

ТСЖ «Софийская звезда»

[www.4537979.ru](http://www.4537979.ru)

**Отчёт Правления**  
**ТСЖ «Софийская звезда»**  
**за 2015 финансовый год\***

*\* 2015 финансовый год — период с 1 апреля 2015 года по 31 марта 2016 года*

Санкт-Петербург, 2016

## Содержание

Введение	3
Состав Правления в 2015 году	4
Отчёт о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ	5
Текущее финансовое состояние	8
Динамика финансового состояния ТСЖ	10
Динамика долга перед ОАО «ТГК-1»	11
Динамика долгов жильцов	12
Работы, выполненные членами Правления и сотрудниками ТСЖ	13
Ссылки на предшествующие отчёты	18

## Введение

В 2015 финансовом году экономическая ситуация в России продолжила ухудшаться. Инфляция по итогам 2015 года составила 12,91%. В результате контрагенты ТСЖ «Софийская звезда» подняли цены на свои услуги, вырос уровень неплатежей по квартплате. Тарифы ТСЖ «Софийская звезда» в отчётном периоде были увеличены на 12,2% что сравнимо с уровнем инфляции.

Из-за роста задолженности по квартплате, а также санацией банка «Таврический» и отзывом лицензии у банка «Интеркоммерц» увеличился долг перед поставщиком услуг отопления и горячей воды — ОАО «ТГК-1».

Тем не менее несмотря на неблагоприятные условия ТСЖ «Софийская звезда» в отчётном году улучшило своё финансовое состояние. На конец отчётного периода сальдо составляет 250`055 р., что выше на 134`234 р., чем по итогам предыдущего года.

## Состав Правления в 2015 году

Нынешний состав Правления был избран общим собранием членов ТСЖ «Софийская звезда», проводившемся в заочной форме в период с 1 по 14 декабря 2014 года.

Члены Правления (в алфавитном порядке):

- Гусейнов Шамиль Магомедович
- Павлов Антон Григорьевич
- Романюк Алексей Алексеевич
- Фёдорова Жанна Сергеевна
- Фролов Александр Владимирович

Председатель Правления — Романюк Алексей Алексеевич (избран из числа членов Правления 16 декабря 2014 года).

Полномочия членов Правления истекают 14 декабря 2016 года.

Связаться с любым из членов Правления можно с помощью официального сайта ТСЖ со страницы [www.4537979.ru/pravlenie](http://www.4537979.ru/pravlenie)

## Отчёт о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ

Смета доходов и расходов ТСЖ была утверждена общим собранием членов ТСЖ на заочном собрании, проводившемся в период с 20 апреля по 10 мая 2015 года.

Ниже приведены данные о суммах начисленных бухгалтерией и потраченных ТСЖ на оплату работ, услуг и материалов:

	Запланировано	Потрачено	Экономия	Перерасход
I.I Содержание общего имущества в многоквартирном доме	2 950 810 p.	2 603 618 p.	347 192 p.	-
I.II Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	163 000 p.	242 531 p.	-	79 531 p.
I.III АУР	2 521 313 p.	2 704 548 p.	-	183 235 p.
I.IV Содержание придомовой территории	411 746 p.	549 997 p.	-	138 251 p.
I.V Дератизация	13 228 p.	15 801 p.	-	2 573 p.
I.VI Содержание и ремонт АППЗ	85 952 p.	116 952 p.	-	31 000 p.
I.VII Вывоз твёрдых бытовых отходов	635 300 p.	592 502 p.	42 798 p.	-
I.VIII Содержание и ремонт лифтов	367 023 p.	472 336 p.	-	105 313 p.
I.IX Обслуживание ОДС	16 800 p.	16 800 p.	-	-
I.X ТО ИТП и УУ	241 600 p.	219 311 p.	22 289 p.	-
I.XI Охрана	1 200 000 p.	1 200 000 p.	-	-
II.I Обслуживание видео	156 960 p.	156 960 p.	-	-
II.II Содержание и ремонт ПЗУ	93 888 p.	93 888 p.	-	-
II.III Радио	180 746 p.	170 665 p.	10 081 p.	-
II.IV Антенна	242 580 p.	242 580 p.	-	-
	9 280 946 p.	9 398 489 p.	422 360 p.	539 903 p.
Итого:				117 543 p.

