

# Пояснительная записка к вопросам повестки дня годового Общего собрания ГСК «АЛЬБА» за 2016 год

## 1. Утверждение отчета за 2016 год

К отчету за 2016 год относятся следующие столбцы таблицы «Отчет за 2016 год и план финансово-хозяйственной деятельности на 2017 год ГСК "АЛЬБА"»:

- Долги/авансы на 01.01.2016
- Платежи по банку в 2016
- Долги/авансы на 31.12.2016
- 2016 (утвержденный план)
- 2016 по факту

В столбцах Долги/авансы положительным значениям соответствуют задолженности, отрицательным – переплаты. Значения столбца Долги/авансы на 31.12.2016 будут полностью отражены, как Долги/авансы на 01.01.2017 в финансовом отчете будущего года.

В столбце Платежи по банку в 2016 представлены все суммарные платежи, прошедшие по расчетному счету ГСК (Балтийский банк и Сбербанк) за отчетный период. Наличные деньги (в том числе для оплаты авансовых отчетов) в расчетах ГСК не используются.

В столбце 2016 (утвержденный план) отражены суммы, утвержденные Общим собранием ГСК 03 марта 2016 года (для сравнения с фактическим выполнением бюджета ГСК).

Значения в столбце 2016 по факту определяются как сумма платежей за отчетный период и задолженности, переходящей на 2017 год, минус задолженность 2015 года, оплаченная в 2016. Что, собственно, и является сводным отчетом за 2016 год.

В приходных строках таблицы отражено следующее:

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

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.
- Превышение сметы на ТО гаражных ворот вызвано включением в эту статью расходов на аварийную замену привода
- Расходы на охрану выросли за счет увеличения стоимости ежемесячного обслуживания (до этого она не менялась в течении нескольких лет)

Разница между приходной и расходной частями бюджета ГСК составила в 2016 году **-45.036** руб. (в основном за счет проведения дополнительных работ по выполнению

предписания пожнадзора). Вместе с дефицитом резервного фонда на начало года в размере **-21.962** руб., задолженность по резервному фонду на конец 2016 года составила **-66.998** руб.:

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| • остаток на счетах          | <b>94.813=74</b>    |
| • кредиторская задолженность | <b>1.790.848=10</b> |
| • дебиторская задолженность  | <b>1.629.036=11</b> |

## **2. Утверждение финансово-хозяйственного плана на 2017 год**

К финансово-хозяйственному плану на 2017 год относятся следующие столбцы таблицы **«Отчет за 2016 год и план финансово-хозяйственной деятельности на 2017 год ГСК "АЛЬБА"»**:

- **2017 (план для голосования)**
- **Тариф в квитанции**

Смета текущих расходов базируется на данных 2016 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).

На начало 2017 года у ГСК три основных долга – перед ТСЖ (задолженность 923.260 руб.), за уже выполненные работы по выполнению предписания пожнадзора (задолженность 646.490 руб.) и перед охраной (задолженность 260.386 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 2017 год эту проблему предлагается решить увеличением размера эксплуатационного взноса, поскольку объем и стоимость работ, которые необходимо выполнить в 2017 году, уже слишком явно не укладываются в рамки существующего бюджета.

Основных проблем две:

### **1. Ремонт межэтажных перекрытий**

Мы имели возможность в течение трех 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 отремонтировать 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.**

В 2016 году Общим собранием ГСК был утвержден целевой взнос на проведение работ по выполнению предписаний пожарнадзора (на момент прошлогоднего голосования мы могли оценить их стоимость только приблизительно). Основная часть работ была выполнена (видя наши усилия, пожарнадзор перестал выписывать штрафы и назначил разумные сроки окончания работ), но собранных денег на их завершение не достаточно.

ГСК на конец года имеет задолженность 650 тыс. за уже выполненные монтажные работы и нам еще предстоит оплатить работы по определению расчетных величин пожарного риска (необходимое условие, поскольку часть требований невыполнима в принципе) и по дымоудалению (60 тыс.). Предлагается собрать их проверенным способом – **целевым взносом**, на голосование будет поставлен вопрос об утверждении еще одного целевого взноса в размере **10.000 руб.**

Этот целевой взнос окончательно покроет затраты на проведение проектных и монтажных работ.

Новые размеры Эксплуатационных взносов: **5.000 руб.**, 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.

**Председатель Правления ГСК «АЛЬБА»**

**О.А.Литвинов**