

Отчет

ТСЖ «ЖК Дубль»

по итогам финансово-хозяйственной деятельности
товарищества за период с 01.01.2018 по 31.12.2018.

г. Саратов

27 октября 2019 г.

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Жилищный комплект «Дубль»

Местонахождение Товарищества - 410076, Россия, г. Саратов, ул. Им. Орджоникидзе Г.К., дом 44.

Общая площадь дома 37102,6 кв.м.

в том числе: жилых помещений 25294,7 кв.м., с учетом лоджий 26772,1 кв.м.

нежилых помещений 10330,5 кв.м.

Год постройки - 2015, материал - железобетонный монолитн.каркас, кирпич

Количество этажей - 26, в т. ч. подземных - 1, секций - 2, квартир - 448,

прописан о - 299 человек.

Согласно Раздела I п. 1. Устава, Товарищество собственников жилья (ЖК Дубль) является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Высшим органом управления Товарищества согласно Разделу VIII п. 1 Устава ТСЖ является Общее собрание членов Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Члены правления, избранные общим собранием:

Дудаков Дмитрий Михайлович,

Сурков Сергей Анатольевич,

Иванова Екатерина Николаевна,

Фрешер Роман Андреевич,

Максимов Николай Александрович,

Никитенко Наталия Владимировна,

Панкратьев Алексей Сергеевич,

Кисель Павел Георгиевич

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполняли

Дудаков Д.М. (Протокол 1-ПР от 20.07.2017 г.) с 01.01.2018 по 26.07.2018 г. (Протокол Правления 8-ПР от 26.07.2018)

Сурков С.А. с 08.08.2018 г по 31.12.2018 г. (Протокол Правления 8-ПР от 26.07.2018)

Михайлина И.С., исполняющая обязанности Председателя правления с 23.10.2018 г. по 31.12.2018 г. (протокол 11-Пр от 23.10.2018г) на время болезни Суркова С.А.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

Дудаков Д.М. (Протокол 1-ПР от 20.07.2017 г.) с 01.01.2018 по 26.07.2018 г. (Протокол Правления 8-ПР от 26.07.2018)

Сурков С.А. с 08.08.2018 г по 31.12.2018 г. (Протокол Правления 8-ПР от 26.07.2018)

Михайлина И.С., исполняющая обязанности Председателя правления с 23.10.2018 г. по 31.12.2018 г. (протокол 11-Пр от 23.10.2018г) на время болезни Суркова С.А.

Бухгалтер - Зубарева Н.Н. с 01.01.2018 по 31.12.2018

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

В наличии следующие документы: Учетная политика ТСЖ, штатное расписание, кадровые приказы о приеме на работу, о предоставлении отпуска, об увольнении, справки 2НДФЛ, отчеты в Пенсионный фонд, РСВ-1 (поквартальные), Положение об оплате труда, Правила внутреннего распорядка, авансовые отчеты, договоры с Поставщиками, накладные и счета на приобретение материальных ценностей, книга доходов и расходов, регистры бухгалтерского учета.

ТСЖ «ЖК Дубль» применяет упрощенную систему налогообложения – доходы.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями), а также учетной политикой, утвержденной приказом 1/1 от 03.07.2017. Записи в регистры бухгалтерского учета сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственной операции.

Обслуживающий дом персонал оформлен в соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Имеется штатное расписание.

Суммы выплат, начисленные ТСЖ в пользу физических лиц по Трудовым договорам и договорам подряда за 2018 год, составили 2 545 397 рублей; НДФЛ 320901 руб.; страховые взносы в пенсионный фонд – 501080 ; фонд социального страхования – 5001,80 рублей.