По статье «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме» перерасход образовался из-за дополнительных затрат на материалы для решёток на чердаке, платежей альпинистам за заделку швов между панелями и прочистку вентиляционных каналов.

По статье «АУР» (административно-управленческие расходы) превышение образовалось из-за покупки нового компьютера, дополнительных расходов на госпошлину по оформлению земельного участка в собственность (по результатам голосования собственников квартир), выплату премий членам правления (по результатам отдельного вопроса на голосовании членов ТСЖ).

По статье «Содержание придомовой территории» перерасход образовался в основном в результате больших затрат по ремонту асфальтового покрытия при

въезде на территорию ТСЖ.

По статье «Содержание и ремонт АППЗ» по итогам пожарной проверки возникли дополнительные расходы на проверку чердачных лестниц.

По статье «Содержание и ремонт лифтов» дополнительные средства были потрачены на ремонт платы лифта в первой секции и замену ограничителя, а также в результате внепланового роста тарифов на обслуживание лифтов компанией «Шиндлер».

В то же время по некоторым статьям достигнута экономия по сравнению с планом — удалось сэкономить на покупке ламп, материалов для сантехника и уборщицы, юридических услугах, проведении общих собраний, вывозе мусора, а также по другим статьям сметы.

По расходным статьям сметы, исполнение которых не зависит от воли ТСЖ — оплаты горячей и холодной воды, канализирования, электроснабжения и отопления, в том числе по оплате общедомовых нужд средства собирались ровно в том объеме, который выставлялся к оплате поставщиками соответствующих услуг. Поэтому никакой экономии или перерасхода по этим статьям не возникло.

В целом по расходным статьям сметы, исполнение которых зависит от ТСЖ, образовался перерасход в размере 117`543 р., что на 211`002 р. меньше, чем перерасход в прошлом году.

Ниже приведены данные о планируемых ТСЖ доходах и фактически полученных средствах, а также о сумме уплаченного налога с прибыли:

	Запланировано	Потрачено	Недобор	Доп. Доход
1.1 Размещение оборудования интернет-провайдеров	192 000 р.	120 000 р.	72 000 р.	-
1.2 Аренда помещений под офисы	599 976 р.	297 500 р.	302 476 р.	-
2.1 Налог на прибыль	79 198 р.	52 521 р.	-	26 677 р.
	712 778 р.	364 979 р.	374 476 р.	26 677 р.
Итого:			347 799 р.	

Из-за ухудшения общеэкономической ситуации возникли неплатежи арендаторов. Кроме того, одно из офисных помещений пустовало большую часть года. Несмотря на предпринятые усилия до сих пор найти новых арендаторов не удалось.

## Текущее финансовое состояние

В 2015 финансовом году на финансовое состояние ТСЖ влияли в основном негативные факторы:

- ТСЖ выполнило некоторые срочные работы, незапланированные в смете, в результате чего возник перерасход в размере 117`543 рублр.
- Одно из помещений, сдаваемых ТСЖ в аренду, пустовало практически целый год, прошлые арендаторы до сих пор не выплатили долги по аренде.
- Увеличилась задолженность жильцов по квартплате.

Лишь благодаря дополнительным доходам ТСЖ от начислений по статье «охрана» и от существующих арендаторов ТСЖ удалось переломить негативную ситуацию и улучшить финансовое состояние ТСЖ.

На 31 марта 2016 года:

- на расчётных счетах ТСЖ скопилось 1`040`111 р.
- на руках у подотчётного лица 6`621 р.
- дебиторская задолженность (должники, арендаторы и другие, кто должен ТСЖ = 5`161`143 р.
- кредиторская задолженность (ТГК-1 и прочие поставщики услуг) = 5`957`820 р.

$$\begin{aligned} & \text{Таким образом, сальдо на конец периода} = \\ & = 1`040`111 \text{ р.} + 6`621 \text{ р.} + 5`161`143 \text{ р.} - 5`957`820 \text{ р.} = \\ & = \underline{\underline{250`055 \text{ р.}}} \end{aligned}$$

Что на 134`234 р. лучше, чем было год назад.

