

ОТЧЁТ

Председателя Правления ТСЖ «Юрловский» О деятельности правления товарищества за 2016 год

Оглавление

1. Общее собрание 26.02.2016 и суд с Управой района «Отрадное».
2. Общее собрание 26.07.2016, антикризисная программа и Смета 2016.
3. Бухгалтерия ТСЖ «Юрловский».
4. Работа с неплательщиками.
5. Отчёт об исполнении Сметы доходов и расходов 2016 года.
6. Отчёт о расходах по статье Сметы «Фонд восстановления и замены основных средств». Ремонты, проведённые в доме и гараже в 2016 г.
7. Отчёт по Приложению 1 «Коммунальные услуги» к Смете 2016 г.
8. Задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов и услуг.
9. Отчёт по специальному счёту капитального ремонта.
10. Информационная работа.
11. Проверка контролирующих органов.

Уважаемые члены ТСЖ «Юрловский»!

Настал момент, когда можно и нужно подводить итоги прошедшего года. По сути, 2016 год является первым отчётным годом Правления товарищества, избранного на общем собрании 26 февраля 2016 года. За этот период получены неплохие результаты в работе и собран бесценный опыт, необходимый для грамотного и рачительного управления домом.

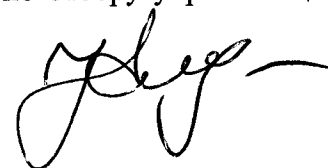
Безусловно, различных забот и существующих проблем остается не мало, но произведенная в 2016 году работа позволяет проанализировать расходы отчётного года и правильно спланировать год текущий.

1. Общее собрание 26.02.2016 г. и суд с Управой района «Отрадное».

Прошедший год в истории ТСЖ «Юрловский» выдался непростым. Нам пришлось ни много ни мало в суде с Управой района «Отрадное» отстаивать своё право на самостоятельное управление своим домом.

2 ноября 2015 года по жалобе бывшего председателя Трифионовой И.В. ГЖИ (Государственная жилищная инспекция) г. Москвы провела проверку общих выборных собраний ТСЖ «Юрловский» 2014 и 2015 гг. и выявила ряд нарушений. В результате, контролирующие органы постановили, что в нашем доме способ управления многоквартирным домом не реализован, Правление ТСЖ «Юрловский» не легитимно, и выставили наш дом на конкурс Управы по отбору управляющей организации.

Закон, тем не менее, поддерживает приоритетное право собственников самим выбирать способ управления собственным имуществом. По этой причине Правление ТСЖ «Юрловский» приняло решение дать собственникам возможность реализовать своё законное право, и 26 февраля 2016 года мы провели общее собрание жильцов. Подавляющее большинство участников собрания (91%) проголосовали за то, чтобы подтвердить способ управления домом посредством ТСЖ «Юрловский», а также выбрали легитимных председателя, правление и ревизионную комиссию. Несмотря на уведомление о факте собрания, 3 марта 2016 года Управа «Отрадное» провела конкурс по отбору управляющей



организации для нашего дома. В дом пришла компания ООО «РСУ Жилпромсервис» с намерением взять наш дом под своё управление, вопреки воле собственников дома.

Правлению ТСЖ пришлось защищать права собственников, обращаясь в различные государственные органы с требованием пресечь последствия неправомерно проведённого конкурса и остановить действия ООО «РСУ Жилпромсервис» по рейдерскому захвату общего имущества собственников нашего дома. **28 марта 2016** года ТСЖ «Юрловский» обратилось с иском в Арбитражный суд. Ответчик: Управа района Отрадное. Третьи лица: ООО «РСУ Жилпромсервис» и Государственная жилищная инспекция г. Москвы. **30 мая 2016** года Арбитражный суд отменил итоги конкурса Управы и утвердил право собственников дома на управление домом посредством ТСЖ «Юрловский». **Мы победили!**

2. Общее собрание 26.07.2016 г., антикризисная программа и Смета 2016.

Мы победили в споре с Управой и отстаивали своё право управлять домом самостоятельно. Далее нам следовало на общем собрании утвердить Смету 2016, утвердить тарифы по обслуживанию, управлению и содержанию общего имущества дома и гаража, а также утвердить способы погашения долгов ТСЖ перед поставщиками услуг и ресурсов.

