

Уважаемые собственники жилых помещений, члены ТСЖ!

Вы получили Уведомления о проведении в доме в заочной форме собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18», а также бланки Бюллетеня для голосования (на 2-х листах).

Необходимо до 15 мая 2011 г. заполнить бланки Бюллетеня для голосования члена ТСЖ и сдать консьержам в подъездах 1-3, 5-10, 12-13; опустить в почтовые ящики кв. 155 в 4-м подъезде и кв. 503 в 11-м подъезде.

С уважением Правление ТСЖ

В настоящих Тезисах даются краткие пояснения к первому вопросу повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18» «Об утверждении отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2010 году». С полным текстом Отчета о финансовой деятельности ТСЖ в 2010 г. и с Аудиторским заключением можно ознакомиться у консьержей подъездов, у членов Правления, в Правлении ТСЖ (ежедневно с 10.00 до 18.00 час.), а также на сайте дома www.dom-18.narod.ru

Задать вопросы членам Правления по Отчету можно в офисе Правления ежедневно с 10.00 до 12.00 час., по средам с 18.00 до 20.00 час.

Краткие тезисы к Отчету о финансовой деятельности ТСЖ «Ломоносовский, 18» в 2010 году.

В соответствии с п. 13.10.4. Устава ТСЖ, Правление обязано составить Отчет о финансовой деятельности ТСЖ и предоставить его на утверждение общему собранию членов ТСЖ. Подготовка Отчета началась в марте 2011 г. Отчет обсуждался на 5 заседаниях рабочей группы Правления, окончательный текст Отчета был утвержден решением Правления от 26.04.2011 г. и согласован с Общественным Советом 27.04.2011 г.

31.03.2011 г. Общественный совет ТСЖ принял решение: «В связи с переизбранием Председателя Правления Товарищества и в соответствии со ст. 15.12 Устава ТСЖ, назначить проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2010 год сторонним аудитором, образовать комиссию ОС по выбору аудиторской фирмы, поручить данной комиссии выбрать аудиторскую компанию (аудитора)». Решением данной рабочей комиссии была выбрана аудиторская компания ООО «Аудиторская фирма «РЕКОНА» - член саморегулируемой организации некоммерческое партнерство «Российская коллегия аудиторov», реестровый номер 11005000222, провело Аудиторскую проверку достоверности бухгалтерской отчетности ТСЖ за 2010 год и соответствия совершенных финансовых и хозяйственных операций требованиям действующего законодательства РФ. Проверяемый период – с 01 января 2010 г. по 31 декабря 2010 г. Проверка проведена на основании представленных первичных документов по финансово-хозяйственной деятельности и отчетности ТСЖ «Ломоносовский, 18» за 2010 год. В Правление ТСЖ представлен Отчет аудитора Рыбаковой А.С. (квалификационный аттестат № 024697 без срока действия) на 23 листах (с текстом Отчета аудитора можно ознакомиться в помещении Правления). К Отчету приложено Аудиторское заключение Генерального директора ООО «Аудиторская фирма «РЕКОНА» Зубынина Л.Ю. (квалификационный аттестат в области общего аудита № 010463 без срока действия) по бухгалтерской отчетности ТСЖ «Ломоносовский, 18» за 2010 год от 21 апреля 2011 г. (на 5 листах).

1. В 2010 г. проведено 1 (одно) внеочередное общее собрание членов Товарищества в заочной форме (протокол № 3 от 03.02.2010 г.) и 1 (одно) годовое общее собрание членов Товарищества в заочной форме (протокол № 4 от 28.06.2010 г.). На момент проведения последнего внеочередного общего собрания членов ТСЖ (протокол № 5 от 27.01.2011 г.) членами Товарищества являлись собственники помещений в доме, общая доля которых в праве общей долевой собственности на общее имущество дома составляет 78,02% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

2. Основные мероприятия по управлению домом:

1). Заключен договор на получение бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт общего имущества дома с ГБУ ИС ЮЗАО г.Москвы на сумму 5.737.644,00 руб. в год. Получено 5.737.644,00 руб. по сравнению с 5 421 768 руб. за 2009 г.

2). Расчеты с населением дома за ЖКУ осуществляются через систему ЕИРЦ Гагаринского района г. Москвы. Сумма задолженности жителей перед ТСЖ на 31.12.2010 г. за содержание и ремонт общего имущества, за страхование общего имущества и за запирающее устройство составила 343 022,25 руб., по сравнению с 645 тысячами руб. за 2009 г.

3). Заключены договоры с 13 собственниками/пользователями нежилых помещений в доме, с одним юридическим лицом – собственником квартиры. За год начислено на содержание и ремонт, страхование общего имущества, вывоз ТБО и КГМ – 4.027.840,00 руб. (2.560.000 руб. в 2009 г.), получено – 3.858.160,58 руб. (2.000.000 руб. в 2009 г.).

