

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ИНТЕР»

352630, Россия, Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28

тел.: (918) 373-7476, E-mail: tsj.inter@yandex.ru

ОГРН: 1062300010134, ИНН: 2303025992, ОКПО: 80177379, КПП: 230301001

ПРОТОКОЛ № 02- 2016

ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

в форме заочного голосования

ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ИНТЕР"

в многоквартирном доме по адресу:

352630, Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28,

г. Белореченск

«с 19 по 29» декабря 2016 г.

Вид общего собрания: годовое

Форма проведения общего собрания: заочное голосование (заочная) посредством бюллетеней (решений) в письменной форме (ст.ст. 47, 48 ЖК РФ).

Дата и время проведения общего собрания: начало – 19.12.2016, окончание - 29.12.2016

Место проведения общего собрания: г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28, помещение ТСЖ «ИНТЕР»

Инициатор – правление Товарищества собственников жилья «ИНТЕР», ОГРН: 1062300010134.

Собрание ведет (председатель собрания) - А.М. Байкова

Секретарь собрания – О.С. Жигмановская.

Члены счетной комиссии - О.В. Андреева, О.Н. Стрельник

Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД: **11 046,4 кв. м**

Приняли участие в голосовании **95 чел.** членов ТСЖ «ИНТЕР» ([прилож. 1](#))

Общее количество голосов собственников помещений в МКД: **110 464**.

Общее количество голосов членов ТСЖ в МКД: **65 861**, что составляет **59,6%** от общего количества голосов собственников помещений в МКД

Количество голосов членов ТСЖ, принявших участие в голосовании на общем собрании: **43 641 (95 чел.)**, что составляет **66,26 %** от общего количества голосов членов ТСЖ – **65 861 (158 чел.)**.

Полномочия собрания (кворум) **1/2 (50%)** плюс один голос от общего количества **голосов** членов ТСЖ **имеются**.

Собрание (подчеркнуть) **правомочно** принимать решения простым большинством, то есть **1/2 (50%)** плюс один голос от общего количества принимающих участие в собрании (ч. 3 ст. 146 ЖК РФ).

Повестка дня общего собрания:

1. Отчет правления о работе Товарищества и исполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) за 2015 год;
2. Утверждение сметы доходов и расходов (финплан) на 2016 год;
3. Информация о работе Товарищества за 9 месяцев 2016 года, в том числе о мерах по взысканию просроченной задолженности собственников помещений, и смете доходов и расходов (финплан) на 2017 год с корректировкой тарифа платы за содержание и ремонт общего имущества МКД;
4. Отчет ревизора о результатах проверки финансовой деятельности Товарищества за 2015 год с учетом заключения о результатах аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «ИНТЕР» за 2015 год. Заключение о финплане на 2016 год;
5. **Утверждение** внесения изменений и дополнений в Устав (в связи с предписанием ГЖИ и изменениями законодательства);
6. **Утверждение** внесения изменений в **положении** «О правлении ТСЖ 'ИНТЕР'»;
7. **Утверждение** внесения изменений в **положение** «О проведении общих собраний членов ТСЖ 'ИНТЕР'»;
8. Информация о предложениях по вопросам повестки дня общего собрания и других обращениях собственников помещений (обращение от 28.10.2016).
9. О выборе варианта внесения платы за коммунальные услуги напрямую в ресурсоснабжающие организации (ст. 382 ГК РФ, ч. 6.3 и 7.1 ст.155 ЖК РФ, определение ВС РФ от 27.01.2015 N310-КГ14-9029).

