

**Отчёт
председателя правления о финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лазурный» за 2014 год.**

Товарищество Собственников Жилья «Лазурный» образовалось 26 июня 1998г.

По дому 172 лицевого счета, в том числе: в частной собственности - 166, в муниципальной - 5.

Суммарная площадь квартир в доме: 9 420,4 м², в том числе: в частной собственности 9 128,1 м², в муниципальной собственности 292,3 м².

В доме проживает 73 человека льготников.

Количество прописанных по дому 421 человек;

Временно проживает в доме 28 чел.;

Временно отсутствует 23 чел.

Итого: в доме проживает 426 чел.

Поставщиками коммунальных услуг ТСЖ «Лазурный» являются:

1. ОАО «Барнаульская Генерация»
2. ООО «Барнаульский Водоканал»
3. ПАО «Барнаульская Городская электросеть»
4. ООО «Лифтмонтажсервис»
5. ООО «ПЖЭТ 2»- обслуживание лифтов
6. ООО «Приоритет» - вывоз бытовых отходов
7. ООО «Вычислительный центр» ЖКХ
8. ООО КБ «ФОРБАНК» - Финансовые операции ТСЖ
9. ОАО «Сбербанк».
10. ООО «Метран Сервис +» - обслуживание и ремонт приборов учёта; горячей, холодной воды и тепловой энергии
11. ООО «Домофон Сервис» - обслуживание домофонов

Обеспечивают доступ в Интернет-сети провайдеры:

1. ОАО «МТС»
2. ОАО «Ростелеком»
3. ООО «Энтер»
4. ЗАО «ТТК»
5. ЗАО «Эр Телеком Холдинг»
6. ООО «Сибирские сети»

В подъездах дома и кабинках лифтов размещают рекламные стенды:

1. ООО «Продюсерский центр ПРОдвижение»
2. ООО «Оранжевый слон»

В 2014 г. по смете доходы ТСЖ составляли: 1 502723руб., в том числе:

1. Содержание и текущий ремонт жилья – 989415,00 руб.;
2. Содержание лифтов – 316 468 руб.;
3. Электроснабжение ОДН – 99 600,00 руб.;
4. Аренда конструкций дома – 42 240,00 руб.

Поступило на счёт ТСЖ 1671176 руб. в том числе:

1. За оплату коммунальных услуг 1 568 885,76руб.;
- из них текущее содержание жилья 1 046973 руб.;
- содержание лифтов 333 614 руб.;
- э/энергия ОДН 95 835 руб.;
- капитальный ремонт 3 524,40 руб.;

2. Оплата от провайдеров 40640 руб.;
3. Зачёт с обслуживающими организациями 46 624,29 руб.;
4. Возврат переплаты ПФР 17425,29 руб.;
5. Возврат госпошлины 3000 руб.

Перечисления поставщикам и другим организациям:

- ПАО «Городская электросеть» - 133 950 руб.;
- ООО «Лифтмонтаж Сервис» - 119 989,97 руб.;
- ООО «ПЖЭТ-2» - 176 932,65 руб.;
- ООО «Метран Сервис +» - 18920 руб.;
- За услуги банка – 15 178,56,00 руб.;
- Оплата за услуги банков – 34 217,28 руб.;
- ООО «Ай-Ти-Софт» (программа) – 2060 руб.;
- ООО «Алтай сервис» - 17 100,00 руб.;
- ООО «ВЦ ЖКХ» - 16 000,00 руб.;
- Налог НДФЛ – 79 689,00 руб.
- Налог УСН за 2013 г. – 4 052,00 руб.;
- Налог УСН за 2014 г. – 4 000,00 руб.;
- Взносы в фонд ПФР – 114779,00 руб.;
- Взнос в фонд ФСС – 1 100,00 руб.;
- Оплата штрафов в ПФР и пени в размере 18 878,72 руб. за несвоевременное предоставление отчётов в ПФР за 2012г., 1-ый кв. 2013г., за 1-ое полугодие 2013г.,
- ООО «Росгосстрах» - страхование лифтов - 4 250 руб.;
- Освидетельствование лифтов – 9 920,00 руб.;
- Проверка приборов учёта - 3 875,00 руб.;
- Замена прибор учёта по отоплению – 30 752 руб.;
- Энергосберегающие светильники в подъезды - 4 642 руб.;
- ООО «БАКО» - 3 884,76 руб. – замена общедомовых электросчётчиков;
- БТИ – оформление технического паспорта дома - 18 159,00 руб.;
- ООО «Мастер Групп» - за установку пластиковых окон в 3 и 4 подъездах, в конторе ТСЖ и дверей в 3 и 4 подъездах - 236 894,00 руб.;
- За ремонт 4 подъезда - 46 599,00 руб.
- Услуги юристов – 11 500 руб.;
- Госпошлина – 2958,00 руб.;
- ООО «Барнаулский Водоканал» - 17 714 руб.
- ОАО «БТСК» - 10 829 руб. – за должника Яговкину Ю. Б.

