

Пояснительная записка к вопросам повестки дня годового Общего собрания ТСЖ «АЛЬБА» 03 марта 2016 года

1. Утверждение отчета за 2014 год

К отчету за 2014 год относятся следующие столбцы таблицы «Отчет за 2014 год и план финансово-хозяйственной деятельности на 2015 год ТСЖ "АЛЬБА"»:

- Долги/авансы на 01.01.2014
- Платежи по банку в 2014
- Долги/авансы на 31.12.2014
- 2014 (утвержденный план)
- 2014 по факту

В столбцах Долги/авансы положительным значениям соответствуют задолженности, отрицательным – переплаты. Значения столбца Долги/авансы на 31.12.2014 будут полностью отражены, как Долги/авансы на 01.01.2015 в финансовом отчете 2015 года.

В столбце Платежи по банку в 2014 представлены все суммарные платежи, прошедшие по всем расчетным счетам ТСЖ (Сбербанк и Балтийский банк) за отчетный период. Наличные деньги (в том числе для оплаты авансовых отчетов) в расчетах ТСЖ не используются.

В столбце 2014 (утвержденный план) отражены суммы и тарифы, утвержденные Общим собранием 18 февраля 2014 (для сравнения с фактическим выполнением бюджета ТСЖ).

Значения в столбце 2014 по факту определяются как сумма платежей за отчетный период и задолженности, переходящей на 2015 год, минус задолженность 2013 года, оплаченная в 2014. Что, собственно, и является сводным отчетом за 2014 год.

В приходных строках таблицы отражено следующее:

- Остатки на счетах (начало и конец отчетного периода).
- Приход от оплаченных квитанций (на желтом фоне отражены суммарные значения, из-за технической невозможности выделить коммунальную составляющую из общей суммы, поступившей на счет). В столбце 2014 по факту коммунальные услуги определены по счетам-фактурам, выставленным поставщиками услуг по результатам года.
- Дополнительный доход от размещения антенн телекоммуникационного оборудования (решение, утвержденное Общим собранием ТСЖ 13 мая 2013 года), сдачи в аренду помещений ТСЖ (решение, утвержденное Общим собранием ТСЖ 18 февраля 2014 года) и % на остатки денежных средств на расчетных счетах.
- Ошибочный приход

В расходных строках отражено следующее:

- Голубым фоном выделены расходы по оплате труда персонала ТСЖ (утвержденное Общим собранием ТСЖ 18 февраля 2014 года штатное расписание). Более темный фон – суммарные траты (из-за технической

невозможности выделить налоги, начисленные на каждого, из общей оплаченной суммы). Верхняя строка включает НДФЛ 13%, удержанный с зарплаты. На светлом фоне отражено то, как эти расходы были учтены в утвержденной смете на 2014 год.

- Из расходов, отнесенных к административно-хозяйственным, выделены судебные расходы, долги по расходам на аудит и крупные расходы по благоустройству.

Летом 2013 года ТСЖ подало два иска к должникам по квартплате. Это **Головина В.В. (д. 52 кв.17)** и **Тян И.В. (д.52 кв.27)**. Оба дела выиграны ТСЖ, долги по квартплате и судебные издержки взысканы в полном объеме.

- Расходы на связь, чистку ковров, ТО узла учета тепла, частично компенсируемые в составе **Целевого взноса ГСК (тариф)** выделены желтым цветом.
- Размеры тарифов на коммунальные услуги определяются Правительством Санкт-Петербурга (текущие Тарифы опубликованы на сайте ТСЖ)
- 6% налог относится только к дополнительным доходам, полученным от размещения антенн телекоммуникационного оборудования и аренды помещений ТСЖ.