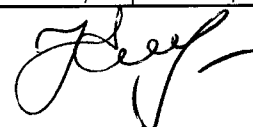
26 июля 2016 года общее собрание ТСЖ «Юрловский» состоялось. В собрании приняли участие 56 % членов ТСЖ. По всем вопросам собрания большинством голосов было принято положительное решение. По сути, вопросы собрания, поставленные на голосование, все вместе представляли программу системных мер, направленных на преодоление экономического кризиса ТСЖ «Юрловский». Насколько действенной оказалась данная программа, можно увидеть из **Отчёта об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ «Юрловский» за 2016 год.**

В 2016 г. начисления по обслуживанию, управлению и содержанию общего имущества дома и гаража рассчитывались по тарифам, утверждённым на собрании 26.07.2016 г.

ДОМ

Вид платежа	Объём	январь	февр.	март	апр.	май	июнь
Сод. и рем. Жил.	м2	20,52	20,52	20,52	20,52	20,52	20,52
Сод. и рем. Изл.	м2	25,51	25,51	25,51	25,51	25,51	25,51
Отопление	Гкал	1 451,77	1 451,77	1 451,77	1 451,77	1 451,77	1 451,77
ХВС	м3	30,87	30,87	30,87	30,87	30,87	30,87
ГВС	м3	120,82	120,82	120,82	120,82	120,82	120,82
Водоотвед.	м3	21,90	21,90	21,90	21,90	21,90	21,90
Охрана	кв.	651,34	651,34	651,34	651,34	651,34	651,34
Запорн. Устр.	кв.	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Содерж.ТСЖ	м2	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36

Вид платежа	Объём	июль	авг.	сент.	окт.	ноябрь	декабрь
Сод. и рем. Норм	м2	23,60	23,60	23,60	23,60	23,60	23,60
Сод. и рем. Изл.	м2	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53	26,53
Отопление	Гкал	1 569,36	1 569,36	1 569,36	1 569,36	1 569,36	1 569,36
ХВС	м3	30,87	33,03	33,03	33,03	33,03	33,03
ГВС	м3	120,82	130,27	130,27	130,27	130,27	130,27
Водоотвед.	м3	21,90	23,43	23,43	23,43	23,43	23,43
Охрана	кв.	651,34	651,34	651,34	651,34	651,34	651,34
Запорн. Устр.	кв.	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Содерж. ТСЖ	м2	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Обс.ИТП и ТВ	м2	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12
Служб.Рем. Контр	кв.	651,34	651,34	651,34	651,34	651,34	651,34
Запорн. устр.	кв.	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Благоустр. и оз.	кв.	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
ЦФ долг ФЛЭТ	м2	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70
Фонд восстан ОС	м2	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83



ГАРАЖ

Вид платежа	Объём	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Техн. Обсл	м2	25,51	25,51	25,51	25,51	25,51	25,51
ДУ и ППА	м2	-	-	-	-	-	-
Охрана	ед.	673,80	673,80	673,80	673,80	673,80	673,80
Содержание ТСЖ	м2	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36
ХВС, ГВС, водоотв	м2	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
Зап.устройства	ед.	78,00	78,00	78,00	78,00	78,00	78,00
Вид платежа	Объём	июль	авг.	сентяб.	окт.	нояб.	декаб.
Техн. и сан. Обсл (м/м)	м2	35,68	35,68	35,68	35,68	35,68	35,68
Содержание ТСЖ (м/м)	м2	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62
ХВС, ГВС, водоотв	м2	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
Зап.устройства (м/м)	ед.	78,00	78,00	78,00	78,00	78,00	78,00
Служба реж. И контр (м/м)	ед.	673,80	673,80	673,80	673,80	673,80	673,80

3. Бухгалтерия ТСЖ «Юрловский».

Состояние бухгалтерии, в котором она досталась нам от прошлых председателей, было удручающим. Расчёты по квартплате велись в таблицах Excel. Не было разности платежей по лицевым счетам. Не было оригиналов утверждённых смет доходов и расходов предыдущих лет. Не было отчетов по исполнению смет. Работа с должниками не велась. Наличные расчёты, составлявшие часть платежей собственников во время Мартыанова О.Е., некоторое время продолжались при следующем председателе Трифионовой И.В., и были окончательно прекращены в сентябре 2015 года председателем Костомаровым А.Г.

