

# ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

## 1. Общая информация

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уссури» (далее Товарищество) за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г. подготовлен в соответствии с п.3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период и предоставления информации о текущем финансовом положении Товарищества.

Отчет составлен на основании бухгалтерской и иной документации Товарищества.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса РФ руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется **Правлением**.

За отчетный период обязанности Председателя Правления исполнял Медведев Д.А.

Правление избрано общим собранием членов ТСЖ «Уссури» протокол № 4 03.07.2014г. Председатель избран из числа членов Правления протоколом №8 от 09.07.2014г.

Членами Правления Товарищества являются:

- Торохов Михаил Александрович
- Черненко Юрий Анатольевич
- Сироткин Алексей Феофистович
- Швалова Александра Григорьевна
- Сизова Елена Анатольевна
- Суторьма Олеся Константиновна

Товарищество собственников жилья «Уссури» включает в себя один жилой дом, расположенный по адресу: 680023, г. Хабаровск, ул. Вахова А.А. дом 7 кв. 4 (260 квартир, 6 подъездов). Сдача дома в эксплуатацию сентябрь 2011г.

Общая площадь помещений здания (включая подвал, коридоры, лестничные клетки и др.) - 17488,9 кв.м.

Общая площадь жилых помещений (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) - 14259,39 кв.м.

По состоянию на 01.01.2015г. в члены Товарищества вступило и подтвердило свидетельствами о регистрации собственности 67,67% собственников МКД.

В 2014 году были проведены следующие проверки ТСЖ «Уссури»:

-06.06.2014г. Главное Контрольное Управление Правительства Хабаровска края «О соблюдении законодательства при содержании общедомового имущества»

- 25.07.2014г. Главное Контрольное Управление Правительства Хабаровска края «По жалобе собственника о превышении председателем Правления ТСЖ «Уссури» своих полномочий»

-09.09.2014г. ГУ МЧС по Хабаровскому краю ОНД по Индустриальному району г.Хабаровска «По жалобе собственника жилого помещения о не законной установке железной двери на межэтажном помещении».

-10.10.2014г. Главное Контрольное Управление Правительства Хабаровска края «Внеплановая документальная проверка»

-05.11.2014г. Главное Контрольное Управление Правительства Хабаровска края «Внеплановая документальная проверка»

1. A73-6106/2013г Понуждение ООО Чистый город к передаче технической и иной документации на МКД расположенный по адресу г.Хабаровск ул.Вахова А.А. №7 (решение в пользу ТСЖ «Уссури», дополнительно взыскано с ответчика в пользу ТСЖ более 300 000 рублей за неисполнение решения суда по передаче документации) Документация в большей своей части взыскана.
2. A73-3703/2014 ОАО «ДГК» (теплоснабжающая организация) обратилось в арбитражный суд к ТСЖ «Уссури» о взыскании 3242127,87руб., в том числе 3176300,67руб. основного долга, 65827,20руб. пени. Производство по делу в части требования о взыскании 3176300,67руб. основного долга прекращено.
3. A73-9697/2014 ОАО «ДЭК» ( энергоснабжающая организация) обратилось в арбитражный суд с иском к товариществу собственников жилья «Уссури» о взыскании 336 476 руб. 38 коп. задолженности за оплату электроэнергии по договору энергоснабжения №6614 от 26.02.2013 за период с 01.01.2014 по 31.03.2014, 9 801 руб. 60 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 21.02.2014 по 09.07.2014. Производство по делу A73-9697/2014 по иску открытого акционерного общества «Дальневосточная энергетическая компания» к товариществу собственников жилья «Уссури» о взыскании 346 277 руб. 98 коп. прекращено.
4. A73-11427/2014 Открытое акционерное общество «Дальневосточная генерирующая компания» обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском о взыскании с товарищества собственников жилья «Уссури» 645 239, 10 рублей, составляющих задолженность по оплате услуг по договору на отпуск тепловой энергии в горячей воде № 3/1/04214/5223 от 01.10.2013г за период – март, апрель, май, июнь 2014г, в сумме 629 164, 07 рублей и неустойки в сумме 16 075, 03 рублей. Производство по делу №A73-11427/2014 по иску открытого акционерного общества «Дальневосточная генерирующая компания» к товариществу собственников жилья «Уссури» о взыскании 645 239, 10 рублей прекращено.
5. -52 иска подано в отношении не плательщиков, из них:
  - мировые соглашения -19 дел,
  - 30 решений судов вынесено в пользу истца,
  - 3 дела на рассмотрении в судах