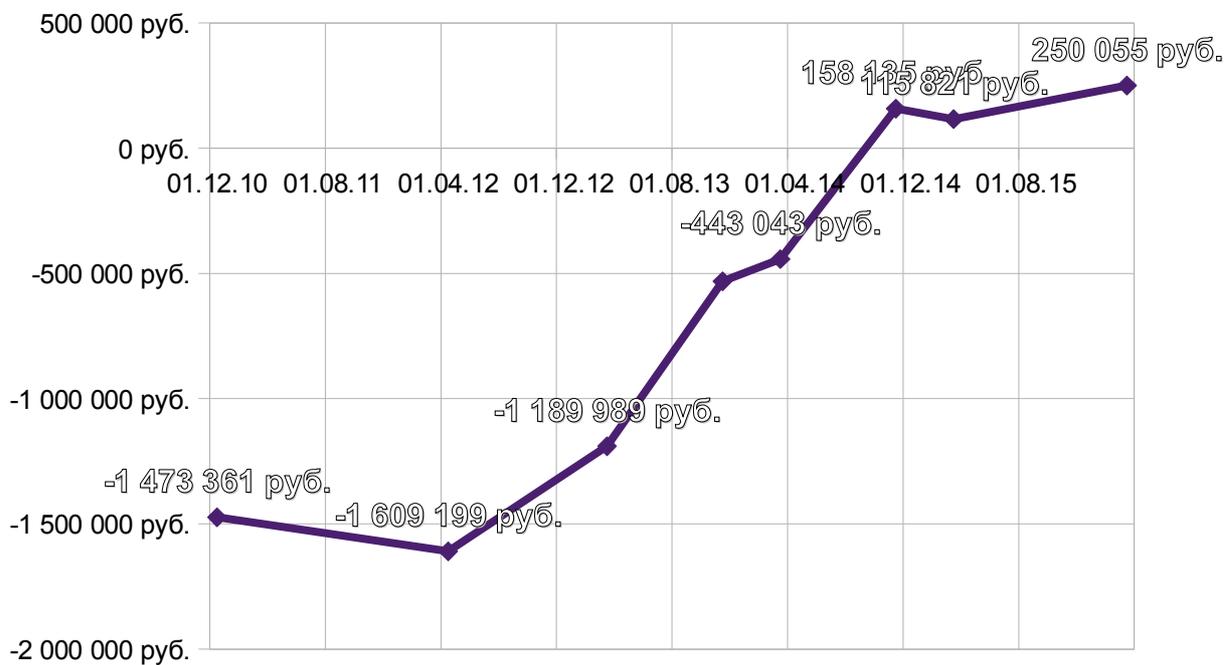
Ниже представлена таблица с подробными данными по кредиторской и дебиторской задолженности, состоянию расчётных счетов ТСЖ и динамике изменения этих показателей:

	На 31.03.2015	На 31.03.2016	Изменение
<b>Расчётные счета</b>	<b>97 248 р.</b>	<b>1 040 111 р.</b>	<b>970%</b>
<b>Подотчётный счёт</b>	<b>18 368 р.</b>	<b>6 621 р.</b>	<b>-64%</b>
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>5 591 055 р.</b>	<b>5 161 143 р.</b>	<b>-8%</b>
Задолженность жильцов и неоплаченные начисления за текущий месяц	3 271 267 р.	2 562 822 р.	-22%
Арендаторы помещений	189 000 р.	177 000 р.	-6%
Интернет-провайдеры	69 000 р.	26 000 р.	-62%
Ростелеком	2 723 р.	0 р.	-100%
ГУЖА	489 919 р.	661 550 р.	35%
Прочие контрагенты	0 р.	128 259 р.	100%
Средства, зависшие на счёте банка «Таврический»	291 594 р.	0 р.	-100%
Средства, зависшие на счёте банка «Интеркоммерц»	0 р.	327 959 р.	100%
Краулис	653 323 р.	653 323 р.	0%
Тихонович	624 230 р.	624 230 р.	0%
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>5 590 850 р.</b>	<b>5 957 820 р.</b>	<b>7%</b>
Аларм-Секьюрити (тревожная кнопка)	20 000 р.	0 р.	-100%
Альгаир	0 р.	100 000 р.	100%
Антарес (АППЗ и ОДС)	43 063 р.	7 813 р.	-82%
Водоканал	479 181 р.	147 802 р.	-69%
Вымпел Сервис	42 600 р.	40 300 р.	-5%
Деловые линии	0 р.	1 639 р.	100%
Кобра (охрана)	100 000 р.	0 р.	-100%
Петербургская сбытовая компания	60 845 р.	55 844 р.	-8%
Принт-Сервис	0 р.	1 190 р.	100%
Ростелеком	98 608 р.	33 949 р.	-66%
Сезам СП	27 372 р.	0 р.	-100%
Спецсервис	54 001 р.	48 377 р.	-10%
Спут	45 000 р.	0 р.	-100%
ТГК-1	4 444 622 р.	5 320 722 р.	20%
Центр санитарной профилактики	16 447 р.	0 р.	-100%
Шиндлер (ГО лифтов)	37 232 р.	31 825 р.	-15%
Российские сети вещания и оповещения	40 701 р.	27 335 р.	-33%
Налоги	81 178 р.	141 025 р.	74%
<b>Итого:</b>	<b>115 821 р.</b>	<b>250 055 р.</b>	<b>116%</b>