Разница между приходной и расходной частями бюджета ТСЖ составила в 2014 году **-141.249** руб. (в основном за счет проведения ремонтных работ дворовой части фасада д.52, утвержденных Общим собранием ТСЖ 18 февраля 2014 года). С учетом остатка резервного фонда **4.341.604** руб. на начало года, резервный фонд на конец 2014 года составляет **4.200.355** руб. (термин **резервный фонд**, в данном контексте, носит условный характер и употребляется для оценки объема доступных средств):

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| • остаток на счетах | 1.531.857=86 |
| • кредиторская задолженность | 2.592.672=53 |
| • дебиторская задолженность | -75.824=58 |

2. Утверждение отчета за 2015 год

Отчет за 2015 год сформирован по тому же принципу, что и за 2014.

В столбце **2015 (Тариф ТСЖ 2014)** отражены суммы и тарифы, утвержденные Общим собранием 18 февраля 2014, примененные для начислений в 2015 (для сравнения с фактическим выполнением бюджета ТСЖ).

Значения в столбце **2015 по факту** определяются как сумма платежей за отчетный период и задолженности, переходящей на 2016 год, минус задолженность 2014 года, оплаченная в 2015. Что, собственно, и является сводным отчетом за 2015 год. В приходных строках таблицы отражено следующее:

- Остатки на счетах (начало и конец отчетного периода).
- Приход от оплаченных квитанций (на желтом фоне отражены суммарные значения, из-за технической невозможности выделить коммунальную составляющую из общей суммы, поступившей на счет). В столбце **2015 по**

факту коммунальные услуги определены по счетам-фактурам, выставленным поставщиками услуг по результатам года.

- Дополнительный доход от размещения антенн телекоммуникационного оборудования (решение, утвержденное Общим собранием ТСЖ 13 мая 2013 года), сдачи в аренду помещений ТСЖ (решение, утвержденное Общим собранием ТСЖ 18 февраля 2014 года) и % на остатки денежных средств на расчетных счетах.
- Ошибочный приход

В расходных строках отражено следующее:

- Голубым фоном выделены расходы по оплате труда персонала ТСЖ (утвержденное Общим собранием ТСЖ 18 февраля 2014 года штатное расписание). Более темный фон – суммарные траты (из-за технической невозможности выделить налоги, начисленные на каждого, из общей оплаченной суммы). Верхняя строка включает НДФЛ 13%, удержанный с зарплаты. На светлом фоне отражено то, как эти расходы были учтены в утвержденной смете на 2015 год.
- Из расходов, отнесенных к административно-хозяйственным, выделены судебные расходы и крупные расходы по благоустройству.
- Расходы на связь, чистку ковриков, ТО узла учета тепла, частично компенсируемые в составе **Целевого взноса ГСК (тариф)** выделены желтым цветом.
- Размеры тарифов на коммунальные услуги определяются Правительством Санкт-Петербурга (текущие Тарифы опубликованы на сайте ТСЖ)
- 6% налог относится только к дополнительным доходам, полученным от размещения антенн телекоммуникационного оборудования и аренды помещений ТСЖ.

Разница между приходной и расходной частями бюджета ТСЖ составила в 2015 году **-37.502** руб. С учетом остатка резервного фонда **4.200.355** руб. на начало года, резервный фонд на конец 2015 года составляет **4.162.853** руб. (термин **резервный фонд**, в данном контексте, носит условный характер и употребляется для оценки объема доступных средств):

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| • остаток на счетах | 1.569.042=24 |
| • кредиторская задолженность | 2.835.783=88 |
| • дебиторская задолженность | 241.973=46 |

3. Утверждение финансово-хозяйственного плана на 2016 год

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

3.1. Утверждение финансово-хозяйственного плана

3.2. Утверждение предварительного плана крупных работ на 2016 год

(3.1) К финансово-хозяйственному плану на 2016 год относятся следующие столбцы таблицы «Отчет за 2015 год и план финансово-хозяйственной деятельности на 2016 год ТСЖ "АЛЬБА"»:

- **2016** (План для голосования)
- **Тариф**

Смета расходов базируется на данных 2015 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).

