

Отчёт Председателя Правления ТСЖ «Митинский оазис – 8» Общему собранию собственников жилья за 2017г.

Уважаемые собственники!

Мы собрались вместе, чтобы отчитаться перед Вами за выполненные работы за период с 03 апреля 2017г. по настоящее время и обсудить вопросы, которые нас волнуют.

Все Вы прекрасно знаете, что общим собранием собственников жилья от 21.02.2017г. было выбрано новое правление и новый председатель ТСЖ. В связи с отказом передачи Уставных и Регистрационных документов ТСЖ прежним председателем Поводыревой А.В. после проведения общего собрания, новому правлению необходимо было заказывать дубликаты этих документов. На это понадобилось время – более месяца. Поэтому юридически и фактически правление смогло начать работать с 03 апреля 2017г. После настойчивых требований передача документов предыдущим председателем официально состоялась 12 октября 2017г.

Основным приоритетом в работе правления в 2017г. было наведение порядка в расходовании денежных средств ТСЖ, аккумулирование денежных средств ТСЖ на счетах для проведения в дальнейшем текущих и капитальных ремонтов, комплексная подготовка дома к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных и других услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания.

При подготовке дома к эксплуатации в зимний период больше всего было замечаний по 4-му подъезду. В этом подъезде был выполнен следующий текущий ремонт: замена тротуарной плитки на входе, покраска двери, замена напольной плитки между лестничными маршами 2, 3,4 этажи, ремонт холла мусоропровода.

Для наведения порядка в расходовании денежных средств ТСЖ была организована работа ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2015 и 2016 годы. На основании решения ревизионной комиссии была проведена аудиторская проверка деятельности ТСЖ за 2015 и 2016 годы. Отчеты комиссии и аудиторской проверки были размещены на досках объявлений во всех подъездах. Во исполнение рекомендаций ревизионной комиссии была проведена строительно – техническая экспертиза косметического ремонта 6-ти подъездов проведенного в 2016г. Заключение экспертизы получено. Согласно экспертизе объемы оплаченных работ превышают объемы выполненных. Работы подтвержденные экспертизой выполнены на сумму 650 886,00 руб. Фактически оплачено 1 044 925,00 руб. Переплата составляет 394 039,00 руб. Что является грубейшим нарушением финансовой дисциплины председателя правления ТСЖ в 2016г. Поводыревой А.В. Решение по текущему ремонту в таких больших объемах Поводырева А.В. принимала единолично, без решения общего собрания.

Что касается 2017 года, ситуация следующая.

Расходы, запланированные на текущее содержание дома: лифты, вывоз мусора, уборка, свет, инженерные службы (персонал АТСЖ) и т.д., соответствуют запланированным доходам (это что касается ставки 26,53).

А по прочим расходам ТСЖ (6,03) у нас экономия:

Из запланированных по этой статье 885 527-21 израсходовано только 192 981-60.

12237,80 кв.м.-оплачиваемая площадь(без учета лоджий и балконов)

№ п/п	Статьи затрат	Тариф	План		Факт
			в месяц	в год	
3	Прочие расходы ТСЖ (работы, не включённые в перечень работ по бюджетному финансированию и капитальный ремонт), в том числе:	6,03	73793,9	885 527,21	192 981,60
	юридические услуги, работа с должниками и судебными органами	0,21	2569,9	30839,26	20 000,00
	бухгалтерские/аудиторские услуги, почтовые расходы	0,41	5017,5	60209,98	72 998,60
	непредвиденные расходы на ремонт доводчиков, ворот, светильников, приборов учета, видеокамер и другого оборудования:	0,66	8076,9	96923,38	10 524,00
	-ремонт доводчика				4 524,00
	-замена монитора в комнате охраны				4 000,00
	-уборка стилобата				2 000,00
	ремонт подъездов (штукатурка и покраска поврежденных участков потолков, частичная покраска стен пожарных лестниц, лифтовых холлов, ремонт и замена плитки в местах общего пользования), ремонт мусорокамер и грузочных устройств	4,75	58129,55	697554,60	89459,00

Экономия 692 545, 61 руб.

