

Отчёт
председателя правления о финансово-хозяйственной
деятельности ТСЖ «Лазурный» за период август-сентябрь 2013г.

Товарищество Собственников Жилья «Лазурный» образовалось 26 июня 1998г.

Лицевых счетов по дому 171, в т.ч. в частной собственности 166, в муниципальной - 5. Суммарная площадь квартир в доме: 9423,00 м², в частной собственности 9130,7 м², в муниципальной собственности 292,3м². Льготников по дому 74 человека.

Количество прописанных по дому 430 человек; в т. ч. 407 человек в частной собственности, 23 человека в муниципальной собственности. Временно проживает в доме 7 человек. Временно отсутствует 19 человек.

Итого в доме проживает 418 человек.

Поставщиками коммунальных услуг ТСЖ «Лазурный» являются:

1. ОАО «Барнаульская Теплосетевая Компания»
2. ООО «Барнаульский Водоканал»
3. ОАО «Барнаульские городские электрические сети»
4. ООО «Лифтмонтаж сервис»
5. ООО «ПЖЭТ 2»- обслуживание лифтов
6. ООО «ЖЭУ 25 - вывоз бытовых отходов
7. ООО «Вымпел Ком» - услуги связи
8. ООО «Метран Сервис» - обслуживание и ремонт приборов учёта; горячей, холодной воды и тепловой энергии
9. ООО «Вычислительный центр» ЖКХ
10. ООО «ФОРБАНК» - Финансовые операции ТСЖ
11. ООО «Домофон Сервис» - обслуживание домофонов

Обеспечивают доступ в Интернет-сети провайдеры:

1. ОАО «МТС».
2. ОАО «Ростелеком».
3. ООО «Энтер».
4. ЗАО «Интелби»
5. ЗАО «Эр Телеком Холдинг».
6. ООО «Сибирские сети».

В подъездах дома и кабинах лифтов размещают рекламные стенды:

ООО «ПРОдвижение» и ИП «Оранжевый слон».

С августа 2013 года новое правление в составе: Бабешко Н.Г.,Гурышева И.В., Иванов А.А., Иштуганова Е.В., Поворова Т.П. приступило к работе.

Работу правление начало с расчёта сметы доходов и расходов ТСЖ (бюджетный план) на оставшийся период 2013 года. Никакой другой сметы на 2013 год не было.

Доходы ТСЖ «Лазурный»:

1. Содержание и текущий ремонт жилья – 365 207,15 руб;
2. Содержание лифтов – 131 474,55 руб.;
3. Электроснабжение ОДН – 41 422,50 руб.;
4. Аренда конструкций дома – 14 100 руб.

Итого: за 5 месяцев 2013 года доход составил 552 204,22 руб.

Сальдо на 01.08.2013г. – 17 349,79 руб.

Поступило на счёт ТСЖ 665 414,52 руб. в том числе:

- За оплату коммунальных услуг 593 316,39 руб.;
- из ФСС – 35 957,88 руб.;
- от покупателей (Интернет - провайдеры) – 36 140,25 руб.

Перечислено поставщикам 289 860,86 руб.

- ОАО Горэлектросеть» –46 151,76 руб.;
- ООО «Лифтмонтаж Сервис» – 88 574,33 руб.;
- ООО «ПЖЭТ-2» – 95 001,00 руб.;
- ООО «Метран Сервис» – 17 495,78 руб.;
- За услуги банка – 4 492,39 руб.;
- Телеком «Вымпел Ком» – 1 798,67 руб.;
- ООО «Алтай сервис» – 16 850,00 руб.;
- ООО «ВЦ ЖКХ» – 5 415,95 руб.;
- ИП Юдиной Е. – 18 333,32 руб.;
- Оргтехнологии – 1 536,00 руб.;
- Налоги в бюджет – 36 974 руб.;
- Налоги в фонды ФСС и ПФ РФ – 47 789,36 руб.;
- Суд приставам – 24 000 руб.;
- Штраф в ПФ – 4 001,94 руб.;
- В кассу получено – 226 478 руб.

Остаток на 31.12.2013г. составил – 49 167,76 руб.

За 2013 год ТСЖ «Лазурный» по указанным выше поставщикам рассчитался полностью, за исключением «Вымпел Ком» (телефон за декабрь), счет будет выставлен и оплачен в январе 2014 года.

Остались не оплаченными и перенесены на январь 2014 года:

- оплата за изготовление технического паспорта ТСЖ в БТИ. Договор на его изготовление был заключён в сентябре 2013 года. Срок исполнения затянулся из-за нехватки денежных средств. Остаток денежных средств на счёте ТСЖ образовался в последние дни года;

- оплата штрафов и пени в размере 7 709,65 руб. за несвоевременное предоставление отчётов в ПФ РФ за 2012г., 1-й кв. 2013г., за полугодие 2013г.;

- штраф 10 000 руб. присужден ТСЖ за несвоевременный перерасчёт за горячую и холодную воду за сентябрь, октябрь, ноябрь 2012 г. по кв. 31.

