

ТЕЗИСЫ К РЕШЕНИЮ

Заочного Общего Собрания членов ТСЖ «Ленинский проспект,75/9» апрель - июнь 2021 года.

Данные тезисы направлены на то, чтобы дать представление о каждом вопросе, поставленном на голосование. При появлении дополнительных вопросов, каждый член ТСЖ может обратиться в правление в приёмные часы и получить полную информацию.

Вопросы №1, №2 стандартные и, как правило, не вызывают вопросов, затруднения у лиц, участвующих в голосовании.

Вопрос № 3 Отчёт о текущей работе Правления ТСЖ.

За 2020год Правление провело 8 заседаний. На них рассматривались текущие вопросы по содержанию и ремонту жилого многоквартирного дома.

Расчёт списка работ ведётся исходя из 2-х факторов:

1-ый фактор - список необходимых текущих работ (работы капитального характера рассматриваются и выносятся на ОСС) и по организационным вопросам, которые возникают на основании писем, распоряжений и новых Законодательных Актов;

2-ой фактор - это сумма денег, которую получит ТСЖ на свой расчётный счёт за отчётный период (как правило, за квартал).

Осмотр состояния общего имущества происходит ежедневно (конечно, на крыши выходим в основном в сухую и тёплую погоду). Кроме этого, ежедневно получаем справку от диспетчерской службы о наличии вызовов и происшествий за сутки.

На основании этой информации составляется список необходимых работ и сроки их выполнения. Выделяются работы срочные (аварийные) и плановые. А так же, рассматривается, какими силами будут выполняться эти работы: с привлечением других организаций и специалистов или своими силами.

В текущие работы входят и работы по обслуживанию лифтов (Договор с Мослифтом), газового оборудования (Договор с Мосгазом или другой аналогичной организацией), систем вентиляции (Договор с вентиляционщиками), водоснабжения и водоотведения (Договор с Мосводоканалом), центрального отопления (Договор с МОЭК). Подача электроэнергии в помещения собственников и освещение в подъездах (Договор с МОЭСК), вывоз мусора (Договор с «Логистика»). А ещё Договора со специалистами по поддержке всяких отчётных программ (типа 1С-бухгалтерская), с юристами (по минимальной ставке), Договор на страхование общего имущества, Договора с организациями или специалистами для выполнения разовых работ (как пример, сварщик), которого мы не можем содержать постоянно.

Работы делятся на краткосрочные (текущий ремонт) и долгосрочные (подготовка к весенне - летней или зимней эксплуатации дома).

Другими словами, задача Правления, как управляющей организации, обеспечить достаточно комфортное проживание жителей дома в течение всего года.

К сожалению, сами собственники часто затрудняют выполнение этой задачи, делая несогласованную перепланировку, забивая вентиляционные каналы, закрывают доступ к коммуникациям.

И не оплачивают в срок коммунальные услуги. А наши расходы определяются суммой, которую мы должны получить от собственников (30,49 руб/кв. м x 16276 кв. м = 496 255,24 руб). И на эти деньги, помимо оплаты по Договорам, мы содержим: уборщиков, электрика, сантехника, техника, инженера (1/2 ставки), бухгалтера, Управляющего (и Председателя в одном лице).

Не своевременная оплата коммунальных услуг (задолженность - уже длительный срок, не опускается ниже 1,0 мл. рублей) уменьшает наши возможности по выполнению работ.

Тем не менее, ТСЖ «Ленинский проспект,75/9» не имеет ни перед кем долговых обязательств и перешло в 2021 год с более чем 3, 0 мл. рублей профицита на своём расчётном счёте.

По вопросу №4 Отчёт Ревизора.

Ревизор: Цвит Галина Григорьевна (утверждена Решением заочного общего собрания членов ТСЖ, от 12.01.2020г.) в присутствии председателя Правления и главного бухгалтера осуществила проверку финансово - хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Ленинский проспект,75/9» за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.

Цель проверки:

1.Выполнение решений Общих собраний членов ТСЖ «Ленинский проспект,75/9» за проверяемый период;

2.Исполнение Сметы расходов ТСЖ;

3.Законность совершенных сделок УК, Правлением ТСЖ, от имени ТСЖ.

4.Состояние и размер общего имущества ТСЖ.

