

**Отчет правления ЖСК «Кристалл»
о финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год.**

Доходы ЖСК «Кристалл» за 2017 год составили 2 250 066 руб.42 коп., в т.ч. по статьям:

- **Доходы от сдачи помещений в аренду - 1 572 000 руб.** (по заключенным договорам арендная плата в месяц составляет: ИП Сериков О.Н. - 42 500 руб.; ИП Сергин А.В. - 18 000 руб.; ИП Бедарева И.В. - 7 500 руб.; ИП Санников - 38 000 руб.; ООО «Поликор-Т» - 25 000руб.).
- **Доходы от интернет-провайдеров - 35 720 руб.** (Проделана большая работа по заключению возмездных договоров с провайдерами ООО «О-ЗОН», ПАО «Ростелеком», ООО «НТС-ТВ», Томский филиал АО «АВАНТЕЛ», ООО «Зеленая Точка Томск»; ООО «ТОМТЕЛ»). За 2017 год мы в первые, получили доход в сумме 35 720 рублей. За пользование общим имуществом в 2018 году мы должны будем получить доходов от этого вида деятельности в размере 60 000 рублей).
- **Доходы по статье «Содержание общего имущества» - 638 893 руб.95 коп.** (На основании Предписаний № Б-0228 от 18 марта 2016 г. и № Б-0228/пр от 07 октября 2016 года правление вынуждено было сделать перерасчет, чтобы не платить административные штрафы. Расчет произведен в два этапа: первый в квитанциях за октябрь 2016 года на сумму 75 201 рублей и второй – за февраль 2017 года на сумму 263 521 руб.21 коп., тем самым уменьшили наши доходы по статье «Содержание общего имущества». За 2017 год мы должны были получить 902 414 руб.).
- **Прочие доходы (полученная пеня за несвоевременную оплату ЖКУ) - 3 452 руб. 47 коп.**

Движение денежных средств:

1. Остаток денежных средств на 01.01.2017 года ВСЕГО: 1 758 662 руб.97 коп.

В том числе:

- Касса 0,00 руб.
- Расчетный счет ЖСК «Кристалл» 461 829 руб.89 коп.
- Расчетный счет кап. ремонт ЖСК «Кристалл» 1 296 833 руб.08 коп.

2. Поступило денежных средств в 2017 г ВСЕГО: 6 990 338 руб. 75 коп.

- Касса 0,00 руб.
- Расчетный счет ЖСК «Кристалл» 6 310 758 руб.21 коп.
- Расчетный счет кап. ремонт ЖСК «Кристалл» 679 580 руб.54 коп.

3. Израсходовано денежных средств на 01.01.2017 года ВСЕГО: 7 769 882 руб.11 коп.

В том числе:

- Касса 0,00 руб.
- Расчетный счет ЖСК «Кристалл» 6 504 185 руб.78 коп.
- Расчетный счет кап. ремонт ЖСК «Кристалл» 1 265 696 руб.33 коп.

4 . Остаток денежных средств на 01.01.2018 года ВСЕГО: 979 119 руб. 61 коп.

В том числе:

- Касса 0,00 руб.
- Расчетный счет ЖСК «Кристалл» 268 402 руб.32 коп.
- Расчетный счет кап. ремонт ЖСК «Кристалл» 710 717 руб.29 коп.

Расчеты собственников квартир по коммунальным услугам и содержанию общего имущества (оплата услуг по квитанциям):

Задолженность собственников на 01.01.2017 г.	644 643руб.44 коп.
Начислено собственникам за 2017 г.	4 634 127 руб.88 коп.
Оплачено собственниками в 2017 г.	4 698 424 руб.01 коп.
Задолженность собственников на 01.01.2018 г.	580 347 руб.31 коп.*

*в т.ч. декабрь 518 337 руб.18 коп.

Процент оплаты от начисленной суммы составляет 89,01%.

Злостные неплательщики это собственники квартир № 27 и № 43. В соответствии со ст. 153, 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам этих квартир 17.10.2017 г. были вручены предупреждения об оплате задолженности. Собственник квартиры № 27 оплатил 1 декабря задолженность за ЖКУ, кап. ремонт 44 627,30 руб (в т.ч. пеня – 4 091,06 руб.). На собственника квартиры 43 было подано заявление мировому судье Кировского района об издании судебного приказа о взыскании задолженности. Судебный приказ получен и передан на исполнение в отдел судебных приставов по Кировскому району на сумму 36 562 руб. 84 коп. До сих пор долг не погашен.

