации с МУП Сочи «Водоканал».

### **Финансовая деятельность по обслуживанию дома:**

Основным источником формирования доходов являются поступления денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений по оплате членских взносов на обслуживание дома. Членские взносы - это основной источник финансирования некоммерческой организации (п. 1 и 2 ст. 26 Закона N 7-ФЗ), которой является ТСЖ» Интернациональное», и являются целевыми поступлениями для осуществления уставной деятельности общества.

По состоянию на 01.10.2018 года собственников помещений – 61,

площадь жилых помещений – 4588,4 кв.м.

площадь нежилых помещений – 789,2 кв.м.

Общая площадь составляет: - 5377,6 кв. м.

В соответствии с решением собрания собственников жилья от 8 октября 2017 года была принята смета доходов и расходов по содержанию и обслуживанию дома. Расчетным путем, исходя из фактических затрат определены размеры ежемесячных членских взносов и обязательных платежей для собственников жилых и нежилых помещений, которые действовали с 01.10.2017 года :

**42,88 рублей за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений**

#### **За отчетный период начислено:**

За содержание жилого и нежилого помещения - **2536506,00** рублей,  
(42,88 рублей x 5377,6 кв.м.= 230591,48 руб. x 11 мес. = 2536506 рублей)

Резервный фонд – **314697,00** рублей  
(5,32 рублей x 5377,6 кв.м. = 28608,83 руб. x 11 мес.= 314697 рублей)

**Всего начислено за содержание – 2851203,00** рублей.

Начислен целевой взнос на реконструкцию канализации – **1485000** рублей  
( 24750 рублей x 60 квартир = 1485000 рублей)

#### **За отчетный период поступило платежей:**

За содержание жилого и нежилого помещения - **2353147,00** рублей,  
Резервный фонд – **296232,00** рублей

**Всего поступило денежных средств – 2649379,00** рублей.

Недополучено денежных средств за отчетный период – **201824** рублей, в т.ч.  
Квартиры: № 10 (15321 руб.), № 30 (8511 руб.), № 39 (6073 руб.),  
№ 46 (12770 руб.), № 55 (13194 руб.), № 56 (58666 руб.), № 59 (70489 руб.),  
Колесниченко Т.И. (16800 руб.) (задолженность 2, 4,5,6 и более месяцев).

Получен целевой взнос на реконструкцию канализации в сумме – **1399000,00** рублей  
(должники кв. 15, 39, 61, 38 (4750 руб.), 55 (7000 руб.)).

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет и наличными через кассу ТСЖ. Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

- на расчетный счет поступило денежных средств - 1365407,00 рублей,
- в кассу поступило денежных средств - 128397100 рублей,

что подтверждается составлением отчетов по кассе и расчетному счету с приложением всех приходных и расходных документов.

Остаток денежных средств на 01.10.2017 г.	<b>101734</b>
Поступило денежных средств	<b>2649379</b>
Оплачено денежных средств	<b>2649288</b>
Остаток денежных средств на 01.09.2018 г.	<b>101825</b>

Представленные в отчете расходы денежных средств оформлены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, подробно расшифрованы все статьи расходов направленные на выполнение уставных целей ТСЖ.

Данная таблица отображает структуру расходов ТСЖ. Из таблицы наглядно видно, что за отчетный период общая сумма расходов составила - 2649288 рублей.

#### **Расходы на содержание и ремонт жилого дома**

	Наименование статей расхода	Сумма руб.
1	Расходы за кондиционирование и общедомовые нужды	<b>403459</b>
2	Обслуживание канализации	<b>116235</b>
3	Обслуживание и ремонт лифта	<b>66300</b>
4	Банковские услуги	<b>37715</b>

5	Обслуживание сайта	20287
6	Хоз. нужды	7153
7	Канцелярские товары	4580
8	Текущий ремонт	272405
9	Непредвиденные расходы	118880
10	Прочие расходы	37618
11	Расходы за исполнение трудовых функций, налоги	1564656
<b>ИТОГО:</b>		<b>2649288</b>

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячных членских взносов для каждого собственника помещения.

По утвержденной смете расходов на 2017 – 2018 год общим собранием членов ТСЖ «Интернациональное» планировалось израсходовать:

на содержание и обслуживание дома в размере	– 2767360,00 рублей.
фактические затраты составили	– 22649288,00 рублей.