## 2. Финансовые показатели

Статья 154 ЖК РФ определяет структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимую лицами, пользующимися жилыми помещениями по различным основаниям. Плата, вносимая собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя: плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Плата за техническое обслуживание жилого помещения осуществляется собственниками на основании сметы расходов, утвержденной Протоколом общего собрания Товарищества. Плата за коммунальные услуги осуществляется собственниками на основании счетов, выставленных в соответствии с показаниями приборов учета.

**ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ (Приложение №1) к отчету Правления**

За отчетный период собственникам помещений по квартплате было-

Начислено 6701903,76

Оплачено 6020845,97

**Задолженность на 01.07.2014г. -2192854,88**

**Задолженность на 01.01.2015г. -2873912,67**

Ведется постоянная работа по уменьшению дебиторской задолженности с физическими и юридическими лицами. Собственники квартир, имеющие задолженность по ТО и коммунальным платежам постоянно обзваниваются, предупреждаются письменно.

Согласно смете на второе полугодие 2014г. было запланировано израсходовать по статьям финансово-хозяйственной деятельности - 2 448 915 рублей, потрачено – 2 808792,54

### **3. Хозяйственная деятельность**

Силами сотрудников ТСЖ «Уссури», осуществляется текущая эксплуатация жилого дома, производится уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории и контейнерной площадки, идет выполнение сантехнических и электротехнических работ и заявок собственников квартир, круглосуточно выполняются аварийные заявки, ведется подготовка дома к сезонной эксплуатации ( в том числе подготовка инженерных систем и оборудования дома к зиме, получение допусков и разрешительных документов у поставщиков услуг, создается тепловой контур здания). Ежедневно проводятся обходы и осмотры здания, отслеживаются объемы и качество предоставляемых коммунальных услуг по заключенным договорам. Ведется планирование работ и мероприятий для стабильной работы всех систем жилого дома.

Ежегодно проводится осмотр общедомовых систем водопотребления, водоотведения, электроснабжения, состояния санитарно-технического оборудования и контрольные снятия показаний приборов учета в помещениях собственников квартир.

Бухгалтерия ТСЖ осуществляет расчет с РСО, выставленных счетов-фактур от РСО, производит начисления согласно ИПУ в соответствии с действующим законодательством, производит отчетность в налоговую службу и различные фонды.

Осуществлялась работа с ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой при Спецстрое России» по своевременному устранению нарушения герметичности деформационных швов.

Установлено газонное ограждения – 160 пм.

Произведена закупка и высадка деревьев, посеяна газонная трава.

Организация субботников в связи с обильными осадками в зимний период.

Ремонт МАФ, завоз песка, завоз земли.

Ремонт кровли.

Регулярный вынос крупногабаритного мусора с подъездов.

Установка не скользящих покрытий на крыльцах.

Произведена очистка фасада здания от наклеенной рекламы.

Подготовка и проведение собраний с составлением бюллетеней.

Создание и заполнение сайта ТСЖ в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Непосредственное участие членов правления ТСЖ в зимний период в возведении снежно-ледовых горок во дворе дома.

Покос газонов в летний период.

Установка столбиков вдоль тротуаров.

#### **ПРОБЛЕМЫ**

- Задолженности по квартплате;
- Нет своего постоянного места для ТСЖ;
- В квартирах проживают квартиранты, которым не интересно содержать дом в чистоте и порядке, бережно относиться к общедомовому имуществу;
- Выбрасывается строительный и бытовой мусор в подъезды, окурки и мусор кидается с балконов, имеются случаи попадания окурков проходящим детям на одежду;
- Курение в общественных местах (подъезды, лифты);
- Не соблюдения режима тишины;
- Выгуливание домашних питомцев на газоны и клумбы;
- Нехватка парковочных мест;
- Низкая активность жильцов в принятии решений;

- Выбрасывается бытовой мусор в урны возле подъездов;

Сумма переданная ООО «Жилстройсервис» на 30.06.2014	Начислено ТСЖ с 01.07.2014 по 31.12.2014	Получено с 01.07.2014 по 31.12.2014
2 192 854,88	6 701 903,76	6 020 845,97

#### Суммы по лицевым счетам

Долг на 31.12.2014 собственников 2 873 912,67

Комиссия по принятым платежам 90 334,21 руб.

