

ОТЧЕТ

Председателя правления ТСЖ «Калининец» на отчетном собрании по итогам финансового 2012 года

Уважаемые члены ТСЖ «Калининец»!

Прежде всего, разрешите доложить итоги финансового 2012 года.

По состоянию на 01 января 2013 года на нашем расчетном счете было 224 400 рублей.

На сегодняшний день, т.е. на 20 апреля на расчетном счете - 319 110 рубля.

В кассе -580 рублей.

За 2012 год на наш расчетный счет поступило 2 739 132 рубля.

Это коммунальные платежи (вода, тепло, электроэнергия), которые транзитом проходят через наш расчетный счет и техническое содержание и обслуживание дома, также капитальный ремонт.

За 12 год ТСЖ оплатило по факту, т.е. по приборам учета МУП «Теплокоммунэнерго» 789 917 рублей, Водоканалу – 551 096 руб., Донэнерго – 498 330 рублей.

Техническое содержание 15, 4 и капитальный ремонт 2, руб.за кв.м за год составило 734 976 рублей, из которых – 84 480 руб. на капитальный ремонт. Эти средства остаются в ТСЖ на наше содержание и развитие.

За прошедший год расходы выглядели следующим образом:

Фонд Оплаты труда – 247 766 руб., в т.ч. зарплата председателя 8,0 тыс. рублей в месяц, бухгалтера – 4,0 тыс. руб., дворника – 4023 руб. Уборщика подъездов – 4023 руб., электрика – 1724 руб. На ФОТ начисляются налоги в сумме – 96 818 рублей.

Таким образом, на техническое содержание и обслуживание дома остается 47% от собираемых членских взносов или 305 733 рубля.

Почему я назвал наши платежи членскими взносами.

Наше ТСЖ по бухгалтерскому учету применяет упрощенную систему налогообложения (доходы минус расходы).

С этого года действуют изменения, внесенные в Жилищный и Налоговый кодексы. Согласно ст. 155 ЖК п.5 члены ТСЖ вносят обязательные платежи или **членские взносы**, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. В этом случае эти средства не являются доходом и не учитываются при составлении налоговой декларации.

НЕ члены ТСЖ вносят платежи, которые будут считаться доходом, облагаемые налогом.

Большинство из нас принимало участие в создании в 1968 году ЖСК «Калининец», а в 1998 году реорганизации его в ТСЖ «Калининец». Участие в этих собраниях формально подтверждает ваше членство в ТСЖ. Однако Законодательство требует и наличие заявления о вступлении ТСЖ. **Позже я вернусь к этому вопросу.**

Вернемся к финансовому отчету.

Хочу остановиться на платежной дисциплине наших собственников квартир.

В подавляющем большинстве вы соблюдаете правила и сроки оплаты. На сегодняшний день, 20 апреля, только 7 человек не оплатили полученные в марте услуги.

Нигде больше такой ситуации, когда за потребленные услуги, можно платить спустя месяц-другой.

По договору с ресурсоснабжающими организациями мы должны рассчитаться в течение трех дней после поступления от них счета. Чтобы не нарываться на штрафные санкции ТСЖ старается рассчитываться с ними до 15 числа.

Это возможно, только в том случае, когда есть оборотные средства. Мы как успешное предприятие, смогли накопить такие средства и рассчитываемся с ресурсниками не дожидаясь, когда все собственники оплатят квитанции. В результате долгов перед ресурсниками у нас нет.

Зато есть должники перед ТСЖ. На сегодняшний день из 90 собственников только 7 еще не оплатили квитанции за март, из которых двое являются злостными неплательщиками. Это кв. 44 и 90.

Собственник кв. 44 сдает квартиру в аренду, а арендатор постоянно имеет трехмесячную задолженность по оплате. Собственник снял с себя ответственность за соблюдение жилищного законодательства. На письменные обращения и предупреждения не реагирует.

25 апреля истекает срок погашения задолженности в сумме более 9,0 тыс рублей. После этого срока мы имеем право отключить электроэнергию в квартире. В случае не санкционированного подключения, последнее будет квалифицироваться как хищение с вытекающими последствиями, но уже по уголовному кодексу.

Арендатор, проживающий в данной квартире постоянно имеет задолженность за три месяца и не желает погашать ее. В тоже время пытается угрожать наведением нового порядка в доме или вызовом меня в прокуратуру или суд.

Кроме этого, хочу заострить внимание собственников, сдающих квартиры в аренду и особенно арендаторов - квартиросъемщиков.

Согласно постановлению Правительства РФ от 17 июля 1995 г. N 713в редакции от 21 мая 2012 г., граждане, прибывшие для временного проживания в жилых помещениях, не являющихся их местом жительства, на срок свыше 90 дней, обязаны по истечении указанного срока обратиться к должностным лицам, ответственным за регистрацию.

Нарушение этого правила по ст. 19.15 КОАП влечет наказание, как собственника так и арендатора.

Еще хочу предупредить наших собственников, если их дети не зарегистрированы по месту жительства родителей, то их тоже ждет штраф в сумме не менее 1,5 тыс рублей.

Как уже докладывал на прошлом собрании ТСЖ – это юридическое лицо, на которое распространяется все действующее законодательство: уголовное, налоговое, административное, и т.д.

Исходя из этого 36 надзорных органа имеют право посещать нас с различными инспекторскими проверками.

