



**Отчет об исполнении Сметы ТСЖ «Арина»  
на 2014 год**

- **Ревизионной комиссии**
  - **Членам правления**

**Отчитывается:**

Председатель правления / Коньякова Л.В.

р.п.Краснообск, июнь – 2015 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Арина», руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с **01 октября 2013 г. по 31 марта 2015 г.** (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2013 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

Председателя ревизионной комиссии – Батанова Виктория Федоровна

Членов ревизионной комиссии:

- Щербакова Наталья Артемьевна;
- Пархомчик Валентина Павловна;
- Ильина Галина Федоровна.

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСЖ заочным голосованием (Протокол № 6 от 03 июня 2013 г.).

**Ревизия проведена в срок с «04» июня 2015 г. по «11» июня 2015 г.**

В ТСЖ «Арина» три банковских счета: в банке «Акцепт» - основное движение денежных средств; и два счета в Сбербанке Россия – специальный счет капитального ремонта по Федеральному закону 188-ФЗ 40703810344050000439 от 29.12.2004 г. и капитальный ремонт по Федеральному закону № 185-ФЗ от 21.07.2007 г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» № 4070381084405099270.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является кварплата жильцов.

### **1. Общие сведения.**

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Арина».

Место нахождения (юридический адрес) – Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск дом 203, помещение 362 «а».

Высшим органом управления Товарищества согласно п.13.1 статьи 13 Устава ТСЖ – является Общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества (согласно п.14.2 ст.14 Устава ТСЖ) в составе 14 человек, но на сегодняшний день Правление уменьшилось и сейчас составляет 11 человек (двое членов правления сменили место жительства, один член правления умер), одного члена ТСЖ вывели из правления, согласно Устава ТСЖ он не мог работать в должности Управляющего и быть членом ТСЖ.

Правление ТСЖ «Арина»:

Фамилия, имя, отчество члена правления	№№ подъездов
Иванова Александра Михайловна	4
Косторной Владимир Федорович	5
Марухина Таисия Александровна	5
Медведева Надежда Михайловна	6
Улитина Татьяна Васильевна	6
Нехлебов Александр Владимирович	7
Мареева Нина Андреевна	8
Марочкина Любовь Дмитриевна	9
Щербицкий Николай Брониславович	10
Коньякова Лидия Васильевна	10
Ковалева Надежда Федоровна	12

## 2. Объем ревизионной проверки

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизорами были проведены следующие мероприятия:

- ✓ проверка банковских выписок, платежных поручений, проверка законности и достоверности, проведенных по расчетному счету операций;
- ✓ проверка авансовых отчетов;
- ✓ проверка начислений заработной платы персонала;
- ✓ расходы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общедомового имущества.
- ✓ При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:
- ✓ Учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
- ✓ Протоколы общих собраний членов ТСЖ за 2013, 2014 и 2015 гг.;
- ✓ Переписка с госучреждениями и организациями;
- ✓ Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенными или действующими с 2013 г.;
- ✓ Учетная политика ТСЖ;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация (договора; счета; кассовые чеки; акты);
- ✓ Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- ✓ Расчетные ведомости по заработной плате, договора подряда;
- ✓ Акты выполненных работ;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2013-2015 гг.

### 3. Результаты ревизии

Правовая оценка уставных документов Товарищества, протоколов Согласно п.2 ст.135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается Устав ТСЖ.

ТСЖ «Арина» осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (Протокол № 6 от 03.06.2013 г.).

Ревизионной комиссии представлено «10» протоколов общих собраний собственников помещений МКД, на которых рассматривались следующие вопросы:

	Дата	Повестка дня
1	18.03. 2013 № 1	Подготовка документов к проведению собрания об изменении способа управления
2	03.06 2013 № 6	Создание ТСЖ; утверждение Устава; Выборы правления
3	04.06.2013 № 7	Выборы председателя правления ТСЖ и уполномоченного для регистрации ТСЖ
4	05.06.2013 № 9	Расторжение Договора с МУП ЖКХ; Утверждение должностных инструкций и трудовых Договоров
5	09.06.2013 № 10	Утверждение учетной политики
6	01.08.2013 № 11	Утверждение штатного расписания и сметы расходов; Договор управления МКД; Положение о ревизионной комиссии и выборе ревизионной комиссии; освобождение колясочной № 1
7	25.09.2013 № 15	Утверждение статьи капремонта на специальном счете; Отказ от Регионального оператора; Открытие специального счета по капремонту;
8	21.05.2014 № 3	Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете; Минимальный взнос на капремонт; Перечень услуг по капремонту; Владелец специального счета; Определение кредитной организации специального счета
9	08.07.2014 № 6	Ремонт и замена лифтового оборудования; Стоимость модернизации лифтов
10	31.03.2015 № 2	Текущий ремонт по дому; Включение в смету разовой оплаты для защиты иска придомовой территории в размере 5 руб. с кв.м

При правильности оформления протоколов собраний правления, нарушений не выявлено. Все выше перечисленные протоколы проверялись Государственной жилищной инспекцией. (Акты проверок от 27.09.2013 г. № 07-11-112/124; 29.10.2013 г.; 12.11.2013 г.; 03.12.2013; 05.12.2014 г.; 10.04.2015 г.; 08.04.2015 г.; 29.05.2015 г.

