

ИТОГИ РАБОТЫ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2015Г. И 2016Г.

1. Общее подведение итогов работ:

- Что сделано по подрядным работам

1. ремонт 1, 3 и начало ремонта 4 подъездов (сделано 7 этажей)
2. открытие доступа (входа) в паркинг у каждого подъезда
3. переустановка ворот пожарных выездов на Севастопольский пр. из подземного паркинга
4. установка ворот 2-х выездов подземного паркинга (1 выезд и 3 выезд)
5. ремонт 4-х выездов и асфальтирование
6. установка входных металлических дверей во 2, 4 и 6 подъездах, перекрашена дверь 3 подъезда промышленным способом
7. переустановка пожарной двери на пожарном выходе 1 подъезда
8. установка 2-х дверей в 2 и 3 подъездах на пожарную лестницу
9. произведены ремонты лифтового оборудования
10. установка пожарной сигнализации в мусорокамерах, технических этажах и электрощитовых (наиболее пожароопасных местах)
11. произведена видеодиагностика вентиляционных каналов жилой части дома
12. ремонт лестницы ПФР, замена асфальта у ПФР (и в арке между 2 и 3 подъездами), асфальт у 7 подъезда с торца дома, асфальт вокруг здания улитки с оборудованием лестниц с двух сторон (2 въезд в гараж), замена асфальта на 3 въезде в подземный паркинг, замена асфальта на 1 въезде в подземный паркинг, замена асфальта на 2 въезде в подземный паркинг (на обоих уровнях), восстановление 2-х аварийных стен
13. ремонт швов 6 и 7 подъездов
14. герметизация балконов и козырьков
15. установка дверей в 4 подъезде на выходы на пожарную лестницу
16. создание архива документов
17. заменена почтовых ящиков в 1, 5, 6 подъездах
18. приведены в порядок лифты во всех подъездах – перекрашены производственным способом, установлены зеркала и поручни
19. ремонт кровли 7-го подъезда 20%, ремонт стыков вент шахт 7 подъезда
20. произведен косметический ремонт входов в подземный паркинг (7 шт), установлена электронная система доступа на 5 входах в паркинг
21. в настоящее время ведется ремонт косметический холлов лестниц паркинга (сделано – 1,2 этажи 1 под, 1,2 этажи 2 под, 1,2 этажи 3 под, и 1,2 этажи 4 под)
22. введена в действие система видеонаблюдения и доступа на территорию двора и паркинга (система шлагбаумов)
23. капитальный ремонт канализации 6-го подъезда
24. **произведен перерасчет за отопление за 2015 год. За 2016 год перерасчет будет произведен летом, после окончания отопительного сезона.**
25. ремонт помещения правления и переезд в отдельное помещение

НЕДОСТАТКИ В РАБОТЕ

В связи с дождями в летний период недостаточно хорошо была произведена гидроизоляция стены у ПФР и слива воды, что привело к протеканию. С наступлением теплого периода данный недостаток будет исправлен по гарантии.

Также при проведении герметизации швов 6 и 7 подъездов не было учтено состояние фасадной краски, что привело к отслаиванию герметика. Компания, производившая данный вид работ по гарантии бесплатно произвела замену швов по всей площади.

-экономия денежных средств и стратегия финансового баланса

Сокращение штата позволило экономить 112.000 рублей в месяц, что в год составляет **1.344.000 рублей**

Перезаключение договоров в сторону понижения позволило экономить на обслуживании лифтов. Вместо 188.000 рублей в месяц теперь мы платим 94.000 рублей в месяц (платим в 2 раза меньше). Экономия в год - **1.128.000 рублей**

За ТВ антенну платили в среднем 70.000 рублей в месяц – сейчас 47.000 рублей (как пример - в 2014 год за ТВ антенну заплатили 1.000.000 рублей, сейчас в год нам данная услуга обходится в 564.000 рублей).

Обслуживании пожарных систем было 80.000 рублей в месяц, сейчас - 70.000 рублей. В год экономия 120.000 рублей.

Дополнительные расходы

У ТСЖ появились дополнительные расходы в связи с установкой и введением системы доступа на территорию дома - 57.000 рублей в месяц (круглосуточный контроль за системой доступа) (684.000 в год) и обслуживание системы СКУД – 31.000 рублей в месяц (372.000 в год)

Среднемесячных расход на обслуживание дома в настоящее время составляет 1.370.000 рублей в месяц с учетом дополнительных расходов. В 2014 году расход дома был 1.550.000 рублей в месяц. Из данных цифр видно, что даже несмотря на дополнительные расходы экономия в год составила 2.172.000 рублей в год.

