

ОТЧЕТНЫЙ ДОКЛАД
Правления ТСЖ «Вёшки»
о финансово-хозяйственной деятельности в 2015 году

19 марта 2016 г.

Уважаемые коллеги, друзья!

На сегодняшний день членами Товарищества с учетом собственников, принятых Правлением в члены ТСЖ после прошлогоднего общего собрания, являются 133 человека, обладающие 135 голосами (Макаров А.А, Файзуллин А.М. –по 2 голоса). 29 собственников не являются членами ТСЖ, но пользуются инженерной, среди них, есть те кто в полной мере, и те кто периодически оплачивают предоставляемые услуги.

По решениям судов Петров Н.М. и Самускевич В.А. признаны членами ТСЖ. Девять человек покинули наш коллектив. Гебеев А.А., Макарова И.А. и Петрик Д.И. в связи с продажей собственности, Кравченко Н.К. и Петров Н.М. по их заявлениям. К сожалению 4 человека по воле всевышнего: Карепина С.А., Кондатенко М.В., Терминасов З.Т., Притула С.Ф. Прошу почтить их минутой молчания!

Кроме того есть еще группа лиц, которые пользуются инфраструктурой поселка, но при этом уже длительное время ни за что не платят. Но о них несколько позднее.

За время существования ЖСПК «Заречье», а затем ТСЖ «Вёшки» сложился коллектив единомышленников, многие из которых по мере своих сил и возможностей принимают участие в жизни нашего коллектива. В основном жители с пониманием относятся к деятельности Правления и Исполнительной дирекции, к тем трудностям в решении насущных вопросов нашей жизнедеятельности, которые нередко возникают. Со своей стороны правление нацелено на диалог со всеми жителями, проживающими в поселке, готово рассмотреть любые предложения, и постарается найти взаимоприемлемые решения.

За это время сооружены сети электро- и газоснабжения, канализационная сеть, дороги, уличное освещение, детские площадки, административное здание; постоянно проводится благоустройство территории.

На заседаниях правления в основном рассматривались вопросы жизнеобеспечения нашего поселка. Именно вопросы стабильного функционирования нашей инженерной инфраструктуры, создания комфортных условий проживания наших жителей являются и будут впредь являться приоритетными в деятельности правления и исполнительной дирекции.

На 1 января 2015 года остаток средств ТСЖ составлял 6 372 424,44 руб., в том числе по целевым программам – 5 700 546,14 руб., по эксплуатационным программам – 671 878,20 руб.

За 2015 год по всем статьям целевых и эксплуатационных расходов, включая оплату за потребленную электроэнергию, поступило 20 400 955,74 руб.; израсходовано 22 972 770,16 руб. Остаток средств на 1 января 2016 года составляет 3 800 609,92 руб. Как видим остаток располагаемых ТСЖ средств за отчетный период уменьшился почти в 2 раза, что связано, во-первых, с зачетом за 1 месяц собственникам, не имевшим задолженности по состоянию на 15 января, во-вторых с появлением группы последователей Петрова Н.М. & Со, указанных в проекте решения собрания.

Теперь более подробно по отдельным статьям целевых расходов:

1. Дороги

Все работы по данному разделу выполнены за исключением отвода сточных вод на ул.Есенина, что связано с выделением новых участков под застройку. Ямочный ремонт дорог выполнен в основном за бюджетный счет. Мы осуществили расширение поворота от КПП на ул.Толстого, и ремонт бордюрного камня.

2. Газоснабжение

Еще в 2012 году все работы по газовой программе были завершены, средства не расходовались.

