**Отчет Правления ТСЖ «Интернациональное»**

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

 об итогах финансово-хозяйственной деятельности

**с 01.10.2016 по 24.09.2017 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 Устава 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

 Ирмухометова Элла Малхазовна

В рыночных условиях залогом выживаемости и 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.

**Проведен комплекс работ по обслуживанию дома:**

1. Снятие и передача в ОАО «Кубаньэнергосбыт» (до 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 и эл.энергии.

3. Выполнение заявок жителей на ремонт.

4. Выполнение аварийных работ.

5. Откачка и устранение засоров придомовой канализации.

6. Ремонт системы кондиционирования.

7. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г. и Федеральным законом от 07.07.2003 г. №126-ФЗ «О связи» заключен договор с ООО «Матрица» (провайдер) на размещение, техническое обслуживание оборудования и кабельных линий связи в доме с предоставлением интернет-услуг собственникам дома.

8. В соответствии со ст.11 Федерального закона от 24.09.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и требованием Прокуратуры Адлерского района г. Сочи об устранении нарушений федерального законодательства (письмо №7-01-2016 г. от 22.11.2016 г.) приобретен металлический контейнер с крышкой для хранения и транспортирования отработанных ртутьсодержащих ламп, определено место первичного сбора и размещения отработанных ртутьсодержащих ламп в отдельном изолированном помещении (подвальное помещение «насосной»), заключен договор на утилизацию отработанных ртутьсодержащих ламп со специализированной организацией ООО «Спектр».

9. Для обеспечения безопасности в доме восстановлена в полном объеме система видеонаблюдения в местах общего пользования, для исключения несанкционированного доступа на крышу дома установлена сигнализация с выводом на пульт в холле дома.

10. Установлены доводчики на металлические двери в паркинге для предотвращения распространения огня по лестничным клеткам в случае пожара в указанном помещении.

11. Получена из архива ООО «Сочиводоканал» копия «Проекта водоснабжения и канализации» дома, разработанного в 2009 г.

К нашему сожалению, в архиве Департамента архитектуры администрации г. Сочи других частей проекта на наш дом не нашлось или застройщиком в Департамент не сдавались (см. в приложении к отчету копию письма из Департамента архитектуры Администрации г. Сочи №2101-15/30017 от 21.11.2016 г.).

12. Подготовлена проектная документация на установку лифта, получен дубликат паспорта лифта, получена декларация соответствия лифта требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

**Лифт в соответствии с техническим освидетельствованием разрешен к эксплуатации.**

13. Заключен новый договор и оформлены лицевые счета собственников по эл.энергии с ПАО «ТНС энерго Кубань» ( с сентября 2017 года).

14. ТСЖ «Интернациональное» в соответствии с действующим законодательством зарегистрировалось на сайте портала ГИС ЖКХ, получен электронный ключ для внесения информации в ГИС ЖКХ.

15. ТСЖ «Интернациональное» имеет свой сайт: [http://international-sochi.ru](http://international-sochi.ru/)

Для информирования жильцов, имеем доску объявлений в холле на 1 этаже помещения ТСЖ.

**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 01.10.2016 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 24 сентября 2016 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 01.10.2016 года :

38,27 рублей за 1 кв. метр от собственников жилых и нежилых помещений,

За отчетный период начислено:

за содержание жилого и нежилого помещения - **2469609,00**  рублей,

(38,27 рублей х 5377,6 кв.м.= 205800,75 руб. х 12 мес. = 2469609 рублей)

за эл.энергию - 942057,00 руб.(начислено) – 45784,00 руб. (возврат за кондиционирование) = **896273,00** рублей

**Всего начислено – 3365882,00** рублей.

Общая сумма денежных средств, поступивших платежей по уплате членских взносов на обслуживание и содержание дома и обязательных платежей, составила **3390919,00**  рублей:

В том числе:

Уплата членских взносов 2360386,00 рублей,

За компрессор для системы кондиционирования (целевой сбор) 134260,00 рублей,

За эл.энергию индивидуальных приборов учета жильцов 896273,00 рублей

Общая сумма оплаченных денежных средств составляет: **3620931,00** рублей:

В том числе:

За расходы по смете 2543874,00 рублей,

За компрессор для системы кондиционирования (целевой сбор) 135000,00 рублей,

За эл.энергию индивидуальных приборов учета 942057,00 рублей.

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 - 1751965,00 рублей,

- в кассу поступило - 1638954,00 рублей,

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Остаток денежных средств на 01.10.2016 г.** |  |  |  | **479155** |
| **Поступило денежных средств** |  | **3390919** |
| **Оплачено денежных средств** |  |  | **3620931** |
| **Остаток денежных средств на 25.09.2017 г.** |  |  | **249143** |

Остаток денежных средств ТСЖ на 25.09.2017 года составил: 249143,00 рублей, что подтверждается выпиской банка.

Остаток денежных средств на расчетном счете говорит о том, что общество является платежеспособным для осуществления дальнейшей деятельности.

