

**Отчет Правления ТСЖ «Серебряный берег»
о работе и результатах финансово-хозяйственной деятельности за 2012 год.**

г. Пушкино

апрель 2013 года

Правление ТСЖ «Серебряный берег» избранно на общем собрании ТСЖ 19 апреля 2011 г. в составе: Байбиков О.З., Ванюшкина Ю.Б., Вахромеев В.П., Вороненков Р.Ф., Егоров А.А., Киселев С.Н., Куцый С.О., Митюшин А.В., Ойсгольд А.С.

25 апреля 2011 г. на заседании Правления ТСЖ (протокол № 1) были избраны: председатель Правления - Митюшин Александр Васильевич, и Заместитель Председателя – Ойсгольд Алексей Семенович.

По состоянию на 01.01.2013 г. Товарищество собственников жилья «Серебряный берег» объединяет в своих рядах 474 собственника помещений.

Деятельность ТСЖ «Серебряный берег» осуществляется на основании Устава ТСЖ, утвержденного на общем собрании членов ТСЖ «Серебряный берег».

С 1 января 2010 года ТСЖ «Серебряный берег» работает по упрощенной системе налогообложения с налогом по доходам, уменьшаемым на величину расходов, согласно уведомлению Межрайонной инспекции ФНС России № 3 по Московской области № 181 от 21.12.2009 г.

Правление ТСЖ в своей работе руководствовалось решениями Общего собрания членов Товарищества от 29.05.2012 г., на котором был утвержден размер платы за:

1 полугодие

- содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе «Серебряный берег» с тарифом 26,22 руб./кв.м.;
- отопление с тарифом 18,99 руб./кв.м.;
- охрану общего имущества жилого комплекса «Серебряный берег» с тарифом 4,35 руб./кв.м.;
- вывоз ТБО с тарифом 2,38 руб./кв.м.;
- домофон с тарифом 32,16 руб./кварт.,

2 полугодие

- содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе «Серебряный берег» с тарифом 27,00 руб./кв.м.;
- отопление с тарифом 20,98 руб./кв.м.;
- охрану общего имущества жилого комплекса «Серебряный берег» с тарифом 4,35 руб./кв.м.;
- вывоз ТБО с тарифом 2,38 руб./кв.м.;
- домофон с тарифом 32,16 руб./кварт.,

а также целевой взнос в фонд на восстановление и ремонт (капитальный) общего имущества в жилом комплексе на 2012 - 2015 годы на:

- приобретение и монтаж (ремонт, замена) оборудования (амортизационные отчисления) из расчета 3,80 руб./кв.м. в месяц;

За отчетный период было проведено 7 заседаний Правления ТСЖ, на которых рассматривались вопросы деятельности ТСЖ, финансово-экономического состояния, обеспечения жизнедеятельности комплекса, в т.ч.:

- по решению возникающих вопросов жизнедеятельности комплекса;
- обеспечение работоспособности инженерного оборудования комплекса, своевременное проведение профилактических работ;
- решение вопросов благоустройства на территории комплекса, охраны общего имущества, обеспечение правопорядка;
- работа с жителями комплекса по решению проблемы сокращения задолженности собственников за ЖКУ и неплательщиков;
- заключение необходимых договоров с поставщиками и подрядчиками;
- решению вопросов текущего ремонта общего имущества и работ по подготовке комплекса к осенне – зимнему периоду и др.

Следует отметить активную, конструктивную позицию в работе Правления, квалифицированное участие в решении технических вопросов и принятии обоснованных

грамотных решений на комплексе, членов Правления Ойсгольда А.С., Вахромеева В.П., Киселева С.Н., Вороненкова Р.Ф., Байбикова О.З. Члены Правления, имеющие различные мнения по тем или иным проблемам жилого комплекса, в итоге конструктивно решали вопросы и принимали достаточно выверенные решения.

С 2009 г. служба эксплуатации работает по повременно-премиальной системе оплаты труда работников ТСЖ. Оплата труда и премирование работников производится в пределах фонда заработной платы, заложенного в сметную документацию на тарифы 2012 г. и утвержденного общим собранием ТСЖ 29.05.2012 г.