3. Электроснабжение

Прошло более 2-х лет с момента передачи сетей электроснабжения нашего поселка в собственность АО «Мособлэнерго», но мы до сих пор не можем добиться от Долгопрудненского филиала актов балансового разграничения, без которых невозможно оформить договора электроснабжения в АО «Мосэнергосбыт». Причина – якобы недостаток мощностей. При этом все контрольные замеры потребления электроэнергии показывают 50% и ниже нагрузку на трансформаторах, что подтверждает даже начальник Долгопрудненского филиала АО «Мособлэнерго» г-н

Бессчетнов А.В. Для решения проблемы нам предлагают закупить дополнительные мощности в размере 1000 КВт. Но никаких работ по замене кабелей и трансформаторов производиться не будет (по заявлению А.В.Бессчетнова). Более того при «так называемой нехватке мощностей» они выдают разрешения на подключение новых абонентов по 15 КВт каждому.

Доходит до курьезов. Некоторые наши соседи обратились в МОЭСК и им выдали все необходимые документы на дополнительные мощности.

Но при чем здесь МОЭСК, если сети принадлежат совершенно другой организации – АО «Мособлэнерго»?

Делайте выводы!

Уличное освещение передано в муниципальную собственность 4 апреля 2015 года. Казалось бы все хорошо. Это местная власть, которая по закону и решает вопросы местного самоуправления и должна оплачивать расходы на освещение. Но в бюджет расходы заложены только на 2016 год и то оплатить расходы на освещение город не может т.к. нет соответствующего договора, который блокирует опять-таки Долгопрудненский филиал ОА «Мособлэнерго». Мы оплачиваем потребление электроэнергии по общим счетчикам в том числе и освещение. Решаем эту проблему.

4. Водоснабжение

Положение дел с централизованной системой водоснабжения поселка весьма тяжело, если не сказать печально. С одной стороны спроектировать и построить систему водоснабжения силами АО «Мосводоканал», являющееся единственным поставщиком воды в нашей местности, нереально, т.к. для этого потребуются финансирование в размере около 150 млн.руб. С другой стороны ОАО «Водоканал-Мытищи» даже при смене руководителя упорно отказывается подключить нас к имеющимся сетям, мотивируя отказ отсутствием мощностей. При этом даже в отказе в нашем подключении обозначен резерв мощности, которого нам вполне хватит при условии постройки накопительного резервуара.

По нашей инициативе проведено несколько совещаний с участием руководства Управления по работе с сельскими территориями Городского поселения Мытищи и ОАО «Водоканал-Мытищи». На них мы получили заверения, что при постройке новой повысительной насосной станции нам будет возможно подключиться к имеющимся сетям. Верить заверениям руководства ОАО «Водоканал-Мытищи» или не верить это большой вопрос, но мы имеем полную поддержку как от руководства Управления по работе с сельскими территориями, так и отдела «Вешки».

Также мы инициировали вопрос возврата денежных средств, вложенных ЖСПК «Заречье» в перекладку водоводов от МКАДа до ДРЦ. Вопрос пока в подвешенном состоянии.

5. Благоустройство

Работа по водоотведению ливневых вод по ул.Есенина с связи с выделением в том районе новых участков под застройку остановлена.

Для детской площадки «Дубки» закуплены все малые спортивные сооружения кроме крытого павильона, который запланирован на этот год. Очень хочется надеяться, что наши вложения в подрастающее поколение не постигнет участь оборудования детской площадки «Дубки», изуверски уничтоженного в 2015 году.

К сожалению, сооружение спортивной площадки, строительство которой должно осуществляться за счет бюджетных средств, заморожено.

Наши обращения в Администрацию результатов не принесли, а в одном из ответов нам предлагается самим профинансировать ее строительство в размере 20 млн.руб.

6. Безопасность

В соответствии с решением прошлогоднего собрания и сметой были произведены корректировка установленных камер в целях более точного обзора.

Установлены дополнительно, как и предусматривалось ,10 видеокамер. Видеозапись ведется циклично на 10 дней.

К сожалению не все жители знают о системе видеонаблюдения и не обращаются в исполнительную дирекцию по случаям криминального характера.

Считаю необходимым установить информационные щиты о наличии видеонаблюдения и оповестить об этом всех жителей поселка.

