

Отчет о работе правления ТСЖ «Спартак»
в 2013 году и выполнении плана финансовой деятельности

29 марта 2014 года

г.Новосибирск

Уважаемые товарищи!

Прежде всего хочу отметить основные особенности деятельности ТСЖ в прошедшем 2013 году.

В-первых, завершился переход на платежи собственников через расчетный счет ТСЖ за коммунальные услуги, получаемые от поставщиков ресурсов.

Во-вторых, нами установлены общедомовые узлы учета тепла, воды, электрической энергии, что позволило упорядочить систему начисления платежей непосредственно потребителям (т.е. собственникам помещений) и упорядочить расчеты ТСЖ с поставщиками этих ресурсов.

В результате в течение года погашены задолженности потребителей перед Горводоканалом и СИБЭКО, которые были выявлены при переходе на платежи через ТСЖ, произведена сверка расчетов с СИБЭКО за тепловую энергию и ТСЖ удалось зачесть в свой актив **123тысячи рублей**.

В- третьих в 2013 году мы несли значительную финансовую нагрузку - осуществляли целевые сборы средств по трем строчкам: - на замену лифтов; - на выполнение работ по предписанию инспекции по пожарной безопасности; - на гашение задолженности по иску мэрии г. Новосибирска к ТСЖ «Спартак». В связи с этим мы запланировали и произвели только самые необходимые работы по поддержанию технического состояния дома.

Выполнение финансового плана. (Приложение № 1)

В связи с тем, что с исполнением сметы все желающие могли ознакомиться в правлении ТСЖ я останавлиюсь только на основных моментах.

Смета предусматривала: доходную часть - в сумме 4342тыс.руб., расходную - 3882 тыс.руб., т.е с превышением доходов над расходами 460 тыс.руб., которые запланировано направить на замену лифтов.

Поступления формировались за счет:

обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений в сумме 3210 тыс.руб;

доходов от хозяйственной деятельности - 1132 тыс.руб;

При этом в целом по смете доходная часть **по начислению** выполнена на 102,7% (4460), (что объясняется увеличением арендной платы в соответствии с решением собрания на 10%) , расходная часть выполнена - на 90,0%. (3499).

Сбор по обязательным платежам собственников жилых и нежилых помещений составил 92% или 2977тыс.руб, от хозяйственной деятельности - на 82%, или 1017 тыс.руб.

Суммарная задолженность собственников помещений и арендаторов составила **466** тыс. рублей.

Я особо обращаю Ваше внимание на это обстоятельство. Уровень задолженности по платежам в течение года несколько колеблется, но в общем

постоянно держится примерно на этом уровне. А ТСЖ вынуждено рассчитываться с поставщиками услуг своевременно и в полном объеме. Это не только трудно, но и постоянно возникает вопрос: почему за неплательщиков должны платить другие? И почему такое возможно?

Систематически на месяц, два, и даже три месяца задерживают оплату за потребленные услуги собственники нескольких квартир квартир №№: 2 Ситдиковы, 14 Романенко, -22 Мироновы, -23 Степановы, 24 Брагинский, 26 Морозовы, 37 Гридасов, 40 Штыренко, 42 Головки, 88 Мусаткин, 91 Григорьева, 108 Голубцов, 122 Корниенко и некоторые другие.

Особое место в этом строю занимают живущие в квартире № 27 Ильины. С момента принятия решения суда о взимании с них задолженности в сумме 80 тыс.рублей они вообще перестали платить за все. Их долг теперь более 150 тыс. рублей.

Корниенко Нина Алексеевна вообще не оплачивает капремонт и целевые сборы, задолжала по этим статьям более 9 тыс. рублей. Неоднократно предупреждена, в настоящее время по взысканию с нее задолженности ТСЖ оформляет исковое заявление в суд.

Среди собственников нежилых помещений тоже появился неплательщик — собственник помещения № 21 Березовский. Задолжал более 60 тыс. рублей. Захватил и изуродовал участок общедомовой территории, отказывается оплачивать за пользование им. Проявил крайнюю неупорядоченность, обратился в суд на ТСЖ по заведомо ложному обвинению, пытаясь объявить неуполномоченным прошедшее годовое собрание.

Не хочется использовать такую терминологию, но иначе уже нельзя. Действия Ильина и его жены не просто противоправны, что подтверждено уже неоднократно решениями суда, но и паразитические. Они не отказываются от коммунальных услуг, используют их, но не оплачивают это. А ведь другим живущим в доме приходится оплачивать весь объем предоставленных услуг. За семью Ильина платят другие жильцы. Налицо откровенный паразитизм. И нам придется общими силами искать дополнительные меры воздействия. Возможно обращаться в правоохранительные органы о выселении паразитирующих.