Перечислено зарплаты – 502065,00 руб.

Получено наличными в кассу и выдано – 150 218,31 руб.; в том числе:

- Заработная плата – 71 591,84 руб.;
- Хозяйственные товары, хозяйственные расходы, проезд, канц. товары – 57 073,29 руб.;
- Аренда помещения – 500 руб.;
- Обновление программы 1С – 400,00 руб.;
- Уборка снега – 5 500,00 руб.;
- Связь – 3 800,00 руб.;
- Госпошлина – 9 344,18 руб.;
- Завоз земли 2 000,00 руб.;
- Остаток в кассе на 31.12.2014г. составил – 428,15 руб.

Остались не оплаченными и перенесены на 2015 г.

- Штраф 10 000 руб. присужден ТСЖ за несвоевременный перерасчёт за горячую и холодную воду за сентябрь, октябрь, ноябрь 2012 г. по кв. 31.
- Пени в размере перед ПАО «Барнаулская Городская электросеть» - 26 000,00 руб.;

На конец года долг жителей дома составил с учётом декабря перед:

ОАО «Барнаулская генерация» по отоплению – 211 023,09 руб.;

За горячее водоснабжение – 236 238,66 руб.;
ООО «Барнаульский Водоканал» за холодную воду - 60 462,99 руб.,
Водоотведение – 91 791,21 руб.;
За электроснабжение ОДН - 11 881,65 руб.;
Перед ООО «Приоритет» - 13 058,61руб.;
ООО «Домофон Сервис» - 5 446,58 руб.
За обслуживание лифтов – 26 592,80 руб.;
Капитальный ремонт – 21 197,12 руб.;
Содержание и текущий ремонт жилья – 91 157,62 руб.
Итого: 768 850,38 руб.

Выполнены хозяйственные работы:

1. Готовясь к зиме, сделали промывку системы отопления и необходимый ремонт.
2. Заделаны межпанельные швы по заявлениям жильцов дома.
3. Отремонтированы и покрашены скамейки у подъездов.
4. Заделаны ямки в полу у лифтовых кабинок.
5. Частично проведён ремонт ливнёвых труб.
6. Завезли землю и посеяли траву на газоне.
7. Установлены короба в 1 и 4 подъездах.
8. Установлены энергосберегающие светильники на 1 этаже в каждом подъезде.
9. Повесили информационные доски в подъездах.
10. Установлены пластиковые окна и двери в 3 и 4 подъездах, конторе.
11. Проведен текущий ремонт в 4 подъезде.

В подъездах регулярно проводится мытьё полов, поддерживается порядок. Уборщице Золотарёвой Н. Г. объявлена благодарность за хорошее содержание подъездов.

Несмотря на снежную зиму, двор находится в удовлетворительном состоянии, график вывоза бытовых отходов не нарушается.