Товарищество собственников жилья «Ленинский проспект,75/9» является юридическим лицом в форме некоммерческой организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного Кодекса РФ. ТСЖ создано решением общего собрания (протокол № 1 от 16.09.2008г) для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с ГК РФ, ЖК РФ и иными законодательными актами, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

Для проверки представлены правоустанавливающие документы:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 02.10.2008г за основным регистрационным номером 5087746168758;

Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 77 № 011616624 от 02.10.2008г.;

Свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы от 22.04.2010г. № 90-20-04-10-1-3119;

Устав ТСЖ.

Основной вид деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда.

Юридический адрес: 119 261 г. Москва, Ленинский проспект, дом 75/9

Фактический адрес: 119 261 г. Москва, Ленинский проспект, дом 75/9

В соответствии со статьей 144 ЖК РФ органами управления ТСЖ является Общее собрание товарищества и Правление.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполнял Филимонов Г. Н., а членов Правления: Есипова Л.В., Заитова Г.Н.

Финансовая деятельность

Денежные средства

У ТСЖ открыт расчетный счет № р./сч 40703810500330000123 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

Представлены для проверки выписки банка с обосновывающими документами по расчетному счету.

Остаток средств на 01.01.2020г.- 3 130 451,16

Остаток средств на 01.01.2021г.-1 024 541,96

По счёту N 40705810300330000004 за период с 01.07.2015 по 31.12.2020г. числятся взносы на капитальный ремонт общего имущества ТСЖ в сумме – 17 517 679,99 Расход средств за данный период с данного счета не производился.

Операций с наличными денежными средствами не производились (кассы нет).

Отмечается позитивная работа с денежными средствами.

Депозит денежных средств принёс дополнительную прибыль ТСЖ за 2020г. 208 976,55руб.

Размещение средств на кап. ремонт под проценты принёс дополнительно средств за 2020г- 604 738,41руб.

Налоговые платежи, расчёты с арендаторами и поставщиками услуг и др. контрагентами производились своевременно, в безналичном порядке, через расчётный счёт.

В ТСЖ разработано Положение об оплате труда работников.

За 2020г. ФОТ составил - 3 257 431,04 руб., отчисления в фонды социального страхования -656 314,28 руб., НДС составил - 418 159,00руб.

В штате - 7 ед. из них основных работников - 4 ед.

Начисление з/пл производится в соответствии со штатным расписанием. Заработная плата сотрудникам перечислялась на банковские карты или личные счета в банках. В 2020г. была произведена индексация заработной платы (индексировались только оклады).

Бухгалтерский и налоговый учёт и отчётность.

ТСЖ применяет упрощённую систему налогообложения (объект налогообложения – доходы, уменьшенные на величину расходов).

Валюта баланса 2020г составляет – 31990.00 т. руб.

Прибыль за 2020г. составляет – 1997.00т. руб.

Резервный фонд на конец года составил - 3490т. руб.

Вопрос 5 Исполнение сметы доходов и расходов.

Для планирования финансовых действий, ежегодно составляется смета доходов и расходов.

Статьи Дохода:

1. Ежемесячные платежи собственников жилых помещений на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества дома (СОР) 30,49 р. х S.

2. Ежемесячные платежи собственников нежилых помещений на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества дома (СОР) 30,49р. х S.

Возмещение выпадающих доходов, которое зависит от количества собственников, получающих льготы = **329 867** рублей.

Итого на 2020 год на СОР планировалось получить = **6 285 129,00** рублей.

С учётом неиспользованных средств по СОР на начало года фактически на СОР в 2020 году было получено 7 189 098,67 рублей.

