

Отчет о работе Правления ТСЖ «Кондоминиум 2000» в 2018 г.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 год проверены Аудиторской компанией «Р-Консалтинг», нарушений законодательства и Устава ТСЖ в работе правления не выявлено.

Все расходы произведены на текущую деятельность ТСЖ.

Движение денег на р/счете ТСЖ

Наименование счета	Сальдо на начало периода, руб.	Обороты за период, руб.		Сальдо на конец периода, руб.
		Поступило на р/с	Списано с р/с	
Депозит		12 550 000	11 950 000	600 000
Капремонт	2 565 064,25	2 212 869,62	1 343 618,23	3 434 315,64
Основной	120 239,07	26 872 166,65	26 981 804,54	10 601,18
итого	2 685 303,32			4 044 916,82

Задолженности ТСЖ перед контрагентами по договорам обслуживания отсутствуют.

Задолженность по оплате коммунальных услуг по нежилым помещениям на 01.01.2018 г. составляла – 2 217 657 руб.

Задолженность по оплате коммунальных услуг по нежилым помещениям на 31.12.2018 г. составляла – 493 557 руб.

Снижение задолженности за период 2018 г. по нежилым помещениям составляет -78%
Основные должники на 31.12.2018 г. :

1. Офис 2 - 180 847 руб.
2. Офис 7 - 151 610 руб.
3. Подземный гараж - 105 517 руб.

Задолженность по оплате коммунальных услуг по жилым помещениям на 01.01.2018 г. составляла –2 562 878 руб.

Задолженность по оплате коммунальных услуг по жилым помещениям на 31.12.2018 г. составляла – 1 196 949 руб.

Снижение задолженности за период 2018 г. по жилым помещениям составляет -55 %

Основные должники на 31.12.2018 г. :

Кв. 71 -154 325 руб.

Кв. 29 -129 792 руб.

Кв. 83 – 108 293 руб.

По должникам оформлены иски в суд и выданы исполнительные листы.

По взысканию пени с должников ТСЖ получило доход в сумме – 546 289,30 руб.

Отчеты в ИФНС, ФСС, ПФР сданы в полном объеме и своевременно с отметками о принятии документов.

Перечень работ по капитальному ремонту проведенных в 2018 г.

№ п/п	Наименование статей	Стоимость работ, руб. план	Стоимость работ, руб. факт
1.	Капитальный ремонт лифтов	300 000,00	299 792,27
2.	Гидроизоляция стен (вентиляционная камера 4 подъезда, западная стена кв. 97)	90 000,00	84 240,00
3.	Капитальный ремонт отмостки, оштукатуривание и ремонт цоколя	260 000,00	228 744,96
4.	Капитальный ремонт крылец офисных помещений	70 000,00	70 000
5.	Капитальный ремонт и утепление фасада 1 и 2 подъездов со стороны ул. Окулова	350 000,00	339 081,00
6.	Капитальный ремонт деформационных швов	180 000,00	71 760,00
7.	Капитальный ремонт изоляции ввода теплоснабжения	150 000,00	150 000,00
8.	Капитальный ремонт автоматики системы пожаротушения	100 000,00	100 000,00
	ИТОГО	1 500 000,00	1 343 618,23

Исполнение сметы по содержанию и текущему ремонту за 2018 г.

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ			
расходов ТСЖ «Кондоминиум-2000» на 2018 год.			
Общая площадь дома- 19921,77 кв.м.			
№ п/п	Наименование статей	Затраты план	Затраты факт
1	2	3	4
	Площадь	19 922	
1.	Содержание общего имущества дома, всего:	4 915 902	4 954 941
1.1.	Заработная плата персонала (в т.ч. отпускные и НДФЛ)		
1.2.	Председатель правления (20000 руб. на руки ежемесячно)	331 752	331 752
1.3.	Ревизия деятельности ТСЖ (Аудит)	24 045	26 000
1.4.	Юридическое обслуживание	165 876	101 640
1.5.	ИТ-обслуживание (6900 руб. на руки ежемесячно)	96 000	89 700
1.6.	Управляющий (30000 руб. на руки ежемесячно)	539 097	534 175
1.7.	Бухгалтер (20000 руб. на руки ежемесячно)	359 403	356 206
1.8.	Сантехник (18000 руб. на руки ежемесячно)	323 458	316 703
1.9.	Разнорабочий (2500 руб. на руки ежемесячно)	44 931	24 918
1.10.	Паспортист (4000 руб. на руки ежемесячно)	71 880	55 316
1.11.	Электрик (8000 руб. на руки ежемесячно)	143 764	127 565