4). Заключены договоры с подрядными организациями:

- ОАО «РЕМЕКС» на аварийное обслуживание: договор на сумму 160 893,96 (в 2009 г. – 134 203,30 руб.). Предоставлено 76 услуг: 34 – по электрике, 42 – по сантехнике);

- ООО «Экологический эксперт» на вывоз ТБО и КГМ: организован вывоз ТБО по оптимальным для дома графику и объемам вывоза ТБО (ежедневно) и вывоза КГМ по мере необходимости (в течение года было вывезено 10 бункеров КГМ, каждый объемом 8 куб.м.), экономия средств за год составила 315 478,54 руб.;

- ГУП «Мослифт» на техобслуживание лифтов: договор на сумму 759 556,09 руб. (в 2009 г. – 606 146,03 руб.), выполнено 154 заявок об устранении неисправностей лифтов; проведен капитальный ремонт лифта в 9-м подъезде;

- ООО «КСК» с 01.10.2010 г. на техобслуживание пожарной сигнализации: оплачено 62 850 руб.;

- ГУП "Московский городской центр дезинсекции": произведена дезинфекция и дезинсекция на сумму 85 917,73 руб. (в 2009 г. – 84 000 руб.);

- ГУП «Мосгаз» на обслуживание внутреннего газопровода: в сентябре-октябре 2010 г. проведено техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей и квартирных газовых плит в 516 квартирах дома на сумму 143 948,20 руб. (в 2009 г. – 139 100,76 руб.);

- ИП Князев А. на техобслуживание запирающих устройств: установлено новое запирающее устройство в 11-м подъезде, установлены домофонные трубки в 12 квартирах малообеспеченных пенсионеров, оплачено по договору 66 075,20 руб. (в 2009 г. – 53 750,00 руб.) и др.;

5). Заключены договоры с ресурсопоставляющими организациями:

- ОАО «МОЭК»: дому за год поставлено 10 049,456 Гкал (в 2009 г. – 9 875,094 Гкал) тепловой энергии (отопление и ГВС); населением дома потреблено 9 374,766 (в 2009 г. – 9 236,551 Гкал) на сумму 11.176.674,78 (в 2009 г. – 8.831.457,04 руб.); население оплатило 6.327.790,06 руб.; долг населения за потребленную тепловую энергию (отопление и подогрев ХВС для нужд ГВС) составил 4.848.884,2 руб., из них 3.083.045,62 руб. – убытки ТСЖ из-за разницы в тарифах на ГВС для населения (в куб.м) и для ТСЖ (в Гкал), которые не подлежат возмещению за счет населения. *Совместно с ОАО «МОЭК» составлены Акты выверки суммы убытков от разницы в тарифах для компенсации из бюджета города (на 01.01.2011 г. компенсация не осуществлена.* Подлежащая возмещению задолженность населения за тепловую энергию на 31.12.2010 г. составила 1.765.739,1 руб. – данная задолженность не выставлялась ТСЖ к возмещению, а покрыта за счет переплат, осуществленных населением в предыдущие периоды. Нежилыми помещениями потреблено 674,69 Гкал (в 2009 г. – 638,548 Гкал) стоимостью 989 650,94 руб. (в 2009 г. – 809 724,66 руб.).

- ОАО «Мосэнергосбыт»: на общедомовые нужды потреблено 380 410 квт/час (в 2009 г. – 317 224 квт/час) электроэнергии и оплачено 1.151.399,54 руб.; увеличение энергопотребления возникло из-за подключения в феврале 2010 г. к общедомовому счетчику части здания, не подключенной ранее и потреблявшей электроэнергию минуя общедомовый счетчик;

- ГУП «Мосводоканал»: дому поставлено 134 812,58 куб.м (в 2009 г. – 165 716,75 куб.м) воды на общую сумму 4.675.618,88 руб. (в 2009 г. – 4.580.446,85 руб.), из них: 5% (норматив правительства Москвы) на общедомовые нужды 6 740,63 куб.м стоимостью 251 880,67 руб.; нежилым помещениям поставлено 8 520,18 куб.м воды (в 2009 г. – 13 098,91 куб.м) на общую сумму 360 057,33 руб. (в 2009 г. – 312 806,7 руб.), населению поставлено за год 126 292,40 куб.м воды (в 2009 г. – 162 049,54 куб.м) общей стоимостью 4.096.804,84 руб. (в 2009 г. – 4.043.946,33 руб.); ГБУ ИС Гагаринского района г. Москвы начислил населению 3.558.227,08 руб., населением оплачено 3.445.852,01 руб., недоплата населения по начислениям ГБУ ИС составила 112 375,01 руб.