Общим собранием ТСЖ совместно с отчетом Правления за 2011 год (приложение 6) был утвержден перспективный план мероприятий по ремонту общего имущества, благоустройству комплекса и планируемых затрат из целевого фонда на восстановление и ремонт (капитальный) общего имущества на 2012 г.

Работы выполнялись исходя из первоочередной необходимости: обеспечения безопасности проживания на комплексе, надежной эксплуатации оборудования и поддержания общего имущества в надлежащем состоянии, в пределах поступаемых денежных средств (см. Приложение 1 отчета).

В процессе эксплуатации инженерного оборудования комплекса дополнительно возникала необходимость выполнения ряда работ по устранению отказов оборудования, замены вышедшего из строя, модернизации и др. Выполнены работы по ремонту насосов НК 80-190 систем водоснабжения и котельных, что позволило повысить стабильность и надежность работы котельных, выполнены ремонтные работы на котлах по устранению течи и восстановлению теплоизоляции на дверцах котлов, полностью отремонтированы оштукатуренные фасады корпусов 1 и 2, частично корпуса 3 и др. Работы производились как в плановом порядке, так и по мере необходимости в целях предупреждения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойной работы оборудования.

В прошедшем осенне-зимнем отопительном сезоне у собственников претензии по температурам воздуха в квартирах практически не возникало. Небольшие нарекания были в первые дни отопительного сезона. Это было связано с особенностями работы автоматики в режиме начальных минусовых температур и необходимость прогрева зданий и снижение влажности. Практически на второй день ситуация нормализовалась. Системы отопления и ГВС комплекса работают в автоматическом режиме с обеспечением температуры теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха. Автоматика настроена по графику, отработанному по итогам эксплуатации за 8 лет и принятому на Правлении ТСЖ. При этом минимальная температура в квартирах (согласно проектной документации) должна быть не менее 21 град.С, на кухне 18 град.С.. Как правило, установленный температурный режим автоматики комплекса обеспечивает температуру в 22-24 град.С (при отсутствии сквозняков из-за дефектов теплоизоляции стен в квартирах и оконных проемах).

В течение последних лет в весенне-летний период перед службой эксплуатации и Правлением постоянно стоит проблема ремонта кирпичной кладки фасадов зданий в области примыканий кладки к межэтажным перекрытиям бетонного несущего каркаса. Этот дефект, заложенный в проектной документации, явился основной причиной снятия данной серии зданий со строительства. В 2011 г. проведен большой объем работ на всех корпусах как за счет «Корпорации ВИТ», так и своими силами. В результате в 2012 году проявлений дефектов стало значительно ниже, но, тем не менее, они остаются, и необходимо постоянно проводить работу по дефектации и ремонту кирпичной кладки. Данные работы в 2012 г., в основном, проводились по корпусу 1 и частично на корпусах 2 и 3.

Общим собранием было принято решение о направлении полученного дохода от хозяйственной деятельности Товарищества за предыдущие годы (в т.ч. за 2012 г.) и средств, полученных от экономии затрат на ЖКУ за предыдущие годы (в т.ч. за 2012 г.) на поэтапное приобретение и монтаж станции водоочистки и другого оборудования для обеспечения жизнедеятельности комплекса (по решению Правления ТСЖ «Серебряный берег»).

На основании данного решения был выполнен ряд работ на инженерном оборудовании комплекса, смонтированы и запущены в эксплуатацию (в декабре 2011 г. и в декабре 2012 г.) две станции водоочистки корпусов 1, 2 и 3, на что израсходовано 2217941,00 рублей без

дополнительных сборов с собственников комплекса. В настоящее время станции исправно работают и обеспечивают качественной водой наших жителей. С учетом необходимости проведения периодической промывки фильтров станций (раз в неделю) увеличился расход воды на технические нужды.

В 2012 году продолжалась работа по благоустройству и оборудованию детскую площадки современными игровыми элементами, в этом году необходимо завершить ее благоустройство.

В результате многократных обращений в Администрацию города удалось выполнить укладку нового асфальтового покрытия на въезде в комплекс по 3-му Некрасовскому проезду.