На конец года долг жителей дома с учётом декабря перед:

ОАО «БТСК» по отоплению составил - 242 759 руб.,

за горячее водоснабжение - 196 155руб.;

ООО «Барнаульский Водоканал» за холодную воду – 80 129,12 руб.,

водоотведение – 111 181,84 руб.;

за электроснабжение ОДН - 15 496,91 руб.;

ООО «ЖЭУ 25» - 12 222,07 руб.;

ООО «Домофон Сервис» - 9 863,89 руб.

Из-за долгов, ОАО «БТСК» в течение 2 месяцев не выдавала Акт готовности ТСЖ к отопительному сезону, правление в это время бегало по дому с призывом к должникам, погасить долг хотя бы на 50%. (не безрезультатно), дом к отоплению подключён был в последнюю очередь.

Хозяйственные работы:

1. Готовясь к зиме, сделали промывку системы отопления и необходимый ремонт.
2. Заделаны межпанельные швы по заявлениям жильцов дома.
3. Отремонтировали тамбурные двери и установили доводчики на дверях.
4. Для хозяйственных нужд в тамбурах подъездов установили водоразборные краны.
5. Частично проведён ремонт ливнёвых труб и клапанов мусоропровода.
6. В 2 и 3 подъездах - кабеля кабельного телевидения и интернета заключили в короба.
7. Установка коробов в 1 и 4 подъездах продолжится в феврале.
8. Загородили газон у 4 подъезда.

Делопроизводство и бухгалтерский учёт:

Много сил и времени потрачено на восстановление бухгалтерского учёта с конца 2012 года по август 2013 года. Для этого был принят новый бухгалтер Гемель Н.Н., привлечены жильцы дома Кондратенко О.П. и Трясак Г.И., программист Тарасов К. Подготовлены и сданы в октябре отчёты в ПФ РФ, ФСС за 2012 год, 1квартал и полугодие 2013 года. За несвоевременную сдачу отчётов и перечисление страховых взносов в установленные сроки в ПФ и ФСС на ТСЖ, наложен штраф и пени в размере 11 711,59 руб.

С августа по декабрь 2013 года получено и подшито в папку «Входящие» более 35 разных документов от проверяющих организаций и суда. Это уведомления, предписания, постановления, протокола, решения, Акты камеральных проверок, приказы.

В них указывается, какие нарушения выявлены в процессе проверки, установлены сроки их устранения, в случае неисполнения нарушения в сроки - присылается решение о наказании.

По решению суда, ТСЖ вынужденно было, заново сделать расчёты и начисления больничных листов Фуртову С.И. Это повлекло за собой ряд переоформлений и исправлений договоров, табелей учёта, справок и других документов.

Согласно Постановлению Правительства № 354, в ноябре 2013 года сделаны перерасчёты по горячей и холодной воде за сентябрь, октябрь, ноябрь 2012 года по квартире 31; в декабре - за сентябрь 2012 года по горячей воде по 120 кв., по кв. 41 - за апрель 2013 года в октябре 2013 года. За неисполнение предписаний и приказов Жилищной инспекции по Алтайскому краю по перерасчёту в указанный срок по кв. 31 на ТСЖ судом наложен штраф в размере 10 000 руб.

Наладили работу с интернет провайдерами. Собраны Акты сверки взаиморасчётов. Результат хороший - за 2012 год и по август 2013 года интернет компаниями погашен долг в пользу ТСЖ более 22 тыс. руб.

На данный момент в ТСЖ работает ревизионная комиссия по проверке финансово-хозяйственной деятельности правления за 2013 год. С результатами проверки вас ознакомим на следующем собрании.

Одна из задач, которая стояла перед правлением - исполнение закона об установке приборов учёта по холодной и горячей воде в каждой квартире.

Задача оказалась трудновыполнимой, жители дома не придают серьёзного значения решению этого вопроса. Из 30 квартир, не имеющих счётчиков воды, за 5 месяцев установили счётчики только в 7 квартирах. А ведь это прямая экономия наших денег, справедливое начисление за употреблённую воду. Многие жители, имеющие приборы учёта воды, не имеют актов снятия показаний счётчиков, неправильно подают показания, занижают показания, не ведут учёт показаний дома, это влечёт за собой вынужденные перерасчёты, в которых сами же потом не могут разобраться, заводят в заблуждение и добросовестных жильцов.

Решение этой задачи правление видит в ведении постоянного контроля за показаниями и состоянием индивидуальных приборов учёта воды. Добиться, чтобы счётчики воды были поставлены в каждой квартире. С 2015 года Правительством будет введена принудительная мера по установке приборов учёта. Для тех, кто не имеет счётчиков, будет введён повышенный коэффициент на тариф по оплате за воду на 1%, через полгода 1,5 % и т. д.

