

**Отчет
о финансово-хозяйственной
деятельности ТСЖ
“Изумруд”
за 2014 год**

469 квартир и 30 торгово-офисных помещений общей площадью 27 123 кв.м.

663 собственника.

Проживает 930 человек, в том числе 237 детей. Прописано 574 человек, в том числе 173 ребенка.

Рекреационная зона, защищенная от доступа автотранспорта
2-мя комплектами боллардов.
3 детских площадки для детей различного возраста, спортивная площадка для игры в волейбол и футбол, велосипедная дорожка

ЖК "Изумруд"
на 01.01.2015:

2 огороженные парковки с автоматическими воротами и шлагбаумами на 90 мест.

Парковка на придомовой территории, оборудованная шлагбаумами, на 80 мест.

Закрытая территория с 2 въездами и 4 калитками.
Консьерж в каждой секции.
Круглосуточная дежурная служба охраны.

В 2014 году управление ТСЖ “Изумруд” осуществляется Правлением ТСЖ в составе:

- Председатель правления Шибанов Андрей Олегович (кв. 233 секция №3)
- Член правления Дресвянников Денис Георгиевич (кв. 46 секция №1)
- Член правления Шубко Вячеслав Владимирович (кв. 19 секция №1)
- Член правления Герасимова Галина Владимировна (кв. 111 секция №2)
- Член правления Попова Валентина Яковлевна (кв. 331 секция №4)
- Член правления Гулин Святослав Игоревич (кв. 386 секция №5)
- Член правления Мокрушин Сергей Владимирович (кв. 459 секция №6)

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ведется ревизионной комиссией в составе:

- Председатель ревизионной комиссии Воронцова Лариса Шамильевна (кв. 360 секция №5)
- Член ревизионной комиссии Лысенко Сергей Петрович (кв. 137 секция №2)
- Член ревизионной комиссии Казаков Андрей Александрович (кв. 213 секция №3)

В 2014 году Правлением проведено 27 заседаний, а также организовано проведение 4-х Общих собраний членов товарищества и собственников жилья ТСЖ “Изумруд”:

**Февраль
2014**

- Очередное Общее собрание по итогам работы за 2013 год, утверждению тарифа и сметы доходов и расходов ТСЖ “Изумруд” на 2014 год

**Октябрь
2014**

- Внеочередное Общее собрание по вопросу ограждения территории и оснащению дома системой видеонаблюдения и видеофиксации

**Ноябрь
2014**

- Внеочередное Общее собрание по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта
- Внеочередное Общее собрание по утверждению тарифа и сметы доходов и расходов ТСЖ “Изумруд” на 2015 года

ГЛАВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2014 ГОДА

- Застройщиком ООО “Техлайн” (“ТАЛАН”) завершено строительство многоквартирного жилого дома, продолжавшееся 7 лет. Приняты к заселению секции №5 и №6, выполнено благоустройство придомовой территории, сделаны детские и спортивная площадки.
- Организована работа правления и ревизионной комиссии ТСЖ, судебно-претензионная работа. Снижена на 27% задолженность по квартплате с квадратного метра. Сформированы финансовые фонды ТСЖ, восстановлена платежеспособность.
- Привлечено 464,9 тыс. руб. коммерческих доходов, что позволило без дополнительных сборов и расходования средств собственников обустроить помещение для работы ТСЖ и хранения технической документации, а также выделить 300 тыс. руб. на финансирование мероприятий 2015 года по повышению комфорта проживания в ЖК “Изумруд”.
- Собраны заявления новых собственников на членство в ТСЖ “Изумруд”, сформирован реестр собственников и членов товарищества собственников жилья “Изумруд”, обеспечена легитимность функционирования ТСЖ “Изумруд” как юридического лица.
- Создан официальный интернет-сайт ТСЖ “Изумруд” www.izumrud18.com с форумом для диалога между собственниками и правлением, архивом документов, справочными и методическими материалами, рассылкой новостей по электронной почте и по СМС.
- Успешно пройдены проверки Роспотребнадзора, Пожарного надзора и Жилинспекции.