Расходы в 2020 году

Работы	Единица стоимости	План	Потрачено
Тех. Обслуживание лифтов	руб.	221 486,40	221 486,40
Тех. Обслуживание газовых сетей	руб.	54340,00	Нет
Тех. Обслуживание систем вентиляции	руб.	97000,00	Нет
Работы по системе электрообслуживания	руб.	300 000,00	309 899,10
Работы по теплосбережению (утепление крыши)	руб.	300 000,00	300 144,03
Дератизация, дезинсекция, дезодорация	руб.	20 000,00	630 560,00
Подготовительные работы к зиме	руб.	150 000,00	150 139,96
Противопожарное обслуживание дома	руб.	103877,21	нет
Силовая энергия на дежурное освещение и работу лифтов	руб.	150 000,00	160 149,15
Тех. Обслуживание внутридомовых сетей:	руб.	580 336,00	476 929,04
- выплата сотрудникам	руб.	478 651,00	393 468,44
- налоги (20,2%)	руб.	96 685,00	79 480,60
- материалы, инструмент	руб.	5 000,00	3 980,00
Рабочий МКД (з/пл с отчисл)	руб.		
Инженерно-техническое обслуживание	руб.	413 065,00	538 232,06
- выплата сотрудникам	руб.	343 648,00	448 129,41
- налоги (20,2%)	руб.	69 417,00	90 102,95
Санитарная очистка:	руб.	678 625,00	674 376,05
- выплата сотрудникам	руб.	564 580,00	561 045,00
- налоги (20,2%)	руб.	114 045,00	113 331,05
- материалы, инвентарь	руб.		
Ремонт общего имущества МКД	руб.	551 996,14	508 424,43
- текущий ремонт здания	руб.	351 996,14	362 024,43
-текущий ремонт оборудования		200 000,00	146 400,00
- капитальный ремонт	руб.		
Управление МКД:	руб.	1 707 618,00	1 728 450,00
- выплата сотрудникам	руб.	1 237 619,00	1 244 765,00
- налоги (20,2%)	руб.	249 999,00	251 442,51
- прочие (канц.товары, содержан.оргтехн., печатн.изделия и др.)	руб.	10 000,00	15673,46
- расходы по связи		10 000,00	9996,32
- списание материалов на содержание офиса		10 000,00	8274,00
- расходы по технике безопасности			1 773,5
-информационно-консультационные расходы		10 000,00	10126,00
- техническое обслуживание программы 1С ,Астрал,СБИС,Team Viewer/	руб.	180 000,00	186 400,00
Страхование	руб.	31 671,79	Выплатили в декабре 19 г.
Ведение бухгалтерского учета, налоги	руб.	702 135,00	725 705,14
- выплата сотрудникам		584 139,00	603 748,00
- налоги (20,2%)		117 996,00	121 957,14
Юридические услуги	руб.	180 000,00	129 000,00
Аварийные и внеплановые работы	руб.	60 000,00	нет
Итого расходов по СОР 2020г.	руб.	6 302150,53	6 553496,45
Доходы –расходы по СОР		17021,53	635 602,22
Прочие расходы :			270 966,74
-административные штрафы			
-вознаграждение членам Правления			60 000,00

-вознаграждения активным членам ТСЖ			42 000,00
-банковские услуги и услуги МФЦ			129 000,00
-прочие расходы			-
Налог по УСНО	руб.	80 252,00	207 758,00

Вопрос 6 Утверждение финансово - хозяйственного плана работ на 2021год (по тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы, и без дополнительных взносов с собственников жилья).

Тарифы на СОР (содержание, обслуживание и ремонт)общего имущества на момент подготовки финансового плана не изменились, по состоянию на 2020 год.

Поэтому планируемая сумма Дохода должна соответствовать данным 2020года =**6 285 129,00** руб. только взносы на СОР (Содержание, Обслуживание, Ремонт)

Планируемые Расходы представлены в таблице:

Работы		Ед.изм	Стоимость
1	Техническое обслуживание	руб.	2328637,40
1.1	Тех. Обслуживание лифтов	руб.	221 486,40
1.2	Тех. Обслуживание газовых сетей	руб.	185 000,00
1.3			
1.4	Тех. Обслуживание систем вентиляции	руб.	108750,00
1.5	Работы по системе электрообслуживания	руб.	250 000,00
1.6	Работы по теплосбережению (утепление крыши)	руб.	250 000,00
1.7	Дератизация, дезинсекция, дезодорация	руб.	20 000,00
1.8	Подготовительные работы к зиме	руб.	150 000,00
1.9	Силовая энергия на дежурное освещение и работу лифтов	руб.	150 000,00
1.10	Тех. Обслуживание внутридомовых сетей:	руб.	580 336,00
	- выплата сотрудникам	руб.	478 651,00
	- налоги (20,2%)	руб.	96 685,00
	- материалы, инструмент	руб.	5 000,00
1.11	Инженерно-техническое обслуживание	руб.	413 065,00
	- выплата сотрудникам	руб.	343 648,00
	- налоги (20,2%)	руб.	69 417,00
2	Санитарная очистка:	руб.	678 625,00
	- выплата сотрудникам	руб.	564 580,00
	- налоги (20,2%)	руб.	114 045,00
	- материалы, инвентарь	руб.	
3	Ремонт общего имущества МКД	руб.	551 996,14
	- текущий ремонт здания	руб.	351 996,14
	-текущий ремонт оборудования	руб.	200 000,00
	- капитальный ремонт	руб.	
4	Управление МКД:	руб.	1 707 618,00
	- выплата сотрудникам	руб.	1 237 619,00
	- налоги (20,2%)	руб.	249 999,00
	- прочие (канц. товары, содержание оргтехники, печатные изделия и др.)	руб.	10 000,00
	- расходы по связи	руб.	10 000,00
	- списание материалов на содержание офиса	руб.	10 000,00
	- расходы по технике безопасности	руб.	
	-информационн-консультационне расходы	руб.	10 000,00
	- техническое обслуживание программы 1С ,Астрал,СБИС,Team Viewer/	руб.	180 000,00
5	Страхование	руб.	51 671,79
6	Ведение бухгалтерского учета, налоги	руб.	702 135,00
	- выплата сотрудникам		584 139,00
	- налоги (20,2%)		117 996,00
7	Юридические услуги	руб.	180 000,00
8	Аварийные и внеплановые работы	руб.	84445,67
9	Вывоз и утилизация мусора (участие в эксперименте по ЮЗАО г. Москвы)	руб.	
	Итого расходов по СОР 2021г.	руб.	6 285 129,00
	Недостающая часть средств на СОР 2021 г.		
	Доходы –расходы по СОР		0
	УСНО	руб.	310492,95