Примечания:

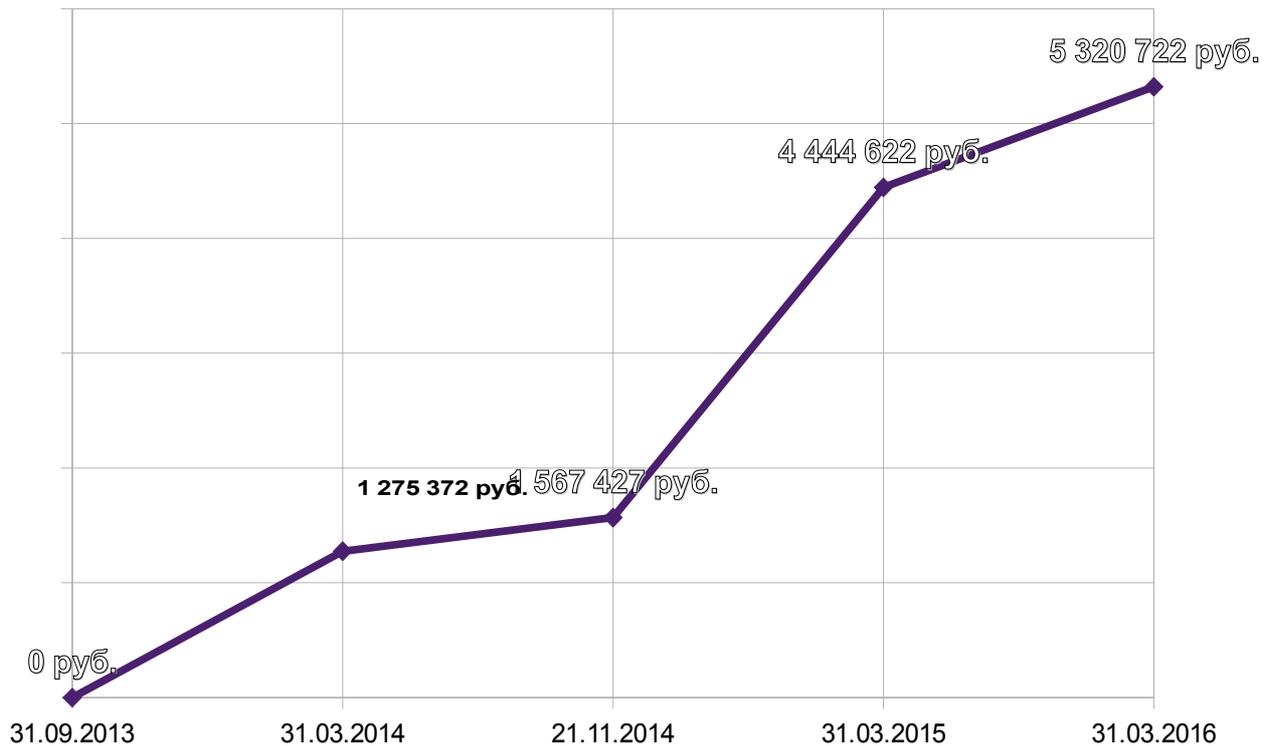
- Проблема с деньгами, зависшими в банке «Таврический» в течение года благополучно разрешилась — все средства ТСЖ были разблокированы.
- Из-за отзыва лицензии у банка «Интеркоммерц» в настоящий момент в этом банке «зависли» средства ТСЖ в размере 327`959 р.
- долг бывших председателей учтён в расчёте лишь для того, чтобы была возможность сравнить показатели ТСЖ с предыдущими периодами (когда эти долги учитывались). В реальности эти долги вряд ли удастся вернуть.