За период работы ТСЖ было проведено несколько заседаний правления ТСЖ, на которые приглашались как члены ТСЖ, так и собственники, которые не принимали участия в голосовании ТСЖ.

#### **4. Ведение бухгалтерского и налогового учета**

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях.

Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное программное обеспечение.

Правда, справедливости ради, мы очень долго не могли установить ту программу, которая бы устроила всех: и нас, и собственников.

Практика нашей работы показала, что очень трудно найти квалифицированного и ответственного бухгалтера, который был бы специалистом своего дела. От порядочности бухгалтера зависит очень многое.

Не все еще собственники предоставили свидетельства по квартире, для точности начислений площадей и долей собственности.

В соответствии со статьей 8 ФЗ от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете" и пунктом 10 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, нормы бухгалтерского учета основываются на допущении имущественной обособленности организации. Данное требование, непосредственно вытекающее из гражданско-правового определения юридического лица (статья 48 ГК РФ), означает, что на балансе организации должно учитываться только то имущество, которое принадлежит ей на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Объекты основных средств, не относящиеся к жилищному фонду и приобретенные за счет средств, находящихся в собственности ТСЖ, представляют собой прочие основные средства. К ним, в частности, относятся объекты внешнего благоустройства, приобретенное оборудование, приборы, компьютеры, оргтехника и др.

Основные средства ТСЖ должны отражаться в балансе по первоначальной стоимости вплоть до их выбытия. Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, не ведут бухгалтерский учет, за исключением учета основных средств и нематериальных активов (п.3 ст.4 ФЗ «О бухгалтерском учете»).

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем ведет учет доходов и расходов в порядке, установленной главой 26.2 Налогового кодекса РФ и оплачивает ежегодно обязательную минимальную сумму налога в размере 1% от доходов.

Учетная политика оформлена грамотно в соответствии с ФЗ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Учетной политики организации (утвержденной Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. № 106-н), а также Налоговым кодексом РФ.

### 1.1. Детальные пояснения по перерасходу отдельных статей Сметы-2014

1. Изменение тарифов поставщиков – МКУ «Служба СБОМ», монополиста по услугам вывоза ТБО в поселке.

- Плановый ежемесячный платеж по смете запланирован: - 22 000 руб.
- Фактический ежемесячный платеж составил: - 32 000 руб.

2. Регулярная задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги, превышающая 500 000 рублей, что способствует не только увеличению объема работ персонала ТСЖ (анализ задолженности, беседы с безответственными собственниками, регулярные отчеты перед контролирующими органами по заявкам Инициативной группы), но и привлечение для оказания услуг сторонних специалистов (судебное делопроизводство). На сегодняшний день, ряд регулярных неплательщиков не оплачивает услуги в явно вредительском формате и на момент решения суда по Исковому заявлению, уже имеет задолженность за период судебного делопроизводства, более подробно данная проблема рассмотрена в разделе 1.4. «Работа с должниками» настоящего документа.

Наименование статьи	Сумма в руб.
Услуги специалиста по взысканию (договор гражданско-правового характера (ГПХ))	62 576,74
Соц.налог 30,2% от суммы договора	18 898,18
Гос.пошлины	8 231,38
Возврат ошибочно взысканных средств	10 010,00
<b>Итого</b>	<b>99 716,30</b>

3. Не достаточная проработка статей расходов (не были запланированы расходы на поверку счетчиков, дополнительные экспертизы при подготовке к участию в программе Модернизации лифтового оборудования, материалы для обеспечения санитарно-хозяйственного обслуживания жилья, раскрытие информации согласно Стандарта № 731),

4. Ряд статей были необъективно занижены, т.к. опирались на рекламные предложения поставщиков, а не на фактические показатели расходов за предыдущие периоды, в том числе:

5. Вознаграждение Системы город: 3% от суммы начислений, учитывая начисления на Капремонт и Модернизацию лифтов, сумма в последние месяцы 2014 года – составила от 30 000-35 000 рублей.

6. Не достаточная квалификация бухгалтера, что вызвало ошибочные начисления отпускных, завышенный объем консультационных часов по программе 1С, значительные трудности при настройке и переносе информации из старой программы в новую и, как следствие, повышенную нагрузку и работу в выходные и праздничные дни.