В начале года нас проверяла МЧС (противопожарная служба), ГЖИ, Госстандарт. Были замечания, которые вовремя были исправлены. Госстандарт предъявил требования о замене трансформаторов тока в щитовой. Были приобретены трансформаторы тока на сумму 2039 рублей.

По трудовому кодексу как юридическое лицо мы обязаны были провести аттестацию рабочих мест, что было сделано, заплатив 10 856-00 рублей

По правилам безопасности эксплуатации многоквартирного дома мы обязаны проводить диагностику и чистку вентиляционных каналов и дымоходов, провели и заплатили – 59 562,00 руб. Результаты диагностики были доведены до вашего сведения на счетах-квитанциях. Однако, никто из собственников не принял мер по устранению этих замечаний. Вытяжки подсоединены к вентиляционным каналам, не заменены вытяжные трубы на газовых колонках, не восстановлен доступ к вычистным каналам дымоходов. Такие нарушения могут привести к непоправимым и печальным последствиям.

Из средств направленных на техническое содержание и обслуживание было оплачено за:

- ✚ обслуживание внешних газопроводов - 12 463,00 рублей
- ✚ за расчетно-кассовое обслуживание нашего расчетного счета – 40 842,00 рублей
- ✚ ОАО «Чистый город» за вывоз ТБО - 92 941,00 рублей
- ✚ ОАО ЮТК за телефон, находящийся в помещении для аренды 5 409,00 рублей
- ✚ ООО «Строб» за обслуживание узла учета тепла и воды 37 150,00 рублей
- ✚ ИП Шевцов за чистку канализации - 36 250,00 рублей
- ✚ вернули в бюджет субсидию за тепло в сумме – 31 177-80 рублей
- ✚ приобрели датчики движения для установки в подъезде – 1300,00 руб
- ✚ приобрели и установили счетчики воды для полива – 1260,00
- ✚ подписка на спец литературу – 6 900,0
- ✚ обновление программы бухучет -1 900,00

- ✚ заправка картриджа 500,00
- ✚ приобретение канцтоваров -1 445,
- ✚ поддержка интернет-сайта - 2 700,00 руб
- ✚ регистрация новой редакции Устава ТСЖ -1 150,00
- ✚ членские взносы в Ассоциацию ТСЖ 6 000,00
- ✚ приобретение прочих материалов (для уборки, мелкого ремонта, удобрений, посадочного материала и т.д.) по авансовым отчетам израсходовано – 30 890, рублей.

Таким образом, за 2012 г доход составил – 2 739 132 рубля, расход – 2 743 832 руб, перерасход – 4 700, рублей. Так как получился отрицательный результат, то по закону (УСН) мы заплатили 1% от дохода, т.е. 27 391 рубль.

Теперь о бюджете ТСЖ на 2013 год

Доход – членские взносы на техническое содержание, обслуживание, текущий ремонт – 15,40 руб/кв.м в месяц или 650 496,00 руб. за год.

Капитальный ремонт 2,00 руб/кв.м в месяц или 84480,00 руб. за год

С расшифровкой бюджета можно познакомиться на нашем сайте <http://tsgkalininec.ru>

Предлагаю утвердить штатное расписание ТСЖ «Калининец»

Председатель правления	8000,00	
Главный бухгалтер	0,5	4000,00
Электрик	0,25	1724,00
Уборщик подъездов	0,3	4023,00
Дворник	0,3	4023,00
Итого -		21770,00

На этот фонд начисляются взносы в ПФР и соцстрах 4790, руб. Итого 26 560,00 в месяц, за год 318 720, руб.

Неделю назад комиссионно в составе Вакало Таисии Васильевны, Сенчищевой Марии Васильевны, Деулиной Натальи Тимофеевны, Сим Евгения составили акт весеннего осмотра нашего дома.

В результате осмотра было отмечено,

часть балконных плит потребует в ближайшее время выборочного текущего ремонта, в этом году требует ремонта обрамление приемков,

Требует текущего ремонта козырьки над подъездами и крыльцо подъездов,

Кровля простояла десять лет, срок службы покрытия истек, на кровле появились вздутия, т.е. требуется текущий ремонт.

Верхушки дымоходов и вентиляционных шахт изнутри необходимо штукатурить.

Земля вокруг канализационных колодцев просела. Поэтому требуется их капитальный ремонт. В начале мая будет проведен капитальный ремонт канализационных колодцев. Штукатурка изнутри, промывка их под давлением. Работы предполагается провести в начале мая.

Есть повреждения отмостки и цоколя, которые необходимо ремонтировать.

Металлический водопроводный лежак требует замены на пластик. На лежаке появились свищи. В прошлом году оторвался от него стояк во втором подъезде. Сама труба имеет внутри большие наросты.

Система квартирного отопления также требует небольшого ремонта, т.е. некоторые собственники сэкономили на запорной арматуре и не поставили перемычку перед батареей.

По благоустройству территории - требуется покраска забора придомовой территории. Кстати о придомовой территории. Приятно когда она ухожена. Растут цветы, нет сорняков. Но не некоторые наши жители могут оставить на ней мусор, с балкона бросить бутылку или сигарету. Но самое главное, давайте определим место для установки мангалов. Негоже бродить по всему участку, оставляя следы угля.

Благодарю за внимание!