## Динамика финансового состояния ТСЖ



## Динамика долга перед ОАО «ТГК-1»

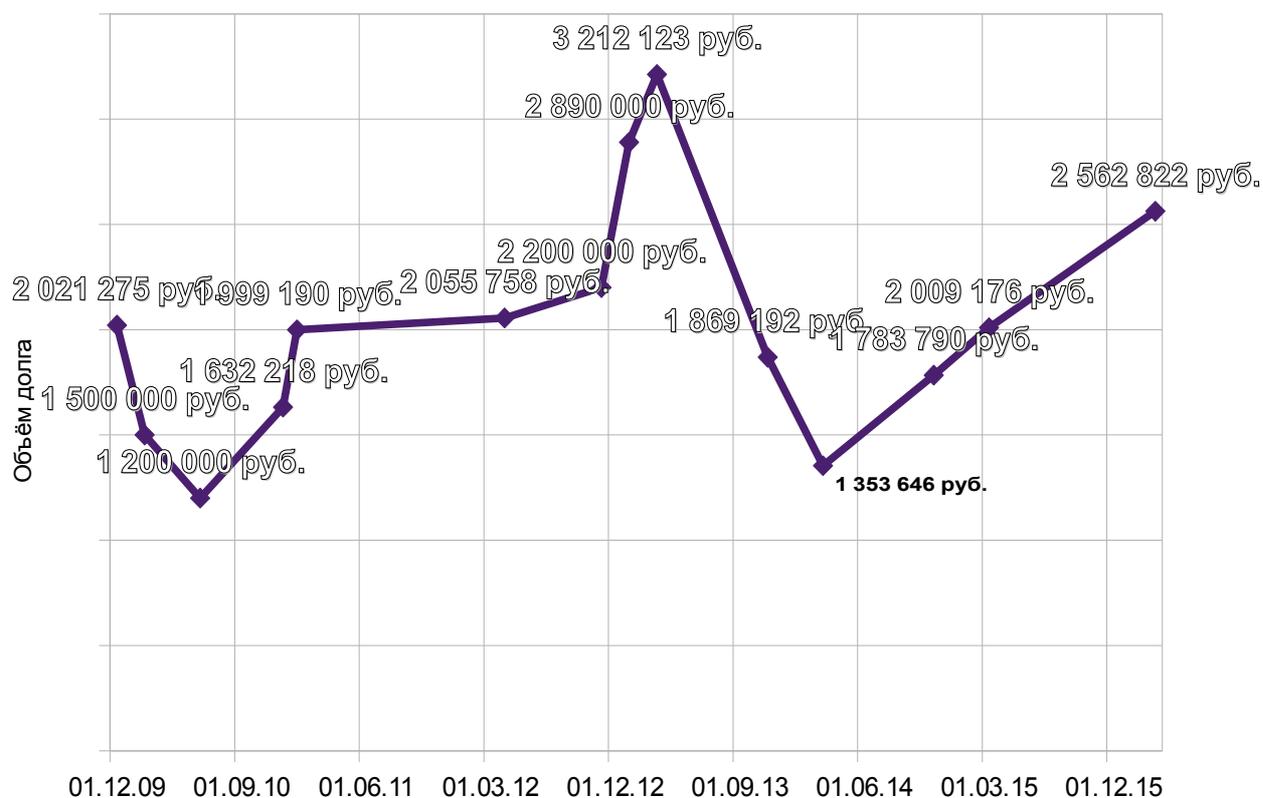
В 2015 году долг ТСЖ перед «ТГК» увеличился в основном из-за выросших неплатежей жильцов и непроведённым платёжным поручением на сумму 200`000 р. банком «Интеркоммерц».