периодически задолженность возникает у собственника квартиры № 35.
На 01 января 2018 года должники:

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Примечание
1	5	ноябрь	4 160,60	
2	30	ноябрь	2 406,00	
3	35	Октябрь-ноябрь	15 820,57	Периодически возникает задолженность
4	43	Январь-ноябрь	25 000,30	Постоянное присутствие задолженности.
5	68	ноябрь	3 898,09	
6	78	ноябрь	3 516,73	
7	91	ноябрь	342,57	
8	96	ноябрь	4 266,76	
9	101	Ноябрь	3 989,95	
10	117	Ноябрь	3 775,43	
ВСЕГО:			67 177,00	

В связи с присутствием (постоянно) разницы в показаниях между общедомовым прибором учета воды и индивидуальными приборами учета в декабре 2017 года была осуществлена проверка достоверности показаний (подаваемых жильцами) и установлено: на счетчиках в 8 квартирах нарушены пломбы (отвалились). В соответствии с правилами ответственность за нарушение пломб несут собственники квартир и начисления в данном случае должны производиться по среднему и нормативу. Собственники квартир не достоверно подвали сведения по ГВС и разница составила 100 м3. Все эти затраты ложатся на ОДН.

Произведенные расчеты ЖСК «Кристалл» с поставщиками коммунальных услуг:

- Задолженность поставщикам услуг на 01.01.2017г. **447 486 руб.13 коп.**
- Оказано услуг всеми поставщиками за 2017 год **4 019 917 руб.21 коп.***
- Оплачено поставщикам в 2017 года **4 114 442 руб.66 коп.**
- Задолженность поставщикам коммунальных услуг на 01.01.2018г. **352 960руб.68 коп.**

Коммунальные услуги		4 019 917,21
АО "ТомскРТС"	Теплоэнергия	2 721 860,38
ООО "ТРЦ" (Водоканал)	Водоснабжение	900 631,73
УМП "Спецавтохозяйство"	Вывоз ТБО	296 284,58
ПАО "Томскэнергосбыт"	Э/э ОДН	101 140,52

*Включая коммунальные услуги арендаторов на сумму 42 062 руб.49 коп. (оплачивают они нам).

Ресурсоснабжающие организации выставляют счета на оплату в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета. Начисления коммунальных услуг собственникам производилось на основании показаний индивидуальных приборов учета ХВС и ГВС, эл/энергии. Расходы на ОДН начислялись как разница между показаниями ОДПУ и ИПУ с учетом общей площади помещений собственников (принято на собрании протокол № 1 от 14.05.2014г.).

Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
Техническое обслуживание лифтов	222 395,74
Техническое обслуживание узла учета т/э	37 233,00
Сантехнические услуги	60 000,00
Обслуживание домофонов	9 175,00
Услуги банка	33 419,45

...венные, канцелярские расходы	22 211,86
Бухгалтерское сопровождение	72 000,00
Ведение л/с, печать платежных документов, расходы ГИС ЖКХ	41 351,70
Заработная плата обслуживающего персонала	579 585,00
Взносы с ФОТ	116 561,34
Выплаты членам ревизионной комиссии с отчислениями налогов	18 000,00
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	63 636,92
Обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифтов	2 000,00
Юридические услуги	27 458,99
Непредвиденные расходы (текущий ремонт)*	124 012,93
Ремонт систем электроснабжения**	42 496,73
Замена привода и ремонт автоматики на распашных воротах ворот	16 400,00
Установка ограждений 1-го подъезда	8 305,00
Ремонт 2-го и 3-го подъездов, офиса	309 161,36
Установка пластиковых стеклопакетов во 2-м и 3-м подъезде	299 975,00
Установка 2-х скамеек	24 000,00
Ремонт цоколя	158 910,00
Монтаж системы видеонаблюдения	61 966,00
Проверка сметной документации	11 800,00
ИТОГО затрат за 2017 год	2 362 056,02

*На детской площадке были установлены бордюры, убран песок от деревьев и засыпана земля. Посажены сосны, кустарники спиреи и лапчатки. Цветы: лилейники, хосты, кусты пионов, бархатцы и лавatera. Произведена частичная сварка ограждения и покраска оградки.

В связи с засором осуществлена прочистка канализационных труб у арендаторов (магазин Фурнитура, ООО Поликор), во дворе дома до колодца, в квартире 121 через крышу дома. Произведен ремонт стояков в квартирах № 46, 51, 55, 64, 60, 84, 89.

Бывший бухгалтер сообщила в налоговую инспекцию и представила данные по черной кассе. ЖСК «Кристалл» по запросу ИФНС был вынужден заключить договор на дополнительные бухгалтерские услуги на сумму 30 тыс. рублей для легализации налоговой базы и доходов за 2015 год (проведение сверки первичных бухгалтерских документов с кассовой книгой представленной бывшим бухгалтером в ИФНС г. Томска. Группировка, анализ доходов и расходов по статьям. Составление и сдача в ИФНС корректирующих за 2015 год: декларации по налогу на прибыль, бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств. Формирование и сдача справок 2-НДФЛ за 2015 год. Корректирующих справок 2-НДФЛ за 2015 год).

**Приобретена кабель и проложен от РУ до теплозала для подключения автоматики (3-х фаз) и освещения. Проведена проверка с 20 по 27 июля состояния электрооборудования и кабелей в щитках и несанкционированного подключения к системе электроснабжения дома. Рекомендовано произвести замену выключателей старой модификации собственникам следующих квартир: 1,2,5,6,7,8,14,24,28,29,42,43,50,61,62,63,64,65,80,81,82,83,89,90,92,93,94,96,97,98,99,102,103,105,106,109,110,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121.