Но здесь надо обратить внимание жильцов на то, что не все поддерживают порядок в доме и во дворе, разбрасывают рекламы и газеты, курят в подъездах, оставляют пакеты с мусором у подъездов, под окнами мусор от семечек, хлебных крошек, косточек и прочее. Правильно гласит поговорка: не там чисто, где убирают, а там где не мусорят.

Делопроизводство и Бухгалтерский учёт:

Делопроизводство и бухгалтерский учёт ведётся в соответствии законов финансовой дисциплины.

Бухгалтер своевременно сдаёт отчёты, также начисляется и выдаётся заработная плата работникам ТСЖ. Замечаний от контролирующих органов не поступало. На данный момент в ТСЖ работает ревизионная комиссия по проверке финансово-хозяйственной деятельности правления за 2014г. С результатами проверки вас ознакомим на следующем собрании.

Одной из задач, которая стояла перед правлением - исполнение закона об установке приборов учёта по холодной и горячей воде в каждой квартире. Сегодня она не менее актуальна.

На сегодняшний день 9 квартир (из 23 на начало 2014 г.) не имеют счётчиков воды. А ведь это прямая экономия наших денег, более справедливое начисление за употреблённую воду. В апреле месяце в доме проведена проверка состояния водосчётчиков. Проверено 150 квартир. Остальные проверены в рабочем порядке. В результате проверки были выявлены неисправные счётчики, отсутствовали пломбы, не соблюдался срок проведения поверки приборов. Сегодня правление держит на контроле меж. поверку приборов. Ежемесячно собственнику направляется напоминание о том, что срок поверки подошёл, необходимо провести её в сроки. Отдельные собственники

попросту игнорируют такие напоминания, проверку не проводят. Так с апреля 2014 г. есть собственники, у которых срок поверки давно прошёл, а счётчики не проверены. Отдельные жители, имеющие приборы учёта, своевременно не подают показания счётчиков, что влечёт за собой вынужденные перерасчёты, в которых сами же потом не могут разобраться. Правительством тоже ведётся определённая работа в этом направлении. Надеемся, что общими усилиями счётчики будут установлены в каждой квартире.

Определённая работа проводится по выявлению временно проживающих жильцов в доме. Благодарны тем собственникам, которые ответственно и честно относятся к своим соседям и к жильцам в целом. Они сами приносят заявления на ввод в квитанции временно проживающих, во время проводят регистрацию членов семьи, родственников. Установить факт незаконного проживания сегодня правление может только с участковым или с помощью Миграционной службы, подтверждения соседей не имеют юридической силы. В этом году правление рассмотрит свои полномочия в выявлении таких жильцов и, если подобные нарушения будут повторяться, появится необходимость привлекать их к ответственности.

Работа по взысканию долгов

Вопрос по задолженности включался в повестку дня каждого заседания правления, практически не снимался с контроля.

- Правлением подготовлено и передано в судебные инстанции 19 заявлений по взысканию долгов за коммунальные услуги. Проведено столько же судов.

- Удалось вернуть долг за 2012 г. с АИЖИК кв. 144, кв. 123.

- В отделе Октябрьского р-на приставы ведут работу по взысканию долга по кв. 28.

- В Центральном р-не г. Барнаула Мировым судом принято решение по возмещению долга по кв. 123, но только за 2012 год, за 2009-2011 годы взыскать долг не удастся по причине исковой давности – 3 года.

- В Железнодорожном р-не рассматривается заявление по кв. 145, суд назначен на 16.03.2015 г.

- Приставы Индустриального р-на трудятся над возмещением долга по кв. 102.

- Подано заявление в Администрацию Индустриального р-на по кв. 129 с просьбой принять меры воздействия в оплате за ком. услуги, долг по этой квартире составляет более 211тыс. руб.

- 25.02.2015 г. состоялся разговор по телефону с начальником ЖКХ в Индустриальном р-не Солониным С. В., что ЖКХ г. Барнаула выделяло помещения для переселения жильцов из кв.129, но площадь небольшая, не соответствует нормам, переселять нельзя. Сегодня Егерь И. С. вручено уведомление по отключению электроэнергии.