Ключевые организации, обслуживающие ЖК “Изумруд” в 2014 году



Энергосбережение и повышение энергоэффективности

- Установлены светодиодные светильники и датчики движения в секциях 1 - 3.
- Установлены энергосберегающие светодиодные лампы мощностью 3 Вт в светильниках аварийного освещения пожарных лестниц.

Правопорядок и безопасность

- Введены в эксплуатацию шлагбаумы у 1 и 6 секций, сформирован реестр автотранспорта, ограничен допуск автотранспорта на парковки.
- Введены в эксплуатацию болларды, ограничен допуск транспорта в рекреационную зону.
- Выполнено оснащение дома системой видеонаблюдения и видеофиксации, установлены автоматические ворота, ограждения и калитки в местах въезда автотранспорта и входа пешеходов.
- Организована пультовая охрана дома силами группы быстрого реагирования ОП “Город”

Повышение престижа и комфорта проживания в ЖК “Изумруд”

- Установлены зеркала и шумоизоляция дверей в лифтах секции №1.
- Изготовлены и выданы жильцам книжки учета показаний счетчиков.
- Организованы работы по мойке витражей альпинистами

Фактическая смета доходов и расходов по основному виду за 2014 год:

№	Статья квитанции	Начислено собственникам	Предъявлено поставщиками	Экономия за 2014 год
1.	Содержание жилья	5 653 199,24	5 299 191.27	354 007,97
	Кроме того: прием к учету актов за предыдущие годы:	595 391.03	0	595 391,03
2.	Дежурная служба	2 122 675.85	2 208 970.00	-86 294,15
3.	Капитальный ремонт	645 206.33	0	645 206.33
4.	Фонд благоустройства	390 045.43	369 062.00	20 983,43
5.	Отопление и ГВС	6 630 962,51	5 323 232,30	1 307 730,21
	Кроме того: перерасчет за 2012– 2013 г.г., прием актов за 2013 г.	- 1 337 861,81	281 133,21	-1 618 995,02
6.	ХВС и водоотведение	799 581.49	810 057,21	-10 475,72
	Прием к учету актов за предыдущие годы:	0	150 222,09	- 150 222,09
7.	Электроэнергия	3 639 290.59	3 188 252.46	451 038,13
	Итого:	19 138 490,66	17 630 120,55	1 508 370,11

Фактические затраты ТСЖ по основному виду деятельности за 2014 год

№	Статья расходов	Сумма, руб.
1.	Обслуживание и ремонт дома, аварийная служба	2 268 501,06
2.	Обслуживание, страхование, проверка лифтов	733 950,51
3.	Оплата труда (правления, бухгалтер, юрист, дог. подряда)	829 579,66
4.	Налоги с ФОТ	166 427,94
5.	Вывоз ТБО, уборка и вывоз снега	362 700,76
6.	Услуги банка (прием платежей от населения)	325 629,37
7.	Услуги паспортного стола и расчетного центра	167 800,92
8.	Пожарная безопасность, обслуживание АПС	189 663,00
9.	Инструменты, запчасти и материалы	89 637,22
10.	Мебель, оргтехника	71 892,88
11.	Канцтовары, хозтовары, почта, связь, прочие расходы	93 407,95
	Итого:	5 299 191,27

Размер фондов ТСЖ по основной деятельности на начало и конец 2014 года

№	Статья квитанции	Остаток на начало 2014 года, руб.	Рост за год, руб.	Остаток на конец 2014 года, руб.
1.	Содержание жилья	1 380 461,73	949 399,00	2 329 860,73
2.	Дежурная служба	-77 060,29	-86 294,15	-163 354,44
3.	Капитальный ремонт	866 950,73	645 206,33	1 512 157,06
4.	Фонд благоустройства	1 025 769,40	20 983,43	1 046 752,83
5.	Отопление и ГВС	2 431 610,84	-311 264,81	2 120 346,03
6.	ХВС и водоотведение	165 977,75	-160 697,82	5 279,93
7.	Электроэнергия	-265 572,56	451 038,13	185 465,57
	Итого:	5 528 137,60	1 508 370,11	7 036 507,71