С октября 2015 года было упорядочено начисление субсидии всем зарегистрированным владельцам единственного жилья (общая площадь более 6000 м2) в размере 4,99 руб./м2, а с июля 2016 года – 2,93 руб./м2.

В настоящее время работа бухгалтерии ТСЖ «Юрловский» налажена. Начисления жильцам с начала 2017 года ведутся новым бухгалтером в 1С.8.ВДГБ с разноской по лицевым счетам и по статьям доходов. В планах – начисление пени в соответствии с ч.14 ст.155 ЖК РФ. Эта информация важна для всех собственников дома и является предупреждением для тех, кто имеет задолженность по оплате за ЖКУ. **Порядок в работе бухгалтерии и утверждённые общим собранием ТСЖ тарифы и взносы гарантируют, что все неплатежи и недоплаты будут обязательно взысканы с неплательщиков.**

4. Работа с неплательщиками.

Работа с неплательщиками в 2016 году велась постоянно. Для борьбы с неплатежами собственников правление ТСЖ проводило целенаправленные мероприятия:

1. Оповещение должников.

Списки квартир и машиномест, имеющих задолженность, ежемесячно вывешиваются на информационных подъездных досках и на входах в подземный паркинг.

2. Претензионная работа.

Заседания правлений от 24.10.2016 и 14.12.2016 были посвящены неплательщикам.

По решению правления должникам, имеющим задолженность более 3-х месяцев, были разосланы уведомления-претензии с указанием суммы и условием погашения долга в течение 2-х недель. Данное уведомление было отправлено следующим собственникам: **квартир 2, 27, 41, 47, 66, 67, 109, 111, 135, 142, 147, 155, 160, 167, 168, 172, 189, 199, 201, 203, 205, 215, 226, 230, 233-234, 237, 241, машиномест 3, 4, 5, 6, 14, 15, 28, 41, 44, 56, 57, 65, 83, 87, 88, 92, 95, 96, 110, 116.**

3. Судебная работа.

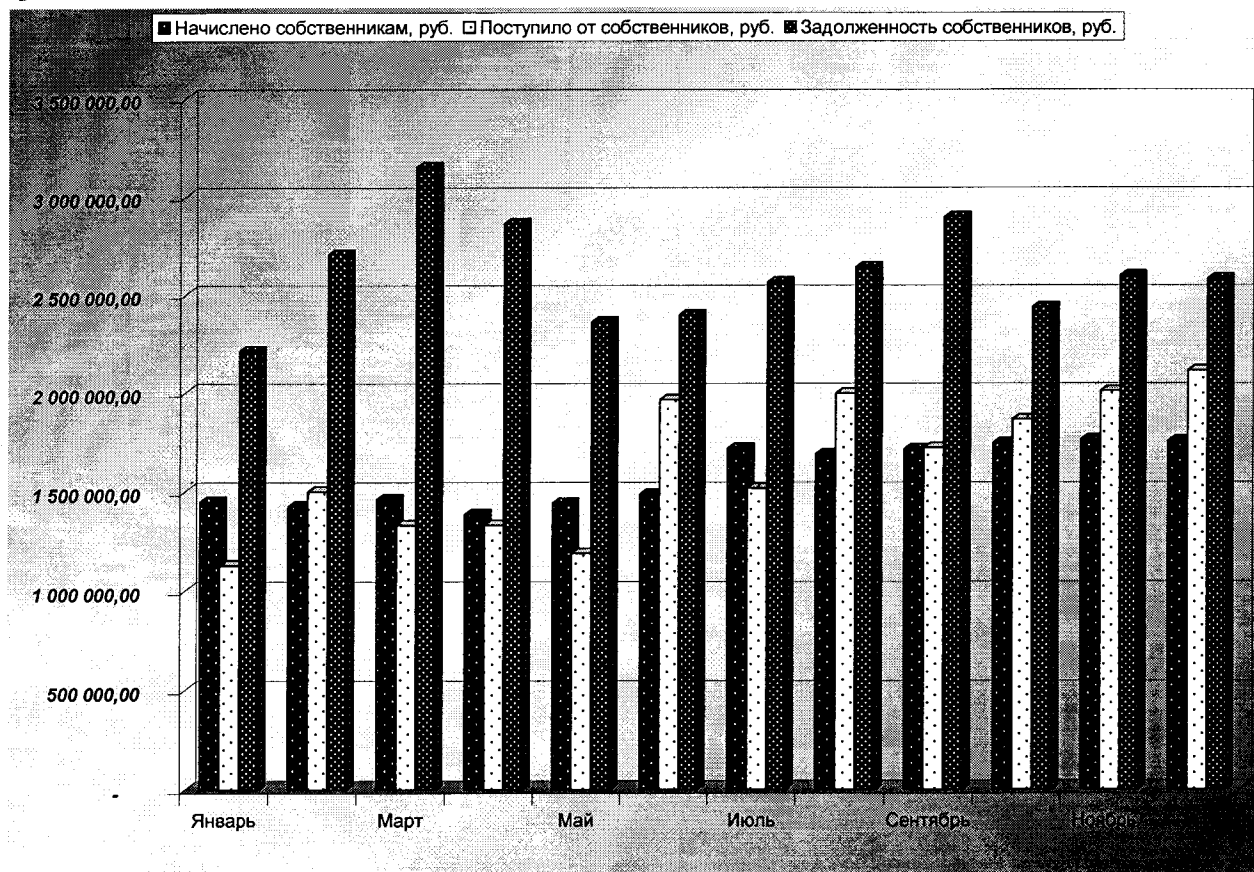
В результате проведённой досудебной работы должники погасили более 50% задолженности. Документы не оплативших были в дальнейшем (февраль 2017 года) переданы в мировой суд для взыскания долга по судебному приказу