В 2014 г. от жильцов поступило 27 заявлений, 16 документов.

- В основном заявления поданы с просьбой: при начислении за ком. услуги учитывать выбывших или наоборот прибывших членов семьи, временно проживающих.

- В начале отопительного сезона рассмотрено заявление с просьбой, устранить причину отсутствия тепла в одной из 4 комнат квартиры.

- 1 заявление на выдачу ордера для приватизации квартиры.

Выдано 180 справок, выписок из домовой книги и лицевого счёта.

Проведено 3 общих собрания собственников ТСЖ. Решения собраний выполняются.

Основные вопросы, которые рассматривались на собраниях:

- А) Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2014 г.
- Б) Отчёт ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной работы ТСЖ за 5 месяцев 2013 г.
- В) Провести контрольную проверку по состоянию и показаниям индивидуальных приборов учёта воды.
- Г) О размере членских взносов при вступлении в ТСЖ.
- Д) По возмещению убытков бывшим председателем ТСЖ.
- Е) О формировании фонда капитальный ремонт и открытие специального Счёта.
- Ё) Распределять объёмы коммунальных услуг в размере превышения пропорционально размеру общей площади жилого помещения.

На заседаниях правления рассмотрены следующие вопросы:

- А) О подготовке к собраниям;
- Б) Составление сметы доходов и расходов;
- В) О принятии сотрудников на работу,
- Г) Провели анализ предложений ревизионной комиссии и наметили пути их исполнения;
- Г) По ремонту и установке пластиковых окон и дверей в подъездах;
- Д) Как провести контроль за состоянием индивидуальных приборов учёта воды в квартирах;
- Е) Заслушали отчёт бухгалтера о финансовом состоянии ТСЖ за полугодие;
- Е) Приняли решение нанять представителя юриста в суде с ООО «Бар. Водоканал»;
- ООО «Барнаулский Водоканал» подал на ТСЖ исковое заявление в Арбитражный суд по возмещению долга в сумме 288 тыс. руб. за употреблённую воду и водоотведение за период с 2005 по 2012 г. Бухгалтер О. Г. Сырескина провела огромную работу по подготовке к суду. На основании актов сверки и данных ВЦ сделала свои расчёты по задолженности ТСЖ, они были представлены суду. После этого ООО «Барнаулский Водоканал» снял свои претензии к ТСЖ и дело было закрыто.
- Ё) Ввести в обязанность электрика ТСЖ 20-го числа каждого месяца снимать показания всех электросчётчиков. Что побудило принять такое решение.
- Много неучтённой электроэнергии (Электроэнергия, которая остаётся по показаниям общедомового по квартирному счётчика).
- ПАО «Барнаулская Городская электросеть», согласно Постановления Правительства № 354, ежемесячно выставляет начисленную сумму за неучтённую электроэнергию для оплаты на счёт ТСЖ, в случае неуплаты в установленные сроки начисляется пени. Так ТСЖ с августа 2014 г. перечислило на счёт ПАО «Барнаулская Городская электросеть» 36 тыс. руб., это помимо оплаты за электроэнергию ОДН.
- Назрел вопрос о расторжении договора с ПАО «Барнаулская Городская электросеть» и работать по Дополнительному соглашению.
- Правление предлагает установить электромагнитные пломбы на каждый электросчётчик, это удержит отдельных жильцов «поколдовать» над счётчиком в свою пользу.
- Ж) Рассматривался вопрос о парковке во дворе – парковку вынести за пределы двора, а двор благоустроить;
- З) По ремонту межпанельных швов;
- И) Как активизировать жильцов для установления инд. приборов учёта воды и своевременно проводить поверку приборов или их замену.
- К) Определили сроки по формированию фонда капитальный ремонт и открытию специального счёта и многое другое.

В основном решения правления исполнены или находятся в стадии исполнения.