

ОТЧЕТНЫЙ ДОКЛАД
Правления ТСЖ «Вёшки»
о финансово-хозяйственной деятельности в 2014 году

14 марта 2015 г.

Уважаемые коллеги, друзья!

На сегодняшний день членами Товарищества с учетом собственников, принятых Правлением в члены ТСЖ после прошлогоднего общего собрания, являются 138 человек. 29 собственников не вступили в члены ТСЖ, но пользуются инженерной инфраструктурой и кто в полной мере, кто периодически оплачивают предоставляемые услуги. Кроме того есть еще группа лиц, пользующихся инфраструктурой поселка, но уже длительное время ни за что не платящие. 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 принимает 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 исполнительской дирекции.

На 1 января 2014 года остаток средств ТСЖ составлял 6 291 768,84 руб., в том числе по целевым программам – 4 673 356,03 руб., по эксплуатационным программам – 1 618 421,81 руб.

За 2013 год по всем статьям целевых и эксплуатационных расходов, включая оплату за потребленную электроэнергию, поступило 22 241 394,19 руб.; израсходовано 22 160 738,69 руб. Остаток средств на 1 января 2015 года составляет 6 372 424,34 руб. Как видим остаток располагаемых ТСЖ средств за отчетный несколько увеличился, но это связано не только с поступлением дополнительных средств, а в основном с тем, что ряд работ, предусмотренных сметой по целевым программам, либо не выполнялся, либо выполнялся в усеченном виде.

Теперь более подробно по отдельным статьям целевых расходов:

1. Дороги

Основные работы по данному разделу выполнены. Осуществлено укрепление и облагорожены откосы дамбы к ул.Луговой. Перерасход средств на 100 тыс.руб. связан с бетонированием по арматурной сетке части дамбы непосредственно расположенной в районе водоотводной трубы. Произведено перекрытие водоотводных лотков по ул.Толстого. Создана ливневая канализация от ул.Лермонтова до р.Чермянка. Часть предусматривавшихся работ по ремонту автодорог произведена за счет бюджетных средств. Надеемся, что оставшуюся часть этих работ будет произведена также муниципальными силами. Перекладка ливневой канализации от ул.Толстого перенесена на текущий год. Общие расходы по статье составили 1115 тыс. руб. при смете в 1488 тыс. руб.

2. Газоснабжение

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

Поступление за дачу согласия на подключение составило 1120 тыс.руб.

3. Электроснабжение

Предусматривавшиеся сметой работы по реконструкции линий наружного освещения и установке приборов учета не выполнялись. Это связано с позицией АО «Мособлэнерго», которое не выполнило свои (правда устные) обязательства по замене воздушных линий электропередачи на кабельные и ограничилось заменой голых проводов на СИП. Исполнение нашей части работ в таких условиях потеряло всякий смысл.

Проблема передачи уличного освещения в муниципальную собственность медленно, но движется к своему завершению. За это время мы оформили все технические и кадастровые паспорта на линии уличного освещения, оформили их в собственность. Недавно передали комплект документов в Управление имущественных отношений для подготовки проекта постановления Главы городского поселения. Нам необходимо добиваться компенсации наших затрат на оплату за потребленную электроэнергию на уличное освещение, ведь согласно разъяснениям ФСТ такая оплата должна производиться из средств бюджета независимо от того, на чьем балансе находятся сети.

4. Водоснабжение

Положение дел с централизованной системой водоснабжения поселка весьма тяжело. С одной стороны спроектировать и построить систему водоснабжения силами АО «Мосводоканал», являющееся единственным поставщиком воды в нашей местности, нереально, т.к. для этого потребуется финансирование в размере около 150 млн.руб. С другой стороны ОАО «Водоканал-Мытищи» 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. Кроме того имеется информация, что ОАО «Водоканал-Мытищи» в настоящее время разрабатывает схему водоснабжения пос.Вешки и вблизи находящихся поселков, СНТ, ЖСПК и других объектов. Трассу водопровода при этом планируется проложить по границе нашего поселка.

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».

В отчетный период по этой статье разработан ситуационный план поселка. Стоимость составила 71482 руб.

5. Благоустройство

Работа по водоотведению ливневых вод по ул.Есенина с связи с выделением в том районе новых участков под застройку перенесена на текущий год.

Предусмотренный сметой посев газона выполнен в полном объеме.

Кроме этого на детской площадке по ул.Тютчева сооружен крытый павильон стоимостью 206 тыс.руб. и выполнено освещение детской площадки «Дубки» стоимостью 105 тыс.руб.

К сожалению сооружение спортивной площадки, строительство которой должно осуществляться 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 отчетном году разработана и запущена в эксплуатацию система видеонаблюдения на территории поселка. Стоимость работ при запланированных 698,5 тыс.руб. составила 644,0 тыс.руб. непосредственно на сервер, видеооборудование, программное обеспечение и наладку системы, а также 74,5 тыс.руб. на прокладку дополнительных оптоволоконных кабелей.

В процессе эксплуатации установленного количества камер оказалось недостаточно для контроля всех основных направлений, поэтому в текущем году планируется модернизация системы с установкой до 10 новых видеокамер.

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.

Затраты по созданию сайта составили 61700 руб.

Более полную информацию по сайту предоставит Р.А.Донская.

Эксплуатационные программы

По эксплуатационным программам на 2014 год наши затраты без учета содержания административного здания, затрат на юридические услуги и оплату потребленной электроэнергии предусматривались в размере 10186990,00 руб. Фактические затраты составили 10349814,42 руб. Движение средств по отдельным статьям расходом приведено в следующей таблице.