<u>Ведение бухгалтерского учета, в том числе начисление и прием платежей</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Зарплата Гл. бухгалтера, в том числе компенсация неиспользованного отпуска	231 746,50
Компенсация за переработку в выходные и праздничные дни	66 153,34
<u>Промежуточный итог составляет</u>	297 899,84
Компенсация за объем работ	51 260,00
Прием платежей (Кассир)	109 042,83
Специалист по информационным технологиям (ИТ) (настройка и перенос информации из старой программы в новую)	79 961,45
<u>Промежуточный итог составляет</u>	240 264,28
Соц.налог	162 525,56
<b>Итого по персоналу</b>	<b>700 689,68</b>
Программа 1С (полная версия)	18 000,00
Настройка конфигурации, консультационное сопровождение	103 704,00
Орг.техника / Приобретение компьютера с учетом требований новой программы	29 760,00
Система город / прием платежей	112 916,07
Итого по сопровождению	<b>264 380,07</b>
Ошибка бухгалтера ( <i>Ошибочно начисленные отпускные ст.126 ТК РФ + Соц.налог 30,2%</i> )	<b>107 732,73</b>
<b>ИТОГО ПО СТАТЬЕ</b>	<b>1 072 802,48</b>

Альтернативное предложение

<u>Ведение бухгалтерского учета, в том числе начисление и прием платежей</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
НП «ОРС» - некоммерческое партнерство объединенная расчетная система	420 000,00
ООО «Баланс интересов»	384 000,00
Итого	804 000,00
<b>Потенциальная экономия</b>	<b>268 802,48</b>

## 5. Расчеты с работниками

Комиссией проверено начисление фонда оплаты труда, которые начисляются в соответствии со штатным расписанием.

Общий фонд оплаты за проверяемый период составил **1 993 927,07 руб.** (включая социальный налог **462 493,07 руб.**), в том числе вознаграждение отдельных сотрудников (электрика, сантехника, уборщика дворовых территорий, мусоропроводчика, уборщиков лестничных клеток).

## **6. Расчеты по платежам жильцов ТСЖ «Арина» и хозяйственная деятельность ТСЖ**

Статья 154 Жилищного кодекса РФ, предусматривает следующие ежемесячные платежи:

- Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- Плату за коммунальные услуги.

Платежи по первому пункту осуществляются на основании тарифа 2013 г., утвержденного общим собранием ТСЖ (протокол № 11 от «01» августа 2013 г.). Правда за проверяемый период произошло повышение цен на вывоз и транспортировку мусора (дополнительное соглашение к договору от 01.02.2014 г. и 01.01.2015 г.); а также обслуживание лифтов (дополнительное соглашение от 01 декабря 2014 г.).

Плата за коммунальные услуги – по приборам учета и нормативам по тарифам (согласно Договора по холодной воде и водоотведению с МУП ЖКХ «Краснообск» от «01» октября 2013 г.), и электроэнергия МОП (Договор с «НовосибирскЭнергосбытом» от 01 августа 2013 г.).

Согласно Устава Товарищества п.14.10 ст.14 в обязанности Правления ТСЖ входит составление смет доходов и расходов на соответствующий год, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

Объем э/э за ОДН снизился с апреля 2014 г. в связи с установкой счетчиков на места общего пользования, кроме того, были выявлены все провайдеры, которые установили еще в бытность обслуживания МУП ЖКХ «Краснообск» без решения собственников на чердаке и в подвале свое оборудование, и проникали в данные места без всякого контроля.

В результате кропотливой работы электрика, председателя и управляющей, были выявлены все места несанкционированной установки оборудования, вызваны все провайдеры (МТС, Новотелеком, Ростелеком), заключены с ними Договора, заставили их установить счетчики на пользование э/энергии, установлены металлические двери на подъездах 1, 6 и 10.

Ведется журнал посещений провайдеров с января 2014 г., хотя было очень тяжело с ними найти общий язык. Они взламывали двери, сбивали замки, хамили, даже распускали руки. Но теперь все это в прошлом, у нас с ними сейчас нормальные отношения, кроме того, что они не санкционированно проникают в подъезды дома и расклеивают везде свои объявления, особенно МТС.

## **7. Коммерческая деятельность ТСЖ**

К коммерческой деятельности ТСЖ относятся доходы в основном от провайдеров, т.е. установки в общих помещениях дома технических средств связи под интернет-оборудование. Использование холодной воды в летний период, что в общей итоге за 18 месяцев проверяемого периода составила **81 000 тыс.** Но для нашего дома – это суммы незначительные.

Есть еще один доход – это колясочная в п. № 1. Но колясочная изуродована бывшим сантехником, плюс оставленная с долгами неоплаты за ее использование. Чтобы эту разбитую колясочную отремонтировать, надо иметь дополнительные средства на приведение ее в порядок, а их пока нет.

#### **8. Перечень мер принятых с целью ликвидации необоснованных перерасходов**

По результатам детального анализа статей перерасхода по итогам 2014 года были приняты следующие меры по сокращению затрат:

1. Сокращение расходов по условной статье «Бухгалтерия». Увольнение Главного бухгалтера, с последующей ликвидацией указанной должности в Штатном расписании.

