Утверждено
общим собранием ТСЖ «Комус-1»
03 марта 2015г.
Председатель правления
_____ Курапова Т.Г.

ОТЧЕТ
О выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ «КОМУС -1» за 2014 финансовый год

1. Выполнение сметы доходов:

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи: плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные платежи, а так же поступление доходов, получаемых по договорам аренды общего имущества и хозяйственной деятельности ТСЖ.

В 2014г. общим собранием членов ТСЖ была утверждена смета, по которой поступление доходов составило:

1.1. Остаток денежных средств на 01.01.2014г. составил 51 274руб.

1.2. По Разделу 1: «Оплата за содержание и ремонт общего имущества».

Собственники вносили ежемесячно за 1 кв.м.: по жилым помещениям 10руб.; по нежилых помещениям -19,24 руб.

В настоящее время оплата за содержание общего имущества собственникам жилья по решению общего собрания собственников жилья, за счет средств полученных от использования общего имущества, составляет 10 руб., в то время как согласно постановлению администрации Волгограда № 79 от 29.01.2014г. утвержден размер платы за содержание общего имущества – 22.32 руб.

Собственники помещений не оплачивают ОДН за электроэнергию и отопление мест общего пользования; оплату за ГВС оплачивают по тарифам МУП «ВКХ», при этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, согласно Правил предоставления коммунальных услуг, компенсируется за счет общих средств ТСЖ.

Всегда имеется текущая и просроченная задолженность.

Задолженность от собственников по оплате за содержание и ремонт общего имущества составила - 184,2 тыс.руб.

По разделу 1 по плану 3,457 млн.руб. поступило денежных средств 3,273 млн.руб.

1.3. По Разделу 2: «Услуги по содержанию общего имущества».

По некоторые действующим договорам с собственниками нежилых помещений и предприятиями по прилегающим территориям поступают средства за лифты, АСПДС, вывоз ТБО, от собственников жилых помещений поступают частично средства за домофон, коллективную антенну.

По разделу2 по плану 450,9тыс.руб. поступило денежных средств 413,7тыс.руб. не дополучено средств на сумму 37,2тыс.руб.

1.4. По разделу 3: « Хозяйственная деятельность».

По статье содержание земельного участка этого раздела не дополучили средств на сумму 43,1тыс.р. По всем остальным статьям: аренда, агентское вознаграждение по договорам, содержание КПП, платные услуги, иные поступления поступило доходов больше, чем планировалось.

На 01.01.2014г. было 39 действующих договоров аренды на использование общего имущества, в том числе аренда служебных помещений - 14договоров на сумму порядка 180т.р.в месяц; аренда кабельных каналов и мест общего пользования под размещение оборудования связи - 12 договоров на сумму более 80т.р. в месяц; использование общего имущества под размещение рекламы – 13договоров на сумму 85т.р.(в.т.ч. отдельно стоящий рекламный щит).

В течение года были заключены новые договора и на 01.01.2015г. действующих договоров аренды -47 по которым поступили средства на сумму 4,784 млн.руб.

На основании решения судов поступили не запланированные средства на сумму 547,2 тыс.руб.

Таким образом по разделу 3: « Хозяйственная деятельность» по плану 5,2736 млн руб. поступило денежных средств 6,5901 млн.руб .

1.5. **По разделу 4: «Взносы на капитальный ремонт».**

При составлении плана минимальный взнос на капитальный ремонт установлен не был. В смету по плану было заложено условно 1руб. с 1 кв.м. площадей. С октября месяца 2014г. Правительством Волгоградской области утвержден минимальный взнос на капитальный ремонт в размере 5,06 руб. с 1 кв.м.

Поэтому по разделу 4 по плану 132.759 тыс. руб. поступило денежных средств 160,440тыс.руб., а начислено 222,137 тыс.руб. Задолженность по взносам на капитальный ремонт на конец года составила 61,696 тыс.руб. . Федеральным законом вменена в обязанность собственнику помещений ежемесячная уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества. За неуплату взносов предусмотрены все санкции, установленные Правительством РФ как за задолженность по содержанию общего имущества и коммунальные платежи.

Всего по доходной части по разделам 1-4 при плане 9314,782 тыс.руб. поступило денежных средств 10984,701 тыс.руб.

