**Отчет Председателя Правления ТСЖ «ЖК Промышленный»**

**о финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год**

ТСЖ «ЖК Промышленный» зарегистрировано как юридическое лицо 03.07.2013г. ОГРН 1132310007191 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу г.Краснодар, ул.Промышленная 19/2 с момента государственной регистрации.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 1 января 2017г. составляет более 78% от общей площади помещений собственников дома. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.96 №  129-Ф3  "О  бухгалтерском  учете",  и  иными  нормативными  актами,  регулирующими бухгалтерский  учет  в  Российской  Федерации.

ТСЖ «ЖК Промышленный»  применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения  выбраны доходы, уменьшенные на величину произведённых расходов.  Доходы  и  расходы  в  соответствии  с  действующим  законодательством учитываются кассовым методом, согласно которому изменения в финансовом положении признаются только в результате фактических выплат или получения денежных средств с использованием банковского расчетного счета.

Бухгалтерский  учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы. Бухгалтерский учет ведется с применением облачного сервиса «Бухгалтерия. Контур». Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием облачного сервиса «Квартплата 24».

Все расчеты в ТСЖ «ЖК Промышленный» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ОАО «Банк УРАЛСИБ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

**1.  Общие сведения о составе Правления ТСЖ «ЖК Промышленный»**

В состав Правления ТСЖ «ЖК Промышленный» входят:

* Журавель В.В. (кв.48) (председатель Правления)
* Фурманов И.В. (кв.29)
* Едигаров И. А. (кв.106)
* Авдеева Т.Н. (кв.112)
* Иванова О.В. (кв.149)

Правление в указанном составе было утверждено решением собрания от 22.03.2015г.

**2.      Хозяйственно-финансовая деятельность ТСЖ**

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы связанные с содержанием и ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания протокол №1/2016 от 23.04.2016г. и составляет 15,60 руб./м2

Начисления за коммунальные ресурсы производились по тарифам, утвержденным администрацией Муниципального образования город Краснодар:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Коммунальный ресурс | Поставщик | Ед. изм. | Тариф |
| Холодное водоснабжение | ООО «Краснодар Водоканал» | руб./м3 | 32,27 |
| Водоотведение | ООО «Краснодар Водоканал» | руб./м3 | 22,57 |
| Тепловая энергия | ОАО «АТЭК» | руб./Гкал | 1916,97 |
| Обращение с ТКО | ООО «Улыбнись чистому городу» | руб./м3 | 330 |

 Задолженности перед Ресурсоснабжающими организациями и иными контрагентами по состоянию на 1 января 2017 года у Товарищества нет.

|  |  |
| --- | --- |
| Сальдо на 01.01.2016г. | Сумма |
| Остаток средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2016г. | 78882,51 |
| Доходы (поступление денежных средств) | Сумма |
| Платежи собственников помещений за услуги ЖКХ | 5490158,82 |
| Платежи собственников за парковочные места | 288000,00 |
| Платежи ОАО "Ростелеком" за услуги ЖКХ | 13500,00 |
| Платежи ОАО "МТС" за услуги ЖКХ | 10662,70 |
| Платежи ОАО "Реалком" за услуги ЖКХ | 35501,64 |
| Платежи ООО «Престиж» за услуги ЖКХ | 17000,00 |
| Платежи АКБ «Крыловский» за услуги ЖКХ | 7633,33 |
| Возвраты от поставщиков, возврат переплат, судебных расходов и пр. | 282157,16 |
| Проценты за размещение временно свободных средств (Банк "УРАЛСИБ") | 58140,63 |
| Итого доходы: | 6202754,28 |
| Расходы (коммунальные ресурсы) |  |
| Тепловая энергия (нагрев ГВС, отопление) (ОАО "АТЭК") | 2129981,34 |
| Вода и водоотведение (ООО "Краснодар Водоканал") | 687163,34 |
| Обращение с ТКО (ООО "Улыбнись чистому городу") | 177603,84 |
| Расходы (содержание и ремонт) |  |
| Обслуживание, освидетельствование, страхование, ремонт лифтов | 241818,40 |
| Обслуживание индивидуального теплового пункта и водонасосной станции, снятие показаний, освидетельствование, опресовка, ремонт автоматики. | 100000,00 |
| Обслуживание домофона, шлагбаума, ворот, калиток, коллективной антенны, видеонаблюдения | 157250,00 |
| Содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории, материалы, электротовары, инвентарь, инструмент, моющие средства, прочистка канализации и т.д. | 383246,90 |
| Расчет и начисление квартплаты (Квартплата 24), СКБ Контур | 47000,00 |
| Ведение расчетного счета, интернет банк, комиссия банка | 23789,85 |
| Судебные расходы и госпошлина | 140500,00 |
| Возврат ошибочных платежей | 25489,68 |
| Фонд оплаты труда сотрудников | 1307023,00 |
| Налоги на ФОТ | 349847,44 |
| Налог на прибыль от использования общего имущества за 2015г. (15%) | 9457,00 |
| Итого расходы: | 5780170,79 |
| Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2017г.: | 501466,00 |