1. Отчет правления о работе Товарищества и исполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) за 2015 год

ПРЕДЛОЖЕНО: Отчет о работе правления и исполнении финплана за 2015 год - **Утвердить**

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Отчет о работе правления и исполнении финплана за 2015 год - **Утвердить**

2. Утверждение сметы доходов и расходов (финплан) на 2016 год

ПРЕДЛОЖЕНО: Смету доходов и расходов (финплан) на 2016 год - **Утвердить**

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Смету доходов и расходов (финплан) на 2016 год - **Утвердить**

3. Информация о работе Товарищества за 9 месяцев 2016 года, в том числе о мерах по взысканию просроченной задолженности собственников помещений, и смете доходов и расходов (финплан) на 2017 год с корректировкой тарифа платы за содержание и ремонт общего имущества МКД

ПРЕДЛОЖЕНО: Информацию о работе Товарищества за 9 месяцев 2016 года - **Принять к сведению**

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Информацию о работе Товарищества за 9 месяцев 2016 года - **Принять к сведению**

4. Отчет ревизора о результатах проверки финансовой деятельности Товарищества за 2015 год с учетом заключения о результатах аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «ИНТЕР» за 2015 год. Заключение о финплане на 2016 год

ПРЕДЛОЖЕНО: Отчет ревизора о результатах проверки финансовой деятельности Товарищества за 2015 год - **Утвердить**

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Отчет ревизора о результатах проверки финансовой деятельности Товарищества за 2015 год - **Утвердить**

5. Утверждение внесения изменений и дополнений в Устав (в связи с предписанием ГЖИ и изменениями законодательства);

ПРЕДЛОЖЕНО: Изменения и дополнения в Устав ТСЖ «ИНТЕР» (в связи с предписанием ГЖИ и изменениями законодательства).

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Изменения и дополнения в Устав ТСЖ «ИНТЕР» (в связи с предписанием ГЖИ и изменениями законодательства) - **Утвердить**

6. Утверждение внесения изменений в положении «О правлении ТСЖ «ИНТЕР»

ПРЕДЛОЖЕНО: Изменения в положении «О правлении ТСЖ «ИНТЕР»

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Изменения в положении «О правлении ТСЖ «ИНТЕР»

7. Утверждение внесения изменений в положение «О проведении общих собраний членов ТСЖ «ИНТЕР»

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить изменения в положение «О проведении общих собраний членов ТСЖ «ИНТЕР» - **Утвердить**

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Утвердить изменения в положение «О проведении общих собраний членов ТСЖ «ИНТЕР» - **Утвердить**

8. Информация о предложениях по вопросам повестки дня общего собрания и других обращениях собственников помещений (обращение от 28.10.2016)

ПРЕДЛОЖЕНО: Информацию о предложениях и обращениях - Принять к сведению

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Информацию о предложениях и обращениях - Принять к сведению

9. О выборе варианта внесения платы за коммунальные услуги напрямую в ресурсоснабжающие организации (ст. 382 ГК РФ, ч. 6.3 и 7.1 ст.155 ЖК РФ, определение ВС РФ от 27.01.2015 N310-КГ14-9029)

ПРЕДЛОЖЕНО: Рекомендовать правлению инициировать проведение общего собрания собственников, в повестку дня которого по требованию прокуратуры внести предложение о выборе варианта внесения платы за КУ напрямую в РСО (ст. 382 ГК РФ, ч. 6.3 и 7.1 ст.155 ЖК РФ, Определение ВС РФ от 27.01.2015 N310-КГ14-9029) - **Утвердить**

ГОЛОСОВАЛИ: (табл.).

РЕШИЛИ: Рекомендовать правлению инициировать проведение общего собрания собственников, в повестку дня которого по требованию прокуратуры внести предложение о выборе варианта внесения платы за КУ напрямую в РСО (ст. 382 ГК РФ, ч. 6.3 и 7.1 ст.155 ЖК РФ, Определение ВС РФ от 27.01.2015 N310-КГ14-9029) – **Утвердить**

По результатам обработки бюллетеней (решений) для голосования по вопросам повестки дня годового общего собрания голоса распределились следующим образом (табл.):