К нашему сожалению, близки к подобной оценке и действия Корниенко, Березовского, некоторых других.

Напрашивается тревожный призыв: «одумайтесь, оцените достойно свои действия, впишитесь в общие правила совместной жизни в доме».

Кроме того отказ собственников своевременно оплачивать потребленные услуги, неперспективен. Во-первых, законодательство и система исполнения решений суда совершенствуются. Опубликовано сообщение, что в Думу намерены внести законопроект о трехкратном увеличении размера пени на задолженность по оплате коммунальных услуг. Во-вторых, помещения—то в доме, это не автомобиль, который можно перегнать и спрятать. Чем дольше суд да дело, тем больше набегает сумма платежа, а в том, что по суду когда-то придется

По текущему ремонту выполнены работы на сумму 53 т.р. при плане 74 тыс.руб. (косметический ремонт подъезда № 1).

Добились, чтобы по договору ТСЖ с УКСом области за счет сметы на строительство концертного зала были выполнены работы по благоустройству дворовой территории, произведена очистка дворовой канализационной трассы. Общий объем - 2 млн.рублей.

По капитальному ремонту: - установили общедомовые приборы учета эл.энергии; - систему пожарной сигнализации нежилых помещений дома и 9 противопожарных дверей;

По этой статье недоосвоено 40 тыс. рублей, т.е. та сумма, которая необходима для установки пожарного гидранта, предписанного нам пожарной инспекцией к обязательной установке.

В целом движение денежных средств в 2013 году отражено в представленном Вам отчете. *(Приложение № 2)*

В нем учтены все поступающие на расчетный счет ТСЖ средства, как по содержанию и ремонту, так и по оплате за коммунальные услуги.

По результатам года на депозите находился 1мл.руб.- это средства на замену лифтов, собранные с собственников (661 т.р.) и направленные на эти цели от хозяйственной деятельности.

На р/сч. - 1млн 262 т.р., в том числе поступившие на оплату коммунальных услуг около 500 т.р. т.е. деньги на предстоящие платежи за коммунальные услуги, 216 т.рублей, собранные по иску мэрии, 123 т.рублей, засчитанные по расчетам за тепло.

Остальная сумма 423 т.р. —это средства, полученные за счет превышения доходов над расходами, так называемые, **нераспределенные средства**, которые позволяют ТСЖ своевременно производить оплаты поставщикам услуг при наличии задержки в поступлении средств от собственников жилых и нежилых помещений.

По их использованию правление ТСЖ вносит предложение:

1. С целью упорядочения учета и расходования неосвоенных в течение года средств создать резервный фонд, формировать его за счет средств, недоиспользованных или сэкономленных в ходе выполнения мероприятий, предусмотренных сметой доходов и расходов ТСЖ.

2. Поручить правлению разработать и представить на утверждение очередного собрания Положение о резервном фонде.

3. Предложить собранию принять решение о направлении в резервный фонд 123 т.р., зачисленных на счет ТСЖ в результате сверки расчетов с ОАО «СИБЭКО» за потребленную жилыми помещениями тепловую энергию.

4. В связи с тем, что оплату на замену лифтов необходимо внести в полной сумме в октябре 2014 года, когда еще не будет собрана необходимая сумма по целевым взносам, направить на эти цели недостающие средства в сумме 272,28 т.руб. из создаваемого резервного фонда с последующим их возвратом за счет средств целевого взноса на замену лифтов.

5. Вести учет и планирование расходов средств фонда отдельной сметой.

заплатить, думаю, не стоит сомневаться. Например, с Пырьевым (кВ.№130) мы судились три года. Вместо 60 тыс. рублей долга он в результате выплатил 80 тыс.рублей, 20 тысяч «набежало» (более 11% годовых).

Вернемся к выполнению плана.

На капитальный ремонт лифтов было запланировано собрать в 2013 году 622тыс.руб., поступило 610 т.р., собственники жилых помещений задолжали 12 тысяч. И вновь среди неплательщиков Степановы, Ильины, Корниенко.

Задолженность по иску мэрии составила. Должники все те же: Степановы, Ильины, Корниенко.

Расходование средств велось, в основном, в соответствии со статьями запланированных расходов. В случае необходимого переориентирования использования средств принимались решения правления. Так, текущий ремонт теплоизоляции труб отопления техэтажа первой очереди дома (45 т.руб), ремонтные работы входного тамбура площадки цокольного этажа подъезда №1 на сумму 37 т.руб. по решению правления выполнены за счет неиспользованных по назначению средств фонда аварийных работ.

По статье «непредвиденные расходы» из запланированных 100 тыс.рублей израсходовано 77т.руб. на следующее:

- Согласование изменений в проект узла учета расхода воды -1т.р.;
- Уборка подъездов по договору с организацией на время отсутствия штатной уборщицы - 20 т.р.;
- Пособие и затраты на погребение тела бывшего бухгалтера - 7 т.р.;
- Штраф пожарной инспекции-15 т.р.;
- Установка елки, гирлянды, шары - 4.р.;
- Щетинистые покрытия в подъезды – 6 т.р.;
- Мелкие хозяйственные расходы, в т.ч. покупка огнетушителей – 4 т.р.

Правление просит собрание утвердить принятые решения.

О выполнении плана мероприятий.

Мероприятия, запланированные по статьям «Текущее содержание дома» и «Эксплуатационные расходы» (это содержание офиса, дома и придомовой территории) выполнены.

При этом старались минимизировать расходы. Так, расходы на оплату труда (с учетом налогов) сокращены относительно плановых на 258 т.руб. Это сокращение обусловлено во – первых тем, что не производилось отчисление средств в соцфонды с вознаграждения председателя, во-вторых, бухгалтер оформлен и работал не на полную ставку. Разница в ставке и оплате труда бухгалтера предназначалась для оплаты работ секретаря, которого мы так и не приняли.

Не заключали сознательно договоры на обслуживание шлагбаумов, системы пожарной сигнализации, сократили расходы на телефонную и сотовую связь, транспортные расходы, услуги программиста, затраты на обслуживание счетчиков тепла и воды, поверку приборов. Экономия в целом по эксплуатационным расходам составила 111 тыс. рублей.

Предстоящие платежи: Гор.вода 40; СИБЭКО 242; Эл.эн.МОП 20; Лифт 18; ТБО 12; 3/пл 120 с налогом; юруслуги 20, Итого 500

О работе правления и некоторых проблемах.

В отчетный период существенно возросло на нас давление государственных органов и негосударственных структур. Все в большей степени перекладываются различные обязанности на плечи персонала управляющих компаний и ТСЖ, а финансовая нагрузка на плечи плательщиков.

Примером тому могут служить нововведения по капремонту, реорганизация выплат льготникам, введение необоснованно завышенных тарифов на энергоносители и т.д. Решение возникающих в связи с этим вопросов отнимает уйму времени и энергии.

Дополнительно дважды в этом году нам пришлось готовить и проводить собрания. Готовить обосновывающие документы по включению дома в программу капремонта лифтов, пробивать, не боюсь этого слова, решение по финансированию этой программы, обращаться в исполнительные и законодательные органы власти. В результате вопрос решен положительно. Наш дом включен в программу замены лифтов в 2014 году. Правда сроки выполнения работ пока никто назвать не может.

В связи с переходом платежей через счет ТСЖ правлением разработан ряд положений о порядке расчетов за тепло, горячую воду, холодную воду, о дополнительной оплате за уборку помещений при производстве собственниками помещений ремонтных работ. Пересмотрены и упорядочены договорные отношения с рядом организаций, эксплуатирующих свою аппаратуру и каналы связи в помещениях нашего дома, с учетом требований законодательства разработаны и перезаключены договоры с собственниками нежилых помещений и арендаторами.

Выбранные собранием в правление и ревизионную комиссию товарищи добросовестно, заинтересованно относятся к делу. Сложилась группа помощников, на которых можно положиться в случае проведения собраний.

Однако у большинства собственников проявляется пассивность. К сожалению почти не складывается у нас коллективов по подъездам, которые могли бы разобрать на своем собрании неплательщиков, нарушителей правил общежития. Почему - то принято считать, что кто - то должен за нас это делать.

И уж совсем неприемлема позиция некоторых собственников, которые убеждены в том, что, как мне незадолго до собрания заявила Жучкова - «Мы вас наняли и вы обязаны...». Нас, членов правления, не наняли, нас выбрали. А если это сказано по отношению ко мне, то, простите, и меня никто не нанимал. Собрание выбрало правление, а правление выбрало председателя. Уверяю Вас, я знаю, что я обязан, а что нет. Например знаю, что обязан отчитываться перед правлением и собранием. И не обязан позволять делать то, как однажды заявила бухгалтеру по телефону одна наша дама: «что-то вы много насчитали, приготовьте мне все документы, я приду проверю!». Уважаемые собственники, для проверок мы выбрали ревизионную комиссию. И она свое слово скажет.

Без всяких оснований укореняется представление о том, что нанятый персонал должен делать все, что решит вдруг какой - то собственник. Неоднократно приходилось слышать: «Мы вам платим и вы будете делать то, что мы велит!» - это так обращаются к обслуживающему персоналу некоторые собственники. А вы знаете, как на это реагирует, притом справедливо, персонал? «Они что, холуев что ли наняли? У меня есть обязанности, которые я выполняю, а не прислуживаю».