Диаграмма начислений, платежей и долгов собственников в 2016 г.

Задолженность жильцов на 01.01.2016 г. (без учёта взноса АК «Наследие») 2 212 914,84 руб.

Задолженность жильцов на 31.12.2016 г. (включая взнос АК «Наследие») 2 736 673,47 руб.

Диаграмма наглядно демонстрирует, что задолженность собственников (самые высокие столбики) в конце 2016 года по-прежнему остаётся очень большой. Но можно заметить, что поступления от собственников (белые столбики) в конце года стабильно превышают начисления (чёрные столбики). Это произошло из-за того, что в результате проведённой работы должники начали погашать имеющуюся задолженность.



5. Отчёт об исполнении Сметы доходов и расходов 2016 года.

I. Исходные данные на 01.01.2016 г.

1	Расчётный счёт (остаток)	1 045 120,08
2	Задолженность поставщикам, в том числе:	7 201 059,72
2.1	Задолженность поставщикам по актам выполненных работ 2015 года	674 375,50
2.2	Задолженность поставщикам за прошлые периоды, признанные по суду (см. раздел V. Долги ТСЖ прошлых периодов)	6 526 684,22
3	Задолженность жильцов (без взноса АК "Наследие")	2 212 914,84

II. Отчёт по статьям доходов за 2016 год (Расчётный счёт)

№ п/п	Статья доходов	План по Смете	Начислено собственникам	Фактически поступило от собственников
1	Поступления от собствен., в том числе:	20 474 093,94	19 807 786,88	18 422 963,00
1.1	по статьям Сметы	12 463 800,92	12 463 800,02	
1.2	за коммун. услуги	8 010 293,02	7 343 985,96	
1.3	Субсидии			855 443,39
2	Взнос АК "Наследие"	743 155,72	743 155,72	375 341,49
3	Возвраты (суд. расх.)			360 360,00
	ИТОГО	21 217 249,66	20 550 942,60	20 014 108,45