Привлечение дополнительных доходов в бюджет ТСЖ

- Начато размещение средств в депозиты Сбербанка. За 2014 год выполнено 44 вклада, получен доход в виде процентов в сумме 207,4 тыс. руб.
- Упорядочено размещение наружной рекламы. Демонтировано 5 незаконно размещенных вывесок. Заключены доходные договоры на размещение рекламы на фасадах на сумму 11,8 тыс. руб. в год.
- Сдана в аренду часть подвального помещения под офис в секции №3. Стоимость договора составила 120 тыс. руб. в год. В счет оплаты арендатором построены стены и выполнен ремонт части подвального помещения для офиса ТСЖ с подвале секции №6, выполнен ремонт арендуемого помещения.
- Заключены доходные договоры на размещение оборудования операторов связи “ЭР-Телеком” (Дом.ру), “Телеком-МК” (“ТрансТелеком”) на сумму 21,6 тыс. руб. в год. Заключен договор с новым оператором связи “МАРК” на сумму 14,4 тыс. руб. в год. Компанией МАРК предоставлен городской телефон и доступ в интернет, изготовлены фасадные таблички с адресом дома на сумму 9,0 тыс. руб. и таблички на подъезды на сумму 3,0 тыс. руб.

Сведения о коммерческих доходах ТСЖ за 2014 год

№	Статья доходов	Сумма, руб.
1.	Доходы от вкладов в депозит, проценты по остаткам на р/с	207 442,34
2.	Размещение рекламы на фасадах и на платежках	13 954,00
3	Размещение оборудования операторов связи	97 451,69
4	Сдача в аренду площадей	50 000,00
5	Пени за несвоевременное внесение квартплаты	96 039,71
Итого коммерческих доходов за 2014 год:		464 887,74

Сведения об использовании коммерческих доходов за 2014 год

№	Статья расходов	Сумма, руб.
1.	Уплата налога на коммерческие доходы	10 039,16
2.	Ремонт подвальных помещений для размещения офиса ТСЖ	50 000,00
3	Обустройство офиса ТСЖ (5 металлических шкафов, 4 стола, компьютер, принтер)	61 847,00
4	Проведение детского новогоднего праздника, приобретение и монтаж новогодних гирлянд, украшений	33 105,96
	Итого расходов из коммерческих средств за 2014 год	154 992,12
	Сумма коммерческих доходов за 2014 год	464 887,74
	Неиспользованный остаток средств за 2014 год	309 895,62

Структура активов ТСЖ “Изумруд” на начало и конец 2014 года

№	Вид деятельности	Активы на начало 2014 года, руб.	Рост за 2014 год, руб.	Активы на конец 2014 года, руб.
1.	По основной деятельности:	5 528 137,60	1 508 370,11	7 036 507,72
2.	По коммерческой деятельности	90 963,42	309 895,62	400 859,04
	Всего активов:	5 619 101,02	1 818 265,74	7 437 366,76
	Средства в Сбербанке:	2 337 985,34	3 479 963,29	5 817 948,63
	Средства на р/с в банке:	337 985,34	-240 036,71	97 948,63
	Средства во вкладах:	2 000 000,00	3 720 000,00	5 720 000,00
	Средства в задолженностях:	3 281 115,68	-1 661 697,55	1 619 418,13
	Задолженность перед ТСЖ:	4 369 318,15	-535 895,32	3 833 422,83
	Задолженность ТСЖ поставщикам и подрядчикам:	-1 088 202,47	-1 125 802,24	-2 214 004,71

Работа по снижению просроченной задолженности за квартплату

- Введено ежемесячное вручение претензий по оплате за жилье собственникам.
- Начата процедура по отключению помещений от электроснабжения.
- Поданы судебные иски в отношении 3-х собственников. Все иски ТСЖ судом удовлетворены в полном объеме, начата передача дел судебным приставам..