7. Информационное обеспечение

В 2014 году под руководством и непосредственном участии Р.А.Донской разработан сайт ТСЖ «Вешки». На сайте размещена масса необходимой для жителей информации, предусмотрено электронное оповещение зарегистрированных пользователей о важных моментах жизни Товарищества, предусмотрена возможность электронного опроса и электронного голосования. Но еще более важная часть – возможность оплаты

всех платежей через личный кабинет. Кроме того предусмотрена возможность оплаты в любом отделении Сбербанка г.Москвы.

С момента начала эксплуатации наш сайт зарекомендовал себя с самой лучшей стороны. Каких-либо нареканий (за исключением времени хакерских атак) не было. А наличие хакерских атак только подтверждает его эффективность. На мой взгляд это один из лучших сайтов в своей категории.

По решению правления не установлено информационное табло. Мы посчитали, что лучше всю информацию выкладывать на сайт.

Эксплуатационные программы

По эксплуатационным программам на 2015 год наши затраты без учета содержания административного здания, затрат на юридические услуги и оплату потребленной электроэнергии предусматривались в размере 11456380,00 руб. Фактические затраты составили 10262989,43 руб. Движение средств по отдельным статьям расходом приведено в следующей таблице.

Статья расходов	Остаток на 01.01.15	Предусмотрено сметой	Приход (с учетом зачета)	Расход	Остаток на 01.01.16
ТО газа	83218,59	198024,00	208428,57	190105,92	101541,24
Содержание электросетей (с учетом наружного освещения)	-1177050,19	1049000,00	1169106,16	907747,69	-1424067,66
Оплата потребленной электроэнергии			7322473,99	8160545,93	
Сбор и вывоз мусора	122092,56	953600,00	869266,00	958000,00	33358,56
Содержание КПП	185953,03	1763260,00	1849737,00	1727739,80	307950,13
Содержание общественной территории	-137953,50	1332000,00	1233154,13	1079870,00	15330,63
Уборка дорог	104448,70	2142000,00	1932625,72	2090000,00	-52925,58
Хозяйственные расходы	17263,78	340000,00	410131,00	291077,07	136317,71
Содержание исполнительной дирекции	250625,68	2829897,00	3080951,00	3176444,20	155132,48

Резервный фонд	219761,20	400000,00	433841,00	0,00	653602,20
Прочие расходы	-25936,38	700000,00	1016003,99	749752,44	240315,17
ИТОГО по перечисленным статьям	357576,53	11707781,00	19525718,50	19331283,05	166554,88

Анализ данных показывает, что затраты по отдельным статьям в основном соответствуют предусмотренным сметой на эксплуатационные расходы. Превышение по статье «Содержание исполнительной дирекции» связано с выплатой премии сотрудникам дирекции по решению предыдущего собрания. Мы никогда не предусматривали в смете расходов выплату премий по итогам работы дирекции. Считаю это неправильным и предлагаю предусмотреть в смете на 2016 год отдельную статью «Премияльный фонд» в размере до 300000 рублей. В любом случае только общее собрание решает выплачивать премии или нет, поэтому средства не испарятся а будут у нас в резерве

При этом собираемость средств по многим статьям эксплуатационных программ оставляет желать лучшего и составляет, например, по статье «Вывоз мусора» 91%, «Содержание общественной территории» - 93%, «Уборка дорог» - 90%. Получается, что 10% жителей считают, что не имеет смысла убираться в нашем общем доме, мусор не надо утилизировать, что можно жить на свалке?

Тем не менее, имея по результатам прошлого года недостаток средств в 248000 рублей на 1 января 2016 года мы в небольшом, но все-таки плюсе (166000 рублей.)

Но самое печальное, что у нас есть жители, не желающие платить даже за потребленную электроэнергию, использовав ее почти на 250000 рублей.

Исполнительная дирекция ослабила внимание к этому вопросу. Считаю, что сбор платежей должен быть под постоянным контролем дирекции.