III. Отчёт по статьям расходов (Расчётный счёт)

	Статья расходов	План по Смете, руб.	Фактический расход, руб.	Эконом. (+)/ перерасх. (-)
1	Обслуживание лифтов ООО "Техкомплект"	527 823,00	527 823,00	-
2	Страхование гражданской ответ. лифты РЕСО	3 000,00	3 000,00	-
3	Обслуживание системы ДУ и ППА "ТМИН"	601 137,45	601 137,45	-
4	Сан.-тех. и аварийное обслуж. Дома "Сити-Сервис"	3 845 041,20	3 845 041,20	-
5	Электрич. Общедом., в том числе:			
5.1	дом	420 000,00	393 114,35	26 885,68
5.2	гараж	180 460,80	120 244,55	60 216,25
6	Вывоз КГМ и ТБО	226 789,73	226 789,73	-
7	Расходы на АУП ТСЖ, вкл. налоги	1 749 811,27	1 724 084,17	25 727,10
8	Канцтов., почт. расх., объяв Superjob	59 960,70	103 419,00	- 43 458,30
9	Услуги связи	59 960,70	37 333,36	22 627,34
10	Обслуживание расчётного счёта СБ	28 409,58	30 787,94	- 2 378,36
11	Бухгалт. программа, в том числе:	37 954,98		- 11 980,86
11.1	программа 1С бухгалтерия		11 600,00	
11.2	ноутбук		38 335,84	
12	Служба режима и контроля, в т. ч.:	2 813 789,00	2 673 989,00	139 800,00
12.1	Мат.помощь на похороны Кузахметов		20 000,00	
13	Домофоны, запирающие устройства	280 800,00	280 800,00	-
14	Озеленение, благоустройство	72 000,00	49 646,00	22 354,00
15	Содержание ИТП, в том числе:	330 000,00	204 454,68	125 545,32
15.1	Обслуживание ИТП Сити-сервис, доп. согл. №3		58 650,00	
15.2	Аттестация счётчика, ООО "Стройтестконсалтинг"		3 000,00	
15.3	ЗАО "МРО Электромонтаж"		7 995,68	
15.4	Электричество ИТП	90 000,00	134 809,00	
16	Целевое финансирование (ФЛЭТ К)	600 000,00	792 058,96	- 192 058,96
17	Фонд восстан. и замены основных средств, аварии, штрафы, юр. поддержка, в том числе:	300 000,00	591 102,61	- 291 102,61
17.1	Замена задвижек на стояках ГВС, Сити-Сервис, доп. согл. №1		54 720,56	
17.2	Замена задвижек на стояках ХВС, Сити-Сервис, доп. согл. №2		70 917,89	
17.3	Ремонт пожарных кранов 2-х стояков 2,3 секций, Сити-Сервис, доп. согл. №4		69 591,00	
17.4	Ремонт пас. лифта 1 секции, Техкомплект		94 780,40	
17.5	Ремонт лифта после аварии в 3 подъезде Техкомплект		26 523,00	
17.6	Ремонт фасада		40 769,76	
17.7	Штраф МЧС		85 000,00	
17.8	Штраф ИФНС		3 000,00	
17.9	Госпошлины, адвокаты		77 150,00	
17.10	Ремонт входной двери 3-его подъез		28 650,00	
17.11	Ремонт козырька 1-ого подъезда		40 000,00	
18	Сан.-техн. обслуживание гаража	289 000,00	299 172,58	- 10 172,58
18.1	Ремонт въезда/выезда в гараже		65 000,00	- 65 000,00
	ИТОГО	12 463 800,92	12 649 210,68	- 185 409,76

IV. Финансовые итоги на 31.12.2016 г.

1	Расчётный счёт (остаток)	176 170,46
2	Задолженность поставщикам, в том числе:	3 614 356,15
2.1	Задолженность поставщикам по актам выполненных работ 2016 года	1 377 222,00
2.2	Задолженность поставщикам за прошлые периоды, признанные по суду (см. раздел V. Долги ТСЖ прошлых периодов)	2 237 134,15
3	Задолженность жильцов (вкл. задолженность по взносу АК "Наследие")	2 736 673,47

6. Отчёт о расходах по статье Сметы «Фонд восстановления и замены основных средств». Ремонты, проведённые в доме и гараже в 2016 г.

Приведённый выше Отчёт по статьям расходов Сметы 2016 года показывает, что перерасход средств за отчётный год составляет **185 409,76 руб.** Основной перерасход произошёл по статьям «Фонд восстановления и замены основных средств» (п.17) и «Санитарно-техническое обслуживание гаража», а именно п.18.1 «Ремонт въезда/выезда в подземном гараже». То есть, по статьям расходов на проведение текущих и планово-предупредительных ремонтов.

Фонд текущих ремонтов дома и гаража прежде не начислялся. Деньги на ремонт въезда/выезда в подземный паркинг в Смету 2016 года не закладывались. Необходимость ремонта в 2016 году возникла по причине жалобы в контролирующие органы одного из собственников дома. Ввиду отсутствия средств на проведения данного ремонта, на заседании правления от 28 сентября 2016 г. было принято решение отремонтировать паркинг без привлечения подрядной организации, т.е. хозяйственным способом. Это позволило нам до минимума сократить затраты и выполнить ремонт за 65 тыс. руб.