Статья расходов	Остаток на 01.01.14	Предусмот- рено сметой	Приход	Расход	Остаток на 01.01.15
ТО газа	94101,05	197328,00	186678,00	197560,46	83218,59
Содержание электросетей	-920366,68	1037148,00	7615433,80	988702,31	-1177050,19
Оплата потребленной электроэнергии				6883415,00	
Сбор и вывоз мусора	201084,36	884000,00	784207,00	863198,80	122092,56
Содержание КПП	294527,03	1508400,00	1440546,00	1549120,00	185953,03
Содержание общест- венной территории	-54913,50	1091334,00	1009809,00	1092849,00	-137953,50
Уборка дорог	337766,54	1848000,00	1647967,00	1881284,84	104448,70
Хозяйственные расходы	307529,03	340000,00	317038,00	607303,25	17263,78
Содержание исполни- тельной дирекции	751913,82	2460780,00	2325091,00	2826379,14	250625,68
Резервный фонд	0,00	400000,00	679048,00	459286,80	219761,20
Прочие расходы	-177448,89	420000,00	323957,00	262989,00	-116480,89
ИТОГО по перечис- ленным статьям	834192,76	10186990,00	16329774,80	17612088,60	-448121,04

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; по статье «Хозяйственные расходы» с проведением хорошо организованных и интересных празднований масленицы, международного

дня защиты детей и нового года, а также отнесения на эту статью расходов по созданию сайта. Считаю, что расходы по созданию сайта необходимо отнести на целевые программы.

При этом собираемость средств по всем статьям эксплуатационных программ оставляет желать лучшего и составляет, например, по статье «Прочие расходы» всего 77%. А ведь из средств этой статьи оплачиваются в том числе и налоги и услуги банка. По статье «Сбор и вывоз мусора» получено 89% запланированных средств. Получается, что 11% жителей считают, что мусор не надо утилизировать, что можно жить на свалке?

Неудивительно, что имея на начало года средств по этим статьям более 800 тыс.руб. на конец года мы имеем **минус 450 тыс.руб.** Как это получилось видно по списку должников по эксплуатационным расходам.

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

В 2010 году на развитие общего имущества Товарищества общим собранием был предусмотрен целевой взнос в размере 65000 руб. Общим собранием в 2011 году это решение было еще раз подтверждено. Естественно подавляющее большинство его оплатило в 2010-2011 г.г. Однако есть группа лиц не оплатившего этот взнос или оплатившая частично. Отговорки при этом звучат самые разнообразные, вплоть до того, что такого решения на собраниях не принималось.

Список должников по целевому взносу приведен в акте ревизионной комиссии.

Уважаемому собранию требуется подтвердить необходимость оплаты целевого взноса этими людьми. Предлагаю установить срок оплаты до 30 июня 2015 г.

В конце 2013 года в суд были направлено 4 исковые заявления на злостных неплательщиков. Один из них, Пестриков М.В., заключил с ТСЖ мировое соглашение и оплатил задолженность за 2011-2013 г.г. По остальным (Петров, Самускевич, Шиопова) судебные дела нами выиграны. Правда никто из них не желает оплачивать задолженность даже по судебным решениям, но для таких случаев имеется Служба судебных приставов.

В отличие от Самускевича и Шиаповой, занявших выжидательную позицию, Петров Н.М. предпринимает активные действия. Он подал

апелляцию на решение суда, в которой ему отказано. Он написал в ОБЭП кляузу на Правление ТСЖ, которое по его мнению использует собираемые средства нецелевым образом, «отмывает» их через ООО «Компания Ваш Дом» и т.д. и т.п. Проведенная ОБЭПом проверка никаких злоупотреблений и нарушений не выявила.

Что за человек Петров Н.М. мы все хорошо знаем, поэтому его поведение и действия нас не удивляют.

Еще раз хочу всем напомнить, что законодательством РФ предусмотрена обязанность нести бремя содержания общего имущества ТСЖ всеми жителями поселка, имеющими собственность в границах его застройки (жилой дом или часть дома с земельным участком, земельный участок), 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 и на конец года составили 790 338,96 руб.

Правление предлагает из средств по статье «Содержание административного здания» произвести зачет по коммунальным платежам за один календарный месяц всем жителям поселка, не имеющим задолженностей на 15 января 2015 г. Список прилагается.

Совсем скоро, 9 Мая, мы будем праздновать 70-летие Победы в ВОВ. У нас нет ветеранов ВОВ, но есть группа людей, родившихся до 1945 г. (включительно), которых называют детьми войны.

Предлагается организовать празднование 70-летия Победы с приглашением этих товарищей и награждением их ценными подарками.

В заключение о выполнении решений собрания от 15.03.2014 г.

Практически все пункты решения собрания выполнены.

Исключения составляют:

- заключение договоров на возмещение эксплуатационных расходов со всеми жителями поселка. Подавляющим большинством жителей договора

подписаны. Остаются только те, кто вообще не желает иметь никаких обязательств и ничего не подписывает. Работу продолжаем.

- подписание актов балансового разграничения электрических сетей и оплата за электроэнергию непосредственно в «Мосэнергосбыт». Сейчас Долгопрудненским филиалом ОАО «Мособлэнерго» готовятся акты. После их подписания будут заключаться договора с ОАО «Мосэнергосбыт».

- не освоена смета по инвестиционным программам, но об этом говорилось в начале доклада.

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

Спасибо за внимание.