6). С 01.01.2010 г. работы по техническому обслуживанию дома осуществляет Техническая служба ТСЖ своими силами и с привлечением подрядных организаций/физических лиц по договорам:

— с привлечением подрядчиков:

- текущий ремонт стен и потолков (1524,4 кв. м) 4-9 этажей 10-го подъезда дома (договор с ООО "БестГрупп" на сумму 344 тыс. руб. без учета стоимости материалов);
- текущий ремонт стен и потолков (3372,1 кв. м) 1-9 этажей 9-го подъезда дома (договор с ООО "БестГрупп" на сумму 580 тыс. руб. без учета стоимости материалов);
- текущий ремонт кровли, водостоков, водосточных труб и желобов (договор с кровельщиком на сумму 125 178,00 руб.): обустроены водостоки над навесами подъездов №№ 6, 7, 8, восстановлены звенья водосточной трубы на уровне 4 и 5 этажей 3-го подъезда (договоры с кровельщиком и альпинистом);
- реконструкция перегородки в помещении консьержной 6-го подъезда (на сумму 37 тыс. руб.);
- установка новых стеклопакетов на 1-м и 9-м этажах 4-го подъезда (на сумму 16 тыс. руб.);
- установка межтамбурной металлической двери в 11-м подъезде (на сумму 43 560,28 руб.);
- замер сопротивления изоляции силовых электросетей дома (на сумму 138.000,00 руб.);
- техническое обслуживание вентиляции в 4, 6, 9 и 12 подъездах дома (договор с ООО «Бестгрупп» на сумму 181 тыс. руб.). Председателем правления Ивановым Ю.С. в сентябре приняты и оплачены 100% работ, на момент оплаты 30.08.2010 г. согласно договору, фактически из оплаченных работ по техническому обслуживанию вентиляции в 191 квартире дома реально работы произведены только в 87 квартирах, на 01.01.2011 г. работы произведены в 130 квартирах, остальные квартиры будут обследованы в 2011 г.;
- за счет средств собственников квартир установлены трехтарифные счетчики в 57 квартирах дома;
- обустроены жалюзи в консьержных 6-9 подъездах и др.

— силами Технической службы:

- выполнено заявок: по электрике – 196 шт., по сантехнике – 367 шт., по плотницким работам – 109 шт.;
- проведены работы по текущему ремонту фасада, цоколя, дверей дома в рамках подготовки дома к весенней эксплуатации;
- произведен капитальный ремонт стен и потолков (1030,4 кв. м) 1-9 этажей, Л/К на чердак 1-го подъезда дома (затраты дополнительно к фонду оплаты труда составили 88 тыс. руб. с учетом стоимости материалов);
- реконструирована консьержная 6-го подъезда;
- капитально отремонтированы конструктивные элементы балкона в квартире 4-го подъезда;
- отремонтирован внутренний фасад здания после пожара в квартире 9-го подъезда и демонтажа оборудования ИП «Глизин» (магазин «Кулинария»);
- в электрощитовых дома установлены новые приборы учета потребления электроэнергии (4 шт.);
- устранена системная аварийная ситуация в 5-13 подъездах дома, вызванная неправильным подключением оборудования ОАО «НКС» к общедомовым инженерным сетям;
- утеплены трубопроводы системы отопления в подвале по периметру дома;
- восстановлена вентиляционная система подвала: восстановлены и прочищены вентиляционные продухи, др. проемы и вентиляционные каналы по периметру подвала дома;
- установлены более мощные автоматы в общеподъездных электрощитовых 3-го и 4-го подъездов;
- заземлен трубопровод 5-9 подъездов (на сумму 176 тыс. руб. с учетом стоимости материалов);
- с целью энергосбережения в подвале дома лампы накаливания заменены на энергосберегающие лампы (50 шт.) в местах круглосуточного дежурного освещения;
- обустроено дополнительное уличное освещение в углу дома между входами в подъезд № 12 и библиотеку лиц;
- уложены слаботочные сети в межквартирных коридорах и лестничных клетках подъездов № 10, 9 и 1 в пластиковые короба и др.

7). Заключены договоры с 15 организациями (ЗАО «Дайком», ЗАО «АкадоТелеком», ООО «Процентр»; ООО «Солист-групп», МГТС, с собственниками торговых палаток «Цветы», «Мороженное», «Хлеб», «Овощи», «Соки, воды», «Пекарня», «Ремонт» (до 01.10.2010 г.), с

организаторами «Ярмарки выходного дня», ООО «Котекс-Торг до 01.10.2010 г.), ЗАО «Центр регион недвижимость»), использующими элементы общего имущества под размещение своего оборудования, (в 2009 г. – 7 палаток и 1 провайдер); за год в пользу ТСЖ начислено 643 тыс. руб., на счет ТСЖ поступило 601 тыс. руб. (в 2009 г. поступило 88 520 руб.); на основании решения Правления Товарищества от 28.12.2010 г. заключен Договор от 29.12.2010 г. на сдачу помещения на 1-ом этаже XXI (комната 1) в аренду (на основании решения общего собрания).