Что касается «Фонда восстановления и замены основных средств», на него в Смету 2016 года было заложено **300 000,00 руб.** Фактически израсходовано **591 102,61 руб.** Перерасход (убыток) составил **291 102,61 руб.**

17	Фонд восстан. и замены основных средств, аварии, штрафы, юр., в том числе:	План 300 000,00	Факт 591 102,61
17.1	Замена задвижек на стояке ГВС, Сити-Сервис		54 720,56
17.2	Замена задвижек на стояке ХВС, Сити-Сервис		70 917,89
17.3	Ремонт пожарных кранов 2-х стояков 2,3 секций, Сити-Сервис		69 591,00
17.4	Ремонт пассажирского лифта 1-ой секции, Техкомплект		94 780,40
17.5	Ремонт лифта после аварии в 3-ем подъезде Техкомплект		26 523,00
17.6	Ремонт фасада		40 769,76
17.7	Штраф пожарника		85 000,00
17.8	Штраф ИФНС		3 000,00
17.9	Госпошлины, адвокаты		77 150,00
17.10	Ремонт входной двери 3-его подъезда		28 650,00
17.11	Ремонт козырька 1-ого подъезда		40 000,00

Замена задвижек на стояках ГВС и ХВС, а также ремонт пожарных кранов 2-х стояков 2 и 3 секций были обусловлены аварией на пожарном гидранте 11 этажа 3-ей секции. На заседании правления от 13 июля 2016 года был утверждён «План необходимых работ и мероприятий по подготовке к осенне-зимней эксплуатации 2016-2017», куда вошёл ряд ремонтных работ, в том числе вышеперечисленные. Работы (п. 17.1-17.3) были произведены ООО «Сити-сервис» по дополнительным соглашениям.

Необходимость ремонта лифта в 3-ей секции (п. 17.5) также возникла после аварии на пожарном гидранте.



На заседании правления от 23 ноября 2016 г. были рассмотрены вопросы о ненадлежащем состоянии электродвигателя и лебёдки главного привода пассажирского лифта 1-ой секции и проведённых тендерных изысканиях по замене данного оборудования. Решили принять коммерческое предложение ООО «Техкомплект» от 21.11.2016 г. на общую сумму 94 780,40 руб. Ремонтные работы (п.17.4) были проведены.

Так же на заседании правления от 23 ноября 2016 г. была утверждена смета на проведение работ по локализации трещины на фасаде дома на последнем этаже 1-ой секции и на фасаде 2-ой секции в местах, угрожающих обрушением (наблюдение велось по предписанию ГЖИ). Данные работы (п.17.6) были произведены с привлечением промышленного альпиниста по договору подряда.

Кроме того, нам дважды пришлось ремонтировать стекло входной двери в 3-ем подъезде (п. 17.10), а так же козырёк 1-ого подъезда (п.17.11). Этот козырёк остался не отремонтированным во время ремонта козырьков, проводимых председателем Трифоновой И.В. за счёт дополнительного финансирования, начисленного собственникам в 2015 году. Ремонт козырька 1-ого подъезда проводился нами хозяйственным способом, что позволило произвести ремонт с минимальными затратами на общую сумму 40 тыс. руб.

П. 17.7-17.9 – штрафы, госпошлины, адвокаты – то, без чего не обходится деятельность по управлению домом. В 2016 году адвокаты привлекались по иску ТСЖ «Юрловский» к Управе «Отрадное» и по иску собственника кВ. 199 к ТСЖ «Юрловский» (по результатам аварии на пожарном гидранте 3-ей секции).

Выводы:

Текущие плановые (планово-предупредительные) ремонты необходимы нашему дому. В первые годы эксплуатации затраты на текущие ремонты могут быть минимальными. Но с каждым годом они закономерно возрастают.

Согласно Градостроительному кодексу РФ (№215-ФЗ), МДК 2-04.2004, а так же Методическим рекомендациям по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, установленным законом № 185-ФЗ, **текущий ремонт общего имущества жилого дома** - ремонт, выполняемый с целью поддержания работоспособности конструкций, помещений и инженерного оборудования дома; восстановление исправности элементов дома, замена составных частей ограниченной номенклатуры в объёме, установленном в годовых и среднесрочных планах жилищно-эксплуатационных организаций.

