

Отчет

о деятельности ТСЖ «Захарово» по управлению гаражом

за 2018 год.

В 2018 году смета расходов по содержанию и ремонту помещения гаража исполнена в целом с превышением плановых показателей на 33%.

Основными факторами, повлиявшими на это являются превышение плановых затрат на техобслуживание ООО «Домсервис» на 12% и превышение плановых затрат по статье «Текущий ремонт» на 27%. Основными причинами превышения по текущему ремонту является превышение плановых затрат на покраску наружных стен здания на 33% и неплановые затраты на ремонт парапета гаража в сумме 16305 руб.

Раздел «Коммунальные услуги» - исполнен на 80%, ввиду экономии по статье «электроснабжение», которая исполнена на 75% ввиду проводимых мероприятий по энергосбережению.

По разделу «Прочие расходы» при плане расходов 65 тыс.руб. израсходовано 473,9 тыс. руб. Причиной послужили оплата в пользу ООО «Домсервис» платежей за обслуживание в 2016-17 гг, а так же оплата судебных расходов по взысканию задолженности с собственников по оплате за обслуживание машино мест.

Подробный отчет об исполнении сметы приведен в **таблице 02-Г**.

Отчет о финансовой деятельности за 2018 г. в целом по гаражу приведен в **таблице 01-Г**. Из отчета видно, что для улучшения финансового состояния гаража, сложившегося в 2018 году были израсходованы накопления денежных средств, образовавшиеся по результатам работы за 2017 год.

На основании данных, приведенных в таблице финансовое положение гаража в 2018 году ухудшилось, однако, в случае, если собственники будут своевременно и в полном объеме вносить оплату за содержание машино/ мест в мае-июне 2019 превышение доходов над расходами будет восстановлено.

Несмотря на сказанное выше можно утверждать, что нет оснований утверждать, что будет расти задолженность гаража перед поставщиками и подрядчиками.

Основанием для этого является практически полное отсутствие задолженности перед сторонними организациями по состоянию на 1.01.2019 г., низкий уровень платежей за коммунальные ресурсы и обслуживание гаража, достигнутый в процессе оптимизации расходов. Например, расходы на электроэнергию в 2019 году планируются на 30% ниже расходов 2018 года (не смотря на повышение цен). Расходы по основным статьям затрат на содержание гаража не будут увеличиваться в 2019 году. Единственным исключением из этого будут расходы на бухгалтерию. Это связано с тем, что на основании ст.7 Федерального закона №290-ФЗ «Об обязательном применении он-лайн касс» и Федерального закона от 27.11.2017г. №337-ФЗ с 1 января 2019 г. все операции по движению денежных средств по гаражу (включая банковские переводы) должны отражаться в нашей бухгалтерии с использованием «он-лайн кассового аппарата». Это значительно увеличивает объём работы бухгалтерии.

Кроме того, коммерческая организация, находящаяся в помещении гаража – ООО «Торговый дом Балтия» стала регулярно оплачивать за обслуживание и не допускает накопления своих долгов, однако по состоянию на 1.01.2019г. имеется задолженность в сумме **3782** рубля.

План работы

ТСЖ «Захарово» по управлению гаражом на 2019 год.

Проект сметы доходов и расходов по управлению гаражом приведен в **таблице 03-Г**. Источником доходов гаража являются взносы собственников на содержание машино мест, а так же дополнительные доходы по гаражу.

Основными расходами являются затраты по электроэнергии, техобслуживание, текущий ремонт общего имущества, обслуживание системы пожаротушения (ППА и ДУ).

. Проект сметы на обслуживание и текущий ремонт гаража сотрудниками ООО «Домсервис» приведен в **таблице 04-Г**. Повышения расходов во второй половине года не планируется

В 2018 году мы перешли на бухгалтерское обслуживание из ООО «Домсервис» в специализированную организацию. При этом расходы на эту услугу в 2018 г. были запланированы на уровне расходов, которые мы ранее оплачивали ООО «Домсервис». В 2019 году мы

вынуждены повысить уровень расходов в связи с обязательством вести все операции через «он-лайн кассы». Проект сметы на эту работу приведен в **таблице 04-2-Г**.

Периодичность и стоимость работ по обслуживанию ППА и ДУ приведены в **таблице 06-Г**. Повышение расходов в среднем по году составит 4,5 % к уровню второй половины 2018 г.

Проект сметы расходов на ежемесячный платеж на обслуживание гаража указан в **таблице 05-Г**. Согласно проекта сметы, ежемесячный платеж с одного м/места составит **1285руб.**, что соответствует размеру оплаты в 2014- 2018 годах.

Для Вашего утверждения предлагается расчет стоимости обслуживания помещения ООО «ТД Балтия», который приведен в **таблице 07-Г**.

В составе работ по обслуживанию в 2018 году планируется:

- изготовить и установить сетки с мелкими ячейками на вентиляционные окна гаража (к сожалению выполнить эту работу в 2018 г. не удалось в связи с недостатком средств),
 - заменить электророзетки в помещении гаража в связи с тем, что существующие розетки низкого качества, предназначены для жилых помещений, эксплуатируются 18 лет и физически и морально устарели,
 - произвести локальную покраску стен внутри помещения гаража.
- Общая плановая стоимость работ – **137** тыс. руб. Если у нас будет недостаточно средств для производства этих работ, мы выполним только работы, на которые будут средства.

По результатам работы за 2019 год после покрытия всех затрат превышение доходов над расходами запланировано в сумме **335583** руб. Из этих средств запланировано покрытие убытка, полученного по результатам работы за 2018 год в сумме **330558** руб. После этого свободный остаток средств составит **5025** рублей.

Предлагаемые к утверждению документы (планы, отчеты, сметы) опубликованы для всеобщего обозрения на интернет-сайте ТСЖ www.zaharovo.com, а так же имеются в консьержных во всех подъездах дома. Бланки Решения собственника находятся у Вас в почтовых ящиках. Их так же можно получить у консьержки 2 подъезда.

Правление ТСЖ.