**Распределение голосов членов ТСЖ «ИНТЕР» при голосовании
по вопросам повестки дня общего собрания**

Голосование	Вопрос № 1	Вопрос № 2	Вопрос № 4	Вопрос № 5	Вопрос № 6	Вопрос № 7	Вопрос № 9
1	2	3	4	5	6	7	8
Всего голосовали, чел.:	95	95	95	95	95	95	95
«ЗА»	88	88	88	85	85	88	90
«ПРОТИВ»	2	2	2	3	3	2	2
«ВОЗДЕРЖ.»	3	3	3	5	5	3	1
«Не действит.»	2	2	2	2	2	2	2
Всего учтено голосов:	43 641	43 641	43 641	43 641	43 641	43 641	43 641
«ЗА»	40 770	40 770	40 770	38 850	38 850	40767	41291
«ПРОТИВ»	881	881	881	1 629	1 629	884	1 006
«ВОЗДЕРЖ.»	1 298	1 298	1 298	2 470	2 470	1 298	652
«Не действит.»	692	692	692	692	692	692	692
«ЗА», %	93,42	93,42	93,42	89,02	89,02	93,41	94,62
«ПРОТИВ», %	2,02	2,02	2,02	3,73	3,73	2,03	2,31
«ВОЗДЕРЖ.», %	2,97	2,97	2,97	5,66	5,66	2,97	1,49
«Не действит.», %	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59
Результат голосования:	Принят	Принят	Принят	Принят	Принят	Принят	Принят

Протокол общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР» составлен в **3 (трех)** экземплярах и хранится в делах правления ТСЖ «ИНТЕР».

Приложения:

1. Реестр членов ТСЖ в МКД, принявших участие в голосовании на 2 л. в 1 экз.
2. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР» в многоквартирном доме на 1 л. в 1 экз.
3. Реестр вручений сообщения о собрании на _____ л. в 1 экз.
4. Реестр доверенностей для голосования на общем собрании на 1 л. в 1 экз.
5. Реестр решений собственников с бюллетенями (решениями, **95** шт.) голосования по вопросам повестки дня в количестве на 3 л. в 1 экз.
6. Протокол № 02 счетной комиссии от 29.12.2016 на 1 л. в 1 экз.

Председатель общего собрания _____ А.М. Байкова

Секретарь общего собрания _____ О.С. Жигмановская

Члены счетной комиссии:

_____ О.В. Андреева

_____ О.Н. Стрельник

Дата составления протокола общего собрания "29" декабря 2016 г.

ОТЧЁТ
Правления Товарищества
собственников жилья «ИНТЕР»
по итогам работы за 2015 год

г. Белореченск

2016

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «ИНТЕР» в 2015 году	3
2. Работа Правления в 2015 году.....	3
3. Отчёт о работах, произведенных в 2015 году.....	3-4
4. Работа с должниками 2015 году	-4-5
5. Отчёт об исполнении сметы доходов и расходов 2015 году	5-7
6. Первоочередные задачи	7-8

СОГЛАСОВАНО
Правлением ТСЖ «ИНТЕР»

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием членов
товарищества собственников жилья
«ИНТЕР»

Протокол от 18.11.2016 № 02-2016

Протокол
от «__» _____ 2016 г № ____

Председатель правления

А.М. Байкова
М.П.

Председатель правления

А.М. Байкова
М.П.

**Уважаемые собственники и члены товарищества
собственников жилья «ИНТЕР»!**

Вашему вниманию представляется «Отчёт Правления ТСЖ «ИНТЕР» по итогам работы Правления за 2016 годы».

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «ИНТЕР» на 2015год

В 2015 году правление ТСЖ «ИНТЕР» (далее – Правление) работало в следующем составе:

1. Байкова Анна Михайловна (кв. 75) – председатель правления;
2. Позиненко Николай Александрович (кв. 96) – заместитель председателя правления;
3. Утинская Асия Ибрагимовна (кв. 82) – секретарь правления;
4. Жигмановская Ольга Станиславовна (кв. 122);
5. Лымарь Ирина Евгеньевна (кв. 171);
6. Андреев Андрей Васильевич (кв. 84).
7. Тарасов Александр Леонидович (кв. 147)

Правление в указанном составе на двухлетний срок было сформировано по решению Общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР» (далее – Товарищество) (протокол от 16 октября 2015 года № 01).

Председателем правления ТСЖ «ИНТЕРТоварищество» большинством голосов членов правления была избрана Байкова Анна Михайловна (протокол заседания правления от 16.10.2015 № 01).