8). Застраховано общее имущество дома в ОАО «ВСК» (оплачено 195 тыс. руб.; получено возмещение за страховые случаи 1 212 тыс. руб.); в ОАО «ВСК» застрахована гражданская ответственность за эксплуатацию лифтов как объектов повышенной опасности (обязательное страхование в соответствии с законодательством), страховых случаев и страхового возмещения не было; в ОАО «МЕСКО» с 12.08.2010 г. продолжается страхование гражданской ответственности ТСЖ перед третьими лицами за ущерб, причиненный в ходе эксплуатации здания: оплачена страховая премия в размере 180 тыс. руб., из которых 110 тыс. списаны в 2010 г. (собственниками трех автомобилей, поврежденных в результате очистки кровли, оформляется выплата страхового возмещения).

9). Получены Технические Условия ОАО «МОЭК» на обустройство общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов (Т/Э. ХВС, ХВС для нужд ГВС), получены предложения об обустройстве общедомового узла учета от трех коммерческих организаций; обустройство узла учета перенесено на 2011 г.

10). Введен в эксплуатацию внутренний пожарный водопровод, обустроенный ЗАО «СППР» по Договору с Товариществом и ОАО «ВСК» за счет средств из резервного фонда ОАО «ВСК». В соответствии с актом приемки обустроено 710 п.м. пожарного водопровода, 146 укомплектованных пожарных шкафов. *При приемке пожарного водопровода Председателем правления ТСЖ Ивановым Ю.С. был подписан Акт приемки пожарного водопровода без проведения гидравлических испытаний, опрессовки водопровода и перекачки пожарных рукавов, покраски гильз на трубопроводе. В марте 2011 г. в ЗАО «СППР» направлена Претензия на проведение данных видов работ.*

11). Процесс сдачи в аренду помещения в подвале XLI (комнаты 8-11), XLII (комната 2), XLIII (комната 1) был приостановлен решением Правления Товарищества от 29.09.2009 г. до получения технического заключения о сохранении несущей способности стены после обустройства в ней проема (согласно решению Председателя правления Иванова Ю.С.). В декабре 2010 г. Правлением Товарищества получено Техническое заключение МосжилНИИпроекта «об ограниченной работоспособности» несущей стены после обустройства в ней проема и необходимости усиления данного проема по проекту. 28.12.2010 г. Правление Товарищества приняло решение восстановить несущую стену и изолировать помещения XLI (комнаты 8-11), прилегающие к подъезду №12, от помещения, предназначенного для сдачи в аренду.

12). В рамках мероприятий по возврату помещений в состав общего имущества дома: решением Арбитражного суда г. Москвы от 24 марта 2010 г. Товариществу отказано в удовлетворении иска к ДИГМ, Федеральной службе гос. Регистрации по г. Москве о признании незаконной записи в Реестре объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы и имеющих признаки общего имущества собственников помещений в доме. 30.11.2010 г. на расширенной коллегии префектуры ЮЗАО о преодолении административных барьеров в сфере самоуправления в ЖКХ, было озвучено предложение Товарищества к Правительству города Москвы по выработке механизма возврата помещений в общую собственность дома в судебном порядке. *В марте 2011 г. комиссией ДИГМ, БТИ, Префектуры, Управы, УБУСИ, ДЖКХиБ и ТСЖ проведено обследование нежилых помещений, находящихся в собственности города: всеми членами комиссии установлено наличие признаков общего имущества в трех помещениях, некоторыми членами комиссии – ещё в 3-х помещениях. Мероприятия по возврату данных помещений в общую собственность будут продолжены в 2011 г.*

13). В феврале 2010 г. подана Заявка в Департамент земельных ресурсов г. Москвы (ДЗР) на формирование земельного участка многоквартирного дома. В сентябре 2010 г. получено Распоряжение ДЗР от 25.08.2010 г. о перераспределении прав на земельные участки. В связи с не включением в земельный участок дома земельных участков под ангаром, под двумя ракушками, под