Расчетный счет ТСЖ «ЖК Дубль»

остаток на 01.01.2018	8 197,83		
приход всего	13 066 900,44	расход всего	13 063 940,95
в т.ч.		в т.ч.	
возмещение расходов жильцами на р.счет	6 278 692,37	выдано в подотчет.	114 521,41
оплата жильцами через терминал	6 757 708,07	Зарплата на карточки	1 762 013,11
за аренду (МТС, Вымпелком, МТС)	18 500,00	Оплата за воду	1 000 767,16
возврат обеспечительных платежей при аренде техники	12 000,00	Оплата за э/энергию	1 825 000,00
		Охрана	1 166 904,00
		Оплата за газ.снабжение	2 709 235,28
		Оплата за обслуж. лифтов	570 143,00
		Обслуживание котельной	426 000,00
		За вывоз ТБО	580 629,34
		Обслуживание пожарной системы	233 678,56
		Обслуживание домофонов, шлагбаумов, систем видеонаблюдения	34 000,00
		дератизация	24 282,20
		Услуги банка	32 867,21
		Налоги с з/п	723 647,16
		Оплата ГПХ	527 154,40
		ИП Горбунов (аренда техники, уборка снега)	127 700,00
		Ника авто (аренда техники, уборка снега)	12 170,00
		Обслуживание пож.системы (ООО Диал)	233 678,56
		Оплачено за материалы	420 604,06
		Освидетельствование лифтов	94 500,00
		Обслуживание газ.оборудования и газ.магистрالی	69 523,89
		ООО Эль софт (1С)	34 988,50
		оплачено за электротовары	201 967,00

		Прочие поставщики	137 966,11
остаток на 31.12.2018	11 157,32		

Все платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами. Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2019 г на расчетном счете 40703810600000007819 в АО "БАНК "АГРОРОС": 11 157,32 руб.

Анализ состояния расчётов с основными поставщиками ТСЖ ЖК «Дубль»

Основными поставщиками энергоресурсов потребителям в МКД (многоквартирный дом) являются :

ПАО «САРАТОВЭНРГО» по электроэнергии;

ООО «Концессия водоснабжения» - по холодной, горячей воде, водоотведению

ООО «ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ САРАТОВ» - газ для крышной котельной, нагрева воды, отопление

ООО "Лифткомплекс-Р" - обслуживание лифтов,

ООО ЧОП "Омега-98", ООО «Самурай» - охрана,

ООО НПО "ПЭК", ООО «РЕАН» - техническое обслуживание крышной котельной,

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры.

Счета на оплату предъявляются поставщиками ежемесячно согласно договорам и показаниям общедомовых приборов учета.

Состояние расчётов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг подтверждается актами сверки расчетов.

По состоянию на 01.01.2019 у ТСЖ образовалась кредиторская задолженность в сумме 1 726 тыс. руб., в том числе:

1) авансовый отчет (перерасход) – 0,7 тыс. руб.,

2) по заработной плате – 8,2 тыс. руб.,

3) налоги – 41,2

4) поставщикам – 1 676 тыс. руб., в том числе:

ПАО "САРАТОВЭНРГО" - 271.,28 тыс. руб.

МУПП "САРАТОВВОДОКАНАЛ" - 140,69 тыс. руб.

ООО "ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ САРАТОВ" - 702,1 1 тыс. руб.

ООО "Лифткомплекс-Р" - 94,8 тыс. руб.

ООО ЧОП "Омега-98" - 288,38 тыс. руб.

ООО НПО "ПЭК" - 126,00 тыс. руб.

Дебиторская задолженность ТСЖ ЖК Дубль по состоянию на 01.01.2019 составила 2 511 тыс. руб., в том числе:

зadolженность собственников жилья – 2 500,8 тыс. руб.

Правлением ТСЖ проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, повышается уровень ответственности жильцов за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги по выставленным счетам. Товариществом были проведены следующие действия по вопросу возврата долгов основными должниками: направлены уведомления и досудебные предупреждения о необходимости оплатить задолженность.

Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской (менее 1,0), что свидетельствует об эффективном функционировании ТСЖ ЖК Дубль по сравнению с предыдущим годом (более 1,0 на 01.01.2018 г.)