2. Привлечение сторонних организаций позволит сэкономить на таких статьях, как: социальный налог, приобретение Программного обеспечения, сопровождение настройки программного обеспечения ИТ (информационная технология) - специалистами, покупка дополнительной орг.техники, гарантии качества – уменьшение вероятности ошибки при ведении учета.

3. Оптимизация расходов по условным статьям: Переработка Главного бухгалтера, Кассир, Услуги банка, Система город.

Расторгнут договор с Системой город, как экономически не эффективного и заключен договор с НП «ОРС» (Некоммерческое партнерство «Объединенная расчетная система»). Новый партнер выполняет не только функцию биллинговой системы, но и обеспечивает прозрачное начисление услуг, администрирование Личного кабинета абонента ЖКХ, формирование Единого Платежного Документа, передачу данных в контролирующие органы (соц.защиту, Единую муниципальную информационную систему – ЕМБИР, согласно Постановления Новосибирской области № 1468). Объем вознаграждения НП «ОРС», соответствует объему вознаграждения Системы город, дополнительные отчисления в пользу биллинговой системы не требуются.

4. Сокращение расходов на вывоз ТБО. В январе – феврале 2015 года, были заказаны услуги по вывозу снега и ТБО (разовые - по заявке) у сторонней организации ООО «Спецтехника». Указанная компания работает по тарифам ниже заявленных МКУ «Служба СБОМ» и оказывает услуги на значительно более высоком уровне.

5. Кроме того, расторгнут договор со службой МКУ «СБОМ» по вывозу мусора, и заключен Договор с компанией «МАГ-групп», у которой тарифы ниже на обслуживание.

#### **9. Работа с должниками**

**По состоянию на 31.03.2015 общая сумма задолженности собственников перед ТСЖ «Арина» за проверяемый период составляет – 705 369 рублей.**

Безусловно, обстоятельства у всех разные, бывают случайные «сбои», форс-мажорные поездки и аварийные ситуации. Но при всех смягчающих обстоятельствах, в нашем доме проживает группа «Регулярных неплательщиков по идеологическим соображениям». У них есть вода, работает канализация, регулярно вывозится мусор, поддерживается чистота придомовой территории. При этом все эти неплательщики пользуются упомянутыми благами цивилизации за счет своих же соседей. Даже при оплате услуг по решению суда, внесенная сумма выглядит в лучшем случае насмешкой, а в худшем издевательством (особенная спекуляция неплатежей числится за подъездами 1, 3 и 8).

При удовлетворении иска (пример приведен по уже отработанным искам):

	<b>Фактические показатели</b>	<b>Сумма</b>
1	Сумма, оплаченная по решению суда	82 870,38
2	Сумма, оплаченная в ходе судебного разбирательства	<b>158 929,09</b>
3	<b>Общая сумма задолженности на момент оплаты (по указанным Лицевым счетам)</b>	<b>192 103,98</b>

Пункты 2 и 3 таблицы, на момент первой оплаты по долгу, уже значительно превышают сумму Иска. Таким образом, даже после оплаты основной суммы Искового заявления у собственника остается задолженность перед ТСЖ. В среднем, полный цикл процедуры взыскания задолженности от Претензии до Решения (Определения) составляет 3 месяца, Претензия направляется собственнику, когда период задолженности превышает 5-6 месяцев. После Решения суда только через месяц готов исполнительный лист судебными приставами. Из этих, весьма не сложных вычислений, очевидно, что «Регулярные неплательщики» живут за чужой счет около 8-9 месяцев и совершенно этого не стыдятся. Причем надо отметить, задолжники не относятся к группе малоимущих собственников, а вполне обеспеченные люди.