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями

	МУП Водоканал	ОАО «ДЭК»-свет	ОАО «ДГК»-тепло
Переданная задолженность ООО «ЖСС» на 30.06.2014	1 998 928,35	542311,42	2 341 974 ,75
ТСЖ «Уссури» с 01.07.2014 по 31.12.2014	начислено 1 039 229,35 оплачено 1 869 323,13	начислено 839777,47 оплачено 1 096 927,24	начислено 1 599 860,28 оплачено 2 164 818,78
Задолженность на 31.12.2014 с учетом начислений за декабрь	1 168 834,57	285 161,65	1 777 016,25

Получено денежных средств за 2014 год в целом - 7 940 098,52 руб.

Их них:

Возмещено ООО «ЖСС»- 1 411 604,33

От собственников - 5 931 946,40 (комиссия 90334,21) итого 6 022 280,61 руб.

От ООО «УК «Чистый город» по исполнительному листу -303624,69

ООО «Мединж» - 3000,00

ООО «Первое кругосветное»- 3000,00

ИП Полищук возмещение затрат -81796 руб.

ООО «Ник-сервис» возмещение затрат -4604 руб.

ООО «Редком-интернет» возмещение затрат и аренда – 200 523,10 руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2014 - 3 050,65 руб.

Расход денежных средств в целом за 2014 год - 7 937 047,87 руб.

Выплачено РСО (тепло,свет,вода)- 5 131 069,15 руб.

Заработная плата работникам ТСЖ -815 700руб.

Вознаграждение членам правления -78300 руб.

Уплачено налогов- 211 391,71 руб.

Комиссия банка за обслуживание счета 21254,62 руб.

Выплачено прочим поставщикам услуг, товаров

	Начислено	Выплачено
Вымпелком связь (диспетчерский и бухгалтерский телефоны)	12 976,93	10 642,37
ЗАО Термия(обслуживание теплового пункта)	61 334,00	61 334,00
МУП РКЦ-учет граждан	29 840,09	24 766,38
ООО «Атман» обслуживание МКД	667 800,00	667 800,00
ООО «Дальспецмонтажналадка» установка оргграждений	190 200,00	190 200,00
ООО «ИМАНА ДВ» антенна	68 520,00	57 180,00
ООО «Лифтовая эксплуатационная компания» обслуживание лифта	68 456,31	51 558,87
ООО «Лифттэк» –обслуживание лифта	34 359,36	34 359,36
ООО «Охрана Капитальных Строений Дальний Восток» –домофон	48 380,00	32 306,00
ООО «Техноресурс»-сварочный аппарат,сверильный станок	23 230,00	23 230,00
Экспресс Полиграфия-печать бланков	1 600,00	1 600,00
ЭлектроСтандарт профит-закупка электророборудования,электроматериалов,ламп,розеток,автоматов	34 710,98	34710,98
ИП Щербатюк-вывоз ТБО	303 775,96	244 694,71
ООО «Логия» сопровождение 1с	1 300,00	1300,00
ООО «Тактик» уборка и вывоз снега	113 600,00	113 600,00
ИП Политыкин-программа летис тсж	11 200,00	8 600,00
ОАО «Сургутнефтегаз» страхование лифта на 1 год	10 000,00	10 000,00
ЗАО «Редком-интернет» интренет	11 888,32	10 448,72
итого	1 693 171,95	1 578 331,39

Выдано в подотчет на приобретение хозматериалов (программа 1с; хознужды дворнику,уборщице, канц.расходы и т.п.)- 101 001 руб.

*Генеральный директор ТОО «Уссури»*

*31.03.2015г.*