Чуть подробнее о статье **Капремонт**. Законодательство по формированию фонда капитального ремонта постоянно корректируется и уточняется. Специальный счет для капремонта, открытый ранее ТСЖ, признан незаконным (поскольку в ТСЖ входит несколько домов) и мы были вынуждены его закрыть. На период неопределенности судьбы средств, собранных по этой статье расходов (была вероятность того, что их могли забрать на специальный счет регионального оператора), Общим собранием ТСЖ был утвержден тариф по этой статье на минимальном уровне, разрешенном законодательством.

В настоящее время, всем собственникам помещений приходят **ОТДЕЛЬНЫЕ КВИТАНЦИИ на КАПРЕМОНТ**. Эти средства собираются на счет регионального оператора и ТСЖ не имеет к ним никакого отношения (считайте это дополнительным налогом на имущество). Тарифы и планы ВОЗМОЖНЫХ работ по капремонту зданий ТСЖ полностью определяются Правительством Санкт-Петербурга. Ближайший срок ПРЕДПОЛАГАЕМОГО капремонта (кровли), за счет регионального оператора – 2021 год (не факт, что срок не изменится). Лифты нам планируют поменять в 2030, фасады предполагается ремонтировать в 2038... Поскольку жить в красивых и безопасных домах все мы хотим сегодня, а не только через двадцать лет, нам придется делать это за свой счет. Фасады, крыши, фундаменты и т.п. теперь предлагается ремонтироваться в рамках утвержденных смет с формулировкой – текущий ремонт (или за счет резервного фонда). Все средства, собранные по статье **Капремонт** в квитанциях ТСЖ за 2014-2016 год, остаются в распоряжении ТСЖ и будут использованы по назначению. Для того, чтобы не было путаницы почему на капремонт деньги собираются дважды из квитанций ТСЖ этот тариф будет исключен (при этом увеличивается тариф **Текущий ремонт**)

Размер ежемесячных тарифов, вынесенных на утверждение Общим собранием, определяется арифметически, исходя из общей площади всех помещений ТСЖ **10.441,7 м²** (данные Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество по состоянию на 01 ноября 2013 года).

Тарифы сгруппированы по тому же принципу, что используется в текущих квитанциях.

Общим собранием ТСЖ от 18 февраля 2014 утвержден порядок использования планового дохода от аренды на уменьшение тарифа «**Содержание МОП**»

Плановый доход от аренды, на данный момент, это доход от утвержденного размещения антенн телекоммуникационного оборудования на крыше д. 54,56 и аренды помещения $S=31,1 \text{ м}^2$ в д.52, соответствует тарифу **3,65** (457.404/10.441,7/12). Тарифы для расчетов будут следующие:

1. Вывоз мусора	0,00 (1,342-1,342)	
2. Чистка ковров	0,00 (0,512-0,512)	
3. Уборка МОП	1,72 (3,513- <u>1,796</u>)	(1,796= <u>3,65</u> -1,342-0,512)
4. Содерж. придом. Территории	2,70	

Тариф «**Содержание МОП**» в квитанции **4,42** (4,42=0,00+0,00+1,72+2,70)

Дополнительная информация по вопросу использования общих площадей опубликована в виде отдельного файла на официальном сайте ТСЖ www.moidomru.ru/alba/ в разделе «**Документы, тарифы**».

(3.2) В таблице «**Предварительный план крупных работ на 2016 год**» перечислены дорогостоящие работы, которые можно выполнить летом этого года. Стоимость работ приблизительная (ремонт фасада дворовой части д.52 в 2014 году обошёлся ТСЖ почти в два раза дешевле запланированного), решение принципиальное по каждой позиции. В случае принятия положительного решения, будет проведен тендер, а решение о заключение договора по уточненной стоимости будет принято Общим собранием на внеочередном собрании, заочным голосованием.

4. Выборы правления

Список лиц, выразивших желание участвовать в управлении ТСЖ, находится в бюллетенях для голосования. Председатель Правления будет избран на первом заседании Правления, после утверждения его нового состава.

Председатель Правления ТСЖ «АЛЬБА»

О.А.Литвинов