Тогда как **капитальный ремонт** – это ремонт с полной заменой элементов здания и систем инженерного оборудования и (или) с устранением функционального (морального) износа путём их модернизации. Объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструкции и инженерные системы, которые указаны в ст.166 ЖК РФ и в Постановлении Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП.

Устав ТСЖ «Юрловский», а именно п. 5.5. предусматривает возможность создания различных фондов, в том числе Фонда текущего ремонта и благоустройства общего имущества в многоквартирном доме. А так же Фонда, предназначенного для сбора средств, используемых при устранении аварий, на оплату судебных расходов, сборов, штрафов и иных взысканий, на оплату услуг представителей.

В 2016 году вышеперечисленные расходы мы осуществили за счёт «Фонда восстановления и замены основных средств». Очевидно, что подобный фонд (фонды) необходимо предусмотреть и в Смете доходов и расходов на 2017 год.

7. Отчёт по Приложению «Коммунальные услуги» к Смете 2016 г.

В 2016 году коммунальные услуги рассчитывались собственникам



по тарифам г. Москвы, согласно нормативам, общедомовым и поквартирным приборам учёта, в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 280 от 19.05.2015 г., Постановлением Правительства г. Москвы № 889-ПП от 15.12.2015 г.

Коммунальная услуга	1 полугодие	2 полугодие
Отопление, руб./Гкал	1 452,77	1 569,36
Горячее водоснабжение, руб./м3	120,82	130,27
Холодное водоснабжение, руб./м3	30,87	33,03
Водоотведение, руб./м3	21,90	23,43

Доходы по коммунальным услугам (начислено собственникам), руб.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	План по Смете	Факт. начислено в 2016 г.
Отопление	5 122 329,02	
ХВС, ГВС, водоотведение	2 887 964,00	
ИТОГО	8 010 293,02	7 343 985,96

Расходы по коммунальным услугам, руб.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	План по Смете	Факт. расходы в 2016 г.
Отопление	4 560 697,85	4 790 151,58
ХВС, ГВС, водоотведение	1 907 492,00	1 846 938,33
ИТОГО	6 468 189,85	6 637 089,91

Накопительный фонд за счёт дельты доходов и расходов по КУ, направленный на погашение кредиторской задолженности за КУ	План	Факт
	1 542 103,17	706 896,05

Фактические поступления в накопительный фонд в 2016 г. составили 706 896,05 руб. Разница между запланированными поступлениями и фактическими определяется недоначислением жителям за услуги ХВС, ГВС, водоотведение и повышенными из-за холодной зимы расходами за теплоноситель. За услуги ХВС, ГВС, водоотведение жителям начислено на 666 307,06 руб. (23%) меньше, чем было запланировано. ТСЖ заплатило поставщикам ресурсов на 168 900,06 руб. больше, чем планировало.

Фактические поступления за 2016 г. рассчитаны из 100 % оплаты. В связи с задолженностью собственников реальные поступления в накопительный фонд в 2016 году меньше.

Все поступления в «Накопительный фонд за счёт дельты доходов и расходов по коммунальным услугам» в 2016 году направлялись на погашение долга Мосэнерго за тепло (см. раздел 8. Задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов и услуг). **Вывод: данный фонд следует сохранить до полного погашения долгов ТСЖ за КУ.**

8. Задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов и услуг.

01.01.2016 года сумма задолженности ТСЖ составляла	6 526 684, 22 руб.
В течение 2016 года нами было выплачено	4 289 550, 07 руб.
31.12.2016 года сумма задолженности ТСЖ составляла	2 237 134, 15 руб.