В связи с этим «ТГК-1» имеет право отключить подачу горячей воды.

## Динамика долгов жильцов

В 2015 году задолженность жильцов перед ТСЖ выросла несмотря на предпринимаемые действия по обращению в суд и установке заглушек на канализацию. Можно предположить, что в основном увеличение долгов произошло из-за ухудшения макроэкономической ситуации.

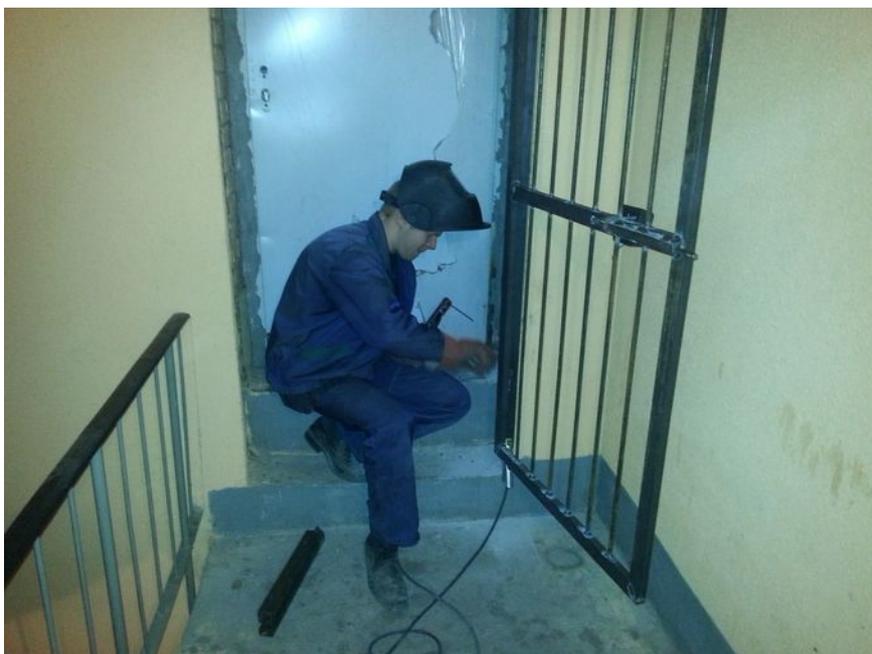


## Работы, выполненные ТСЖ в 2015 году

При въезде на территорию ТСЖ заменено асфальтовое покрытие



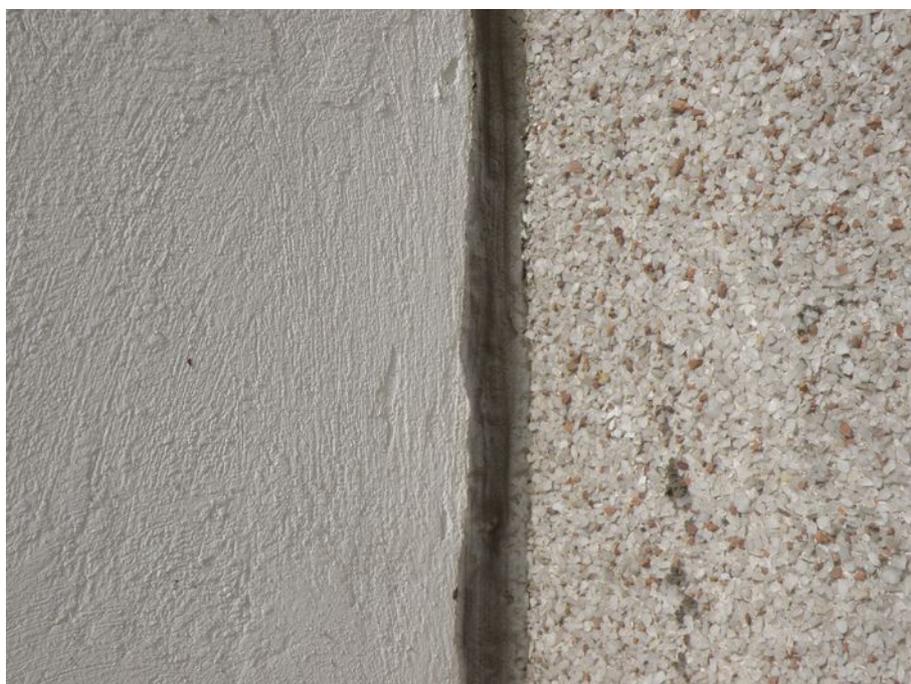
Из-за участившихся случаев несанкционированного проникновения на крышу дома ТСЖ вынуждено было поставить дополнительные решётки с замками