Председателем правления Товарищество в течение 2015 года являлась Байкова А.М., заместителем председателя правления - Позиненко Н.А..

2. Работа Правления ТСЖ «ИНТЕР» в 2015 году

Заседания правления в 2015 году проводились по мере необходимости. Всего за год было проведено 3 заседания правления.

Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. Каждый член Правления имеет один голос. Председатель правления не имеет право решающего голоса в случае равенства голосов членов Правления. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний Правления.

При осуществлении своей деятельности в 2015 году правление руководствовалось действующими положениями ЖК РФ, Устава Товарищество и других действующих законодательных актов Российской Федерации.

3. Отчёт о работах, произведенных в 2015 году

В летнее время на придомовой территории производились работы по благоустройству. Выполнялись работы по ремонту качелей, побелке бордюров и стволов деревьев, покраска лавочек во дворе дома.

Проведено ежегодное освидетельствование лифтов во всех пяти подъездах.

Проведена оценка соответствия технического состояния лифтов, отработавших назначенный срок службы.

Произведена поверка приборов учёта тепловой энергии для отопления дома.

В летний период был выполнен большой объем работы по дезинсекции подвалов от насекомых и грызунов.

К осенне-зимнему сезону 2015 года проводился плановый ремонт по замене вентиля на стояках горячего и холодного водоснабжения. Произведена покраска тепловых узлов, расположенных в подвальных помещениях.

В соответствии с требованиями Постановления правительства РФ от 23.09.2010 № 731, регламентирующего порядок раскрытия информации о деятельности управляющих организаций в жилищной сфере, Правлением опубликован паспорт многоквартирного дома на Интернет-портале Минрегионразвития: www.reformagkh.ru. Дополнительно на этом же официальном ресурсе Правлением публикуются другие документы о работе Товарищества, полезные собственникам помещений дома.

Кроме официального Интернет-ресурса открыт индивидуальный сайт Товарищество на бесплатном ресурсе, расположенном по адресу: www.inter.vgkh.ru (интер.вжкх.рф). На этом сайте собственники помещений дома могут воспользоваться почтовой связью с Правлением, а также обсуждать с другими собственниками дома актуальные вопросы работы Товарищество.

В 2015 году также проводились как плановые, так и внеплановые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

В подъезде № 4 был произведен непредвиденный срочный [ремонт лифта](#).

В летнее время на придомовой территории производились работы по благоустройству. Выполнялись работы по ремонту качелей, побелке бордюров и стволов деревьев, покраска лавочек во дворе дома.

Более плодотворной работе в 2015 году Правлению Товарищества мешали непрерывные многочисленные жалобы собственника помещения - члена Товарищества В.А. Мардянец и некоторых других собственников помещений.

По каждой жалобе соответствующие контролирующие органы проводили проверки.

Во время каждой проверки Правлением Товарищества работы по подготовке отчетов и многочисленных копий необходимых документов выполнялись за счет средств Товарищества, источником которых являются обязательные платежи, то есть ежемесячная плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, собственников помещений.

Проверки производились Государственной жилищной инспекцией, прокуратурой, следственным отделом ОБЭП, независимым экспертом,

администрацией Белореченского городского поселения, профессиональной лицензированной аудиторской компанией ООО «Информ-Аудит».

Контролирующими органами в работе Товарищества не найдено существенных нарушений, имеющих криминальный характер, а тем более не установлено фактов злоупотреблений должностным положением, мошенничества или воровства.

Контролирующие органы установили, что финансовая и хозяйственная деятельность ведется с соблюдением действующего законодательства.

4. Работа с должниками

4.1. Работа с должниками 2015 году

В работе по взысканию с некоторых собственников помещений в судебном порядке задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД Правление Товарищества испытывает трудности, связанные с необходимостью нести дополнительные текущие финансовые затраты для оплаты труда юриста, изготовления и рассылки уведомлений, оплаты госпошлины.

Списки должников составляются ежемесячно. Текущая задолженность по оплате за содержание и ремонт многоквартирного дома отражается в платежных документах на оплату.

За прошедший 2015 год сумма долга собственников перед Товариществом составила 278 682,76 рубля.

Товарищество принимает меры, из числа предусмотренных законодательством, по принуждению неплательщиков для погашения задолженностей.

Тем самым эти собственники становятся злостными неплательщиками, что ограничивает финансовые возможности для Правления Товарищества по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Кроме того, имеются собственники, которые накапливают большие долги перед ресурсоснабжающими организациями (тепло-, водо-, газо-, электроснабжение и водоотведение).

Несовершенство и противоречивость действующего законодательства в жилищной сфере вынуждает добросовестных собственников за свой счет содержать неплательщиков, компенсируя и ресурсоснабжающим организациям задолженности неплательщиков.

По данным бухгалтерского учёта на 01 января 2015года задолженность по обязательным платежам за содержание и ремонт многоквартирного дома существенно не снижается и остается на уровне более 164 тыс. руб. ежемесячно.

С целью стимулирования уменьшения задолженности собственников помещений по платежам за содержание и ремонт многоквартирного дома, а также по оплате коммунальных услуг (далее – КУ), образовавшейся у некоторых собственников помещений (должников) из-за несвоевременной и (или) не полностью внесенной платы за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), законом (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. 02.07.2013, действ с 01.09.2013) предусмотрено взимание пени в размере [одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно](#).

В связи с тем, что в нашем районе ресурсоснабжающие организации и банки принимают плату до 25 числа месяца, следующего за расчетным, включительно,

Правлением ТСЖ пени будет взиматься начиная со следующего дня после наступления установленного срока (10 число каждого месяца – ПП РФ 06.05.2011 № 354) оплаты за следующий расчетный период по день фактической оплаты включительно.

В связи с критической дефицитностью бюджета ТСЖ из-за систематической недоимки по обязательным платежам собственников помещений за содержание и текущий ремонт МКД правление ТСЖ не имело возможности нести затраты на судебные издержки по взысканию задолженности собственников помещений.

В досудебном порядке некоторыми собственниками (кв. 14 и 29) была погашена их задолженность, образовавшаяся по различным причинам.

5. Отчёт об исполнении сметы доходов и расходов за 2015 год

Доходы ТСЖ с учетом остатка денежных средств на 01.01.2015 в сумме 1823,34 руб., составили 1721014,76 что на _____ руб. больше запланированной суммы из расчета тарифа 11,50 руб. за один кв. метр площади помещения. Увеличение дохода сверх планового образовалось вследствие дополнительных целевых сборов по статьям затрат, которые не были предусмотрены в структуре тарифа утвержденного общим собранием членов Товарищества (далее – ОСЧ):

- оценки соответствия технического состояния лифтов отработавших назначенный срок службы в сумме 91688,91 руб.

- внесение оплаты долга прошлых лет;

- платы за аренду площадей «Белтелекомом» в сумме 4800,00 руб.

При этом следует учитывать, что тариф платы за управление, содержание и ремонт (обязательные платежи - взносы) общего имущества МКД общим собранием Товарищества не повышался на протяжении нескольких лет, несмотря на ежегодное увеличение тарифов на коммунальные услуги ресурсоснабжающих организаций, а также повышения заработной платы как по отрасли, так и в целом по стране.

По некоторым статьям бюджета у нас есть явная экономия, по некоторым перерасход.

За счет межстатейного перераспределения денежных средств Товарищество выполняло основные обязанности по управлению, содержанию и ремонту МКД, а также обязательства по договорам со специализированными организациями.

Однако, по причинам, указанным выше, в том числе из-за недоимок по обязательным платежам собственников помещений, по состоянию на 31.12.2015 образовалась большая задолженность в сумме _____ руб. по договорам со специализированными организациями.

При плановых расходах в _____ руб. фактические затраты составили 1719755,90 руб. Остаток средств на счете на 31.12.2015 составил 3082,20 руб.

При этом фактический тариф оплаты за управление, содержание и ремонт (обязательные платежи - взносы) общего имущества МКД составил _____ руб. при плановом тарифе 11, 50 руб.