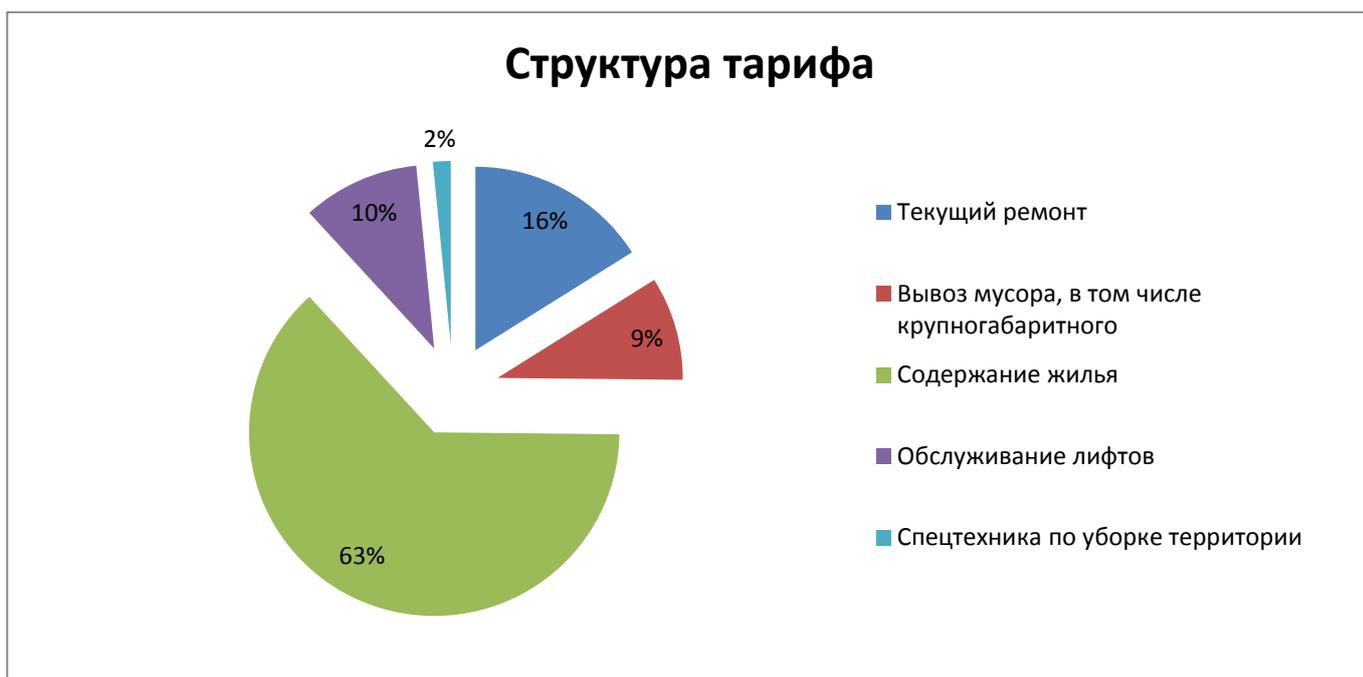
Учитывая вышеизложенные факты, Председателем ТСЖ, в рамках своих должностных обязанностей и полномочий, был разработан комплекс мер по минимизации задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги.

Предлагаемый комплекс мер сформирован в соответствии с требованиями действующего федерального законодательства:

Наименование статьи	Основание
Начисление неустойки. Жильцы, несвоевременно и (или) не полностью оплатившие предоставленные коммунальные услуги, должны уплатить пеню в размере 1/300 <a href="#">ставки рефинансирования</a> Банка России за каждый день просрочки.	В соответствии с <a href="#">ч. 14, ч. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации</a> В соответствии с п. 6.2.2. Договора управления
Привлечение к оказанию услуг профессиональную юридическую организацию и/или профильного специалиста для регуляр-	В соответствии с ст. 98 Граж-

ной работы по взысканию задолженности. Все расходы по оплате услуг указанной организации (специалиста) будут представляться в суд в составе Искового заявления, для их возмещения должниками.	данского процессуального кодекса РФ, ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ
Ввод в Штатное расписание 0,5 ставки «Юрист» для включения в тариф из резервного фонда	
<b>Ограничение или приостановление оказания коммунальных услуг должникам</b>	Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354. В соответствии с п. 6.2.3. Договора управления

## 10. Проект Сметы-2015. Предложение по перераспределению статей Тарифа – 2015



### Пояснения по перераспределению статей расходов в Тарифе

1. Ввод в штат ставок Электрика и Сантехника. Статьи «Техническое обслуживание инженерного оборудования» и «Техническое обслуживание систем отопления» - ликвидированы. Работа по договору с Управляющей компанией оказалась не эффективной (судебное решение Арбитражного суда, было в пользу ТСЖ «Арина»).

2. Ввод в штат 0,5 ставки Юриста, для регулярной работы с задолженностью (более 700 000 рублей на 31.03.2015 г.) и недобросовестными поставщиками.

3. Ввод в штат 0,5 ставки «Ночной аварийный диспетчер», услуги сторонних организаций значительно дороже и не нужны нам в полном объеме.

4. Выделение статьи «Санитарно-хозяйственные расходы» из «Текущего ремонта». На регулярной основе требуется покупка хозяйственных материалов, спец.одежды, моющих и чистящих средств.

5. Замена статьи «Резервный фонд» на статью «Содержание юридического лица», с последующим уменьшением. Расходование средств на Налоговые отчисления, канцтовары, бланки, коммунальные услуги в пом. «362а», дополнительных компенсаций статья не предусматривает.

### **11. Создание сайта ТСЖ «Арина»**

На сайте представлена информация, обязательная к раскрытию в соответствии со Стандартом 731 [детальные сведения о работе ТСЖ «Арина»](#), а также [тематические материалы в сфере ЖКХ](#). Обзор деятельности в сфере Управления опубликован в соответствующем разделе, там же вы сможете найти данные об [учредительных и регистрационных документах](#), [протоколах собраний](#) и [внутренних документах ТСЖ](#).

Не менее востребованным, станет раздел [«Отчетность о деятельности ТСЖ»](#), именно в этом блоке будут публиковаться Плановые и фактические показатели деятельности, сметы и их исполнение, бухгалтерская отчетность и заключения ревизионной комиссии.

