

# Пояснительная записка к вопросам повестки дня годового Общего собрания ГСК «АЛЬБА» 18 февраля 2014 года

## 1. Утверждение отчета за 2013 год

К отчету за 2013 год относятся следующие столбцы таблицы «Отчет за 2013 год и план финансово-хозяйственной деятельности на 2014 год ГСК "АЛЬБА"»:

- Долги/авансы на 01.01.2013
- Платежи по банку в 2013
- Долги/авансы на 31.12.2013
- 2013 (утвержденный план)
- 2013 по факту

В столбцах Долги/авансы положительным значениям соответствуют задолженности, отрицательным – переплаты. Значения столбца Долги/авансы на 31.12.2013 будут полностью отражены, как Долги/авансы на 01.01.2014 в финансовом отчете будущего года.

В столбце Платежи по банку в 2013 представлены все суммарные платежи, прошедшие по расчетному счету ГСК (Балтийский банк) за отчетный период. Наличные деньги (в том числе для оплаты авансовых отчетов) в расчетах ГСК не используются.

В столбце 2013 (утвержденный план) отражены суммы, утвержденные правлением ГСК 25 декабря 2012 года (для сравнения с фактическим выполнением бюджета ГСК).

Значения в столбце 2013 по факту определяются как сумма платежей за отчетный период и задолженности, переходящей на 2014 год, минус задолженность 2012 года, оплаченная в 2013. Что, собственно, и является сводным отчетом за 2013 год.

В приходных строках таблицы отражено следующее:

- Остатки на счетах (начало и конец отчетного периода).
- Приход от оплаченных эксплуатационных взносов.

**ВАЖНО!!!** Сумма задолженности по оплате на конец года находится в стадии корректировки, до завершения общей сверки по платежам всех пайщиков (подробности в таблице «Должники ГСК «АЛЬБА»»).

В расходных строках отражено следующее:

- Голубым фоном выделены расходы по оплате труда персонала ГСК (таблица «Штатное расписание ГСК «АЛЬБА»»). Верхняя строка включает НДФЛ 13%, удержанный с зарплаты.
- В смете на 2013 год не предусматривались никакие расходы на ремонтные работы и административно-хозяйственные расходы. На все траты существовал резервный фонд.
- Летом 2013 года были проведены крупные работы по устранению протечек межэтажных перекрытий. Обычно проблемы возникали в зимний период из-

за того, что перекрытия паркинга конструкционно имеют низкую сопротивляемость к агрессивной среде (соль со снегом). Во время работ достигались две цели – были устранены протечки в наиболее проблемных местах и получены предметные проектные решения (основанные на анализе состояния конструктивных элементов во время вскрытия) для дальнейшего ремонта. Стоимость дальнейших работ теперь можно определить достаточно точно заранее.

- В затратах отдельной строкой выделены судебные расходы

*Летом 2013 года ГСК подало иска к должнику **Тян В.С (фактически Тян И.В.) (место 24)**. Оплата от него не поступала с 2010 года, при этом машину он ставит регулярно. Дело находится в судебном производстве (очередное заседание пройдет 17 февраля 2014 года). Практика показала, что судебный механизм не эффективен. Должник не является на заседание, дело переносят и так проходят месяцы. При этом если с должниками по квартплате все не просто (собственность оформлена на жильца, отключать коммуникации мы не имеем права), то для ГСК все зависит от нашего желания (см. вопрос №5 голосования «**Санкции к должникам**»).*

Разница между доходной и расходной частями бюджета ГСК составила в 2013 году **-329.780** руб. (основные непредвиденные затраты на электричество и работы по ремонту перекрытия). Несмотря на имеющийся запас на начало года в размере **299.672** руб., резервный фонд на конец 2013 года исчерпан и составляет **-30.109** руб.:

- |                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| • остаток на счетах          | <b>99.359=18</b>  |
| • кредиторская задолженность | <b>669.000=00</b> |
| • дебиторская задолженность  | <b>798.467=71</b> |

## **2. Утверждение финансово-хозяйственного плана на 2014 год**

Ко второму вопросу повестки дня относятся несколько пунктов с отдельным голосованием:

### **2.1. Утверждение финансово-хозяйственного плана**

### **2.2. Утверждение изменений в штатном расписании**

### **2.3. Утверждение размеров взносов**

**(2.1)** К финансово-хозяйственному плану на 2014 год относятся следующие столбцы таблицы «**Отчет за 2013 год и план финансово-хозяйственной деятельности на 2014 год ГСК "АЛЬБА"**»:

- **2014 (план для голосования)**
- **Тариф**

Смета расходов базируется на данных 2013 года с применением 5% увеличения на инфляцию (если увеличение договорной цены не озвучено поставщиком услуги на

момент составления). Если стоимость работ уже определена, в смете учитывается реальная сумма (значения без выделения).

Все расходы, вынесенные на отдельное голосование, выделены красным цветом (будут уточняться по результатам).

Суммы тарифных ставок (которые будут указаны в квитанциях) выделены желтым цветом.

**(2.2)** Правление ГСК решило ввести постоянную практику вынесения утверждения изменений в штатном расписании на отдельное голосование (раньше эта статья расходов включалась в смету общей суммой). В таблице **«Штатное расписание ГСК «АЛЬБА»** отражены действующие оклады и проект изменений для голосования. Предлагаемые изменения на 2014 год включают введение оклада председателя Правления, которого не было раньше и повышение оклада уборщицы. Если решение о повышении зарплаты в 2014 году не будет принято, за сотрудником сохранится прежняя ставка. При принятии решения имейте в виду, что последнее повышение ставок работников ГСК было в 2011 году.

Изменение тарифа по статье **«Зарплата персонала»** приведет к пропорциональному изменению тарифа по статье **«Резервный фонд»**, поскольку этот тариф - арифметический остаток, получаемый как разница между утвержденным размером ежемесячного эксплуатационного взноса и всеми остальными утвержденными расходами.

**(2.3)** Правление на заседании 25 декабря 2013 года, в рамках полномочий предоставленных ему п.4.15 действующего Устава ГСК, приняло единогласное решение об увеличении размера ежемесячного эксплуатационного взноса до 4.000 рублей. Причины этого решения были вызваны оперативной необходимостью и объяснены на официальном сайте ТСЖ [www.moidomru.ru/alba/](http://www.moidomru.ru/alba/) в разделе **«Документы, тарифы»**.

**ДЛЯ СПРАВКИ!!!** Размеры взносов, финансово-хозяйственные планы и отчеты ни разу не утверждались Общим собранием ГСК с 200? года.

На открытом заседании правления 28 января 2014 года было принято решение поставить на голосование Общего собрания вопрос об альтернативном способе сбора средств на плановый ремонт в виде разового целевого взноса, с сохранением размеров ежемесячных взносов на прежнем уровне. Решение за вами. Размеры взносов, выставленных начиная со 2 квартала 2014 года, будут базироваться на варианте одобренном Общим собранием.

### **3. Принятие новой редакции Устава**

Новая редакция Устава ГСК с прошлого года опубликована на официальном сайте ТСЖ [www.moidomru.ru/alba/](http://www.moidomru.ru/alba/) в разделе **«Документы, тарифы»** (Вариант для утверждения предусматривает **ежемесячный** эксплуатационный взнос).

Действующий Устав, в редакции 2008 года, содержит массу неточностей, позволяющих не однозначно трактовать некоторые принципиальные процедурные вопросы, в том числе о полномочиях Правления.

#### **4. Порядок начисления пени**

Общему собранию будет предложено утвердить следующий регламент начисления пени по платежам за прошлые годы:

- Ввести обязательное начисление пени, согласно Устава, с момента принятия данного регламента.
- Освободить от начисления пени все просроченные платежи за прошлые годы при добровольном погашении задолженности
- В случае взыскания задолженности через суд начисление пени обязательно при составлении искового заявления

#### **5. Санкции к должникам**

Общему собранию будет предложено утвердить следующий регламент применения санкций к должникам:

- Ежемесячно на досках объявлений должны публиковаться списки должников, имеющих задолженность более 2 месяцев
- При образовании задолженности по платежам в 3 месяца, должник лишается права пользования парковочным местом, до полного погашения задолженности. Соответствующее распоряжение Правления передается в охрану и вывешивается на доску объявлений.
- При накоплении задолженности по платежам в 5 месяцев, должнику направляется письменное уведомление заказным письмом с предсудебным требованием погашения долга
- Если в течение месяца задолженность не будет погашена, дело передается в суд с требованием погашения основного долга, пеней и судебных расходов