Таким образом, фактические расходы денежных средств превысили плановые расходы на -----руб. То есть, превышение фактических расходов относительно плановых составило -----%. Это вынужденное превышение расходов составило лишь -----% от увеличения тарифов ресурсоснабжающих организаций, которое составило -----% за год.

Доля заработной платы обслуживающего персонала в тарифе оплаты составила 4 _____ %, что существенно меньше средней по отрасли – 60-70%.

Итоговый остаток денежных средств на счете ТСЖ на 01.01.2015 составил **3082,20 руб.**

Финансовый план и его исполнение оформлены в табличной форме (прилож.1).

В 2015г. из банка в кассу ТСЖ поступило Поступившие денежные средства израсходовались на следующие цели:

а)выдача заработной платы сотрудникам ТСЖ -750154,00руб.

б)выдача денежных средств в под отче-39000,00 руб.

в том числе:

Таблица 2

1	канцтовары	3213,00
2	почтовый ящик	175,00
3	моющие средства	1334,00
4	лампочки 480 шт.	7304,77
5	половые тряпки 2 шт.	290,00
6	ГСМ 78,,27 л	2798,97
7	перчатки 3 пары	307,00
8	краска 6 банок	3305,00
9	отрава для тараканов и крыс	400,00
10	почтовые расходы	60,89
11	страховка лифтов	50000,00
12	цемент белый	100,00
13	кисти	260,00
14	услуги связи	637,50
15	хлорные таблетки	2120,00
16	леска на косилку	356,00
17	колёса для контейнер	4817,60
18	растворитель	36,00
19	известь	270,00
20	сотовая связь	400,00
2с1	веники 2шт.	420,00
22	карбид	588,00
23	клей	54,00
24	услуги нотариуса	1200,00
25	хомуты	112,00
26	задвиги 2 шт.	4460,00
27	проволока сварная	80,00
:	Итого:	40 099,74

6. Первоочередные задачи на 2016 год

Наиболее актуальной задачей на предстоящий период является улучшение наполняемости бюджета Товарищества за счет обязательных платежей (взносов) собственников помещений, так как платежи собственников являются практически единственным источником формирования бюджета Товарищества.

Для решения этой задачи Правлению необходимо изыскать средства и методы непрерывного контроля за состоянием обязательных платежей и эффективного воздействия на должников из числа недобросовестных собственников помещений.

Другой актуальной задачей Правления является анализ структуры и размера статей существующей сметы доходов и расходов, которая сохранялась неизменной с 2006 года, и в настоящее время полностью устарела и требует пересмотра.

Для этого необходимо произвести экономически обоснованный расчет статей сметы доходов и расходов с учетом действующего законодательства, структуры затрат, цен на инвентарь, материалы (строительные, расходные и др.), тарифов на коммунальные услуги, уровня оплаты труда, стоимости материалов и услуг подрядных организаций.

Следующей актуальной задачей для Правления является обеспечение регулярного раскрытия информации о деятельности Товарищества по своему предназначению в информационной системе ГИС ЖКХ. Раскрытие информации должно осуществляться в соответствии с требованиями Постановления правительства РФ от 23.09.2010 № 731 регламентирующими порядок раскрытия информации о деятельности управляющих организаций в жилищной сфере.

Эта задача может быть решена только при соответствующем аппаратно-программном оснащении рабочих мест бухгалтера, учетчика-паспортиста и председателя правления Товарищества.

Правление Товарищества вносит представляемый отчет общему собранию членов Товарищества для обсуждения и просит принять отчет путем голосования:

- утвердить отчет Правления о работе Товарищества за 2015 год и отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2015 год.

Пожелаем же членам правления, ревизионной и счетной комиссий плодотворной и эффективной работы при конструктивном участии других собственников помещений в управлении общим имуществом МКД в интересах всех собственников помещений нашего многоквартирного дома!

С уважением, Правление ТСЖ

Председатель правления

А.М. Байкова

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием членов ТСЖ "ИНТЕР"

Протокол от " " 20 г. №

Исполнение финансового плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ «ИНТЕР» за 2015 год

г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28

Остаток на начало года, руб.

1 823,34

Остаток подотчета на начало года, руб.

1 001,58

руб.