Финансовое состояние ТСЖ

	Сумма, руб.
Остаток ден.средств на р/счете по состоянию на 01.01.2017	412636,78
1. Получено на р/счет:	
1.1. От собственников: оплата чл.взноса, водоснабжения, отопления, антенны, домофоны, проч.расходы ТСЖ	13603350,99
1.2. Бюджет: возмещение выпадающих доходов (льготы)	898068,04
1.3. МГТС: аренда тел.линий	18861,20
Всего:	14520280,23
2. Оплачено с р/счета:	
2.1. АТСЖ (чл.взнос, д-р поручения)	2947705,02
2.2. Освещение мест общего пользования (Мосэнергосбыт)	283734,50
2.3. ХВС, Водоотведение (Мосводосбыт)	1093663,04
2.4. Отопление, ГВС (МОЭК)	4760751,07
2.5. Налог на УСН	4308,87
2.6. Обслуживание лифтов (ООО "Вариант-Техно", ООО "Мигрэль")	147692,28
2.7. Обслуживание ворот, видеонаблюдение (ООО "ДомСервис", ГК "Автомонолит")	335000,00
2.8. ООО "Спецтелесервис"	93870,00
2.9. Обслуживание пожарной системы (ООО "Дом-Сервис")	168000,00
2.10. ИП Лапонкин	35000,00
2.11. Ремонтные работы (ИП Сазанков)	89459,00
2.12. Светильники (ИП Овсянникова)	5250,00
2.13. Бухгалтерские, аудиторские, юридические услуги	429733,33
2.14. Перечислено на спец.счет кап.ремонт	2500368,72
2.15. Комиссия банка (ведение счета, РКО, образец подписей и т.д.)	22927,00
Всего:	12917462,83
Остаток ден.средств на р/счете по состоянию на 01.01.2018	2015454,18

Остаток ден.средств на спец/счете кап.ремонта по состоянию на 01.01.2018	6243951,19
---	-------------------

СПРАВОЧНО:

<u>На р/с на 31.12.2017</u>	2015454,18
Мосэнергосбыт	-24291,61
МОЭК	-760839,68
Мосводоканал	-173196,06
Автомонолит	-14000
Спецтелесервис	-18625
Чистый остаток:	1024501,83

Если брать за отчетный период 01.01.2017г. – 01.01.2018г. остаток на счету ТСЖ на **01.01.2017г – 412636.78 руб.**остаток на **01.01.2018г. - 2 015454.18 руб.**остаток на 28.02.2018г. – **741338.68.**

Специальный счет капремонта: остаток на **01.01.2017г. – 3 395366.27руб.** остаток на **01.01.2018г. – 6 243951.19 руб.** остаток на **13.02.2018г. – 6 951 239,07 руб.**

Главное наше ТСЖ закончило год без долгов перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, несмотря на то, что есть собственники, которые не всегда вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги. Считая, ТСЖ благотворительным обществом или своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. На сегодняшний день общая сумма задолженности собственников жилья составляет более 2000000 руб. Это денежные средства, которые в данный момент мы не можем использовать на благо нашего дома. В данное время некоторые собственники были предупреждены письменно об ограничении водоотведения в их квартирах. На некоторых это возымело воздействие и они постепенно ликвидируют свои задолженности. Самые большие задолженности в нашем ТСЖ на сегодня имеют собственники квартир.

Квар	Учет. счет (Лиц.счет)	ДЕБЕТ	ИСХОД
114	0000010114	115178.40	
31	0000000031	91741.45	
38	0000000038	110848.75	на 28.02. 97098
46	0000000046	130702.30	
51	0000000051	197171.60	
54	0000000054	50435.92	
57	0000000057	55831.72	
108	0000000108	42014.78	на 28.02. 33733
113	0000000113	101946.16	на 28.02. 85360
116	0000000116	334784.17	на 28.02. 327742
117	0000000117	85909.68	
119	0000000119	74946.82	на 28.02. 67767
124	0000000124	138442.21	
126	0000000126	291544.16	
136	0000000136	223017.01	на 28.02. 213975

На основании выше сказанного предлагаю общему собранию принять следующее решение. Ограничивать водоотведение в квартирах имеющих задолженность более 50000 руб. Опыт применения таких мер уже есть в домах входящих в АТСЖ.

С уважением, Председатель Правления