

Отчет о работе правления ТСЖ «Спартак»
в 2014 году и выполнении плана финансовой деятельности

28 марта 2015 года

г.Новосибирск

Уважаемые товарищи!

Прошло 6 лет с того момента, когда мы решили вести содержание дома собственными силами отказавшись от услуг СУ-9.

Практика показала, что было принято правильное решение. Нами пройден нелегкий путь, накоплен опыт, который позволяет подвести некоторые итоги, сделать выводы на будущее.

Это уместно еще и по той причине, что на смену старожилам и ветеранам дома, которые создавали ТСЖ, должны и будут приходить более молодые кадры.

Я часто добрым словом поминаю А.В.Муранова, который стоял во главе команды, организовавшей ТСЖ. Своевременно было принято и реализовано как первостепенное решение о ремонте помещений и сдаче их в аренду. Ведущую роль в этом сыграл Грабовский А.В.

С этого начиналась наша хозяйственная деятельность, которая с годами значительно расширилась и в настоящее время позволяет возмещать 26% всех наших затрат на содержание общедолевого имущества и ремонт дома.

В 2008 году обязанности председателя ТСЖ исполняла Н.А. Федорищева.

На ее долю выпали нелегкие заботы по установлению деловых отношений с ресурсоснабжающими организациями.

В разные периоды в составе правления, ревизионной комиссии добросовестно, с полной отдачей работали, а некоторые и в настоящее время работают: Деев В.Г., Грабовский А.В., Кривчун В.И., Сергеева Г.К., Смусьяк Н.А., Елкин И.П., Лымарь Л.Н., Захарова Л.В., Суханова Н.Г., Степанова Н.Ю., Протченко Ю.И., Пепеляева Н.А., Варющенко В.И., Ильиных Н.М., Солдатова В.К., Павелко В.И., Владимиров Ю.Н., Федорищев И.П., Клякин А.В., и другие.

Постоянно доверяют собственники возглавлять счетную комиссию Низову Ю.Д. В составе рабочих групп по подготовке собраний, в счетной комиссии трудились и трудятся наши активисты: Степанова З.П., Денисова И.А., Вяткина Л.П., Осокина Л.И., Вардугина Н.П., Сиделева Г.А., Денисова И.Л., Ошуев В.А.

Достоинно представляет интересы собственников дома при производстве ремонтных работ Пепеляев В.В.

Много сделал для решения вопросов финансовой поддержки ТСЖ А.П. Филатов.

Особо следует отметить вклад А.П.Сычева в становление и развитие нашего ТСЖ, который с первого состава и до настоящего времени трудится в правлении. Его профессиональные знания и опыт в организаторской и законотворческой работе помогают нам правильно решать многие необходимые для ТСЖ вопросы.

Усилиями и поддержкой этих людей я считаю, что ТСЖ в целом успешно справляется с возложенными на него функциями.

За прошедшие шесть лет произведены ремонтные работы на 18 млн.661тыс.рублей, в том числе 5млн.357 тыс.рублей за счет взносов собственников помещений дома и доходов от хозяйственной деятельности.

Выполненные работы позволяют обеспечивать нам безаварийное содержание дома. Но это не означает, что на этом можно успокоиться. Состояние подъездов дома, его электрохозяйства требует ремонта.

Простой подсчет дает: на ремонтные работы мы ежегодно направляли в среднем 893 тыс. рублей.

В переводе на тарифное исчисление это 7,19 руб./кв.м. площади помещений. С 2015 года из-за обязательных отчислений в фонд капитального ремонта в размере 6,1 руб./кв.м. мы не сможем в таком объеме финансировать ремонтные работы.

О выполнении плана мероприятий в 2014 году

Главным событием в деятельности ТСЖ «Спартак» в отчетном году явилось проведение модернизации лифтов.

В 2014 году была окончательно установлена сумма нашего взноса в размере **2.313 т. руб. или 30%** от полной стоимости замены лифтов (7.710т.р). В 2013 и 2014 годах путем целевых сборов мы накопили **1.710т. руб.**, а недостающую сумму **603т. руб.(26%)** направили от доходов, полученных от хозяйственной деятельности ТСЖ, оформили соглашение на получение субсидии мэрии г.Новосибирска на сумму **5.397т. руб.** и путем участия в городской программе летом 2014 года установили новые лифты во всех 6-ти подъездах дома.

В октябре 2014 года доля собственников помещений дома в полном объеме направлена подрядчику (Щербинский лифтостроительный завод).

Вместе с тем, по данным на 10 марта 2015 года, 14 собственников не внесли причитающуюся с них сумму на ремонт лифтов. Это Ситдиковы, Брагинские, Ильины кв. 27, Гридасов, Юркова, Воропаев, Леонов, Кузьменко, Корниенко, Крылов. Общая сумма задолженности составила **18,5 тыс. рублей**

В соответствии с планом работ в 2014 году:

- установлены дополнительные пластины в теплообменнике;
- отремонтированы ступени наружных лестниц подъездов;
- проведена частичная замена ламп накаливания на светодиодные.