Результаты проведенной работы

- Просроченная задолженность собственников **жилых помещений (квартир)** перед ТСЖ за 2014 сократилась с 1 885,7 до 1 644,4 тыс. руб. при увеличении площади с 17 556 до 24 499 кв.м. Снижение задолженности с 1 кв. метра в собственности составило 37%.
- Просроченная задолженность собственников **торгово-офисных помещения** перед ТСЖ за 2014 возросла с 893,7 тыс. руб. до 1 212,3 тыс. руб. при увеличении площадей с 1 935 до 2 627 кв.м. Снижение задолженности с 1 кв. метра составило 0,2%.
- **Совокупная задолженность** собственников **жилых и нежилых помещений** перед ТСЖ за 2014 год возросла с 2 779,4 до 2 856,7 тыс. руб. при увеличении площадей с 19 492 до 27 126 кв.м. Снижение задолженности с 1 кв. метра составило 27%.

Сведения о задолженности собственников жилых помещений (квартир)

Тип помещения	Год	Месяц	Площадь помещений	Текущая задолженность	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Просроченная задолженность	Просроченная задолженность с 1 кв.м.
Квартиры	2015	3	24 496	2 617 933	1 400 135	1 420 816	1 217 799	50
		2	24 496	2 635 168	1 430 592	1 641 760	1 204 575	49
		1	24 496	2 842 753	1 506 926	1 820 718	1 335 827	55
	2014	12	24 499	3 149 949	1 505 506	1 387 573	1 644 442	67
		11	24 499	3 028 123	1 476 837	1 576 113	1 551 286	63
		10	24 499	3 124 537	1 442 655	1 400 827	1 681 882	69
		9	24 501	3 080 103	1 394 976	1 432 133	1 685 127	69
		8	24 501	3 113 691	1 401 368	1 422 626	1 712 323	70
		7	24 501	3 133 782	1 393 715	1 064 560	1 740 066	71
		6	24 501	2 804 627	1 347 692	744 881	1 456 934	59
		5	24 501	2 201 815	215 214	1 437 800	1 986 601	81
		4	24 501	3 424 400	1 330 272	1 739 542	2 094 128	85
		3	24 501	3 833 670	1 234 769	1 427 685	2 598 901	106
		2	24 501	4 026 586	2 115 418	1 243 619	1 911 168	78
		1	17 556	3 154 786	1 048 192	1 091 077	2 106 595	120
	2013	12	17 556	3 197 672	1 312 012	1 849 422	1 885 660	107
		11	17 556	3 735 082	953 185	853 413	2 781 896	158
		10	17 556	3 635 310	899 771	787 796	2 735 538	156
		9	17 556	3 523 335	863 650	757 306	2 659 685	151
		8	17 556	3 416 990	861 344	1 001 396	2 555 646	146
		7	17 558	3 557 042	815 472	970 602	2 741 569	156
		6	17 558	3 712 172	867 332	808 733	2 844 840	162
		5	17 577	3 653 573	1 279 325	642 372	2 374 248	135
		4	17 577	3 016 620	839 262	687 206	2 177 358	124
		3	13 153	2 864 564	727 811	702 679	2 136 753	162
		2	13 153	2 839 433	757 834	617 576	2 081 598	158
		1	13 153	2 699 175	709 364	952 720	1 989 811	151