Произведена стрижка деревьев и кустарников вокруг дома



По обращениям жильцов выполнены работы по заделке межпанельных швов



В местах вспучивания плитки в общих коридорах она была переуложена



Выполнен ремонт скамеек на детской площадке



Выполнена замены досок, находившихся в аварийном состоянии на детской горке



Произведена замена подшипников карусели (несколько раз в год подшипники ломаются и карусель вращается с неприятным скрипом)



Благоустроена тропинка от детской площадки к калитке



**Спасибо за внимание!**

Выше представлены мероприятия, выполненные членами Правления и сотрудниками ТСЖ в 2015 году. Ваши замечания и предложения по работе Правления Вы можете оставить на официальном сайте ТСЖ ([www.4537979.ru](http://www.4537979.ru)) или придя на приём к Председателю ТСЖ (по средам с 19.00).

## Ссылки на предшествующие отчёты

На официальном сайте ТСЖ размещены отчёты Правления и ревизионной комиссии (ревизора) за предшествующие периоды.

### Отчёты Правления

Финансовый отчёт Правления за 2014 финансовый год —

[www.4537979.ru/otchet2014](http://www.4537979.ru/otchet2014)

Финансовый отчёт Правления за 2013 финансовый год —

[www.4537979.ru/otchet2013](http://www.4537979.ru/otchet2013)

Финансовый отчёт Правления за 2012 год -

[www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00039/finansovyi\\_otchet\\_2012.pdf](http://www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00039/finansovyi_otchet_2012.pdf)

Отчёт Правления о проделанной работе за 2012 г. -

[www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00038/otchjot\\_pravlenija\\_2012.pdf](http://www.4537979.ru/docs/3b353d403940/00038/otchjot_pravlenija_2012.pdf)

Отчёт Правления за период с 19 декабря 2009 по 10 декабря 2011 г. -

[www.4537979.ru/269](http://www.4537979.ru/269)

### Отчёты ревизионной комиссии (ревизора)

Заключение по смете доходов и расходов на 2015 г. -

[http://www.4537979.ru/docs/zakljuchenie\\_revizora\\_po\\_smete\\_na\\_2015\\_god.pdf](http://www.4537979.ru/docs/zakljuchenie_revizora_po_smete_na_2015_god.pdf)

Отчёт за 2014 г. -

[http://www.4537979.ru/docs/otchet\\_revizora\\_za\\_2014\\_finansovyi\\_god.pdf](http://www.4537979.ru/docs/otchet_revizora_za_2014_finansovyi_god.pdf)

Заключение по смете доходов и расходов на 2014 г. -

[www.4537979.ru/docs/zakljuchenie\\_revizora\\_po\\_smete\\_na\\_2014\\_god.pdf](http://www.4537979.ru/docs/zakljuchenie_revizora_po_smete_na_2014_god.pdf)

Отчёт за 2013 г. -

[www.4537979.ru/docs/otchet\\_revizora\\_za\\_2013\\_finansovyi\\_god.pdf](http://www.4537979.ru/docs/otchet_revizora_za_2013_finansovyi_god.pdf)

Заключение по смете доходов и расходов на 2013 г. - [www.4537979.ru/441](http://www.4537979.ru/441)

Отчёт за 2012 г. - [www.4537979.ru/441](http://www.4537979.ru/441)

Заключение по смете доходов и расходов на 2012 г. - [www.4537979.ru/357](http://www.4537979.ru/357)

Отчёт за 2011 г. - [www.4537979.ru/356](http://www.4537979.ru/356)

Результаты проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (2010) -

[www.4537979.ru/97](http://www.4537979.ru/97)