

Отчет правления ТСЖ «Калининец» с февраля 2016 по февраль 2018 г

Прежде всего познакомлю Вас с хозяйственной и финансовой деятельностью ТСЖ за прошедший период, коснусь вопросов, внесенных в Повестку дня собрания, а также о серьезных изменениях, внесенных в Жилищный кодекс РФ.

Основными приоритетами в нашей работе было и остается - благоустройство нашего дома, комплексная подготовка дома к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных и других услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания.

06 июля 2016 года на общем собрании мы приняли решение о досрочном (по плану 2033 г) капитальном ремонте кровли за счет средств фонда капремонта и взятого кредита, который уже на половину погашен.

Второй кредит был взят в октябре 2016 г для замены теплового ввода, который в апреле будет погашен. Общая сумма кредитов 1млн.370 тыс. ежемесячное погашение - 49 240 руб.

В октябре 17 г. АО «Теплокоммунэнерго» предъявило нам претензию по поводу потери теплоносителя на нашем участке. Проведенная экспертиза стоимостью 20,0 тыс. рублей не нашла нашей вины. По окончании отопительного сезона АО «Теплокоммунэнерго» будет проведена тщательная проверка и опрессовка всей теплотрассы от котельной дома после чего траншея будет закрыта.

В августе 17 г была ликвидирована аварийная ситуация на питающем наш дом электрокабеле. Стоимость работ -65 тыс. рублей.

Много денежных средств (более 40,0 тыс. руб. в год) тратим на устранение аварийных ситуаций на канализационной сети. Большинство аварий происходит по вине жильцов дома, не соблюдающих правила эксплуатации.

Есть серьезные проблемы по оплате квитанций за жилищно-коммунальные услуги. Половина собственников не выполняет требования Жилищного кодекса РФ - производить оплату до 10 числа следующего месяца. Они считают, что можно уехать в отпуск, отремонтировать автомобиль, сделать другие траты, а заплатить за квартиру можно и потом.

Однако, задержка оплаты, на пример, для льготной категории чревата приостановкой выплаты льгот.

Кроме этого, начиная с 11 числа месяца, задолженность за услуги ЖКХ считается просроченной. С этого момента собственник жилья нарушил условия оплаты и по отношению к нему могут быть применены санкции, например, могут начисляться пени за каждый день просрочки. Размер пени установлен законом и составляет 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки обязательных выплат.

При этом согласно вступившим с 1 января 2016 года в ЖК РФ поправкам, спустя 90 дней просрочки пени увеличится до 1/130 ставки. Таким образом, сумма задолженности спустя три месяца начнет расти лавинообразно (по новым правилам расчета пени за 3 месяца просрочки увеличится фактически в 2 раза).

Анализ работы, бухгалтерский учет за отчетный период подтвердили, что финансовое состояние ТСЖ является неизменно устойчивым, стабильным и платежеспособным. Таким образом, несмотря на возникающие трудности мы своевременно рассчитываемся по налогам и сборам и не имеем задолженности перед ресурсоснабжающими организациями.

Однако хочу обратить ваше внимание и ответить на один волнующий вопрос – расчет воды как коммунального ресурса на содержание общего имущества. Ответ заключается в

нашей сознательности, т.е. правильно и своевременно сдавать показания квартирных счетчиков.

За 2017 год разница между показаниями Узла учета ХВС и суммой квартирных счетчиков составила 31 куб.м. ($8011 \text{ м}^3 - 7980 \text{ м}^3$), которая была оплачена за счет других статей сметы доходов и расходов.

По электроэнергии ситуация складывается лучше. Разница между показаниями общего счетчика и суммой квартирных находится в пределах технологических потерь, свойственных электрическому току.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Калининец» характеризуется следующими показателями:

2016 г приход – 3 064 894 руб., расход – 2 990 865 руб. Итого доход – 74 028 рублей.

2017 г приход – 3 407 428 руб., расход – 3 392 085 руб. Итого доход - 15 343 рублей.

По состоянию на 20 февраля 2017 года на расчетном счете – 55890,69 руб. задолженность 11 собственников 52783.07 рублей.

На спецсчете капремонта – 51755,92 рублей

Все это свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике, проводимой в ТСЖ.

ПЛАНЫ НА ТЕКУЩИЙ ГОД

На текущий год мы не планируем больших финансовых затрат на проведение ремонтных работ.

Сегодня нам надо по повестке дня утвердить: состав правления, метод расчета коммунальных услуг на содержание общего имущества, смету доходов и расходов. (Эти документы размещены на сайте ТСЖ <http://tsgkalininec.ru>).

Прошу утвердить: правление в количестве 5 человек, персонально указаны в решении для голосования; тариф на техническое содержание и обслуживание дома с 1 мая 2018 г. в размере -21,75 руб/кв.м.; годовой бюджет в сумме 1 157 723,00 руб.; штатное расписание в количестве 6 человек; фонд оплаты труда по штатному расписанию 544 692,00 рублей.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 г. №1498 с 1 июня 2017г. изменился порядок начисления расходов на ОДН теперь это плата за содержание общего имущества дома, перешедший из состава коммунальных в состав жилищных услуг, который можно рассчитывать следующими способами: по нормативу; по показаниям общедомового прибора учета; по среднемесячному потреблению с перерасчетом 1 раз в год; по показаниям системы одномоментного считывания показаний ИПУ и ОПУ.

Предлагаю рассчитывать с 1 июня 2017 г по показаниям общедомового прибора учета

Это самый выгодный вариант, так как наш дом оборудован ОПУ, то расходы на ОДН определяются, исходя из фактических показаний прибора учета. Так было всегда.

Таким образом, тариф на содержание, текущий ремонт и управление состоит из 2-х частей: постоянный и переменный коммунальные услуги (КУ), как указывается в текущих платежных квитанциях.

Чтобы наше собрание было признано действительным и состоявшимся собственники помещений должны собственноручно заполнить бланк решения и передать его правлению или счетной комиссии.

Оригиналы протокола собрания и решений собственников должны в течении 5 дней переданы в Государственную жилищной инспекции Ростовской области и размещены на ГИС ЖКХ.

Прошу вас соблюсти эти требования Жилищного кодекса РФ.