2. Выполнение сметы расходов.

2.1. **По Разделу 1 п. 1.1. «Содержание и ремонт общего имущества».**

Мероприятия годового плана по содержанию и ремонту общего имущества были предоставлены собранию в отчете о работе правления за год и отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» за 2014 год.

Основные работы выполнены по статьям: текущий ремонт теплового узла- 149,6 тыс.руб.; текущий ремонт мест общего пользования -159,6 тыс.руб.; Противопожарные мероприятия – 588,8тыс.руб; Благоустройство мест общего пользования – 865,9 тыс.руб.(открыта детская площадка) и др. работы обязательные по плану и аварийные работы.

По статье «Противопожарные мероприятия» было запланировано 500тыс.руб. Использование средств составило-588,84тыс.руб. Сумма превышения -это остаток не проведенного платежа по актам выполненных работ за 2013г.

По статье «Благоустройство мест общего пользования» было запланировано 734,349тыс.руб. Использование средств превышает на сумму 131,522тыс.руб. По этой статье закончено строительство и открыта детская площадка.

При выполнении направлений Плана содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД на 2014 финансовый год собрание допускало и разрешало правлению перераспределение финансовых средств по статьям Плана содержания и ремонта общего имущества в пределах общего финансового плана ТСЖ «Комус-1».

По некоторым статьям раздела 1 произошло перераспределение финансовых средств, но в целом по разделу использование средств в рамках финансового плана.

Всего по Разделу 1 п. 1.1. в соответствии с годовым планом по содержанию и ремонту общего имущества по плану 2 335,85тыс.руб. выполнение составило - 2 292,82 тыс.руб.

2.2. **По Разделу 1. п.1.2. «Расходы на оплату труда и налоги».**

По данному разделу в смете закладывались расходы: ФОТ рабочим и служащим с учетом штатного расписания, утвержденного общим собранием ТСЖ -3 094,25 тыс.руб; вознаграждение председателю правления – 650тыс.руб.; Налоги на зарплату, экологию, землю, единый налог по УСНО- 909,33тыс.р. Плановые показатели практически соответствуют фактическим.

Всего по этому разделу по плану 4 660,59 тыс.руб. **выплачено денежных средств 4 653,62тыс.руб.**

2.3. **По Разделу 1. п.1.3. «Расходы ТСЖ по управлению многоквартирным домом».**

По данному разделу в смете закладывались расходы: судебные расходы и услуги юриста; Канцелярские товары, почтовые и транспортные расходы, приобретение оргтехники; подписка; затраты на содержание оргтехники, обслуживание ПО для бухгалтерии; ТО ККМ; банковские услуги; услуги связи и прочие расходы.

По этому разделу значительная сумма определяется по статье судебные расходы и услуги юриста по которой выплачено 478тыс.руб.; Из них услуги юриста составляют-120тыс.руб. это 10тыс.руб. в месяц в т.ч. НДФЛ. Сегодня один процесс стоит минимум 30тыс.руб. Но по некоторым судам мы выплачиваем, адвокатские расходы, часть из которых на основании решения суда возвращаются.

Кроме этого уже имеются решения судов на возврат, но еще не возвращены расходы на сумму 150 тыс.руб. Удовлетворены наши исковые требования на взыскание сумм на 250 тыс. руб. Поэтому содержание юриста, нам скорее прибыль приносит, чем затраты.

Статья «Прочие расходы» – это расходы, связанные с организацией поздравлений к государственным праздникам плакаты, детские подарки, поздравления персонала и собственников. Остальные статьи этого раздела, часть обязательных платежей и составляют фактические затраты по предыдущему отчетному периоду.

Всего по этому разделу по плану 774,5 тыс.руб. выполнение составило 779,8 тыс.руб.

2.4. По разделу 2 «Услуги по содержанию общего имущества»

По договорам по предоставлению услуг: коллективная антенна; домофон; лифты; АСПДС; ТБО (вывоз мусора).

По этому разделу по плану 828,61 тыс.руб. оплачено 808,308 тыс.руб.

Нужно отметить, по решению собрания не взимается с собственников жилья оплата за ТО лифтов, вывоз ТБО, содержание домофона в местах общего пользования.