Средства из целевого взноса на ремонт и восстановление общего имущества, утвержденного общим собранием ТСЖ, расходовались для приобретения и ремонта оборудования системы отопления и ГВС комплекса (приложение 5 отчета).

Правлением ТСЖ 12.08.2009 г. было принято решение о восстановлении бухгалтерского учета. В настоящее время учет восстановлен в полном объеме, систематизирован учет потребления воды, оплата за воду проводится по единой квитанции за ЖКУ, все показания отслеживаются в компьютерной базе и периодически сверяются с фактическими показаниями. Регулярно отслеживаются изменения площадей помещений (квартир) связанные с перепланировками, уточнения с данными регистрационной палаты и пр. На настоящее время уточненная общая оплачиваемая площадь собственников комплекса составляет 36867,39 кв.м.

Для удобства платежей жителями комплекса, и с учетом льготных условий обслуживания, был открыт и действует дополнительный расчетный счет в ОАО «МОСОБЛБАНК», а также заключен договор на прием коммунальных платежей от наших жителей с Филиалом АКБ «Европейский индустриальный банк». Процентная ставка при обслуживании физических лиц составляет 1,0% (при 3% в Сбербанке России и 2% в АКБ «Пушкино»).

В декабре 2012 г. Правление обеспечило заключение всех необходимых договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Следует отметить, что в связи с принятием Федерального закона № 283-ФЗ от 19.10.2011 г. и постановления Правительства РФ от 01.10.2011 г. № 808 значительно повысились страховые взносы при заключении договоров страхования ГО. Так по системе газопотребления - с 23600 руб. до 50000 руб., по лифтам – с 9000 руб. до 18000 руб. Было застраховано общее имущество собственников комплекса.

Особое внимание в работе Правления уделялось наведению порядка с пропускным режимом проезда автотранспорта на территорию комплекса и парковки автомобилей. Заместителем председателя Правления ТСЖ Ойгольдом А.С. с членом Правления Киселевым С.Н. совместно с охраной комплекса проводилась работа по выявлению посторонних автомобилей, паркующихся на территории в ночное время. Однако проблемы на этом участке еще остаются, их надо решать, и здесь мы рассчитываем на помощь жителей комплекса. Водителям не стоит возмущаться на требования охраны по предъявлению пропусков.

С 01 ноября 2009 г. коммунальные услуги в ТСЖ для льготных категорий наших жителей начисляются в полном объеме, компенсация льгот производится непосредственно Министерством социальной защиты населения Московской области путем перечисления компенсаций на лицевые счета жителей. Бухгалтерия ТСЖ работает в контакте с Пушкинским управлением социальной защиты, все необходимые сведения по оплате ЖКУ подаются ежемесячно и в полном объеме. В квитанциях для льготных категорий введена распечатка предоставляемых льгот по данным, получаемым из Управления социальной защиты.

Постоянная работа производится по снижению задолженности собственников по оплате ЖКУ. Периодически выполнялся телефонный обзвон собственников с напоминаниями и просьбами о своевременной оплате ЖКУ, направлялись письменные уведомления. В результате удалось снизить количество злостных неплательщиков, но в то же время, систематически сохраняется значительная часть собственников, имеющих текущую

задолженность за 1-2 месяца. С 2010 г. в соответствии с действующим законодательством бухгалтерия стала начислять пени на несвоевременную оплату ЖКУ.

В 2012 г. выполнено платных услуг по заявкам жителей на сумму 34212, 50 руб., и от нежилых помещений на сумму 64912 руб.

Бухгалтерская и налоговая отчетность своевременно представлялись в налоговый орган по месту регистрации Товарищества.

В соответствии с Федеральным Законом от 21 июля 1997 г. N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" проведено плановое страхование на 2013 год гражданской ответственности опасных производственных объектов на предмет возможного причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц и окружающей среде в результате аварии на опасном производственном объекте (система газопотребления, лифтовое хозяйство).

В 2011 г. подписано трехстороннее соглашение по Московской области о повышении минимальной заработной платы с 6700 руб. до 9000 руб. Данное повышение учтено в смете тарифа на отопление при установке должностного оклада операторов котельных.