1.12.	Взносы в ПФР, ФСС от НС (20,2%)		
1.13.	Техобслуживание лифтов (в т.ч. связь в лифтах)	1 000 440	936 638
1.14.	Уборка подъездов (уборщицы)	330 000	300 000
1.15.	Дворник	145 728	156 084
1.16.	Ежегодное освидетельствование лифтов (раз в год)	48 000	42 480
1.17.	Услуги банка	30 000	38 776
1.18.	Налоги (по упрощенной системе налогообложения)	144 000	
1.19.	Аварийное обслуживание	51 456	48 723
1.20.	Обслуживание ИТП	7 200	20 139
1.21.	Вывоз мусора	420 000	423 900
1.22.	Вывоз снега	39 996	5 000
1.23.	Канцелярские расходы	23 443	13 097
1.24.	Обслуживание интернетсайта (размещение веб-сервера в интернете)	5 400	
1.25.	Услуги связи	43 033	30 360
1.26.	Техобслуживание пожарной сигнализации	180 000	144 920
1.27.	Страхование ответственности	150 000	2 300
1.28.	Транспортные расходы	9 996	1 630
1.29.	Госпошлина за подачу исковых заявлений в суд	24 000	20 265
1.30.	Дератизация, дезинсекция	15 404	7 200
1.31.	Хозтовары, мелкий инвентарь, материалы	60 000	62 346
1.32.	Инструмент	18 000	9 469
1.33.	Спецодежда	3 600	1 770
1.34.	Непредвиденные расходы	60 000	725 871
1.35.	Обучение персонала	6 000	
2.	Ремонтные работы, всего:	658 800	862 164
2.1.	Профилактика и ремонт насосных станций	30 000	5 111
2.2.	Промывка теплообменников	18 000	18 000
2.3.	Замена внутренних дверей в подъездах 1-4 с 13 по 14 (15-16) этаж	350 400	700 215
2.4.	Опрессовка системы отопления	30 000	28 433
2.5.	Промывка системы отопления	44 400	39 509
2.6.	Прочистка канализационной системы (уличная)	36 000	
2.7.	Ремонт кровли	60 000	59 940
2.8.	Ремонт стояков отопления в кв 97	18 000	
2.9.	Ремонт лифтов	18 000	
2.10.	Установка видеонаблюдения на входные группы подъездов	18 000	3 500
2.11.	Ремонт офиса ТСЖ	18 000	7 456
2.12.	Ремонт разводки обратного трубопровода ГВС (7этажи)	18 000	
3.	Доходы, всего:	422 400	373 771
3.1.	Плата за размещение аппарата по очистке воды	8 400	9 800
3.2.	Арендная плата за аренду ТП	138 000	120 000
3.3.	Плата за размещение рекламы в лифтах	74 400	19 600
3.4.	Плата за размещение оборудования связи	27 600	23 100
3.5.	Плата за размещение денежных средств на депозит	24 000	28 271
3.6.	Плата за размещение оборудования УВД	60 000	72 000

3.7.	Плата за вывоз мусора	84 000	84 000
3.8.	Доход от продажи невестебованных материалов в т.ч. (металлом)	6 000	
	Возврат судебных расходов		17 000
5.	Коммунальные услуги, всего:		
5.1.	Отопление		5 288 181
5.2.	Водоснабжение и канализация		1 500 970
5.3.	Электрическая энергия		2 479 822
6.	Работы, планируемые за счет поступлений за прошлые периоды (ранее декабря 2016г.) всего:	1 900 000	556 943
6.1.	Замена внутренних дверей в подъездах 1-4 с 13 по 16 этаж	550 000	
6.2.	Выполнение предписаний надзорных органов	450 000	556 943
6.3.	Ремонт помещений пригодных для сдачи в аренду	100 000	
6.4.	Устройство ограждения территории по ул. Плеханова (при условии оформления права общей долевой собственности на земельный участок)	250 000	
6.5.	Ремонт асфальтового покрытия	200 000	
6.6.	Дооснащение детской площадки (футбольные ворота, волейбольная площадка)	100 000	
6.7.	Реконструкция контейнерной площадки	200 000	
6.8.	Благоустройство газонов (чернозем, трава, цветы)	50 000	

Перерасход по смете допущен по следующим статьям:

№ статьи	Наименование	План, руб	Факт, руб	Перерасход руб.	Причина
1.15	Дворник	145728	156084	10356	Отказ от услуг клининговой компании и прием в штат ТСЖ дворника
1.20	Обслуживание ИТП	7000	20139	13139	Сдача на поверку приборов учета теплоносителя
1.21	Вывоз мусора	420000	423900	3900	Вывоз дополнительно крупногабаритного мусора
1.31	Хозинвентарь, материалы	60000	62346	2346	Дополнительная закупка материалов для ремонта
1.34	Непредвиденные расходы	60000	725871	665871	Компенсация ущерба собственникам по решению суда и оценочных комиссий из-за затоплений по вине ТСЖ

№ статьи	Наименование	План, руб	Факт, руб	Перерасход руб.	Причина
2.3	Замена внутренних дверей в подъездах 1-4 с 11 по 14 этаж	350000	700215	350215	Сумма 350215 руб. оплачена в 2018 г. за счет сметы 2017 г. неиспользованных в 2017 г.

Итого:

695 612 руб.

Сумма – 695 612 руб. оплачена за счет взысканных задолженностей собственников за прошлые периоды, без увеличения тарифов собственникам на содержание и текущий ремонт в 2018 г.

Правление ТСЖ «Кондоминиум 2000»