Специальные разделы посвящены материалам по ремонту, [текущему](#) и [капитальному](#), [модернизации лифтов](#) и отчетам о полученных субсидиях и их использованию.

В разделе [Тарифы и услуги](#) вы найдете не только сводную информацию о тарифах, но и [ссылки на нормативные акты и внутренние документы ТСЖ](#), а также [калькулятор коммунальных платежей Федеральной службы по тарифам](#).

Отдельно хотелось бы отметить блок «Вопрос-ответ» именно там вы найдете [полезные контакты](#), [сведения о порядке получения льгот на ЖКХ](#), [данные о передаче показаний счетчиков](#) и ответы на другие, часто задаваемые вопросы.

К сожалению, есть среди наших жильцов и безответственные граждане, именно им посвящен раздел [«Работа с должниками»](#). Нам искренне жалко тратить силы и время сотрудников на такого рода деятельность, ведь их зарплата – это деньги собственников, которые можно было бы осваивать гораздо более эффективно. Но раз уж работа ведется, мы хотим о ней рассказать, возможно, кто-то из неплательщиков задумается...

**Что добавить? Что убрать? Ваши предложения, пожелания и идеи**

Нам бы очень хотелось, чтобы сайт ТСЖ «Арина» стал объективно полезным информационным ресурсом для собственников и жильцов. Ждем Ваших вопросов, замечаний, предложений и идей! Пишите: [pochta@tsgarina.ru](mailto:pochta@tsgarina.ru)!

Раздел Новости

[Постоянно публикуется информация о текущей задолженности собственников и жильцов нашего дома за жилищно-коммунальные услуги.](#)

[Как люди живут за чужой счет или во что нам обходятся "должники"](#)

Краткая справка о работе по взысканию задолженности через суд.

### [Изменение нормативов потребления коммунальных услуг](#)

Информация для собственников и жильцов об изменении Нормативов потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению и водоотведению с 1 апреля 2015 года.

#### **12. Результаты ревизии**

- Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
- Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
- Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере обоснованными и рациональными. Основной причиной этого является то, что наше ТСЖ находится на стадии становления и необходимо решать множество самых разнообразных вопросов и проблем. Но главной проблемой остается сопротивление самих жильцов дома. Поэтому, одним из важных направлений деятельности Правления считаем разъяснительную работу.

- Позиция собственников жилья в нашем доме далеко не всегда отличается конструктивностью и готовностью учитывать не только свои интересы, но и помнить о своих обязанностях. Получив в собственность недвижимость, с вас не снимается обязанность за ее содержание (не важно: проживаете вы там или нет). Критикуя решения общих собраний и выражая недовольство деятельностью правления, граждане в то же время либо не проявляют активности, и не принимают участия в проведении собраний, либо сами вынуждают ТСЖ выполнять работы, за которые их же потом и осуждают.

- Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников-неплательщиков, признана успешной, но ТСЖ будет применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные нововведениями жилищным законодательством РФ, Гражданским кодексом, Постановлениями правительства с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

- Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ «Арина» считать работу Правления ТСЖ за период с 01.10.2013 г. по 31.03.2015 г. **удовлетворительной.**

- Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного периода.

#### ***13. Заключение: (итоги и перспективы)***

Прежде чем требовать от ТСЖ проведения каких-либо работ или писать жалобы в различные инстанции, стоит оценить целесообразность их проведения: подготовка документов для провер-

ки в огромных количествах ксерокопирования, любимые штрафы ГЖИ и многое другое, все это берется из содержания жилья, т.к. других источников финансирования у ТСЖ нет.

К тому же предъявляя иски к неплательщикам, мы оплачиваем не малую госпошлину, а это также дополнительные расходы для ТСЖ. Вместо того, чтобы заниматься ремонтными работами, мы судимся, выясняем отношения в различных инстанциях, к тому же ни одна еще жалоба не подтвердилась, искажение фактов и вранье с их стороны, отнимает много времени от должностных обязанностей не только сотрудников, но и контролирующих органов.

Если вы хотите, чтобы в нашем доме проводились различные ремонты (а у нас их выше крыши) - это ремонт коммуникаций, мусорокамер, отмостки, кровли, дорожных покрытий, тротуаров, обновление детских площадок и т.д., то дайте спокойно работать.

Я, конечно, могу понять, что разочарование граждан, ощущение бессилия и брошенности государством, бесправия и неэффективного правового регулирования в сфере обслуживания МКД – все это последствия произвола сначала муниципальных ЖКХ, затем УК привели к тому, что в настоящий момент некоторые жители нашего дома отвели ТСЖ роль «козла отпущения» по любому поводу, продолжая по привычке бороться с теперь уже надуманным врагом, не сознавая, что это ведет лишь к конфликтным ситуациям и финансовому краху.