Статья	Наименование статьи	План (год)	Факт за 2015 год (план. и доп. платежи)	Отклонение ("-" - недобор, "+" - превыш.)
1	2			
	Доходы			
1	Остаток на начало года по расчетному счету		1 823,34	
	Остаток на начало года по подотчету		1 001,58	
2	Оплата за содерж. и рем. всего	1 972 442,04	1 721 014,76	-251 427,28
3	в том числе:			
4	- собственники помещений	1 750 554,72	1 413 735,28	-336 819,44
	- комиссия Сбербанка РФ		6 252,42	6 252,42
	- вывоз бытового мусора	212 287,32	158 202,78	-54 084,54
5	- аренда помещений общ. имущ.		19 782,56	19 782,56
6	- аренда площадей общ. имущ. (Белтелеком)	9 600,00	4 800,00	-4 800,00
7	- другие поступления всего, в том числе:		118 241,72	118 241,72
	- резервный фонд			
	- пени		4 198,20	4 198,20
	- проверка вент. каналов		300,00	300,00
	- установка общедомовых приборов учета (3 в 1, ООО "ЮРЭК")		282,24	282,24
	- опрессовка газопровода			
	- ремонт лифта в подъезде № 1 (ООО "Союзлифтомонтаж-Юг)		21 772,37	21 772,37
	'- оценка соответствия технического состояния лифтов, отработавших назначенный срок службы		91 688,91	91 688,91
	Бюджет ТСЖ на год	1 972 442,04	1 723 839,68	-248 602,36
	Расходы			
1.2. Полная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда				
1 #	Ремонт конструктивных элементов здания * (должна отражать нормативные затраты на проведение комплекса работ по поддержанию в исправном состоянии элементов жилого здания, заданных параметров и режимов работы его конструкций и технических устройств: техниче	240 598,96		-240 598,96
1.1	Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов здания ** (нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом конструктивных элементов жилых зданий, исходя из нормативной трудоемкости работ (нормативной числе	146 220,36		-146 220,36
1.2	Отчисления на социальные нужды *** (обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органами государственного социального страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату тру	21 268,42		-21 268,42
1.2.1	ФСС (2,9+0,2)% - от ФОТ			
1.2.2	ПФР 22% - от ФОТ			
1.2.3	ФОМС 5,1% - от ФОТ			
1.2.4	НДФЛ 13% - от всех начислений			
1.3	Материалы **** (затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на ремонт конструктивных элементов жилых зданий. По этой статье отражается стоимость материалов, запасных частей, отдельных конструктивных элементов и деталей заводского изгот	73 110,18		-73 110,18