спортивной площадкой и вокруг нее, под прогулочной площадкой детского сада, в ноябре 2010 г. Распоряжение ДЗР обжаловано в Арбитражный суд г. Москвы. *Решением Арбитражного суда от 03.03.2011 г. в удовлетворении требований ТСЖ отказано. В апреле подана апелляционная жалоба. 31.03.2011 г. по поручению Координационного совета по развитию самоуправления в жилищной сфере состоялось заседание конфликтной комиссии Управы Гагаринского района для повторного рассмотрения вопроса об установлении границ земельного участка нашего дома. Комиссия приняла решение поддержать требования ТСЖ о внесении изменений в Распоряжение ДЗР от 25.08.2010 г. в части земельных участков под ангаром и двумя ракушками, обратиться в ДЗР с просьбой согласиться с требованиями ТСЖ в апелляционной инстанции Арбитражного суда.*

14). Организовано поздравление ветеранов и участников ВОВ с Днем Победы; организована Детская Елка во дворе дома, вручено 150 подарков; организовано поздравление участников и ветеранов ВОВ с Новым годом, вручено 45 подарков; возле спортивной площадки установлен взрослый и подростковый турники; установлены вазоны вдоль внутреннего фасада дома по периметру 9-11 подъездов.

4. Основные финансовые показатели деятельности Товарищества за 2010 год

1). С 1 января 2010 г. ТСЖ продолжало работать по Упрощенной системе налогообложения, с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

2). Остаток средств на 01 января 2010 года: денежных средств на расчетном счете – 359 тыс. руб. (в 2009 г. – 259 тыс. руб.), доля в Уставном капитале (УК) подрядной организации ООО «РЭУ МКД-18» – 25 тыс. руб. (в 2009 г. – 25 тыс.); остаточная стоимость Материально-производственных запасов (МПЗ) – 14 тыс. руб. (в 2009 г. – 14 тыс.); дебиторская задолженность – 1728 тыс. руб. (в 2009 г. – 1173 тыс. руб.); кредиторская задолженность – 1869 тыс. руб. (в 2009 г. – 1359 тыс. руб.); расходы будущих периодов – 153 тыс. (в 2009 г. – 44 тыс. руб.).

3). Начисление и поступление денежных средств в 2010 г.: начислено 15 553 тыс. руб. (в 2009 г. – 19 310 тыс. руб.), из них: 6875 тыс. руб. – поступления из бюджета города, 8035 тыс. руб. – поступления от собственников/нанимателей квартир и нежилых помещениями, 643 тыс. – прочие поступления. Фактически поступило 16 361 тыс. руб. (в 2009 г. – 18 829 руб.), из них: 6875 тыс. руб. – поступления из бюджета города, 7305 тыс. – поступления от собственников/нанимателей квартир и нежилых помещений, 1121 тыс. руб. – выплаты страховых организаций по страховым случаям, 601 тыс. руб. – поступления от лиц, использующих элементы общего имущества по договорам, 459 тыс. руб. – прочие поступления (добровольные и целевые взносы собственников квартир и нежилых помещений, возврат доли в УК ООО «РЭУ МКД-18», возмещение по больничному листу и пр.).

4). Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 3 от 03.02.2010 г.)

ДОХОД: запланировано поступлений в размере 15.027.855,54 руб.; фактически поступило 14.180.946,74; отклонения фактических доходов от планируемых составили -1.291.517,28 руб. и связаны с тем, что в расчет доходов на содержание и ремонт общего имущества от второго жилья закладывалась ставка 33,35 руб. за 1 кв.м (фактические затраты ТСЖ), расчет которой до 01.01.2010 г. производился по фактическим затратам управляющей организации. Постановлением Правительства г. Москвы с 01.01.2010 г. управляющие организации обязаны взимать плату за второе жилье по ставке Правительства Москвы 22,92 руб. за 1 кв. м.

РАСХОД: запланирован на сумму 15.027.855,54 руб., фактически израсходовано на сумму 14.137.748,51 руб.; отклонение от запланированных расходов составило -890 107,03 руб. и вызвано фактически меньшим доходом, поступившем в 2010 г. Разница между фактическим доходом и фактическим расходом по статьям Сметы составила 43 198 руб.

а). Существенные превышения расходов ТСЖ по статьям расходов, запланированным Сметой, составили:

- 796 399,54 руб. по статье расходов «Общедомовое электропотребление». Перерасход возник из-за подключения в феврале 2010 г. к общедомовому счетчику части здания, не подключенной ранее;

- 143 000,00 руб. перерасход по статье «Очистка кровли, карнизов в 2-х уровнях от снега и наледи». Данный перерасход возник в связи с увеличением цены подрядчика, а также большим объемом работ из-за снежной зимы;

- 125 767,79 руб. перерасход по статье «Ремонт элементов общего имущества специализированными подрядными организациями (кровля, канализационные лежаки, электрощитовые, ИТП и др.)» возник из-за неправильной расчетной величины затрат и объемов выполнения плановых мероприятий на ремонт элементов общего имущества;

- 62 268,65 перерасход по статье «Услуги связи и программное обеспечение» связано с затратами на оплату 4-х стационарных телефонов (один – в Правлении, два – в техслужбе, один – в консьержной 12-го подъезда), моб. телефонной связи по цене 1100 руб. в месяц (для ОДС, инженера по эксплуатации и зам. Председателя правления), возмещение моб. тел. связи гл. инженеру – 1200 руб. в месяц; оплата моб. безлимитной телефонной связи Председателя Правления.