 Примечание!  Остаток средств на счете на конец года не является «прибылью», т.к. это отложенные платежи за коммунальные ресурсы потребленные в декабре 2016г., которые будут перечислены в РСО в январе 2017г. согласно договорам.

**3.      Работа с должниками**

Размер просроченной задолженности жителей за услуги ЖКХ составляет 318876,66 руб., что не является критическим, учитывая, что это всего менее 5 % от общих расходов.

**4.      Судебная практика**

ТСЖ «ЖК Промышленный» в 2016 году принимало активное участие в судебных процессах инициированных АО «АТЭК».

АО «АТЭК» посчитало, что жители дома 19/2 по ул.Промышленной слишком мало платят за отопление и потребовало от ТСЖ «ЖК Промышленный» проводить расчеты с жителями дома по нормативам, без учета показаний общедомового прибора учета тепловой энергии. По мнению АО «АТЭК» жителям дома должны быть ДОПОЛНИТЕЛЬНО начислены 2,4 млн. рублей за отопительный сезон 2015-2016 года, помимо уже оплаченной жителями тепловой энергии.

С такими неадекватным предложением ТСЖ «ЖК Промышленный» согласится не могло. Арбитражный суд Краснодарского края согласился с позицией ТСЖ «ЖК Промышленный» и отказал по всем требованиям АО «АТЭК» в полном объеме по делам:

* №А32-13692/2015
* №А32-18905/2015
* №А32-39472/2015

Тем не менее, АО «АТЭК» по прежнему пытается навязать расчеты по нормативам и распространяет клеветническую информацию о якобы имеющейся у ТСЖ «ЖК Промышленной» задолженности за тепловую энергию, что не соответствует действительности.

**5.      Хозяйственная деятельность**

Второй год на придомовой территории дома функционирует «платная парковка» на 16 машиномест. От пользователей парковочных мест в бюджет товарищества ежегодно поступает 288 тыс. руб., которые идут на цели содержания и ремонта в соответствии с финансовым планом товарищества.

Летом 2016 года на крыльце первого подъезда дома установлен платежный терминал для приема платежей за услуги ЖКХ и взносов на капитальный ремонт.

Летом 2016 года ТСЖ «ЖК Промышленный» организовало благоустроенную мусорную площадку на въезде с переулка Крестьянского. Правления товариществ двух соседних домов 19 и 19/1 отказались принимать совместное участие в благоустройстве мусорной площадки и потребовали ее ликвидировать. В связи с чем теперь вывоз бытового мусора осуществляется через муниципальную мусорную площадку расположенную на ул.Леваневского.

Осенью 2016 года ТСЖ «ЖК Промышленный» предложило товариществам соседних домов 19 и 19/1 совместно благоустроить проход к муниципальной мусорной площадке расположенной на ул.Леваневского, но получило отказ.

Осенью 2016 года ТСЖ «ЖК Промышленный» получило уведомление от правления товарищества дома 19/1 о запрете проезда личным автомобилям жителей дома 19/2 через ворота на ул.Промышленной. В связи с чем в Первомайский районный суд города Краснодара было подано исковое заявление о сносе ворот на ул.Промышленной препятствующих проезду машин спецтехники и машин жителей дома 19/2. Дело находится на рассмотрении.

**6.      Планы на 2017 год:**

1. Выполнить решение общего собрания протокол №2/2016 от 25.06.2016г. по 5 пункту повестки дня о приобретении оборудования на детскую площадку.
2. Выполнить решение общего собрания протокол №2/2016 от 25.06.2016г. по 7 пункту повестки дня о принятии мер по недопущению въезда постороннего автотранспорта на придомовую территорию дома 19/2 путем установки искусственных препятствий (блоков и шлагбаума) на южной границе земельного участка со стороны дома 19/1 с организацией пожарного проезда.
3. Провести замену блока  управления водонасосной станцией горячего и холодного водоснабжения, в связи с исчерпанием возможности по ремонту старого оборудования.
4. Выполнить ремонт керамической плитки крылец дома.