Не могу также понять, что некоторые наши жители, украдкой с сарказмом, пишут скверные слова на объявлениях, даже не думая о том, что в доме живут дети и выпитывают все плохое гораздо быстрее, чем хорошее. Нет чтобы выйти на субботник, убрать свою придомовую территорию, посадить цветы, а в некоторых еще не освоенных площадях деревья, организовать уборку на детской площадке совместно с детьми, которые потом будут гораздо бережнее относиться к инвентарю придомовой территории, они занимаются несправедным делом, давая заразительный пример детям.

Товарищество собственников жилья – это наше общее дело, а не вотчина управляющей и председателя ТСЖ, и именно мы все должны, не только заботиться о своем доме, но еще и нести ответственность.

В структуре расходов львиную долю занимают обязательные платежи, без которых жизнедеятельность ТСЖ просто невозможна (это вывоз мусора, обслуживание теплового оборудования, промывка систем отопления и канализационных люков, уборка придомовой территории). Ведь только за период нашей работы мы с нашего дома вывезли мусора не ежедневного, а накопленного за 28 лет на чердаке, подвале, территории более 2 тысяч мешков. А это просто невероятный труд. С чердака мы вынесли такой хлам, который вам и не снился. Ведь для его санитарной обработки, требуется вначале очистить чердак от хлама. Мы очистили только шесть подъездов (с 12 по 7). Уборка подвала только еще началась.

После отчета, мы будем готовиться к голосованию по выбору нового правления, новых планов, утверждения сметы, тарифа и других вопросов. Поэтому очень вас просим: проявите активность, предлагайте со своих подъездов активных и добросовестных собственников для работы в правление и благоустройства дома.

На сегодняшний день у нас нет старших по подъездам в 1, 2, 3, 7, 8, 12, что очень отрицательно сказывается на работе ТСЖ, но сейчас представлены кандидатуры в члены правления:

из п. 1-го Олейник Тамара Александровна и Попова Лариса Николаевна; из п. 2-го Рогова Юлия Сергеевна; из п. 3-го Щербакова Наталья Артемьевна, Азовцев Николай Петрович; из п. 4-го Иванова Александра Михайловна; из п. 5-го Марухина Таисия Александровна, Косторной Владимир Федорович; из п. 6-го Медведеву Надежду Михайловну, Фрейлих Ирину Анатольевну, Улитину Татьяну Васильевну; из п. 7-го Пархомчик Валентину Павловну; из п. 9-го Марочкину Любовь Дмитриевну; из п.10-го Щербицкого Николая Брониславовича; Коньякову Лидию Васильевну; из п.11-го Табунову Анфису Александровну; из п.12-го Кандаурову Светлану Павловну.

Избрание нового состава членов ревизионной комиссии: по рекомендациям членов ТСЖ, предложены следующие кандидатуры: Давыдова Татьяна Геннадьевна – п.11; Батанова Виктория Федоровна – п.2; Тимошенко Валентина Ивановна – п.12.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Сводная смета ТСЖ «Арина» (План-факт на 2014 г.) на 3 листах  
Смета расходов ТСЖ «Арина» на 2015 г.  
Сводная информация «Работа с должниками» на 5 листах

Председатель ТСЖ «Арина» \_\_\_\_\_ Л.В.Коньякова



Настоящий отчет составлен на \_\_\_\_\_ листах в двух экземплярах, прошит и пронумерован; один из них передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), один остается в материалах ревизионной комиссии.

**СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "АРИНА" на 2015 год**

<i>Наименование статей затрат</i>	<i>Кол-во чел</i>	<i>Стоимость</i>	<i>В месяц</i>	<i>В год</i>
<u>Содержание жилья</u>				
Председатель правления	1	0,92462	23 000,00	276 000,00
Управляющий	1	0,73970	18 400,00	220 800,00
Паспортист	1	0,46231	11 500,00	138 000,00
Уборщик дворовых территорий	1	0,60302	15 000,00	180 000,00
Уборщик мусоропровода	1	0,60302	15 000,00	180 000,00
Уборщик лестничных клеток	2	0,92462	23 000,00	276 000,00
Электрик	1	0,60302	15 000,00	180 000,00
Сантехник	1	0,60302	15 000,00	180 000,00
Ночной аварийный диспетчер	0,5	0,16080	4 000,00	48 000,00
Юрист (резервный фонд, работа с должниками)	0,5	0,24121	6 000,00	72 000,00
<b>ФОТ (фонд оплаты труда)</b>	<b>10</b>	<b>5,86533</b>	<b>145 900,00</b>	<b>1 750 800,00</b>
<b>Соцналог (30,2%)</b>		<b>1,77133</b>	<b>44 061,80</b>	<b>528 741,60</b>
<b>Итого по оплате труда</b>		<b>7,63666</b>	<b>189 961,80</b>	<b>2 279 541,60</b>
Аутсорсинг учетной функции (начисления, платежи), тех. поддержка сайта, раскрытие информации	догов	2,59296	64 500,00	774 000,00
Услуги банка	догов	0,08040	2 000,00	24 000,00
Санитарно – хозяйственные расходы		0,40201	10 000,00	120 000,00
Обслуживание теплосчетчиков		0,52261	13 000,00	156 000,00
Содержание жилья		11,39545	283 461,80	3 401 541,60
Текущий ремонт		2,89970	72 130,00	865 560,00
Вывоз ТБО и КГМ	догов	1,64824	41 000,00	492 000,00
Спец.техника по уборке территории		0,28000	6 965,00	83 580,00
Лифты (освидетельствование, обслуживание, страховка)		1,84925	46 000,00	552 000,00
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ</b>		<b>18,07264</b>	<b>449 556,80</b>	<b>5 394 681,60</b>
<b>Всего доходов (провайдеры)</b>		<b>0,20101</b>	<b>5 000,00</b>	<b>60 000,00</b>
<b>Итого: расходы - доходы</b>		<b>17,87163</b>	<b>444 556,80</b>	<b>5 334 681,60</b>
<b>Смета расходов 2013-2014 г. составила</b>		<b>17,88</b>	<b>444 739,00</b>	<b>5 336 865,00</b>
<b>Увеличение за предыдущий период составил (на 289 232,74)</b>				