б). Расходы по остальным статьям Сметы находятся в пределах запланированных расходов, либо имеется экономия. Так, фонд оплаты труда (ФОТ) персонала по уборке домовладения (8 чел.): запланировано – 1.274.400,00 руб., фактически – 1.084.581,80 руб.; технического персонала (10 чел.): запланировано – 3.675.048,00 руб., фактически – 3.653.385,07 руб.; управленческого персонала (3 чел.): запланировано – 1.710.000,00 руб., фактически – 1.467.824,60 руб. (с учетом нахождения Председателя на больничном в течение 4-х мес., заместителя Председателя – в отпуске за свой счет в течение 2-х мес.).

ФОТ Председателя правления ТСЖ в 2010 г. составил 615 тыс. руб., в том числе: зарплата – 437 тыс. руб., отпускные – 60 тыс., по больничному листу – 112 тыс. руб., НДФЛ – 80 тыс. руб.

ФОТ заместителя Председателя в 2010 г. составил 420 тыс. руб., в том числе: зарплата – 373 тыс. руб., отпускные – 43 тыс. руб., по больничному листу – 3 тыс. руб., НДФЛ – 54 тыс. руб.

Остальные 15 членов Правления ТСЖ никаких выплат в ТСЖ не получают, работают на общественных началах.

в) В 2010 г. было приобретено МПЗ на сумму 681 тыс. руб. (в 2009 г. – 515 тыс. руб.). В составе МПЗ отражены: Аварийный запас, Текущий запас (запасные части, материал, оборудование, инструменты для технического обслуживания, бытовые моющие средства, инвентарь для санитарного содержания, оргтехника, мебель, канцелярские товары и др.). На 31 декабря 2010 г. стоимость МПЗ составила 119 тыс. руб. (в 2009 г. – 14 тыс. руб.). Выбытие МПЗ означает их включение в состав расходов Товарищества по мере передачи их в эксплуатацию. В 2010 г. проведено две инвентаризации МПЗ, находящихся на складе Технической службы.

5. Резервный фонд ТСЖ

1). На основании решения общего собрания членов ТСЖ (протокол № 2 от 11.12.2008 г.) внереализационные (прочие) доходы направляются в Резервный фонд Товарищества для содержания и ремонта общего имущества, на выполнение иной уставной деятельности Товарищества. В Резервный фонд ТСЖ в 2010 г. было направлено 1250,4 тыс. руб., в том числе: по статье расходов Сметы «Резервный фонд» – 447,2 тыс. руб.; из средств, полученных от прочей деятельности – 601 тыс. руб.; неизрасходованные средства, полученные от страховой компании на восстановление общего имущества, – 159 тыс. руб.; разница между суммой доходов и расходов по Смете на 2010 г. – 43,2 тыс. руб.

2). Произведено расходов из Резервного фонда: по статье расходов Сметы «Резервный фонд» – 482 тыс. руб.; расходы из внереализационных (прочих) доходов – 343,9 тыс. руб.; расходы из страховых выплат на восстановление поврежденного общего имущества – 1027 тыс. руб.

6. Остаток средств Товарищества на 31.12.2010 г. составляет:

- 1). Остаток основных средств на 01.01.2010 г. – детский спортивно-игровой комплекс стоимостью 51 147 рублей отнесен к группе основных средств. Нематериальные активы Товариществом в 2010 г. не приобретались. Таким образом, остаток основных средств на 31.12.2010 г. составил 51 тыс. руб.
- 2). В составе долгосрочных финансовых вложений на 01.01.2010 г. была отражена доля в Уставном капитале (УК) подрядной организации ООО «РЭУ МКД-18», осуществлявшей техническое обслуживание дома до 01.01.2010 г. На основании решения Правления доля товарищества в УК была продана ООО «РЭУ МКД-18». В сентябре 2010 г. ООО «РЭУ МКД-18» вернуло Товариществу 25 тыс. руб. На 31.12.2010 г. у Товарищества отсутствуют долгосрочные финансовые вложения.
- 3). Остаток денежных средств на расчетном счете Товарищества в рублях РФ на 31.12.2010 г. составил 1 096,6 тыс. руб. (на 31.12.2009 г. – 359 тыс. руб.), в том числе остаток средств в Резервном фонде – 424,95 тыс. руб. Наличных денежных средств в кассе Товарищества – 5,4 тыс. руб.
- 4). Дебиторская задолженность составила 2891 тыс. руб. (в 2009 г. – 1263 тыс. руб.). Вся дебиторская задолженность является краткосрочной со сроком возникновения задолженности менее 12 месяцев.
- 5). Расходы будущих периодов составили 155 тыс. руб. (в 2009 г. – 153 тыс. руб.): расходы на все виды страхования.
- 6). Кредиторская задолженность составила 2288 тыс. руб. (в 2009 г. – 1305 тыс. руб.). Вся кредиторская задолженность является краткосрочной со сроком возникновения менее 12 месяцев.
- 7). Товарищество в 2010 г. получило доход от предпринимательской деятельности 601 тыс. рублей. В 2010 г. был начислен налог в связи с применением УСНО, в размере 49 тыс. рублей. Отрицательный финансовый результат по деятельности Товарищества в 2009 г. составил 7 тыс. рублей. Итого отрицательный финансовый результат для целей бухгалтерского учета по итогам осуществления Товариществом деятельности за 2008-2009 г. составил 43 тыс. руб. Данный отрицательный результат погашен в 2010 году из внереализационных (прочих) доходов Товарищества.
- 6. Финансовое состояние Товарищества по итогам 2010 года, исходя из показателей бухгалтерской отчетности, удовлетворительное. Отклонений в составе целевых поступлений и расходования средств, предусмотренных Сметой на 2010 год, не выявлено.**
- 7. Проведенные проверки:** 17.03.2011 г. ОАО «Банк Москвы» отделение «Хамовническое» произвел проверку состояния ведения кассовых операций ТСЖ за период с 01 октября 2010 г. по 31 декабря 2010 г. В результате проверки было установлено, что в указанный период Кассовая книга оформлялась в соответствии с Порядком ведения кассовых операций в РФ; лимит остатка кассы в размере 25 тыс. руб. в проверяемом периоде не превышался. Остаток денежных средств в кассе ТСЖ на 31.12.2010 г. – 5,4 тыс. руб.
- 8. Аудиторское заключение Генерального директора ООО «Аудиторская фирма «РЕКОНА» Зубынина Л.Ю. (квалификационный аттестат в области общего аудита №010463 без срока действия) по бухгалтерской отчетности ТСЖ «Ломоносовский, 18» за 2010 год от 21 апреля 2011 г.: «бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение организации ТСЖ «Ломоносовский, 18» на 31 декабря 2010 г., результаты её финансово-хозяйственной деятельности и движения денежных средств за 2010 год в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности».**

Правление ТСЖ

В данных Тезисах даются краткие пояснения ко второму-шестому вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18», связанных с внесением изменений в Устав ТСЖ.

1. Вопрос 2 повестки дня «О внесении изменений в ст.12.5. Устава ТСЖ».

Действующая редакция п.12.5. Устава: «12.5. Годовое Собрание Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

Внеочередное Собрание Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, Членов Товарищества, Общественного Совета, а также по требованию Ревизионной комиссии».

Пояснения о необходимости внесения изменений:

1). О сроках утверждения Отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ («Отчет»).

Необходимость данного изменения связана с тем, что в действующем Уставе предусмотрен срок для утверждения Отчета 60 дней после окончания финансового года. На практике финансовые показатели ТСЖ, необходимые для подготовки Отчета, обычно бывают готовы к 1 апреля года, следующего за отчетным (срок, установленный налоговыми органами). Кроме того, требуется время для утверждения отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ Правлением, согласование с Общественным Советом («ОС»), проверкой Ревизионной комиссией («РК») или независимым Аудитором, а также время для подготовки материалов к собранию и ознакомления с ними членов ТСЖ. Поэтому предлагается абз.1 ст.12.5 Устава изложить в следующей редакции: *«Годовое (очередное) Собрание Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 45 (сорока пяти) дней после принятия налоговыми органами финансового отчета за истекший финансовый год».*

