

ОТЧЕТНЫЙ ДОКЛАД
Правления ТСЖ «Вёшки»
о финансово-хозяйственной деятельности в 2016 году

25 марта 2017 г.

Уважаемые коллеги, друзья!

На 1 января 2017 г. членами Товарищества являлись 137 человек, обладающие 140 голосами (Макаров А.А, Файзуллин А.М., Цуприков В.Н. – по 2 голоса). С учетом собственников, принятых Правлением в члены ТСЖ и утвержденных настоящим собранием – 143 человека, обладающих 146 голосами, 26 собственников не являются членами ТСЖ, но пользуются инженерной инфраструктурой, среди них есть те, кто в полной мере, и те кто периодически оплачивают предоставляемые услуги.

Кроме того есть еще группа лиц, которые пользуются инфраструктурой поселка, но при этом уже длительное время ни за что не платят. С ними начата работа и надеемся она принесет свои положительные плоды.

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 2016 года остаток средств ТСЖ составлял 3 800 609,92 руб., в том числе по целевым программам – 3 230 107,14 руб., по эксплуатационным программам – 570 442,78 руб.

За 2016 год по всем статьям целевых и эксплуатационных расходов, включая оплату за потребленную электроэнергию и зачет добросовестным плательщикам в размере месячного платежа, поступило 20 294 825,31 руб.; израсходовано 20 084 187,23 руб. Остаток средств на 1 января 2017 года составляет 4 011 248,00 руб. в т.ч. по целевым программам – 4 009 928,34 руб., по эксплуатационным – 1 319,66 руб.

Теперь более подробно по отдельным статьям целевых расходов:

1. Дороги

По данному разделу осуществлена установка бортового камня на ул.Луговая и ремонт бордюра на ул.Пушкина. Ямочный ремонт дорог выполнен за бюджетный счет. Работа по уширению автодороги на ул.Пушкина.

2. Электроснабжение

Мы более 2-х лет с момента передачи сетей электроснабжения нашего поселка в собственность АО «Мособлэнерго» не могли добиться от руководства Долгопрудненского филиала АО «Мособлэнерго» оформления актов разграничения границ балансовой принадлежности и актов разграничения эксплуатационной ответственности, без которых невозможно оформить договора электроснабжения в АО «Мосэнергосбыт». Причина – якобы недостаток мощностей. Все наши доводы и расчеты отвергались на корню. Для решения проблемы нам предлагалось закупить дополнительные мощности в размере 1000 КВт и на прошлом собрании мы принимали такое решение. Лишь после реорганизации в АО «Мособлэнерго» и присоединения в качестве отделения Долгопрудненского филиала к Химкинскому работа пошла. Руководство Химкинского филиала с нашими доводами и расчетами согласилось, никаких дополнительных мощностей не требуется. Имеется даже значительный резерв мощностей на КТП-1151 и КТП-1221. Началось оформление актов разграничения балансовой принадлежности. И тут мы столкнулись с другой проблемой. Оказалось, что большинство наших уличных узлов учета электроэнергии не соответствуют существующим требованиям и их необходимо модернизировать. В эту категорию попадают даже узлы учета, установленные во время недавней реконструкции наших низковольтных сетей. Не дожидаясь решения собрания мы начали данную работу и планируем завершить ее в основном к октябрю т.г. Модернизацию узлов учета предлагается осуществить без привлечения средств жителей за исключением случаев установки многотарифных приборов учета.

Уличное освещение передано в муниципальную собственность в 2015 году и также, как в случае с АО «Мособлэнерго» мы долгое время не могли сдвинуть дело с мертвой точки. Под любыми предложениями органы местного самоуправления уходили от решения вопроса. То у них весенняя страда по приведению территории в надлежащий вид, то реорганизация, то подготовка к выборам, то отсутствие специалистов и т.д. и т.п. Но наши неоднократные письменные обращения, множество личных встреч, постоянные телефонные звонки наконец-то дали результат. Заявки на 13 точек присоединения от имени МКУ ТУ «Мытищинское» отправлены в «МОЭСК». Ситуация с узлами учета электроэнергии здесь такая же, как у жителей, но руководство МКУ ТУ «Мытищинское» заверяет, что самостоятельно решит эту проблему

3. Водоснабжение

За истекший год проведено несколько с руководством АО «Водоканал-Мытищи», с представителями органов местного самоуправления, но никаких практических результатов они не принесли, как и обращение к губернатору Московской области. У руководства АО «Водоканал-Мытищи» на все один ответ: «воды не хватает, постройте нам новый водовод от ДРЦ, а лучше от водоводов АО «Мосводоканал» у МКАДа, и тогда получите возможность подключения».

На наш взгляд проблема в настоящее время не решаема.

4. Благоустройство

Все предусмотренные работы выполнены. Перерасход средств на перекрытие водоотводных лотков (350000 руб. при предусмотренных 90000 руб.) связан во-первых с некорректным планированием затрат, во-вторых с увеличением объема работ.

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.

Поэтому предлагается начать обустройство спортивной площадки своими силами.

5. Безопасность

Был заменен один шлагбаум, второй некоторое время работал, но к настоящему времени он окончательно вышел из строя. Заказ на шлагбаум сделан. По прибытии он сразу будет установлен.

Эксплуатационные программы

По эксплуатационным программам на 2016 год наши затраты без учета содержания административного здания, стоимости арендной платы за земельные участки и оплату потребленной электроэнергии предусматривались в размере 10768240,00 руб. Фактические затраты составили 10262989,43 руб. Движение средств по отдельным статьям расходом приведено в следующей таблице.