№п/п	Наименование организации, услуги, ресурса	Сумма на 01.01.2016, вкл. суд. издержки	Выплачено в 2016 г.	Сумма на 31.12.2016
1	Мосэнерго, тепло	3 291 469,54	2 754 335,39	537 134,15
2	ФЛЭТ и Ко, сан. и техническое обслуживание	2 492 058,96	792 058,96	1 700 000,00
3	АК «Наследие», услуги адвоката по делу с МОЭК	743 155,72	743 155,72	-
	ИТОГО	6 526 684,22	4 289 550,07	2 237 134,15

Выплаты по долгу Мосэнерго в 2016 году (досудебно и по взысканию)

Сумма, руб.	Дата
651 572,39	26.01.2016
100 000,00	15.02.2016
150 000,00	18.03.2016
150 000,00	15.04.2016
200 000,00	25.05.2016
160 000,00	22.06.2016
313 319,93	18.07.2016 по взысканию
313 319,93	18.08.2016 по взысканию
716 123,14	12.09.2016 по взысканию
2 754 335,39	

Выплаты по долгу ФЛЭТ и Ко в 2016 году (по мировому соглашению о выплате долга в размере 2 492 058,96 руб. в течение 2-х лет, начало выплат май 2016 года)

Сумма, руб.	Дата
92 058,96	12.05.2015
100 000,00	15.06.2016
100 000,00	15.07.2016
100 000,00	08.08.2016
100 000,00	14.09.2016
100 000,00	12.10.2016
100 000,00	14.11.2016
100 000,00	15.12.2016
792 058,96	

Выплаты АК «Наследие» в 2016 году (по исполнительному листу)

Сумма, руб.	Дата
743 155,72	02-08.06.2016

В 2017 году мы продолжаем погашать задолженность ТСЖ прошлых периодов перед поставщиками ресурсов и услуг. На время написания данного отчёта (март 2017 г.) остаток долга составил **1 937 134,15 руб.**

9. Отчёт по специальному счёту капитального ремонта.

Наполнение специального счёта капитального ремонта регулярно контролируется Жилищной Инспекцией. В настоящее время наша наполняемость составляет 62 % - это критическая цифра. Её снижение грозит переводом денег на счёт регионального оператора.



Статья доходов	План, руб.	Факт. поступило, руб.	Долг собственников, руб.
Поступления от собственников в 2015 году	1 817 433,00	896 777,76	920 065,00
Поступления от собственников в 2016 году	3 634 866,00	2 900 887,00	733 979,00
% от депозита		46 329,00	
ИТОГО	5 452 299,00	3 843 993,76	1 654 044,00

Финансовые итоги по счёту кап. ремонта на 31.12.2016	5 452 299,00	3 843 993,76	1 654 044,00
---	---------------------	---------------------	---------------------

В 2016 году расходов по специальному счёту капитального ремонта не производилось.

В планы 2017 года стоит внести ряд мероприятий по капитальному ремонту дома и подземного гаража. В том числе:

- ремонт фасадов,
- ремонт кровли, ремонт парапетов на кровле,
- ремонт кладки и штукатурки вент. выпусков и тыльной стороны кокошников на кровле,
- замену ступеней входных групп (полную замену крыльца) 1,2,3 подъездов,
- замену входных групп (порталов и дверей) 1,2,3 подъездов.

Наименование работ и объём финансовых средств, необходимых для их выполнения, будет утверждён на общем собрании ТСЖ «Юрловский» в соответствии с требованиями ст. 189 ЖК РФ.

10. Информационная работа.

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСЖ «Юрловский».

Регулярно на информационных досках, расположенных в холлах подъездов, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСЖ.

В целях повышения информированности собственников создан сайт (форум) ТСЖ «Юрловский» <http://urlov21.mybb.ru/>, на котором размещается информация о текущей деятельности ТСЖ, отчетная информация о деятельности ТСЖ, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» ведётся работа по размещению информации на государственных интернет-порталах, согласно законодательству.

11. Проверка контролирующих органов.

В августе 2016 года Государственной Жилищной Инспекцией (ГЖИ) гор. Москвы по заявлению собственника проводилась проверка всей документации общего собрания ТСЖ «Юрловский» от 26.07.2016 г.

Нарушений в проведении и оформлении собрания не выявлено.

По предписанию Пожарной инспекции, выданному в результате проверки, проведённой в апреле 2016 года, требуется предоставить в диспетчерскую ключи от всех квартир холлов, убрать мебель и горючие материалы из квартир холлов, удалить не соответствующие пожарным нормам отделочные материалы холлов. Во избежание новых штрафов и в преддверии новой проверки данные требования необходимо выполнить.

С уважением, Председатель правления ТСЖ «Юрловский»

Костомаров А. Г.

Дата составления отчёта 16 марта 2017 года