Установлено 2 десятка новых плафонов;

- наложена новая теплоизоляция на трубопроводы, расположенные на техэтаже 3, 4, 5 и 6 подъездов.

Выполнен ряд сверхплановых работ. Так в ходе замены лифтов выявились дефекты в сетях электрообеспечения по 5-му подъезду. В связи с этим проведены ремонтно-восстановительные работы на 13,5 тыс.рублей.

Дополнительная работа проведена и продолжается по формированию электронной базы данных, и регулярной передаче информации в единую информационную базу области ЕМБИР.

Кроме того, по иску прокуратуры ряд ТСЖ, в том числе и ТСЖ «Спартак», обязали разместить на сайте «реформа ЖКХ» и постоянно обновлять информацию о ТСЖ. На эти цели израсходовано 5,8 тыс. рублей.

Много времени отнимала работа в судах.

В 2014 году ТСЖ выиграло судебные процессы по иску о взыскании задолженности с собственников кв. № 27 (Ильины), с собственника кв. № 122 Корниенко Н.А. Ильины по иску заплатили, но уже вновь накапливают задолженность. Корниенко подала апелляционную жалобу. Слушание дела назначено на 26 мая т.г.

Несовершенство законодательной базы подтолкнуло нас на более внимательное прочтение ЖК РФ, ГК РФ и совершенствование на строго законодательной основе отношений между ТСЖ и собственниками помещений в МКД № 16.

Результатом этой работы явился предлагаемый настоящему собранию проект договора управления.

Выполнение финансового плана.

Смета 2014 года (приложение 1) предусматривала: доходную часть – в сумме 3976тыс.руб., расходную – 3730 тыс.руб., т.е с превышением доходов над расходами 246 тыс.руб.,.

Поступления формировались за счет:

обязательных платежей собственников, доходов от хозяйственной деятельности.

При этом в целом по смете доходная часть по начислению выполнена на 104,9% (4274), расходная часть выполнена – на 85%. (3187).

1.Превышение начислений по доходам против плана составило 298 тр. за счет: 136т.р – учтены доп. услуги нежилых;

162 т.р. - это дополнительные доходы: дивиденды по депозиту - 98, пени за просрочку платежей - 20тр., поступления от новых арендаторов – 42 (Сигма Телеком).

2. Экономия по расходной части составила 543 тр.

Однако на 348 тыс. руб. ее съедают задолженники. 190 т.р. задолжали собственники жилых и 158 т.р. собственники нежилых помещений.)

Экономия по ФОТ- 96тр., расходы на текущее содержание дома - 203тр., на обслуживании лифтов -46тр., по фонду аварийных работ-49 тр., по текущему ремонту -117 тр.(не стали класть брусчатку, устанавливать пожарный гидрант), юр. услуги -20тр., остальное - экономия на мелких ремонтных работах.

По состоянию на 11 марта 2015 года картина выглядит следующим образом:

Ситдиковы задолжали 8,6 тр, Романенко 14,48, Брагинский 20, Ильины 46,37, Молчанова (83кв) -5,54, Шкулев 12,42, Леонов 29,4, Кузьменко 16,58, Крылов Д.Н. почти 10, Корниенко Н.А. 14,936тр.

По нежилым помещениям на особом месте у нас Березовский, задолжал 130 тр., создал конфликтную ситуацию и упорно втягивает ТСЖ в судебные разборы.

Расходование средств

Расходование средств велось, в соответствии со статьями запланированных расходов. В случае необходимого переориентирования использования средств принимались решения правления.

Так, на ремонт ступеней в соответствии с увеличением объема работ увеличена их оплата с 10 до 64 тыс.рублей.

По статье «непредвиденные расходы» из запланированных 100 тыс.рублей на различные работы по решению правления направлено 115т.руб:

Оплатили ремонт электропроводки к лифтам 5-го подъезда, разработку схемы электроснабжения и технической документации; ремонт помещения, сдаваемого в аренду Жигаловой Т.А.; дополнительную уборку подъездов в период установки лифтов, подготовку сайта, госпошлину в суд.

По статье «Прочие расходы» произведена оплата за формирование базы данных и передачу данных по системе ЕМБИР, установку новогодней елки, проведение топосъемки участка придомовой территории и др. на общую сумму 35тр.

Кроме того, в августе 2014г. правление ТСЖ приняло решение: в 2014 году производить перечисления на спецсчет на капитальный ремонт в счет взносов собственников жилых помещений из средств, собранных в 2014 году по иску мэрии.

Все расходы представлены в отчетных документах.

Правление просит собрание утвердить принятые правлением ТСЖ «Спартак» решения.

В целом движение денежных средств в 2013 году отражено в представленном Вам отчете (приложение 2).