Работа с должниками за коммунальные услуги  
 сводная информация о текущей задолженности собственников  
 за жилищно-коммунальные услуги, превышающие 10 000 рублей

№№ п/п	№ квартиры	Сумма задол- женности по со- стоянию на 31.03.2014	Статус	Дополнительная информация
1.	11	13 245,29	Регулярный не- плательщик	Белая Елена Юрьевна
2.	28	24 685,95	Регулярный не- плательщик	Слепцов Валентин Юрьевич
3.	83	10 097,23	Регулярный не- плательщик	Бондарь Александра Леонидовна
4.	89	10 014,75	Регулярный не- плательщик	Сухоруков Александр Алексеевич
5.	91	11 889,71	Регулярный не- плательщик	Бортников Евгений Витальевич
6.	117	12 056,58	Регулярный не- плательщик	Жабин Дмитрий Викторович
7.	212	10 662,94	Регулярный не- плательщик	Зверева Татьяна Николаевна
8.	254а	10 531,11	Регулярный не- плательщик	Реутова Ольга Александровна
9.	259	24 932,62	Регулярный не- плательщик	Докучаев Юрий Михайлович
10.	260	26 088,25	Регулярный не- плательщик	Костылева Галина Герасимовна
11.	264	30 648,27	Регулярный не- плательщик	Никитин Михаил Геннадьевич
12.	273	28 297,21	Регулярный не- плательщик	Гарке Татьяна Михайловна
13.	277	13 997,48	Регулярный не- плательщик	Циванюк Елена Григорьевна
14.	302	12 118,11	Регулярный не- плательщик	Полякова Галина Леонидовна
15.	348	11 037,76	Регулярный не- плательщик	Матющенко Наталья Николаевна
16.	369	13 658,01	Регулярный не- плательщик	Чамова Любовь Петровна
17.	393	23 995,18	Регулярный не- плательщик	Костина Марина Александровна
	<b>ИТОГО</b>	<b>252 232,374</b>		

### 1. Квартира № 11

Сумма иска	<b>10 657,53</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>16 865,5</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>13 245,29</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 2. Квартира № 89

Сумма иска	<b>13 388,31</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>15 142,79</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>10 014,75</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 3. Квартира № 90

Сумма иска	<b>11 583,60</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>20 070,24</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>5 983,77</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 4. Квартира № 91

Сумма иска	<b>9 535,72</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>19 276,54</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>11 889,71</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 5. Квартира № 127

Сумма иска	<b>7 144,21</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.07.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>14 427,32</b>	Период судопроизводства	01.08.2014-27.11.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>5 292,88</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 6. Квартира № 235

Сумма иска	<b>8 667,24</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>6 080,61</b>	Период судопроизводства	01.10.2014-04.10.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>6 570,39</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 7. Квартира № 241

Сумма иска	<b>12 864,90</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>16 447,92</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>6 559,15</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 8. Квартира № 259

Сумма иска	<b>10 119,91</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>22 548,19</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>24 932,62</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 9. Квартира № 260

Сумма иска	<b>9 970,37</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>21 829,82</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>26 088,25</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 10. Квартира № 264

Сумма иска	<b>12 810,05</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>7 210,15</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>30 648,27</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 11. Квартира № 266

Сумма иска	<b>6 253,21</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.07.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>7 426,47</b>	Период судопроизводства	01.08.2014-06.11.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>2 096,60</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 12. Квартира № 273

Сумма иска	<b>10 318,37</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>18 727,83</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>28 297,21</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 13. Квартира № 277

Сумма иска	<b>8 786,04</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>12 896,57</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>13 997,48</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 14. Квартира № 301

Сумма иска	<b>16 477,33</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>2 755,58</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>8 283,80</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 15. Квартира № 347

Сумма иска	<b>9 352,30</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>5 541,15</b>	Период судопроизводства	23.06..2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>4 892,95</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	