Поэтому в смете выполнения доходов, по этому разделу мы собрали только **413,68тыс.руб.**

394,628тыс.руб. мы оплатили поставщикам этих услуг за счет хозяйственной деятельности ТСЖ и аренды мест общего пользования

2.5. По разделу 3 «Хозяйственная деятельность» .

По данному разделу привлекаются услуги других организаций или физических лиц.

Основная статья в этом разделе это «Услуги третьих лиц по контролю проезда автотранспорта». Это контролеры, которых мы нанимаем по договорам возмездного оказания услуг для работы на КПП центрального проезда на придомовую территорию.

В 2014г. по этой статье контролерам оплачено – 462,4тыс.руб.

По этому разделу по договорам обеспечивается наша безопасность.

Проведены работы по инвентаризации помещений и мест общего пользования

Всего по этому разделу по плану 633,75 тыс.руб. выплачено денежных средств 561,39тыс.руб.

2.6. По разделу 4. Выплат по взносам на капитальный ремонт со специального счета не производилось.

2.7. По разделу 5: «Коммунальные услуги».

Коммунальные услуги – это плановая цифра и зависит от хозяйственной деятельности юридических лиц и их арендаторов.

В 2014г. по коммунальным услугам было запланировано 12 350 тыс.руб по факту поступило12 124,42 тыс.руб., а оплатили поставщикам 13 803,26

Разница между поступившими платежами от собственников и оплаченными платежами поставщикам за коммунальные услуги составляет **1 678,8 тыс.руб.**

Эту сумму ТСЖ оплатило из общих средств ТСЖ, поступивших за счет хозяйственной деятельности ТСЖ поставщикам за коммунальные ресурсы в т.ч. за ЭЭ-1 235 тыс.руб. (в т.ч. 100,283т.р.- долги), за тепловую энергию - 434 тыс.руб.(в т ч 153,382т.р.-долги), за воду – 21 тыс.руб. в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате расходов на общедомовые нужды коммунальных ресурсов, и долги.

ТСЖ на 30.01.2014г. расплатилось со всеми поставщиками коммунальных услуг и других услуг по содержанию общего имущества. Однако многие собственники не внесли оплату за содержание общего имущества и коммунальные платежи.

На 01.01.2015г. текущая и просроченная задолженность за содержание общего имущества, коммунальные платежи и др. услуги составила 758,577тыс.руб. в том числе:

Собственники жилых помещений – 395,421т.р. тыс.руб.

Собственники нежилых помещений – 363,156 тыс.руб.

Таким образом, согласно выполненной сметы доходов и расходов за 2014г. **за счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате расходов на общедомовые нужды коммунальных ресурсов и содержание общего имущества ТСЖ за счет**

хозяйственной деятельности и аренды мест общего пользования компенсировало следующие суммы:

1. - за услуги по содержанию общего имущества - 394,628тыс.руб;
2. - за расходы на общедомовые нужды коммунальных ресурсов - 1 425,1 тыс.руб;

Учитывая расходы по выполнению плана по содержанию и ремонту общего имущества- 2 292,82 тыс.р; ФОТ и налоги -4 653,62тыс.руб; Расходы ТСЖ по управлению МКД -779,8 тыс.руб и хозяйственной деятельности- 561,39тыс.руб.

Обязательный взнос на содержание общего имущего составил бы – 31руб.21коп. за 1 кв.метр.

Финансовый план (смета доходов и расходов) – это план, составленный на год вперед по средствам, планируемым к получению и остатка на конец прошедшего года, который во многом зависит от деятельности ТСЖ, а также арендаторов и других факторов, влияющих на его выполнение, в том числе тех, которые заранее предусмотреть не возможно.

Но, несмотря на это, планируемые цифры по статьям сметы доходов и расходов финансового плана 2014г. выполнены близко к плановым, что только подтверждает, четкость работы и достоверность финансового учета ТСЖ «Комус-1».

Предлагаю отчет о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ «КОМУС -1» за 2014 финансовый год утвердить.

Председатель правления ТСЖ «Комус-1» Т.Г. Курапова

Председатель ревизионной комиссии: Т.И. Пичугина