Подробнее я хочу остановиться на так называемом остатке денежных средств. За вычетом суммы, находящейся на спецсчете, предстоящих платежей ТСЖ поставщикам услуг, а также суммы возможного востребования мэрией возмещения долга по субсидии получим 1млн. 500 тыс.рублей. Эта сумма представляет наши накопления за счет нераспределенной прибыли от хозяйственной деятельности и экономию средств.

При рассмотрении на прошлом собрании вопроса об использовании накопленных средств правлению было поручено:

- 1) разработать положение о резервном фонде (фонде накопления);
- 2) обсудить на заседании консультативной группы или комиссии собственников и выработать рекомендации по рациональному использованию накопленных средств.

Принимая во внимание, что в 2014 году разрабатывался проект договора управления, в котором представлены основные положения по

формированию и использованию средств, правление решило рассмотреть этот вопрос после принятия договора.

По использованию накопленных средств 24 марта т.г. состоялось совещание актива, на котором обсуждался этот вопрос.

Указанная сумма 1500 т.р. позволяет произвести замену окон (сметная стоимость 960 т.р. и произвести ремонтные работы в одном из подъездов (350 - 400 т.р.) с продолжением ремонта подъездов в последующие годы.

В ходе эмоционального обсуждения этого вопроса высказано два мнения: 1) что наши окна достаточно крепкие, их стоит только отремонтировать, а деньги использовать на ремонт подъездов;

2) для уменьшения потерь тепла в подъездных шахтах и удобства эксплуатации стоит поменять окна. На ремонт подъездов средства можно будет собирать последовательно по годам, если же израсходуем сейчас деньги, собранные на лифты, - потом уже таких денег не собрать.

Решение должны принять собрание собственников.

О работе правления

На собрании в 2013 году в состав правления было выбрано 6 человек:

1. Бурумова Владимир Иванович
2. Варющенко Виктор Иванович
3. Ильиных Николай Михайлович
4. Крылов Денис Николаевич
5. Сычев Анатолий Павлович
6. Шкулев Алексей Владимирович

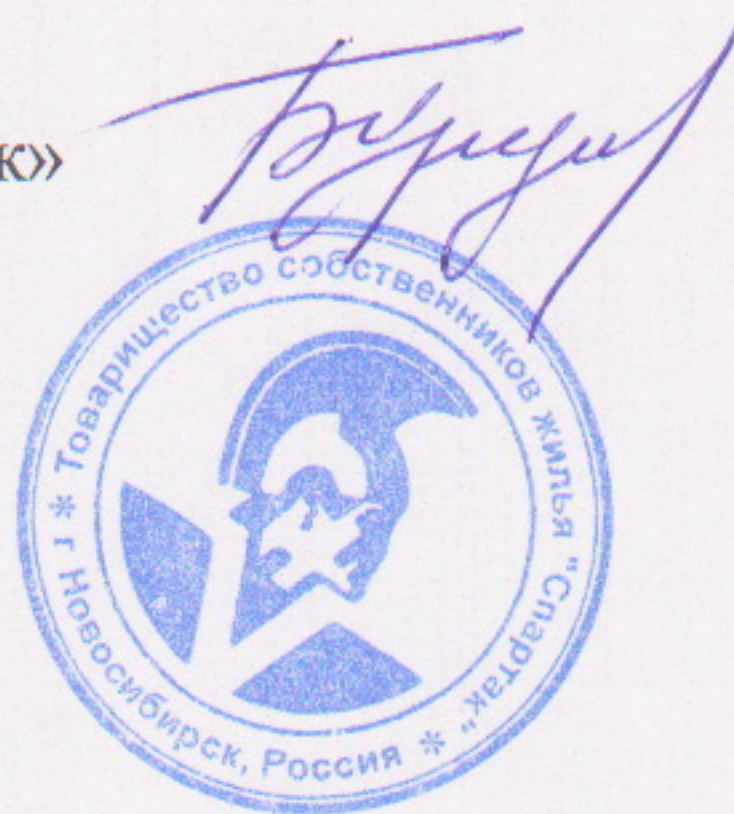
В связи с особенностями работы Крылов Денис Николаевич не мог посещать регулярно заседания правления, что минимизировало его участие в работе и правление работало практически численностью 5 человек.

Остальные товарищи добросовестно, заинтересованно относились к делу. В отчетный период т.е. с марта 2013 по март 2014 года проведено 17 заседаний правления, на которых рассматривались различные вопросы, касающиеся организации работ по содержанию дома, финансирования ремонтных работ, проведения собраний, упорядочения договорных отношений с поставщиками услуг, с потребителями этих услуг. Несколько раз рассматривались вопросы по заявлениям собственников квартир.

Так от собственников нескольких квартир 3 подъезда поступило заявление пересмотреть действующее положение по начислению оплаты за холодную воду на ОДН. Решение этого вопроса вынесено на рассмотрение собрания.

Благодарю за внимание.

Председатель правления ТСЖ «Спартак»



В.И.Бурумов