Необходимо улучшить работу по выявлению временно проживающих жильцов в доме. Благодарны тем собственникам, которые ответственно и честно относятся к своим соседям и к жильцам в целом. Они сами приносят заявления на ввод в квитанции временно проживающих, во время проводят регистрацию членов семьи, родственников. Ужесточился закон о выявлении незаконно проживающих.

Установить факт незаконного проживания сегодня правление может только с участковым или с помощью Миграционной службы, подтверждения соседей не

Общий долг за коммунальные услуги на конец года составил 1 014 886,88 руб. в том числе:

содержание и текущий ремонт – 138 545,29 руб.;

содержание лифтов – 46 508,11 руб.;

электроэнергия ОДН – 15 496,36 руб.

Суммы 46 508,11 руб., и 15 496,36 руб. (62 004,47 руб.) уже оплачены за должников по ст. «Содержание и текущий ремонт жилья».

За период с августа по декабрь 2013 года Правлением трижды вручались уведомления должникам. Отключение света в рамках закона применялось к одной квартире.

Полностью погасили долги:

кв.31 (долг более 57 тыс. руб.) - погашен путем продажи квартиры;

кв. 84 - более 5 тыс. руб.;

кв. 125 - более 16 тыс. руб.;

кв. 139 - более 39 тыс. руб.

Итого: 119 126,92 руб.

Частично делают оплаты, но долг продолжает расти:

кв. 1 – 17 595,81 руб. (было 13170,21 руб.);

кв.1 л/счёт 162 – 10 424,36 руб. (было 4995,34 руб.);

кв. 28 – 35 455,95 руб. (было 35 066,76 руб.), установлены счётчики воды;

кв. 33 – 21 611,64 руб. (было 13 417,68 руб.);

кв. 124 – 29 364,68 руб. (было 25 161,04 руб.);

кв. 129 – 175 629,92руб. (было 184 656,66 руб.);

кв. 145 – 32 749,29 руб. (было 31 598,23 руб.), велась переписка, так как собственник проживает в Москве.

Итого: 322831,65 руб.

Появились новые должники, долг которых превышает 4 тыс. руб.:

кв. 5 – 14 942,38 руб.;

кв. 60 – 1 986,79 руб.;

кв. 71 – 12 977,65 руб.;

кв. 122 – 4 636,52 руб.;

кв. 140 – 5 384,80 руб.

Итого: 39 928,14руб.

Долги постоянных должников составляют 498 415 руб. в т.ч.:

кв. 48 – 54 421,71 руб., квартира выставлена на продажу;

кв. 107 – 138 891,51 руб.

Служба приставов в работе с должниками не помогает. После разговора с начальником службы приставов, получена отписка, по другому назвать нельзя. Постоянная нехватка денежных средств на счёте не позволила в очередной (третий) раз подать на него в суд.

кв. 144 – 130 471,86 руб. квартира продана за долги, исковое дело приставами закрыто.

На 1 февраля 2014 года в целом по дому долг составляет 771 633,96 руб.

За период с августа по декабрь от жильцов поступило 2 заявления:

1. ремонт 4 подъезда после затопления его ливневым дождём за счёт сантехника Кирилина И.И.

Ответ: За счёт сантехника Кирилина И. И. ремонт произвести нет возможности, т.к. на должности сантехника по документам проведён его сын.

2. О неудовлетворительном состоянии подъезда № 4 и уборки в подъезде.

Решение: 12 сентября 2013 года расторгнут договор с Клининговой компанией ИП Юдина, которая предоставляла свои услуги по уборке подъездов с 1.07.2013г. и на должность уборщицы была принята Жаркая Н.А.

Вопрос по организации проведения капитального ремонта общего имущества в доме и о порядке его финансирования не решён. В Алтайском крае закон только разрабатывается, нас поставят в известность.

Парковка машин во дворе большой вопрос не только для дворника и правления, но даже для службы ГАИ. Зачастую нет возможности вывезти нормально мусор, пешеходная дорожка стала местом проезжей части, грязь на асфальте, укатанные газоны, колеями раздавлена прилегающая территория к дому перед 4 и 3 подъездом. Ни на какие просьбы, уговоры, напоминания водители не реагируют.

В подъездах стало намного чище, жильцами поддерживается чистота и порядок, наведённый уборщицей Золотарёвой Н.Г. Но жильцы продолжают курить в подъездах. На полу часто разбросаны окурки. Многие жители дома возмущены неисполнением закона о запрете курения в общественных местах, в том числе и в подъездах. Дым проникает в квартиры, а это уже неудобства особенно для некурящих и больных людей, вредно для детей. Давайте будем взаимно вежливыми, и закон соблюдать. Памятки о запрете курения размещены в подъездах.

Пакеты с мусором продолжают «украшать» подходы к подъездам, вид неприглядный. Но жильцы, не уважая себя и соседей, пакеты все равно оставляют возле подъездов, а не выбрасывают в контейнер.

Попрошу оценить работу правления за 5 месяцев работы, высказать предложения по улучшению работы, определить задачи, которые предстоит решить правлению ТСЖ в 2014 году.