Статья расходов	Остаток на 01.01.16	Предусмотрено сметой	Приход (с учетом зачета)	Расход	Остаток на 01.01.17
ТО газа	101541,24	182188,00	185315,00	197594,26	89216,98
Содержание электросетей (с учетом наружного освещения)	-1424067,66	481000,00	388697,00	507931,00	-2605571,71
Оплата потребленной электроэнергии			7478898,10	8541168,15	
Сбор и вывоз мусора	33358,56	1012800,00	993872,00	985600,00	41630,56
Содержание КПП	307950,13	1823260,00	1764527,44	1685731,45	386746,12
Содержание общественной территории	15330,63	1088160,00	1069004,00	1161760,00	-77425,37
Уборка дорог	-52925,58	2172000,00	2067174,00	2099058,00	-84809,58
Хозяйственные расходы	136317,71	230000,00	241060,00	290409,45	86968,26
Содержание исполнительной дирекции	155132,48	2588832,00	2580322,43	2438110,30	297344,61
Резервный фонд	653602,20	400000,00	369707,00	0,00	1023309,20
Прочие расходы	240315,17	790000,00	764918,91	461755,00	543479,08
ИТОГО по перечисленным статьям:					
Без учета потребленной	166554,88	10768240,00	10424597,78	9893252,49	2306459,86

электроэнергии					
С учетом потребленной электроэнергии	166554,88		17903495,88	18434421,64	-299111,85

Анализ данных показывает, что затраты по отдельным статьям в основном соответствуют предусмотренным сметой на эксплуатационные расходы. Собираемость средств по большинству статей эксплуатационных программ с учетом долгов за предыдущие периоды и зачета составляет 92-100%. С первого взгляда кажется неплохо. Но недобор средств привел к тому, что, например, по содержанию общественной территории и уборке дорог остаток средств имеет отрицательные показатели. Мы, оплачивая выполненные подрядчиками работы, закрываем эти дыры за счет других статей.

Особое беспокойство вызывает оплата потребленной электроэнергии. За 2016 год разница между стоимостью потребленной и оплаченной электроэнергией (включая содержание электросетей в январе-марте 2016 г. и уличное освещение) составила 1181504,05 руб. Наш дефицит по этой статье достиг огромной суммы в размере 2605571,71 руб.

За счет чего мы достигли таких «внушительных» показателей?

Выявлено несколько источников наших потерь:

1. Система видеонаблюдения. Система ее электроснабжения никак не учитывается.
2. Оптоволоконный Интернет НЕТОРНа. Аналогично п.1.

Но все это, как говорится, капля в море.

Имеется большая группа жителей длительное время (от 3-х месяцев до 2-х лет) не оплачивающих потребление электроэнергии. Список наиболее ярких представителей этой группы можно увидеть в акте ревизионной комиссии. Справедливости ради, хочу отметить, что часть этих жителей к настоящему времени погасила задолженность, но мы анализируем данные по 31 декабря 2016 г.

Вглядитесь в этот список внимательно и увидите знакомые фамилии, не первый год фигурирующие в должниках по другим статьям.

Что касается должников, то их условно можно разделить на несколько категорий.

Во первых это лица, попавшие в силу обстоятельств в трудную ситуацию (например кризисные явления в российской экономике), поставившие об этом в известность правление и исполнительную дирекцию, при первой возможности оплачивающие хотя бы частями свой долг. Таким мы всегда будем идти навстречу. И как-то язык не поворачивается назвать их должниками.

Во-вторых – жители по каким-либо причинам долгое время не вносящие платежи, а затем сразу гасящие свой долг. С такими надо работать, постоянно напоминать об имеющейся задолженности.

В-третьих – жители сознательно не желающие ничего оплачивать и жить в благоустроенном убранном, освещенном поселке фактически за счет своих соседей. С такими можно и нужно разговаривать только через суд. Как иначе можно решить проблему с г-жой Кутдюсовой Г.Х., которая почти год назад регулярно писала слезные заявления с просьбой отсрочить выплаты в связи с тяжелой экономической ситуацией, а потом исчезнувшей из поля зрения, не идущей ни на какие контакты? А как быть с г-ном В.А.Самускевичем, по делу которого имеется решение и Мытищинского районного суда и Московского областного суда, который скрывается от судебных приставов?

Особняком я выделил бы В.М.Кравченко.

В целом считаю, что исполнительная дирекция ослабила внимание к этому вопросу. Почему – вопрос отдельный. Считаю, что сбор платежей должен быть под постоянным контролем дирекции.

Еще раз хочу всем напомнить, что законодательством РФ предусмотрена обязанность нести бремя содержания общего имущества ТСЖ и инженерной инфраструктуры в кадастровых границах 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 15.01.2016 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 10 января 2017 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.

О выполнении решений собрания от 19.03.2016 г.

Правление не смогло придти к консенсусу по вопросу изменения Устава Товарищества. Нужно ли вносить изменения и если нужно, то какие: мнения разделились. Британова Н.Н. и Винокуров А.П. вообще устранились от этого вопроса.

Несмотря на то, что должникам разослано множество заказных писем с требованиями об оплате задолженности, исполнительная дирекция (видимо в силу своей малочисленности) не подготовила и соответственно не направила иски в судебные органы.

Новые договора на управление, техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг заключены лишь с третью членов ТСЖ. Работа фактически не ведется. Договора необходимо заключить со всеми жителями поселка. Включая тех, кто уже не первый год не оплачивает вообще ничего. А это значительно сложнее, чем заключение договоров с членами ТСЖ.

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

Спасибо за внимание.