В соответствии с принятыми Федеральными и областными органами решений о повышении тарифов на ресурсы (газоснабжение – на 15%, электроэнергию – на 12-14%, водоснабжение – на 6-10%) с 01 июля 2013 г., тарифы на содержание и коммунальные услуги по комплексу, принятые на 2011 год, в 1-м полугодии 2013 года остаются без изменения.

На 2-е полугодие в тарифы заложено соответствующее повышение, приведенное в сметных расчетах на отопление и горячее водоснабжение, содержание и текущий ремонт.

В отчетный период активное участие в жизни комплекса принимали жители комплекса, которые приходили с конструктивными предложениями по благоустройству территории, оснащению детской площадки игровыми элементами, организации спортивной работы на комплексе. Жители не только давали предложения, но и участвовали в жизнедеятельности комплекса. Среди них следует отметить наших жителей: Шутова А.П., Страз Л.В., Ванюшкина А., Богданову Л.И., Кикоть М.А., Аликину Т.С., Казакову М.О., Шутову Г.В., Зубкову Е.Н., Закорюкина Е., Колчанова Д., Лаврина Д. и др.

Основные проблемы и вопросы, которые не удалось решить в полной мере в 2012 г., и ряд вопросов для перспективного решения:

1. Не удается ликвидировать задолженность по оплате ЖКУ собственниками комплекса. несмотря на постоянную работу с должниками и снижение доли злостных неплательщиков, задолженность остается в размере 10-12% (в основном, это текущие переходящие неплатежи за 1-2 месяца, а также задержки платежей за водоснабжение);

2. В декабре 2012 г. при проведении плановой проверки пожарной инспекцией ТСЖ было выдано предписание о необходимости заключения договора на обслуживание системы пожарной сигнализации комплекса со специализированной организацией (в связи с введением «Правил противопожарного режима в РФ» Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390 и отменой ППБ 01-03 приказом по МЧС № 306 от 31.05.2012 г.). С 2008 г. система обслуживалась штатным сотрудником ТСЖ в соответствии с пунктом 96 Правил противопожарной безопасности ППБ 01-03. Изменения в нормативных федеральных документах привели к увеличению расходов по статье на содержание и текущий ремонт на 85 тыс. руб. в месяц, что соответствует увеличению тарифа на 2,31 руб./кв.м. Для снижения расходов по данной статье прорабатывается вопрос о получении на ТСЖ лицензии на эксплуатацию систем противопожарной сигнализации. Процедура довольно сложная, требует определенных затрат, но в конечном результате даст экономический эффект.

3. С февраля 2013 г. ГУП МО «Мособлгаз» направляет в ТСЖ настойчивые требования о заключении нового договора на поставку газа по промышленным ценам, ссылаясь на Письмо Министерства регионального развития РФ от 18.06.2009 г. № 18624-СК/14 и Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам". На настоящее время между ТСЖ «Серебряный берег» и ГУП МО «Мособлгаз» действует договор № 160 Н от 01.07.2009 г. о поставке газа для нужд населения. В соответствии с п. 1.2. договор заключен на неопределенный срок.

В ресурсоснабжающую организацию направлены аргументированные возражения с несогласием подписания нового договора, а также направлены письма Президенту РФ, Государственную Думу и Правительство РФ с просьбой о разъяснении нормативных документов.

4. Парковка автомобилей и контроль за территорией. Несмотря на принятие ряда мер, изложенных выше, этот вопрос остается на повестке дня. На Правлении рассматривался вопрос переоборудования системы на въезде в комплекс с использованием инструментального контроля (магнитных карточек и пр.), а также установки систем видеонаблюдения и магнитных замков на калитки. Однако это требует определенных финансовых затрат, и данные работы будут проводиться при наличии финансовых средств.