Об этом больно говорить, тем более, что за этим кроется непонимание и нежелание понять суть организации работы ТСЖ.

В постановлении Госкомитета по строительству ЖКК от 27.09.2003 №170, утвердившего Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, четко обозначены обязанности персонала. Это обязанности по ОБСЛУЖИВАНИЮ конкретного участка, конкретной аппаратуры, систем жизнеобеспечения дома. И наш персонал с этим справляется. А все ремонтные работы должны выполняться сторонними организациями и оплачиваться по статье «текущий ремонт». И таких работ набирается много.

Это миф, что управляющие компании неэффективны, потому что воруют. Истинная причина – низкая платежеспособность населения, которая не может обеспечить требуемый уровень финансирования обязательных по содержанию дома работ. В этих условиях ТСЖ ухитряются не привлекая сторонние организации силами своих универсальных техников, электриков или сантехников делать большинство работ по дому, будь то работы по железу, дереву, бетону и прочее. Это обходится в два раза дешевле.

Но это не значит, что работы вообще можно делать за просто так. Мне часто говорят, ну вы сделайте за счет содержания. Затраты на содержание не безлики, они все адресны. И это «ну вы сделайте за счет содержания» означает «мы же вам зарплату платим». А некоторые так прямо и говорят.

В прошедшем году три уважаемые мной дамы составили комиссию, обошли дом, написали много справедливых замечаний и высказали в том числе предложение, которое примерно звучало так: «вы разве не видите, подъезды ободраны, трудно что ли пройти подмазать, подкрасить?».

Кто же против. Более того, производить регулярный ремонт в подъездах согласно постановлению № 170 мы обязаны раз в 5 лет. Дело в том, что состояние наших подъездов, ремонт которых был выполнен на основе масляной краски, известки и соответствующих им грунтовочных материалов, такое, что требует полной обдирки всего и выполнения работ на современном уровне. Иное – пустая трата средств. Стоимость этих работ как минимум 500 тыс. рублей на подъезд. У нас 6 подъездов. И хотя бы один из них в год мы должны ремонтировать. Иначе доживем до жуткой картины, которую, к сожалению, приходится наблюдать в некоторых домах.

Включение в план работ и смету ТСЖ такого ремонта в ближайшие годы просто нельзя откладывать.

К сожалению, таких работ по дому, которые надо срочно проводить - значительно больше, чем позволяют нам наши финансовые возможности.

Так, необходимо провести реконструкцию сети электроосвещения мест общего пользования, ремонт облицовки цоколя здания, отмостки,

поступают после 10 числа месяца, а начисления бухгалтер должен произвести в первых числах, в первые месяцы, пока не отработается взаимодействие структур, возможны сбои.

3-й вопрос касается обстоятельств, выявленных в результате установки общедомовых счетчиков электрической энергии.

Разница в показаниях общедомовых приборов учета эл.энергии и суммы величины показаний счетчиков, установленных у потребителей, составляет около 10 %. Проявилось две проблемы. 1-я:

Т.к. за эл.энергию на ОДН собирали по неизменному тарифу - 0,77 руб. с кв.м, установленному в то время когда не было общедомовых приборов, то по году образовался дефицит в оплате за МОП в размере 40т.р., которую по решению правления оплатили за счет доходов от хозяйственной деятельности.

2-я. Разница в показаниях определяет то количество электрической энергии, которое, согласно нормативным актам, необходимо оплачивать как за электроэнергию, потребленную на ОДН. Это, примерно в 1,8 раза больше, чем мы платили раньше.

Проведены консультации со специалистами на предмет выяснения возможных причин отклонения в показаниях приборов. Наиболее вероятная – заниженные показания старых механических квартирных счетчиков, срок службы которых не превышает 8 лет.

Лет десять назад принят новый ГОСТ, по которому у потребителей эл.энергии должны быть установлены счетчики класса 1, вместо старых с классом 2-2,5.

Счетчики согласно границам раздела относятся к имуществу собственников квартир. Поэтому менять счетчики представляется целесообразным за счет целевых взносов собственников. Цена вопроса – 2,0 т.руб. с квартиры. Произвести замену квартирных счетчиков и коммутационных аппаратов требует и их крайне неудовлетворительное техническое состояние. Если мы принимаем решение повременить с этим, то должны примириться с фактом значительного увеличения оплаты за электрообеспечение мест общего пользования, фактически - за неправильную работу квартирных счетчиков.

При этом по второму и третьему вопросам согласно действующим нормативным актам собрание должно проголосовать за решение о распределении между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения объема коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды сверх величины, рассчитанной исходя из нормативов ее потребления на общедомовые нужды.

Благодарю за внимание.

Гуру 29.03.2014.