Сведения о задолженности собственников торгово-офисных помещений

Тип помещений	Год	Месяц	Площадь помещений	Текущая задолженность	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Просроченная задолженность	Просроченная задолженность с 1 кв.м.
Офисы	2015	3	2 627	938 831	205 896	155 015	732 935	279
		2	2 627	887 949	201 895	291 468	686 054	261
		1	2 627	976 982	221 439	667 364	755 542	288
	2014	12	2 627	1 422 851	210 584	318 910	1 212 268	461
		11	2 627	1 528 927	218 829	339 156	1 310 098	499
		10	2 627	1 649 144	187 509	310 014	1 461 635	556
		9	2 627	1 771 436	236 193	266 462	1 535 242	584
		8	2 627	1 801 705	251 402	272 840	1 550 303	590
		7	2 681	1 823 138	231 949	167 320	1 591 189	594
		6	2 681	1 758 509	230 756	158 919	1 527 753	570
		5	2 681	1 686 672	44 640	105 973	1 642 032	613
		4	2 668	1 748 005	248 740	368 548	1 499 266	562
		3	2 668	1 867 813	274 562	162 599	1 593 251	597
		2	2 668	1 755 850	685 233	320 170	1 070 617	401
		1	1 945	1 390 788	130 074	184 172	1 260 714	648
	2013	12	1 935	1 444 885	551 192	437 957	893 693	462
		11	1 782	1 331 650	106 945	11 370	1 224 704	687
		10	1 782	1 236 075	101 889	235 772	1 134 186	636
		9	1 782	1 369 958	100 603	67 886	1 269 355	712
		8	1 782	1 337 242	131 199	9 226	1 206 042	677
		7	1 782	1 215 268	110 900	20 954	1 104 368	620
		6	1 782	1 125 323	102 400	79 542	1 022 923	574
		5	1 782	1 102 465	85 503	24 700	1 016 962	571
		4	1 782	1 041 662	78 251	35 653	963 411	541
		3	1 441	999 064	187 300	122 992	811 765	563
		2	1 441	934 756	-15 494	10 426	950 250	660
		1	1 562	962 291	80 513	32 973	881 778	565

Сведения о совокупной задолженности собственников жилых и нежилых помещений

Год	Месяц	Площадь помещений	Текущая задолженность	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Просроченная задолженность	Просроченная задолженность с 1 кв.м.
2015	3	27 123	3 556 764	1 606 031	1 575 831	1 950 733	72
	2	27 123	3 523 117	1 632 487	1 933 228	1 890 629	70
	1	27 123	3 819 735	1 728 365	2 488 081	2 091 370	77
2014	12	27 126	4 572 800	1 716 090	1 706 483	2 856 710	105
	11	27 126	4 557 050	1 695 666	1 915 270	2 861 384	105
	10	27 126	4 773 681	1 630 164	1 710 841	3 143 517	116
	9	27 128	4 851 539	1 631 169	1 698 596	3 220 370	119
	8	27 127	4 915 396	1 652 770	1 695 466	3 262 626	120
	7	27 181	4 956 920	1 625 664	1 231 880	3 331 256	123
	6	27 181	4 563 136	1 578 448	903 800	2 984 688	110
	5	27 181	3 888 487	259 854	1 543 773	3 628 633	133
	4	27 169	5 172 406	1 579 012	2 108 090	3 593 394	132
	3	27 169	5 701 484	1 509 331	1 590 284	4 192 152	154
	2	27 169	5 782 437	2 800 651	1 563 789	2 981 785	110
	1	19 501	4 545 574	1 178 266	1 275 249	3 367 308	173
2013	12	19 492	4 642 557	1 863 204	2 287 379	2 779 353	143
	11	19 339	5 066 732	1 060 131	864 784	4 006 601	207
	10	19 339	4 871 385	1 001 660	1 023 568	3 869 725	200
	9	19 339	4 893 293	964 253	825 192	3 929 040	203
	8	19 339	4 754 232	992 543	1 010 622	3 761 688	195
	7	19 341	4 772 310	926 372	991 556	3 845 938	199
	6	19 341	4 837 494	969 732	888 276	3 867 763	200
	5	19 359	4 756 038	1 364 828	667 072	3 391 210	175
	4	19 359	4 058 282	917 513	722 859	3 140 769	162
	3	14 593	3 863 628	915 110	825 671	2 948 518	202
	2	14 593	3 774 189	742 340	628 003	3 031 849	208
	1	14 715	3 661 466	789 877	985 694	2 871 589	195

Жилой комплекс “Изумруд”

Передовые технологии
управления и обслуживания жилого фонда
для Вашего комфорта и безопасности.

www.izumrud18.com