### **Расшифровка статей расходов с октября 2017 по август 2018 г.**

	Наименование статей расхода	Сумма руб.
<b>1</b>	<b>Расходы за кондиционирование и общедомовые нужды</b>	<b>403459</b>
	ПАО "ТНС энерго Кубань" оплата за эл. энергию	395459,00
	Тех. обслуживание системы кондиционирования	8000,00
<b>2</b>	<b>Обслуживание канализации</b>	<b>116235</b>
	Насос для выгребной ямы	18666,00
	Муфта для подключения насоса канализации	1000,00
	Демонтаж резервного насоса и монтаж нового насоса	4000,00
	Изготовление сетки и чистка колодца	5200,00
	Сетка сварная для колодца	1169,00
	Разборка завалов и очистка колодцев от бетона в	
	системе канализации	13000,00
	За копию проекта канализации	1500,00
	Чистка колодца и сетки канализации	6000,00
	Очистка колодца канализации и подключение насоса	6000,00
	Очистка колодца и ремонт сетки в колодце канализации	8500,00
	Геодезическая съемка 4-х колодцев для переноса канализации	6000,00

	Откачка канализации и вывоз отходов	28000,00
	Прочистка канализации (колодец №1-№3)	3000,00
	Пробивание канализационной трубы (колодец №1-№3)	7000,00
	Ремонтные работы, очистка реагентами системы канализации	6000,00
	Заанкерование насоса в колодце канализации	1200,00
<b>3</b>	<b>Обслуживание и ремонт лифта</b>	<b>66300</b>
	Техническое обслуживание лифта	63800,00
	Восстановление панелей в лифте	2500,00
<b>4</b>	<b>Банковские услуги</b>	<b>37715</b>
	Расходы за обслуживание в банке	37715,00
<b>5</b>	<b>Обслуживание сайта</b>	<b>20287</b>
	Обслуживание сайта	3300,00
	Комплект документов для сайта ГИС ЖКХ	9200,00
	Услуги хостинга и регистратора доменных имен для сайтов	7787,00
<b>6</b>	<b>Хоз.нужды</b>	<b>7153</b>
	Хоз.нужды (швабра, грабли, моющие средства, замок, щетка)	7153,00
<b>7</b>	<b>Канцелярские товары</b>	<b>4580</b>
	Канцелярские товары (бумага, папки, скрепки, мультифор)	4580
<b>8</b>	<b>Текущий ремонт</b>	<b>272405</b>
	<b>Паркинг</b>	<b>50461,00</b>
	Материалы для ремонтных работ	3270,00
	Уборка, вывоз мусора из паркинга и прилегающей территории	10000,00
	Уборка и мытье стен в паркинге	2000,00
	Замена пружины секционных ворот	12500,00
	Ремонт левых ворот паркинга	4000,00
	Уборка воды в паркинге	2000,00
	Насос дренажный для откачки воды в паркинге	3191,00
	Очистка паркинга от воды, очистка ливневой канализации	2000,00
	Диагностика двух ворот паркинга, смазка подшипников, регулировка треска левых ворот	5000,00
	Ремонт роликов правых ворот паркинга	3500,00
	Откачка воды из паркинга, прочистка ливневой уанализации	3000,00
	<b>Шлагбаум</b>	<b>16526,00</b>
	Покупка, доставка, монтаж стрелы шлагбаума	10000,00
	Ремонт стрелы шлагбаума	3000,00
	Диагностика и ремонт шлагбаума	1500,00
	Батарейки к пульту	2026,00
	<b>Система кондиционирования</b>	<b>205418,00</b>
	Фреон для системы кондиционирования	22800,00
	Фильтр антикислотный для системы кондиционирования	5200,00
	диагностика системы кондиционирования K1, K2	4000,00
	За материалы для ремонта системы кондиционирования	75700,00
	Замена фильтра, заправка фреона, газ в системе кондиционирования	22795,00

	За материалы для ремонта системы кондиционирования	31400,00
	Монтаж компрессора, антикислотная промывка системы кондиционирования	40523,00
	Монтаж сигнального кабеля, подключение блоков в кв.51	3000,00
<b>9</b>	<b>Непредвиденные расходы</b>	<b>118880</b>
	Озеленение и посадка растений	7350,00
	За покос травы придомовой территории, обрезка деревьев	4000,00
	Компрессор для системы кондиционирования	101150,00
	Вывоз кондиционера со склада	1460,00
	Краска, покраска фасада дома	4920,00
<b>10</b>	<b>Прочие расходы</b>	<b>37618</b>
	Расходы на телефон	10200,00
	Расходы за оформление и получение документов	10163,00
	Ремонт и заправка картриджей	11340,00
	Услуги юриста	5000,00
	Электрические лампы	695,00
	Шланг для отвода конденсата с крыши	220,00
<b>11</b>	<b>Расходы за исполнение трудовых функций, налоги</b>	<b>1564656</b>
	Расходы за исполнение трудовых функций	803000,00
	Услуги консьержек	337000,00
	Налоги	424656,00
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2649288</b>

Очень сложно запланировать расходы дома, когда общая сумма задолженности по уплате членских взносов собственниками ТСЖ за отчетный период с 01.10.2017 года по 31.08.2018 года составила 662782,00 рублей в том числе:

текущая задолженность - 250951,00 рублей  
(наибольшая задолженность за кв.№ 56 – 58666 руб.)

долгосрочная задолженность - 411831,00 рублей  
( № 15 Сароян Г.В. – 26313 руб., № 42 Курьянова И.А. – 41202 руб, № 52 – 30000 руб., № 59 Шапранов С.И. – 264880 руб., за паркинг Колесниченко Т.И. – 49436 руб.)

И только по кв.№ 42 от приставов перечисляют ежемесячно по 0,01 - 0,03 копейки.



## **Отчетность ТСЖ**

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов.

Для сдачи отчетности используются программы: «Налогоплательщик», «Документы ПУ-6», «1-С Бухгалтерия».

ТСЖ «Интернациональное» сдает отчеты (ежемесячные, квартальные, годовые) в следующие организации:

**В налоговую инспекцию:** согласно пункта 3 статьи [80](#) НК РФ.

1. Расчет сумм налога на доходы физических лиц – Форма 6-НДФЛ ,
2. Расчет по страховым взносам ,
3. Реестр сведений о доходах физических лиц 2-НДФЛ ,
4. Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения ,
5. Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
6. Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год,

**В пенсионный фонд:** согласно пункта 2.2 статьи [8](#) Закона № 27-ФЗ.

1. Сведения о застрахованных лицах Форма СЗВ-М,
2. Сведения, передаваемые для ведения индивидуального персонифицированного учета Форма ОДВ-1.
3. Сведения о страховом стаже застрахованных лиц (СЗВ-СТАЖ);

**В фонд социального страхования;** согласно п. 1 ст. [24](#) Федерального закона от 24.07.98 № 125-ФЗ;

1. Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве Форма 4- ФСС,
2. Справка-подтверждение основного вида экономической деятельности.

**В орган государственной статистики:** часть 1 статьи 18 Закона о бух.учете.

1. Отчет о целевом использовании средств (поступление денежных средств и их использование по статьям расходов),

2. Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы Форма № 22-ЖКХ (сводная).

Финансовый отчет ТСЖ «Интернациональное» за отчетный период позволяет сделать следующие выводы:

Финансовое состояние предприятия в целом удовлетворительное.

Услуги оказываются предприятием в рамках заключенных договоров на обслуживание, материалы, инвентарь, моющие средства приобретаются согласно представленным документам на их необходимость. Причиной образовавшейся недоплаты в ТСЖ является несвоевременное внесение жильцами денежных средств за потребляемые услуги, что привело:

- риску взыскания дополнительных платежей;
- невозможности сформировать расходы ТСЖ.

Завершая свое выступление, хочу выразить благодарность за внимание и за доверие, которое оказывалось мне жильцами дома. А также сказать Вам, что проблем в доме много и справиться с ними мы можем только ВМЕСТЕ. Только общее собрание, а не суд может решить все возникшие вопросы.

От Вашего имени, уважаемые жители, мне хотелось бы поблагодарить всех работников ТСЖ «Интернациональное» за их труд. Пожелать нам всем вместе идти вперед, оберегая и улучшая свою собственность.

Выражаю благодарность правлению ТСЖ за проделанную работу, ревизионной комиссии за то, что она в свое свободное время проводила анализ работы правления ТСЖ.

Правление приносит благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ. Спасибо!

Председатель Правления:

Игумнов Сергей Александрович

Члены Правления:

Баева Надежда Александровна

Валяс Наталья Ивановна

Галушко Сергей Александрович

Елтавская Диана Илларионовна