Как вы знаете, ТСЖ выиграло все судебные дела в отношении злостных неплательщиков (Петров, Самускевич, Шиапова), но если Шиапова Э.У. заняла выжидательную позицию, то например Петров Н.М. пишет кляузы во все инстанции, начиная от ОПК и ЭП до прокуратуры г.Мытищи. Все проверки по этим кляузам необходимых Петрову результатов не принесли. При этом мы были вынуждены (по настоятельным рекомендациям

ОПК и ЭП) провести независимую аудиторскую проверку деятельности ТСЖ с 2013 года по сентябрь 2015 года. Заключение этой проверки имеются на нашем сайте. Если у членов ТСЖ есть вопросы по этому моменту, исполнительный директор с удовольствием ответит на них. Наши затраты на аудиторскую проверку составили 135000 рублей.

Самускевич В.А. занял другую позицию. Он решил оспорить правомочность общих собраний ТСЖ за 2012, 2013 и 2014 годы. Ничего не получилось. Но, на сколько мне известно, он не останавливается и решил подавать апелляцию на решение суда.

Я могу понять действия Петрова Н.М. и Самускевича В.А.: жалко же расставаться с кровно заработанными деньгами. Их же можно использовать для собственных нужд.

Я не понимаю другого. Имеется ряд наших соседей, живущих на пенсию, но при этом активнейшим образом защищающих людей, которые пользуясь всеми благами, предоставляемыми ТСЖ, существуют за счет своих соседей. По-моему, нужно сделать все наоборот, а именно: создать ситуацию неприятия и нетерпимости подобных действий.

К сожалению решения судов, в отношении неплательщиков до сих пор не выполнены, что привело к появлению группы лиц – последователей Петрова & Со. Список приведен в проекте решения собрания.

Еще раз хочу всем напомнить, что законодательством РФ предусмотрена обязанность нести бремя содержания общего имущества ТСЖ всеми собственниками независимо от членства в ТСЖ, решения, принимаемые общим собранием, обязательны для всех, и мы намерены добиться этого.

По содержанию административного здания в отчетном году наши доходы от платы за пользование помещениями существенно превысили затраты, что позволило произвести зачет платежей по эксплуатационным расходам за 1 месяц жителям не имевшим задолженностей на 15.01.2015 г.

Правление предлагает повторить эту практику и из средств по статье «Содержание административного здание» произвести зачет по коммунальным платежам за один календарный месяц всем жителям поселка, не имеющим задолженностей на 15 января 2016 г. Список прилагается.

Как вы знаете, правление работает на общественных началах и не имеет никаких льгот и преимуществ. Члены правления тратят свое драгоценное время, свою энергию, свои нервы для решения вопросов жизнедеятельности Товарищества и вправе надеяться хотя-бы на уважительное отношение к себе. В реальной жизни мы наблюдаем совершенно иное – негативное отношение ко всем членам правления.

В 2012 году Т.А.Устюжанина добилась снижения стоимости аренды земельных участков с 240000 до 4000 рублей.

В 2014 году Р.А.Донская, не считаясь с затратами времени и сил, создала сайт ТСЖ «Вешки», на мой взгляд один из лучших в данной категории.

Предлагаю: уменьшить на 100% Устюжаниной Т.А. и 50% Донской Р.А. взносы и платежи по эксплуатационным расходам на 2016 год.

В заключение о выполнении решений собрания от 14.03.2015 г.

Практически все пункты решения собрания выполнены.

Исключения составляют:

- заключение договоров на возмещение эксплуатационных расходов со всеми жителями поселка. На данный момент подготовлен новый вариант договора, учитывающий все произошедшие изменения. Прошу членов ТСЖ внимательно его посмотреть и подписать. Жителям поселка, не присутствующим на данном собрании будут направлены все необходимые документы для подписания договора (со ссылкой на постановление Правительства РФ).

- подписание актов балансового разграничения электрических сетей и оплата за электроэнергию непосредственно в «Мосэнергосбыт». Говорилось выше.

- не освоена смета по инвестиционным программам в части разделов «Водоснабжение» и «Информационное обеспечение» (установка информационного табло).

Спасибо вам за понимание, оказываемую помощь, за вашу работу. Успехов в ваших добрых делах и начинаниях.

Спасибо за внимание.