Общие вводные автоматы приобретены и заменены в электрощитках.

Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям:

Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: 1 296 833,08 руб..
Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: 710 717,29 руб.

Расчеты собственников квартир по статье «Капитальный ремонт» (оплата услуг по квитанциям):

Задолженность собственников на 01.01.2017 г. 67 390руб.40 коп.
Начислено собственникам за 2017 г. 634 211 руб.04 коп.
Оплачено собственниками в 2017 г. 632 392руб.82 коп.

Задолженность собственников на 01.01.2018 г.

69 208 руб.62 коп.*

*в т.ч. декабрь 52 850 руб.92 коп.

На 01.01.2018 г. сумма просроченной задолженности собственников по статье «Капитальный ремонт» составляет 16 357,70 руб.

Должники на 01 января 2018 года:

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Примечание
1	5	Октябрь-ноябрь	858,06	
2	21	Октябрь-ноябрь	865,92	
3	28	Октябрь-ноябрь	869,84	
4	35	Сентябрь-ноябрь	1296,90	
5	39	ноябрь	634,08	
6	43	Ноябрь	129,30	
7	55	ноябрь	334,71	
8	56	Октябрь-ноябрь	858,06	
9	57	Ноябрь	706,75	
10	58	Октябрь-ноябрь	852,82	
11	60	Октябрь-ноябрь	669,42	
12	65	Октябрь-ноябрь	877,70	
13	67	Октябрь-ноябрь	851,50	
14	68	ноябрь	483,48	
15	71	Октябрь-ноябрь	1274,64	
16	85	ноябрь	434,27	
17	96	июль.-ноябрь	1729,2	
18	97	Октябрь-ноябрь	892,12	
19	101	ноябрь	449,33	
20	105	Октябрь-ноябрь	687,76	
21	109	Октябрь-ноябрь	694,3	
22	117	Октябрь-ноябрь	806,62	
23	125	Октябрь-ноябрь	738,84	
24	126	ноябрь	432,96	

В соответствии с законодательством ЖСК «Кристалл» ежемесячно представляет отчет в Департамент ЖКХ и государственного надзора Томской области отчет о формировании фонда капитального ремонта общего имущества. Если возникает постоянная задолженность по оплате, то Департамент имеет право закрыть наш счет по кап. ремонту и фонд будет формироваться на счете регионального оператора и мы не сможем им управлять. Собственникам есть над чем задуматься.

Исполнение сметы доходов и расходов по капитальному ремонту

№	Полученные средства по КР	Сумма, руб.
1.	Остаток на 01.01.2017 г.	1 296 833,08
2.	Начислено собственникам	634 211,04
3.	Оплачено собственниками	632 392,82
4.	Доход от размещения средств в депозит	46 735,01
5.	Прочие доходы (полученная пеня за несвоевременную оплату)	452,71
	Итого доход в 2017 году	1 976 413,62
	Использованные средства по КР	
1.	Оплата по договору за монтаж теплового узла	1 030 384,57
2.	Оплата по договору за монтаж системы водоснабжения для нужд ГВС	185 463,95
3.	Оплата по договору за заливку пола и устройство приямка в теплоузле	49 775,81
4.	Услуги банка за ведение счета по КР	72,00
	Итого расход в 2017 году	1 265 696,33

в действие автоматизированного узла учета тепловой энергии сократились расходы собственников за горячую воду и отопление.

Суммы, предъявленные ресурсоснабжающей организацией АО "ТомскРТС" за горячую воду и отопление:

Месяц	2016 год	2017 год	экономия
октябрь	329 320,94	212 407,44	116 913,50
ноябрь	484 405,32	278 486,26	205 919,06
декабрь	364 869,27	331 588,48	33 280,79
	2017 год	2018 год	
январь	489 195,92	394 495,42	94 700,50
февраль	477 877,39	350 348,46	127 528,93
ЭКОНОМИЯ:			578 342,78

Уменьшилось количество жалоб жильцов на перебои температурного режима отопления и отсутствие тепла в квартирах.

Организационная работа

Всего за этот период проведено 11 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- О заключении договоров содержания и ремонта общего имущества.
- О приобретении электронной системы управления многоквартирным домом.
- О предоставлении мест общего пользования в аренду (провайдеры).
- О проведении очередного собрания собственников помещений.
- О неплатежах собственников помещений.
- О начислении ОДН на электроэнергию.
- Об установке системы видеонаблюдения.
- О рассмотрении заявлений собственников и арендаторов.
- О выборе компании на установку стеклопакетов.
- О проведении экспертизы сметы на монтаж автоматизированного теплового узла.
- О проведении работ по благоустройству
- О защите интересов ЖСК в суде.

Председатель правления ЖСК «Кристалл»



Седун Н.Н.