

Пояснительная записка к вопросам повестки дня годового Общего собрания ГСК «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 ГСК "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 будущего года.

В столбце Платежи по банку в 2014 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 2014 (утвержденный план) отражены суммы, утвержденные Общим собранием ГСК 18 февраля 2014 года (для сравнения с фактическим выполнением бюджета ГСК).

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 эксплуатационных взносов.
- Дополнительный доход (компенсация судебных расходов по выигранному судебному процессу (м/м 24 Тян И.В.)
- Ошибочный приход

В расходных строках отражено следующее:

- Голубым фоном выделены расходы по оплате труда персонала ГСК (утвержденное Общим собранием ГСК 18 февраля 2014 года штатное расписание). Верхняя строка включает НДФЛ 13%, удержанный с зарплаты.
- Летом 2014 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 были устранены протечки в наиболее проблемных местах и было опробовано два метода ремонта, с целью оценки эффективности. В наиболее проблемных местах перекрытие восстановили полностью (усиление

арматуры, гидроизоляция, разуклонка и т.д.), в других был использован метод локального восстановления гидроизоляции. Стоимость работ превзошла финансовые возможности, предусмотренные сметой на 2014 год, но с подрядчиком была достигнута договоренность поэтапной оплаты в течение 2 лет.

Разница между приходной и расходной частями бюджета ГСК составила в 2014 году **-299.179** руб. (работы по ремонту перекрытия). Вместе с дефицитом резервного фонда на начало года в размере **-30.109** руб., задолженность по резервному фонду на конец 2014 года составила **-329.288** руб.:

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| • остаток на счетах | 143.660=18 |
| • кредиторская задолженность | 1.103.132=09 |
| • дебиторская задолженность | 1.576.079=79 |

2. Утверждение отчета за 2015 год

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

В столбце **2015 (Тариф ГСК 2014)** отражены суммы и тарифы, утвержденные Общим собранием ГСК 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 эксплуатационных взносов.
- Ошибочный приход

В расходных строках отражено следующее:

- Голубым фоном выделены расходы по оплате труда персонала ГСК (утвержденное Общим собранием ГСК 18 февраля 2014 года штатное расписание). Верхняя строка включает НДФЛ 13%, удержанный с зарплаты.
- В 2015 году за счет средств, собранных на текущий ремонт, были полностью оплачены долги за крупные работы по устранению протечек межэтажных перекрытий, проведенные летом 2014 года. Поскольку оставшихся денег на проведение полноценного ремонта перекрытий явно не хватало, было принято решение ограничиться проведением гидроизоляционных работ в наиболее проблемных местах кровли.
- Существенная экономия была достигнута по расходам на электроэнергию, за счет применения энергосберегающих технологий (установка датчиков движения, энергосберегающих ламп)

Разница между приходной и расходной частями бюджета ГСК составила в 2015 году **307.326** руб. (крупные работы по ремонту не проводились). Вместе с дефицитом

резервного фонда на начало года в размере **-329.288** руб., задолженность по резервному фонду на конец 2015 года составила **-21.962** руб.:

• остаток на счетах	121.211=75
• кредиторская задолженность	924.832=09
• дебиторская задолженность	1.069.005=59

3. Утверждение финансово-хозяйственного плана на 2016 год

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

- **2016 (план для голосования)**
- **Тариф в квитанции**

Смета текущих 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).

В настоящее время у ГСК два основных долга – перед ТСЖ (задолженность 761.426 руб.) и перед охраной (задолженность 348.732 руб.). Фактическое отсутствие резервного фонда при наличии должников не позволяет закрыть их (а размер дебиторской задолженности 500-800 тыс., вероятно, можно считать плановым).

Каждый год у ГСК возникают проблемы, требующие оперативного решения с необходимостью срочного финансового вливания и, как правило, средства на это находятся за счет отсрочки по платежам ТСЖ и охраны. В предложенной смете на 2016 год эту проблему предлагается решить увеличением размера эксплуатационного взноса, поскольку объем и стоимость работ, которые необходимо выполнить в 2016 году, уже слишком явно не укладываются в рамки существующего бюджета.

Основных проблем две:

1. Ремонт межэтажных перекрытий

Мы имели возможность в течении двух зимних сезонов наблюдать за эффективностью проведенных ремонтных работ. К местам, где перекрытие восстановили полностью (усиление арматуры, гидроизоляция, разуклонка и т.д.) не было никаких нареканий. Там же, где применялся метод локального восстановления гидроизоляции, протечки возобновились.

Таким образом, имеет смысл проводить только комплексные работы на значительных площадях. Стоимость таких работ будет колебаться в районе 700 тыс. – 1 млн., в зависимости от площади и каждое лето мы сможем ремонтировать по одному самому проблемному участку.

2. Выполнение предписания по устранению нарушений требований пожарной безопасности

В ходе проверки здания паркинга на предмет соответствия требованиям пожарной безопасности был выявлен ряд нарушений, требующих обязательного устранения (текст предписания опубликован на сайте ТСЖ). Основные из них связаны с тем, что здание паркинга должно быть оборудовано системой автоматической установки пожарной сигнализации (АУПС). Эта норма не была обязательна в момент ввода здания в эксплуатацию, а на сегодняшний момент невыполнение этого требования может привести к **ЗАПРЕТУ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПАРКИНГА**.

Работы должны быть осуществлены в кратчайшие сроки, но деньги на их проведение (по самым скромным оценкам не менее 1.2 млн. руб.) мы можем собрать только одним способом – **целевым взносом**, на голосование будет поставлен вопрос об утверждении его в размере **10.000 руб.** Это покрывает основные затраты на проведение проектных и монтажных работ, а дополнительные средства будут взяты за счет резервного фонда.

Новые размеры Эксплуатационных взносов: **5.000 руб. с ИЮЛЯ по ДЕКАБРЬ 2016 года** (для того, чтобы в среднем по 2016 году размер взноса составил бы 4.500 руб.) и **4.500 руб. с ЯНВАРЯ 2017 года**, а также Целевого взноса на устранение нарушений требований пожарной безопасности: **10.000 руб.**, представленные на утверждение Общим собранием ГСК, выделены красным цветом.

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

4. Выборы правления

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

Председатель Правления ГСК «АЛЬБА»

О.А.Литвинов