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 - 2543874 рублей.

|  |  |
| --- | --- |
| **Расшифровка статей расходов** |  |
|   | Наименование статей расхода |   | Сумма руб. |  |
| 1 | Расходы за кондиционирование и общедомовые нужды | 492310 |  |
| 2 | Расходы по охране  |   |   |   |   | 372000 |  |
| 3 | Обслуживание канализации |   |   | 84855 |  |
| 4 | Обслуживание и ремонт лифта |   | 69600 |  |
| 5 | Расходы за исполнение трудовых функций,налоги | 1138800 |  |
| 6 | Банковские услуги |   |   |   | 39600 |  |
| 7 | Обслуживание сайта |   |   | 13850 |  |
| 8 | Хоз.нужды |   |   |   | 7375 |  |
| 9 | Канцелярские товары |   |   |   | 2560 |  |
| 10 | Ввод лифта в эксплуатацию с техническим освидетельствованием |   |   |   | 100000 |  |
| 11 | Текущий ремонт |   |   |   | 157667 |  |
| 12 | Непредвиденные расходы |   |   |   | 65257 |  |

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 2016 – 2017 год общим собранием членов ТСЖ «Интернациональное» планировалось израсходовать:

 на содержание и обслуживание дома в размере – 2469200,00 рублей.

фактические затраты составили – 2543874,00 рублей.

перерасход по смете составил в сумме – 74674,00 рубля .

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Исполнение сметы расходов** |  |  |
|   | **Наименование статей расхода** |  | **По смете** | **Факт расх** | **Разница** |
| 1 | Расходы за кондиционирования и ОДН |   | 398400 | 492310 | **93910** |
| 2 | Охрана |   |   |   |   | 372000 | 372000 | **0** |
| 3 | Обслуживание канализации |   |   | 84000 | 84855 | **855** |
| 4 | Содержание и обслуживание лифта |   | 69600 | 69600 | **0** |
| 5 | Расходы за исполнение трудовых функций,налоги |  | 1138800 | 1138800 | **0** |
| 6 | Банковские услуги |   |   |   | 37200 | 39600 | **2400** |  |  |
| 7 | Обслуживание сайта |   |   | 6000 | 13850 | **7850** |  |  |
| 8 | Хоз.нужды (материалы,инвентарь,хоз.принад.) |   | 9600 | 7375 | **-2225** |  |  |
| 9 | Канцелярские товары  |   |   | 3600 | 2560 | **-1040** |  |  |
| 10 | Ввод лифта в эксплуатацию с техническим |   |  |  |  |  |  |
|  | освидетельствованием |  |   | 130000 | 100000 | **-30000** |  |  |
| 11 | Текущий ремонт |   |   |   | 120000 | 157667 | **37667** |  |  |
| 12 | Резерв непредвиденных расходов  |   |   | 100000 | 65257 | **-34743** |  |  |
|  | ИТОГО расходов по смете: | 2469200 | 2543874 | **74674** |  |  |

- оплата за кондиционирование и общедомовые нужды перерасход в размере 93910,00 рублей. При составлении сметы не было учтено повышение цен на энергоносители. Что отрицательно сказалось на данной статье расхода.

- обслуживание канализации перерасход в сумме 855,00 рублей произошел в результате небрежного отношения жильцов к сбросам в канализацию, что привело к частым откачкам отходов из выгребной ямы, очистка сетки насоса и мотора.

- банковские услуги перерасход в сумме 2400,00 рублей произошел в результате повышения тарифа за обслуживание операций по банку.

- обслуживание сайта перерасход в сумме 7850,00 рублей. В смете не учтена сумма получения ключа к сайту ГИС ЖКХ.

- хозяйственные нужды экономия 2225,00 рублей. Бережное отношение к покупаемому инвентарю.

- канцелярские товары экономия в сумме 1040,00 рублей.

- получение документов на лифт придусматривали израсходовать 130000,00 рублей фактически потратили 100000,00 рублей экономия 30000,00 рублей.

- по текущему ремонту перерасход составил 37667,00 рублей. Для ремонта понадобились материалы, которые не были учтены в смете.

- резерв непредвиденных расходов экономия в сумме 34743,00 рубля.

Общая сумма разницы по смете в сторону увеличения составила 74674,00 рублей, что составляет 3% от планируемой сметы. Расходование денежных средств Правление ТСЖ предусматривало в пределах установленной сметы. Покрытие разницы осуществлено за счет наличия на начало отчетного периода на расчетном счете Общества денежных средств в размере 479155,00 рублей, что обеспечило устойчивое финансовое состояние Общества. Сумму поступлений денежных средств в отчетном периоде Общество планировало использовать исходя из потребностей по содержанию и эксплуатации общего имущества , а также выплаты заработной платы.

Очень сложно запланировать расходы дома, когда общая сумма задолженности по уплате членских взносов и эл.энергии собственниками ТСЖ за отчетный период с 01.10.2016 года по 24.09.2017 года составила 535685,00 рублей в том числе:

текущая задолженность - 199947,00 рублей

долгосрочная задолженность - 335738,00 рублей

( №10 Абарцумян Г.В. – 8674 руб., № 15 Сароян Г.В. – 26313 руб.,

№ 42 Курьянова И.А. – 41202 руб., № 52 – 30000 руб., № 59 Шапранов С.И. – 196851 руб., за паркинг Калисниченко Т.И. – 32698 руб.)

На имеющуюся задолженность в суде находятся исковые заявления и только по кв.№ 42 от приставов перечисляют ежемесячно по 0,01 - 0,03 копейки.

Завершены исполнительные производства в отношении должника Чехлова А.В. , Правление неоднократно писали письма, звонили приставам об имеющейся задолженности и в июне месяце 2017 года вся задолженность перечислена на расчетный счет ТСЖ.

По итогом финансово – хозяйственной деятельности  ТСЖ не имеет задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

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 приобретается 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.
- невозможности образовать фонд благоустройства дома.

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

 Ирмухометова Элла Малхазовна