1.5. Касса

Оплата за потребленные собственниками МКД коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения осуществляется через расчетный счет ТСЖ и платежные терминалы «Киви», а также пункты приема платежей в банках. Расчеты с использованием наличных средств отсутствуют.

2. Исполнение сметы доходов и расходов за 2018 год

При организации административно-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК Дубль на период 2018 года руководствуются «Расчетом сметы доходов и расходов на содержание многоквартирного дома по адресу: г. Саратов, ул. Орджоникидзе д. 44», представленным собственникам помещений во время проведения очно-заочного голосования

Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК Дубль

Исполнение сметы доходов и расходов на содержание многоквартирного дома					
по адресу: г. Саратов, ул. Орджоникидзе д. 44					
Общая площадь (м2)	25687,1				
Наименование	Тариф содержания жилья с 1 м.кв. (руб.)	Месячные затраты, руб.	Годовые затраты, руб.	Факт 2018	отклонение
Содержание и обслуживание лифтов					
Обслуживание лифтов	1,7	43 668	524 017	500 200	23 817
Ежегодное освидетельствование лифтов	0,31	7 963	95 556	94 500	1 056
Страхование лифтов	0,01	257	3 082	1 380	1 702

Итого по содержанию лифтов:	2,02		622 655	596 080	26 575
Техническое содержание МЖД				0	0
<u>ФОТ+ налоги инженерного состава (слесарь, разнорабочий, электрик)</u>	2,25	57 796	693 552	690 257	3 295
Содержание аварийной службы	0,26	6 679	80 144	39 000	41 144
Обслуживание насосов подачи воды	0,28	7 192	86 309	0	86 309
Обслуживание автоматики пожаротушения, пожарной сигнализации	0,8	20 550	246 596	272 331	-25 735
Обслуживание вентиляционных каналов	0,08	2 055	24 660	22 400	2 260
Приобретение инструмента	0,1	2 569	30 825	13 709	17 116
Услуги сторонних организаций (доставка, аренда инструмента, техники, обучение сотрудников, транспортные расходы и т. д.)	0,1	2 569	30 825	29 587	1 238
Обслуживание, ремонт, калибровка приборов учета, проверка ОДПУ и т. д.,	0,05	1 284	15 412	0	15 412
Итого по техническому содержанию МЖД	3,92		1 208 321	1 067 284	141 037
Санитарное содержание МЖД				0	0
Сухая, влажная уборка МОП (зп уборщиц + налоги)	1,64	42 127	505 522	482 571	22 951
Уборка придомовой территории (зп дворника + налоги)	0,73	18 752	225 019	224 058	961
Аренда снегоуборочной техники, вывоз снега	0,2	5 137	61 649	76 730	-15 081
Приобретение моющих средств, песко-соляной смеси, СИЗ	0,1	2 569	30 825	28 570	2 255
Дератизация, дезинсекция	0,07	1 798	21 577	24 282	-2 705

Итого по санитарному содержанию МЖД	2,74		823 015	811 929	11 086
Управление домом (административный корпус)				0	0
<u>ФОТ администрации+ налоги (председатель, гл. инженер, комендант, паспортистка, бухгалтер, спец по IT</u>	4,47	114 821	1 377 856	1 367 820	10 036
Юридические услуги (заработная плата юриста-делопроизводителя+налоги)	0,68	17 467	209 607	215 571	-5 964
Оплата услуг ревизионной комиссии (включая налоги)	0,14	3 596	43 154	0	43 154
Услуги банка, почты	0,07	1 798	21 577	32 867	-11 290
Содержание информационных систем(сопровождение 1С, выгрузка на сайт, возможно домен и разовые вызовы программиста 1С)	0,12	3 082	36 989	31 632	5 357
Приобретение офисной техники, программ, мебели	0,15	3 853	46 237	0	46 237
Сезонное благоустройство (завоз земли, саженцы, удобрения, лавочки, урны, полусферы и т. д.)	0,22	5 651	67 814	34 271	33 543
Канцтовары	0,08	2 055	24 660	24 587	73
Сотовая связь	0,09	2 312	27 742	25 425	2 317
Итого по управлению домом	6,02		1 855 636	1 732 173	123 463
				0	0
Текущий ремонт					0
Ремонт	1,17	30 054	360 647	545 114	-184 467
Итого по текущему ремонту	1,17		360 647	545 114	-184 467
Содержание и обслуживание котельной					0
Очистка дымохода	0,03	771	9 247	0	9 247