5. Вопросы обеспечения работоспособности, восстановления и модернизации основного инженерного оборудования комплекса. До настоящего времени все эти вопросы решались своевременно и в полном объеме. Удалось обеспечить отдельные ответственные узлы инженерного оборудования комплекса сменными агрегатами и запчастями, заменить ряд элементов на современные, замену запорной арматуры на технических этажах. Аналогичную работу предстоит выполнить в подвальных помещениях. Вместе с тем, в 2012 году в результате непрерывной и интенсивной работы и в связи с истечением сроков службы стал наблюдаться износ и выход из строя (отказы) отдельных основных агрегатов (насосы, горелки, клапаны и пр.), и этот процесс будет продолжаться и далее. В 2012 году в целевой взнос в фонд на восстановление и ремонт (капитальный) общего имущества поступило 926465,15 руб., израсходовано 155693,71 руб. руб., в основном, на ремонт насосных станций и котлов, накапливаются средства для приобретения дорогостоящих горелок и дверей для котлов котельных. Кроме того, заканчивается срок службы водяных счетчиков, установленных в квартирах и помещениях, и которые являются собственностью владельцев квартир. Уже имеют место разрушения механизмов счетчиков, нарушение показаний. Проверка счетчиков нецелесообразна ввиду ее большой стоимости, в связи с чем в 2011 г. была приобретена первая партия счетчиков для проведения работ по плановой замене счетчиков. Начиная с 2011 г., стал проявляться систематический дефект течи в резьбовых соединениях на стояках горячего и холодного водоснабжения, особенно, в местах подсоединения полотенцесушителя. Дефект скрытый, связан с нарушением нарезки резьб при строительстве. В результате приходится менять резьбовые соединения с параллельной заменой счетчиков. Работы усложняются тем, что многие собственники при ремонте квартир капитально закрыли все доступы к стоякам, которые являются общим имуществом. Путем сложных переговоров и убеждений приходится решать вопрос доступа к трубопроводам для проведения ремонтных работ, т.к. несвоевременный ремонт может привести к протечкам и заливам нижерасположенных квартир.

Информация о работах, которые необходимо выполнить в 2013 году, приведена в приложении № 6 отчета. Решение этого вопроса выносится на общее собрание ТСЖ (пункт 6 Решения члена ТСЖ).

Итоги финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ

Сводные итоги финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ представлены в приложениях 2,3,4,5. Экономия представлена от фактических начислений. Расхождение сметных и фактических начислений связаны с перерасчетом (снятии платежей за вывоз ТБО и др.) при предоставлении подтверждающих документов о проживании по другому адресу и пр.

По статье затрат «Содержание и текущий ремонт» (см. приложение 2):

План по смете (усредненный по году) -	11773350,56 руб.
Начислено по комплексу -	11846862,29 руб.
Затраты составили (с учетом УСН и банка) -	12056283,59 руб.
Перерасход составил -	282933,03 руб.

По статье «Вывоз и захоронение ТБО» (см. приложение 4):

План по смете -	1053956,72 руб.
Начислено по комплексу -	1042438,44 руб.

Затраты составили (с учетом УСН и банка) - 932628,12 руб.
Экономия составила - 121328,60 руб.

По статье «Тепловая энергия для отопления» (см. приложение 3):

План по смете (усредненный по году) - 8843170,07 руб.
Начислено по комплексу за отопление - 8870531,84 руб.
Затраты составили (с учетом УСН и банка) - 8089444,62 руб.
Экономия (без подогрева воды) составила - 753725,45 руб.

По статье «Водоснабжение (ГВС, ХВС, транспортировка, очистка)»

Потребление воды по общим счетчикам:

ХВС - 39222,0 куб.м.

ГВС - 28666,0 куб.м.

67888,0 куб.м.

ХВС на технические нужды - 4000,0 куб.м.

Начислено собственникам за водоснабжение:

ХВС - 1353186,19 руб.

ГВС - 2016221,40 руб. + подогрев воды для нежилых помещений 7750,48 руб.

Итого: 3377158,07,70 руб.

Фактические затраты составили:

МУП «Водоканал» - 2057648,27 руб.

ЗАО «Экоаэроосталкер» - 814786,77 руб.

На подогрев воды – 1427549,05 руб.

Итого: 4299984,09 руб.

По статье «Охрана общего имущества» (см. приложение 4):

План по смете - 1926520,06 руб.