-что сделано Правлением ТСЖ

Перезаключены договора – через ИП никаких расчетов по обслуживанию дома не проводится

-отчеты и проверки ТСЖ

Все отчеты сдаются вовремя и в полном объеме

Проверки все пройдены

2. План работы на ближайшее время

- организовать уборку придомовой территории
- провести ремонт швов и кровли
- закончить ремонт в 4 подъезде
- провести модернизацию тепловых пунктов с целью уменьшения платежей
- сделать детскую площадку во дворе дома
- рассчитаться по долгам МОЭК

3. Долги на начало работы правления

		сумма	примечание
1.СУ-155 (40 м/м)	на 31.03.2015	936 000,00	не платили 2 года
2.МОЭК	на 31.12.2014	858 876,58	по предыдущему договору
3.МОЭК	на 31.12.2014	6 017 912,00	по новому договору
4.Мосводоканал	на 31.12.2014	3 350 000,00	проигранный арбитраж
5.Мосводоканал	на 31.12.2014	884 908,07	текущий долг на конец 2014
6.бухгалтерия	на 28.02.2015	200 000,00	не платили 2 года
7.Видеодоступ		348 000,00	установка шлагбаумов
		1 050 000,00	необходимо для окончания
8.Теле-трест	на 31.12.2014	201 000,00	ТВ антенна 10,11,12 месяца 2014г
9.налоги по з/п Королькова Д.В.		200 000,00	
10.выставленная задолженность по налогам ТСЖ		365 000,00	
11.выставленная задолженность по налогам ТСЖ по текущей камеральной проверке за 2014г		188 000,00	

1.В настоящее время ведутся переговоры по согласованию задолженности с СУ-155.

2.Старый долг МОЭК. Суд проигран в 2014г. Ведется исполнительное производство относительно ТСЖ. Из 858 876,58 рублей 100.000 погашено в 2015 году.

3. В течение 2015 и 2016 годов производилось погашение долгов перед МОЭК. В феврале 2015 года **3.457.601,85** рублей было погашено по проигранному в 2014 году арбитражу (задолженность за второе полугодие 2014 года). **709.051,21** рублей было погашено за разные сроки 2013 и 2014 годов. С октября 2015 года удалось наладить график платежей по задолженности перед МОЭК. В начале 2016 года была погашена большая часть долга за 2015 год. К концу сентября полностью закрыты долги за 2015 год и оплачен самый большой счет за январь 2016 года. В ноябре погашен долг за февраль. В декабре – за март и часть апреля. Сейчас у ТСЖ текущая задолженность перед МОЭК.

4.Мосводоканал - **3.350.000** рублей – задолженность возникла, когда вывели деньги на ГорУправДом. Суд проигран в 2014 году. В отношении ТСЖ ведется исполнительное производство.

5. Мосводоканал – текущая задолженность. Полностью погашена.

6. Задолженность перед бухгалтерией аннулирована, в связи с невыполнением бухгалтерской организацией своих обязательств по ведению бухучета ТСЖ, что привело к возникновению задолженности пп.9,10,11. В настоящее время данные задолженности погашены полностью.

7. Задолженности перед подрядчиком, устанавливавшим систему доступа (шлагбаумы) нет.

8. Задолженность за услугу ТВ антенна полностью погашена.

Все платежи подрядчикам и обслуживающим организациям производятся вовремя без задержек.

Со счетов дома в 2013 году было выведено 4.100.000 рублей без решения Правления. В мае 2015 года эти средства были найдены и возвращены на счет ТСЖ.

За период 2015-2016 гг. было 3 арбитража с МОЭК – все 3 выиграны, что позволило не платить пени и штрафы на сумму порядка 300.000 рублей. Однако судебные издержки легли на наши расходы.

РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ

За два года удалось получить с должников более **2.200.000** рублей. Эта сумма позволила снизить суммы задолженности ТСЖ перед ресурсными организациями, накопившиеся за предыдущие года. Работа с должниками продолжается. На сегодняшний момент нескольким крупным неплательщикам введено ограничение на выезд за границу и заблокированы счета.

СПЕЦСЧЕТ

Денежные средства постоянно размещаются на спецдепозите, что позволило ТСЖ заработать **376.440,82** рублей дополнительно.

Остаток на счете на 23.12.2016г. составляет 12 054 070,93 рубля.