Договор с «Саратовгаз» и «ГазСпецМонтаж» - обслуживание газопровода	0,23	5 908	70 896	82 835	-11 939
Обслуживание котельной	1,4	35 962	431 543	352 000	79 543
Итого по содержанию котельной	1,66		511 687	434 835	76 852
				0	0
Резервный фонд	0,69	17 724	212 689	0	0
				0	0
Итоговая ставка по содержанию	18,22				
Итоговые годовые затраты по содержанию многоквартирного дома			5 594 650	5 187 415	407 235

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по первому пункту осуществляются на основании сметы.

Плата за коммунальные платежи - на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета.

При расчете платы за коммунальные услуги, на содержание и текущий ремонт берутся за основу тарифы, утвержденные Постановлением комитета государственного регулирования тарифов Саратовской области от 16 декабря 2016г. ФЗ «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей по Саратовской области», Постановлением комитета государственного регулирования тарифов Саратовской области от 20 декабря 2017 года № 69129 (Об установлении тарифа на питьевую воду, техническую воду, водоотведение ООО «Концессии водоснабжения Саратов», осуществляющему свою деятельность на территории муниципального образования «Город Саратов» по границам имущественного комплекса, определенного Концессионным соглашением в отношении централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения, находящихся в собственности муниципального образования Город Саратов от 24 ноября 2017 года), Постановлением комитета государственного регулирования тарифов Саратовской области от 19 июня 2017 г. № 321 «Об установлении розничных цен на газ, реализуемый населению Саратовской области».

В 2018 году (с 01.07.2018 по 31.12.2018) решением правления ТСЖ были утверждены тарифы на содержание жилья в размере 18 руб. 22 коп

За период (с 01.01.2018 по 31.12.2018) поступило денежных средств:

Всего поступило денежных средств в 2018 **13 066**
 г: **900,44**
 Из них:
 Содержание, ресурсосбережение: **13 021 457**
 Пени **14943,58**

Сборы ТСЖ ЖК Дубль за 2018 год

№ п/п	Наименование статьи дохода	Задолженность на 13.12.2017	Планируемые поступления (Начисления)	Фактические поступления	Отклонение, руб.	Отклонение, %
1	Доход от операторов (размещение шкафов)	12000	30000	18000	24000	60
№ п/п	Наименование	Задолженность на 13.12.2017	Планируемые поступления (Начисления)	Фактические поступления	Отклонение, руб.	Отклонение, %
1	Содержание жилья	842 917	5 594 021	5 808 432	-628 506	90,24
2	Ресурсоснабжающие организации :					
	Электричество	241 897	1 924 731	1 705 287	-461 341	78,71
	Водоснабжение	37 813	1 014 845	837 331	-215 327	79,54
	Водоотведение	20 684	242 752	170 879	-92 558	64,87
	Газоснабжение	494 612	2 861 254	2 691 617	-664 249	80,21
3.	Благоустройство		277 849	251 976	-25 873	90,69
4	ТКО и КГО		622 660	498 222	-124 438	80,02
5	Охрана	162 301	1 088 689	1 057 713	-193 276	84,55
6	ИТОГО	1 800 224	13 626 801	13 021 457	-2 405 568	84,41

Врио председателя
 правления
 ТСЖ ЖК Дубль



Михайлова
 И.В.