2) О процедуре созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ («ВОС»). Необходимость созыва ВОС может быть вызвана только «чрезвычайными обстоятельствами». Например, действиями Правления наносящими, по мнению некоторых членов ТСЖ, ущерб Товариществу и/или его членам. В таком случае члены ТСЖ могут обратиться в ОС (в него входят делегаты от каждого подъезда, от одного до трех делегатов) и/или в РК с просьбой инициировать ВОС. Если и ОС, и РК своими решениями откажут в созыве ВОС, а члены ТСЖ настаивают на его созыве за счет средств ТСЖ и с административно-технической помощью Правления, необходимо прописать в Уставе ТСЖ процедуру, предписанную ст.146 ЖК РФ, а именно изложить абз.2 ст.12.5 Устава в следующей редакции: *«Внеочередное Собрание Товарищества может быть созвано по требованию Ревизионной комиссии Товарищества, по инициативе Правления Товарищества, Общественного Совета Товарищества, а также Членов Товарищества, обладающих в сумме не менее чем 30% голосов от общего числа голосов Собственников помещений в доме. Члены Товарищества, являющиеся инициаторами созыва внеочередного Собрания Товарищества за счет средств Товарищества, подают в Правление Товарищества письменные заявления, в которых указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Собрание Товарищества, и повестка дня Собрания Товарищества. К заявлению инициатор созыва внеочередного Собрания Товарищества прилагает заверенную копию документа, подтверждающего его право собственности».*

Обращаем внимание, что 30% норма голосов от общего числа голосов Собственников для инициирования внеочередного собрания не является нововведением, она закреплена в ст.12.2 действующего Устава.

2. Вопрос 3 повестки дня «О внесении изменений в ст.13.2 Устава ТСЖ» связан с необходимостью закрепления в Уставе процедуры выдвижения кандидатов в члены Правления ТСЖ, которая не определена ни Жилищным Кодексом РФ, ни Уставом ТСЖ, но имеющая давнюю практику в нашем доме, ещё со времен Домкома. В ст.16.7. Устава ТСЖ уже используется понятие "норма представительства" от подъезда (при выборах делегатов ОС). Ничто не мешает ввести аналогичную норму при выдвижении кандидатов в члены Правления ТСЖ. Наш большой дом имеет естественные "структуры" – подъезды, жителей которых объединяют общие интересы (безопасность, уборка и пр.), где жители лучше знают друг друга. Использование такой структуры дома позволяет наиболее полно учесть интересы жителей путем выдвижения кандидатов в Правление от подъездов.

Действующая редакция ст.13.2. Устава: «Правление Товарищества избирается из числа Членов Товарищества Собранием Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Собрания Товарищества.

По истечении срока действия полномочий Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 (три) месяца до проведения очередного отчетно-выборного Собрания Товарищества.

При отсутствии кворума на Собрании Товарищества повторное Собрание Товарищества проводится не позднее 2-х (двух) месяцев после первого. При повторном отсутствии кворума на Собрании Товарищества полномочия членов Правления (включая Председателя) продлеваются на один год».

Предлагается после первого абзаца ст. 13.2. Устава Товарищества внести дополнение:

«Правом выдвижения кандидатов в члены Правления Товарищества обладают: члены Товарищества, а также действующие Правление и Общественный совет Товарищества. Члены Товарищества – физические лица выдвигают кандидатов в члены Правления Товарищества согласно норме представительства от подъездов дома. С учетом различного количества квартир в подъездах дома, устанавливается следующая норма представительства в Правление Товарищества: по одному кандидату от подъездов №№ 1,3-13 и два кандидата от подъезда № 2. Кандидат, за которого на собрании подъезда (очном, очно-заочном или заочном) проголосовало наибольшее количество членов Товарищества, проживающих в данном подъезде (одна квартира/семья – один голос), вносится в список кандидатов в члены Правления Товарищества для последующего голосования на Общем Собрании Товарищества».

3. Вопросы 4-6 повестки дня общего собрания связаны с уточнением полномочий Общественного Совета ТСЖ и инициированы Общественным Советом ТСЖ.

Вопрос 4 «О внесении изменений в Устав ТСЖ: в статье 16.2.3. слова «Инициировать и проводить очередные и внеочередные Собрания Товарищества в соответствии с положениями Устава, в том числе» заменить на «Инициировать внеочередные и проводить очередные и внеочередные Собрания Товарищества в соответствии с положениями Устава, в том числе».

Вопрос 5. О внесении изменений в Устав ТСЖ: пункт 2 статьи 16.2.3. изложить в редакции: «Формировать перечень вопросов для голосования на очередных и внеочередных собраниях Товарищества, включая вопросы, предлагаемые Правлением Товарищества, а также выдвигать кандидатов в члены Правления Товарищества».

Вопрос 6. О внесении изменений в Устав ТСЖ: пункт 3 статьи 16.2.4. изложить в редакции: «При необходимости, по результатам проверки жалоб проводить внеочередные Собрания Товарищества, в том числе по вопросам переизбрания членов Правления Товарищества и/или Ревизионной Комиссии».

Просим проголосовать за изменения в Устав предложенные Правлением ТСЖ. Данные изменения согласованы и одобрены Общественным Советом ТСЖ.

Правление ТСЖ