Вопрос 7 Предоставить права Правлению ТСЖ «Ленинский проспект,75/9» использовать «Резервный фонд» для компенсации затрат на следующие виды работ:

- обустройство входной группы 4-го подъезда;

- проведение комплекса работ по пожарной безопасности общего имущества дома (замена пожарной сигнализации дома); - ремонт лифтовых механизмов 4-го и 6-го подъездов;

- проведение дополнительной (сверхнормативной) дезинфекции помещений общего имущества дома;

- проведение дополнительных работ, которые возникают из требований нормативных документов контролирующих органов (Роспотребнадзора, Роспожарнадзора, Прокуратуры, МЖИ и других организаций), но не предусмотрены в расчётах взносов на содержание общего имущества дома.

Из-за требования Законодательства РФ (ЖК РФ) разрешать использовать фонд Капитального ремонта для работ капитального характера можно только при Решении «ЗА» абсолютного большинства Собственников дома (75% голосов от числа собственников дома мы не можем набрать уже в течение 4-х лет), Правление ТСЖ не может использовать имеющиеся на счету средства (около 18 мл.руб.) для целого ряда работ. Только за последние 6 месяцев из- за инфляции цены на строительные материалы выросли на 30%. Тем самым мы потеряли за это время около 6 мл. руб.

Но работы надо проводить безотлагательно (лифт может остановиться в любой момент, о необходимости иметь работающую противопожарную систему тоже всем понятно и т.д.) поэтому Правление ТСЖ обращается с просьбой разрешить использовать «Резервный фонд» для проведения указанных работ.

Ориентировочная смета на указанные работы:

Виды работ	Плановая стоимость в руб.	Комментарии
Ремонт лифтовых механизмов подъездов №4 и №5	600 000,00	
Срочные Ремонтные работы на входной группе подъезда №4, в связи со сносом пристройки: - изготовление и монтаж двери; - восстановление «козырька» подъезда; - ремонт стены с теплозащитным покрытием	65 000,00 40 000,00 150 000,00	
Противопожарное обслуживание дома	503 877,21	Имеется предварительный договор, но от 2019 года.
Ремонт балконов	380 000,00	
Проведение дополнительных работ, которые возникают из требований нормативных документов контролирующих органов	150 000,00	
Итого:	1 888 877,21	

Вопрос 8 Принять на баланс ТСЖ «Ленинский проспект,75/9» систему видеонаблюдения за дворовой территорией при обязательной передаче всей документации и оборудования Правлению.

На стене дома установлена система видеонаблюдения (видеокамеры) за контролем ситуации на дворовой территории. Всё оборудование было приобретено на средства автовладельцев дома, которые ставили свои машины на дворовой территории. Однако это оборудование не может обслуживаться ТСЖ так как не находится на его балансе.

С этой целью предлагается передать всё оборудование по Акту на баланс ТСЖ.

Вопрос 9 Определение места хранения Протокола Общего Собрания членов ТСЖ и способ оповещения итогов собрания

Это необходима процедура для обеспечения хранения документов.

Правление ТСЖ