При необходимости, будет разработан и вынесен на голосование технический регламент запрета доступа. Сейчас у нас въезжают и выезжают все у кого есть пульт, что не очень правильно, с точки зрения безопасности. В паркинге оставляют машины арендаторы, не проживающие в комплексе. Кроме того, сами пульта легко дублируются

Кроме того, для злостных неплательщиков в Уставе есть регламент исключения из членов ГСК. При этом исключенному члену ГСК возвращается стоимость внесенного пая (от 29 до 254 тыс. рублей), а не его рыночная стоимость.

**Председатель Правления ГСК «АЛЬБА»**

**О.А.Литвинов**

### Должники ГСК "АЛЬБА"

№ м/м	Задолженность на 01 января 2014	за 2010	м/м продано	Комментарии
22	52 000,00	30 000,00	52 000,00	задолженность 2010-2011, сверка (Малярова продала 30.01.2012 с долгом 52.000)
24	126 000,00			задолженность 2010-2013, суд
25	27 500,00	12 000,00		задолженность 2010-2012, сверка
33	134 500,00	36 000,00	54 000,00	задолженность 2010-2011, сверка (Головина продала 04.07.2011 с долгом 54.000)+текущие
40	43 750,00	18 000,00		задолженность 2010-2012, сверка
41	63 000,00	36 000,00		задолженность 2010-2012, сверка
47	51 000,00	24 000,00		задолженность 2010-2013, сверка

**497 750,00 156 000,00 106 000,00**

**Годовое Общее собрание ГСК "АЛЬБА" 18 февраля 2014 г.**

Пайщик:

Голосов

всего:

Номера машино-мест:

Решения по вопросам повестки дня:

ЗА Против Возд.

**1. Утверждение отчета за 2013 год**

Утвердить отчет за 2013 год

--	--	--

**2. Утверждение финансово-хозяйственного плана на 2014 год**

**2.1 Утверждение финансово-хозяйственного плана**

Утвердить план на 2014 г. в целом

(без учета штатного расписания и размеров взносов)

--	--	--

**2.2 Утверждение изменений в штатном расписании**

Утвердить изменение штатного расписания с апреля 2014

--	--	--

**Штатное расписание ГСК "АЛЬБА"**

Должность	Оклад	
	с июля 2011	с апреля 2014
Председатель правления	нет	20 000
Управляющий	15 500	15 500
Бухгалтер	10 000	10 000
Электрик	4 500	4 500
Уборщица	20 000	26 000
Дворник	6 000	6 000
<b>В месяц:</b>	<b>56 000</b>	<b>82 000</b>

**2.3 Утверждение размеров взносов**

Будет выбран вариант набравший большинство голосов.

**!!!! Правление рекомендует Вариант 1 !!!!**

**Размер взносов:**

**Вариант 1:**

Ежемесячный эксплуатационный взнос

**4 000**

**Вариант 2:**

Ежемесячный эксплуатационный взнос

**3 500**

Целевой взнос (разовый)

**6 000**

--	--	--

--	--	--

**3. Принятие новой редакции Устава**

Принять новую редакцию Устава ГСК (опубликована на сайте ТСЖ)

Устав ГСК "АЛЬБА" (проект новой редакции 2014 года ежемесячный эксплуатационный взнос)

--	--	--

**4. Порядок начисления пени**

Утвердить регламент начисления пени

--	--	--

**5. Санкции к должникам**

Утвердить регламент применения санкций к должникам

--	--	--

**Все дополнительные материалы по вопросам повестки дня опубликованы на официальном сайте ТСЖ «АЛЬБА» [www.moidomru.ru/alba/](http://www.moidomru.ru/alba/)**

При отсутствии кворума, решения будут приняты путем проведения заочного голосования. Дата окончания приема подписанных бюллетеней 21 марта 2014 года.

Подписанные бюллетени можно сдать в помещение правления ТСЖ или опустить в ящик для почтовой корреспонденции ГСК

Подпись: