

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ»**

241001, г. Брянск, ул. Костычева, 68

Телефон/факс: 75-27-92  
E-mail: tsg.ks@yandex.ru

**ОТЧЕТ  
ПРАВЛЕНИЯ  
О ФИНАНСОВОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ТСЖ «КОМПЛЕКС  
«СЛАВЯНСКИЙ»  
ЗА 2018 ГОД  
(ОБ ИСПОЛНЕНИИ  
СМЕТЫ ДОХОДОВ И  
РАСХОДОВ)**

1. В течение отчетного 2018г. руководство деятельностью ТСЖ осуществляло правление совместно с дирекцией. В отчетном году организованы 2 годовых собрания членов ТСЖ «Комплекс «Славянский», одно из которых не состоялось по причине отсутствия кворума, 3 заседания правлений ТСЖ «Комплекс «Славянский». На заседаниях правления решались вопросы текущей хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ, а также вопросы по решению непредвиденных аварийных ситуаций, утверждались тарифы, рассматривались и утверждались вопросы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений, осуществлялся контроль за работой дирекции. Были заключены и продлены договора с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями для текущего содержания и обслуживания комплекса жилых домов №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева, котельной и трансформаторной подстанции по улице Костычева 66А, а также для проведения ремонтно-восстановительных работ.

Правление и дирекция предпринимали действия в рамках действующего законодательства по принудительному взысканию задолженностей по коммунальным платежам и платежам за содержание помещений в судебном порядке. Согласно законодательству РФ должникам вводились ограничения по предоставлению коммунальных услуг (электроэнергия). Отдельные процессы продолжаются в настоящем году.

На годовом собрании 2018г. были утверждена смета расходов и доходов на 2018г. в общей сумме 4 081 776,65 рублей исходя из 13,90 руб./кв.м. в месяц содержание и обслуживание имущества в домах № 68 и 68 корпус1 по ул.Костычева и 12,80 руб./кв.м. в месяц содержание и обслуживание имущества в доме № 68 корпус 2 по ул.Костычева.

**I. Затраты по 1-й части сметы (расходов на содержание и обеспечение деятельности административного управления ТСЖ «Комплекс «Славянский») были утверждены в сумме 3 196 776,65 руб. Фактически произведены на сумму 3 186 927,81 руб.**

**Экономия по данной части сметы составила:9 848,84 руб.**

**Отчет  
по смете расходов на содержание и обеспечение деятельности  
административного управления ТСЖ «Комплекс «Славянский»  
за 2018 год**

№	Общехозяйственные затраты	Планируемая сумма затрат на 2018г.	Фактическая сумма затрат за 2018г.
<b>1</b>	<b>Заработная плата</b>	2 339 157,80	<b>2335010,30</b>
<b>2</b>	<b>Налоги на заработную плату</b>	472 509,85	<b>471 307,71</b>
<b>3</b>	<b>Налоги и платежи в бюджет</b>	10 109,00	<b>11 620,00</b>

4	Оплата по договорам на оказание услуг (юридические, нотариальные, консультационные), государственная пошлина	135 000,00	136 800,00
5	Хознужды - расходы АУП (инвентарь и хозпринадлежности, канцтовары, транспортные услуги, и т.д.)	30 000,00	18 496,42
6	Приобретение и обслуживание оргтехники (ремонт, заправка картриджей и т.д.)	10 000,00	3 106,05
7	Услуги телефонной связи, интернет	15 000,00	15 884,76
8	Почтовые расходы	10 000,00	3 347,42
9	Информационное обслуживание (обновление, обслуживание и сопровождение программных обеспечений сайтов, бухгалтерии )	15 000,00	14 276,03
10	Услуги банка	150 000,00	155 038,07
11	Резерв (непредвиденные расходы, компенсации при увольнении, налоги)	10 000,00	22 041,05
<b>ИТОГО:</b>		<b>3 196 776,65</b>	<b>3 186 927,81</b>

II. Затраты по 2-й части сметы (на содержание и обслуживание общего имущества жилых домов ТСЖ «Комплекс «Славянский») были утверждены в сумме: 885 000,00 руб. Фактически произведены в сумме 1 267 741,51 руб.

Перерасход по данной части сметы составил: - 382 741,51 руб.

#### Отчет

по смете расходов на содержание и обслуживание общего имущества жилых домов ТСЖ «Комплекс «Славянский» №№68, 68 корпус 1, 68 корпус 2 по улице Костычева за 2018 год

№	Планируемые затраты на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества	Планируемая сумма затрат на 2018г.	Фактическая сумма затрат за 2018г.
I	Общексплуатационные расходы: - ревизия и текущий ремонт кровли и систем водостоков; - ревизия и текущий ремонт наружных и внутренних коммуникаций, инженерного	65 000,00	71 555,51

	оборудования; - текущий ремонт помещений-мест общего пользования (общей долевой собственности);	20 000,00	22 180,69
	- текущий ремонт фасада, утепление наружных стен;	40 000,00	75 288,98
	- благоустройство территории (текущий ремонт тротуаров и проезжей части, приобретение зеленых насаждений, приобретение и ремонт малых форм и ограждений);	40 000,00	42 285,30
	- услуги машин и механизмов;	350 000,00	392 073,06
	- техническое освидетельствование, страхование, техническое обслуживание общего имущества, аттестация сотрудников дирекции.	230 000,00	306 249,63
		15 000,00	17 400,00
II	Приобретение основных средств, оборудования, хозинструмента, хозинвентаря и их техническое обслуживание	45 000,00	113 791,80
III	Потери электрической энергии в трансформаторах и в линиях электропередач, учтенная по ОПУ и нераспределенная сверхнормативная электроэнергия (по договору энергоснабжения)	50 000,00	49 674,83
IV	Резерв (непредвиденные расходы, расходы на возмещение ущерба при аварийных, непредвиденных ситуациях)	30 000,00	177 241,71
	<b>ИТОГО</b>	<b>885 000,00</b>	<b>1 267 741,51</b>

**ВСЕГО по смете доходов и расходов:**

Планируемая сумма расходов составляла **4 081 776,65** рублей.

Фактическая сумма расходов составила **4 454 669,32** рублей.

Разница между планом и фактом расходов составила: **- 372 892,67** рублей.

Планируемая сумма доходов составляла **4 081 776,65** рублей.

Фактическая сумма доходов составила **4 111 182,71** рублей.

Разница между планом и фактом доходов составила: **+ 29 406,06** рублей.

Дефицит выполнения сметы расходов и доходов ТСЖ «Комплекс «Славянский» за 2018г. составил **343486,61**руб.

Обращаю внимание, что тариф на содержание помещений в размере 13,90 руб./кв.м. в месяц в МКД по ул.Костычева 68 и 68 корпус 1, и 12,80 руб./кв.м. в месяц в МКД по ул.Костычева 68 корпус 2, был утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Комплекс «Славянский» ещё в 2012г. В течение всего срока

управления домами правление и дирекция ТСЖ «Комплекс «Славянский» предпринимает все зависящие от них действия, направленные на создание условий комфортного проживания граждан при оптимальном использовании их средств, а также снижение издержек на эксплуатацию объектов жилищной сферы. Однако в связи с увеличением инфляции с указанного периода по настоящее время на **64,02%**, соответственно снижением покупательской способности денег **(1000 рублей в январе 2012г. соответствуют 609,68 рублей в мае 2019г.)**, удорожанием материалов, запасных частей, оборудования, увеличения минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 8500,00 рублей в конце 2017г. до 12000,00 рублей в начале 2019г., от которого зависит заработная плата сторожей и уборщиц, а также увеличением ставки налогообложения, не представляется возможным на сегодняшний день поддерживать указанные тарифы на данном уровне.

На сегодняшний день превышение незапланированных расходов сметы 2018г. составляет 343486,61 руб. Указанную сумму необходимо распределить в сметы на 2019г. и на 2020г. равными частями во избежание резкого повышения тарифа на содержание помещений. Следует учесть, что часть незапланированных расходов в сумме 140 000,00 рублей пришлась на ремонт лифтов 2 и 3 подъездов дома №68 по ул.Костычева, в связи с чем, необходимо распределить указанную сумму на общие площади помещений собственников указанных подъездов. В итоге тариф в 2019г. на содержание помещения составит: 15,78руб./м<sup>2</sup> общей площади помещений/месяц - содержание помещения в МКД №68 (2 и 3 подъезды, оборудованные лифтами) по ул.Костычева; 14,90руб./м<sup>2</sup> общей площади помещений/месяц - содержание помещения в МКД №68 (1 и 4 подъезды, необорудованные лифтами, нежилые помещения) и в МКД №68 корпус 1 по ул.Костычева; 13,72руб./м<sup>2</sup> общей площади помещений/месяц - содержание помещения в МКД №68 корпус 2 по ул.Костычева).

Общая дебиторская задолженность на начало 2018г. составила 2205 тыс. рублей, в том числе просроченная – 1170 тыс. рублей, на конец 2018г. года составляла 2075 тыс. руб., в том числе просроченная 1081 тыс.руб. Динамика положительная, сумма задолженности уменьшилась на 130 тыс.руб.

Считаю, что тактика и стратегия, выработанная правлением и дирекцией ТСЖ, позволила решить подавляющее большинство задач, поставленных перед собой. Решение отдельных вопросов не всегда напрямую зависит не только от правления и дирекции ТСЖ, но и от добросовестности самих собственников.

Считаю работу правления и дирекции в 2018 году удовлетворительной.

Председатель правления



Корнейков А.В.