Начислено по комплексу - 1930748,63 руб.

Затраты составили (с учетом УСН и банка) - 1926520,06 руб.

Экономия составила - 0,00 руб.

По статье «Обслуживание домофонной системы» (см. приложение 4):

План по смете - 177497,40 руб.

Начислено по комплексу - 177523,20 руб.

Затраты составили (с учетом УСН и банка) - 189534,58 руб.

Перерасход составил - 12037,18 руб.

По целевому взносу на ремонт и восстановление общего имущества:

Остаток целевого взноса (от факт. оплаты)

на 01.01.2012 г. - 218814,64 руб.

Начислено по комплексу - 980672,56 руб.

Оплачено собственниками в 2012 г. - 926465,15 руб.

Затраты составили на 01.01.2013 г. - 155693,71 руб. (см. приложение 5)

Недоплата 54207,41 руб.

Дополнительно оплачено: 173288,38 руб.

- за оформление лицензии 19040,00 руб.

- на приобретение мини-трактора 38883,55 руб.

По статье «Использование общего имущества» и вывоз ТБО:

	<u>Начислено</u>	<u>Поступило</u>	<u>Задолженность</u> <u>на 01.01.2013 г.</u>	<u>Задолженность</u> <u>на 01.01.2012 г.</u>
ООО «АГРО-БИМ»	2853,72	2615,91	1513,43	1275,62
ООО «Бэйрель Телеком»	78600,00	74550,00	6550,00	2500,00
ООО «Вершина»			12000,00	12000,00
ЗАО ТД «ДИОН»	5000,00	5000,00	-	-
Гордеева Н.В.	203015,56	203015,56	-	-
ЗАО «Пушкино-Телеком»	108000,00	144000,00	54000,00	90000,00
ЗАО «Инфолайн»	-	-	106515,00	106515,00
ООО «Азимут-Р»	56600,00	60900,00	-	4300,00
ООО «Династия»	9349,74	10388,60	-	1038,86

ООО «Телеконекшен» (банкрот)			30080,00	30080,00
ООО «Юнилайн»	3000,00	3600,00	-	600,00
ООО «Пушкино-Гольфстрим»	72000,00	66000,00	12000,00	6000,00
ООО «Цифра 1»	4200,00	1800,00	2400,00	-
ЧОП «ПОСАД СБ»	51600,00	47300,00	4300,00	-
ЧОП «ПОСАД СБ»	247734,90	226996,60	43166,42	22428,12
ИТОГО:	841953,92	846166,67	272524,85	276737,60

В 2006-2007 гг. ТСЖ хозяйственным способом проложило два телефонных 100-парных кабеля до комплекса «Серебряный берег», При этом частично использовались целевые взносы собственников, а также средства ТСЖ. В 2012 г. по этой статье на возмещение затрат ТСЖ поступило 10650,00 руб.

Итоговые показатели за 2012 год.

Начислено по доходам (без целевого взноса и использования общего имущества): 28172853 руб.

Расходы (с учетом фактических затрат на ГВС, без целевого взноса и станции водоочистки) составили: 27316139 руб.

Экономия по фактическим затратам (с учетом начислений и затрат на ЖКУ, без целевого взноса): 856714 руб.

Поступило от собственников (без целевых взносов): 27139523,37 руб.

Задолженность собственников по оплате ЖКУ в 2012 г. (в т.ч. по водопотреблению) составила: 1033330 руб.

Учитывая имеющуюся задолженность собственников, экономия по фактическим затратам не отразилась на расчетном счете ТСЖ.

С учетом погашения части задолженности собственников по затратам на ЖКУ предыдущих периодов, поступлений от использования общего имущества, дополнительно выполнены работы по монтажу станции водоочистки корпусов 1 и 2.

Расходы на монтаж станции водоочистки корпусов 1 и 2 составили 1309796,00 руб.

Информация о финансовых показателях приведена также в отчете Ревизионной комиссии ТСЖ «Серебряный берег».

Принято на Правлении ТСЖ 06.05.2013 г., протокол № 3

Председатель Правления ТСЖ

А.Митюшин