Статья	Наименование статьи	План (год)	Факт за 2015 год (план. и доп. платежи)	Отклонение ("-" - недобор, "+" - превыш.)
1	2			
1.4	Прочие прямые расходы ***** (затраты на содержание строительных машин и механизмов, плата за арендованные машины и механизмы (расходы на содержание оборудования подсобного производства не включаются), затраты на вывоз строительного мусора, транспортирован			
2 #	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования * (нормативные затраты на ремонт и обслуживание систем водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции и другого инженерного оборудования жилого дома)	296 428,55	620 443,64	324 015,09
2.1	Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования ** (нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом и обслуживанием внутридомового оборудования, исходя из нормативной	57 158,87	280 014,00	222 855,13
2.2	Отчисления на социальные нужды *** (обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного социального страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труд	6 646,38	91 287,37	84 640,99
2.2.1	ФСС (2,9+0,2)% - от ФОТ		9 146,80	9 146,80
2.2.2	ПФР 22% - от ФОТ		66 908,57	66 908,57
2.2.3	ФОМС 5,1% - от ФОТ		15 232,00	15 232,00
2.2.4	НДФЛ 13% - от ФОТ по всем начислениям			
2.3	Материалы **** (затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования по аналогии с 1 #) - (вентили, прокладки и др. сан. техника)	166 159,50	16 519,77	-149 639,73
2.4	Прочие расходы ***** (определяются также по аналогии с 1 #) - (приборы учета, освидет. лифтов, поверка ПУ, обслуж. узла телоносит.)	66 463,80	232 622,50	166 158,70
3 #	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния здания и придомовой территории (нормативные расходы по уборке придомовой территории, а также содержанию и освещению мест общего пользования жилых домов; очистке дымоходов; обслуживанию лифтов; противопож	393 465,70	624 563,88	231 098,18
3.1	Заработная плата рабочих, занятых благоустройством и обеспечением санитарного состояния здания и придомовой территории ** (нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых уборкой территорий домовладений, обслуживанием мусоропроводов, уб	135 586,15	281 660,00	146 073,85
3.2	Отчисления на социальные нужды *** (обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда рабочих по	18 609,86	91 624,00	73 014,14
3.2.1	ФСС (2,9+0,2)% - от ФОТ		9 250,00	9 250,00
3.2.2	ПФР 22% - от ФОТ		67 238,00	67 238,00
3.2.3	ФОМС 5,1% - от ФОТ		15 136,00	15 136,00
3.2.4	НДФЛ 13% - от всех начислений _ (3.3. пенсион. фонд был)			
	_(3.4. УСН 6% был)			
3.5	Материалы **** (затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий. По этой статье отражается стоимость песка и хлоридов для посыпки территорий; воды дл	132 927,60	36 029,88	-96 897,72
3.6	Электроэнергия ***** (стоимость затрат на освещение подъездов, дворов, номерных знаков, лестниц, подвалов и других мест общего пользования жилых домов)			
3.7	Прочие расходы ***** (затраты на работы, выполняемые подрядчиком собственным транспортом по вывозу мусора и снега, проверке и прочистке дымоходов и вентиляционных каналов; приобретение и ремонт контейнеров, мусоросборников и урн; уходу за зелеными насаж	106 342,08	215 250,00	108 907,92
3.7.1	вывоз мусора в контейнерах			
3.7.2	вывоз мусора крупногабаритного			
3.7.3	прочее			

Статья	Наименование статьи	План (год)	Факт за 2015 год (план. и доп. платежи)	Отклонение ("-" - недобор, "+" - превыш.)
1	2			
4 #	Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилищного фонда - определяется по решению общего собрания домовладельцев)			
4.1				
4.2				
4.3				
5 #	Прочие прямые затраты *	207 367,06	114 104,11	-93 262,95
5.1	Оплата работ по управлению жилищным фондом ** (затраты на оплату работ по управлению и эксплуатации нежилых (офисных) помещений товариществом, уполномоченным выступать от лица собственника или хозяйствующим субъектом)			
5.2	Отчисления на страхование имущества *** (затраты на страхование имущества в соответствии с заключенными договорами страхования со страховыми компаниями)		5 000,00	5 000,00
5.3	Другие расходы **** (расходы по приему, расчету и учету платежей населения за содержание и ремонт жилищного фонда. В эту статью включаются также другие расходы, не вошедшие в перечисленные статьи, которые также предусматривают стоимость услуг специализиро	207 367,06	109 104,11	-98 262,95
5.4	Специальные фонды			
5.4.1	резервный фонд непредвиденных расходов			
5.4.2	вознаграждение членам правления (с отчислениями)			
	вознаграждение			
	отчисления			
5.4.3	другие фонды			
6 #	Общие эксплуатационные расходы (себестоимость) *	305 733,48	264 700,00	-41 033,48
6.1	административно-хозяйственные расходы:			
6.1.1	оплата труда работников административно-хозяйственного персонала, в том числе:	227 306,20	188 480,00	-38 826,20
	председатель правления	120 618,50	124 707,00	4 088,50
	бухгалтер	26 585,52	63 773,00	37 187,48
6.1.2	отчислений на социальные нужды указанных категорий работников, в том числе:	80 102,17	60 720,00	-19 382,17
6.1.2.1	ФСС (2,9+0,2)% - от ФОТ		6 134,00	6 134,00
6.1.2.2	ПФР 22% - от ФОТ		44 554,00	44 554,00
6.1.2.3	ФОМС 5,1% - от ФОТ		10 032,00	10 032,00
6.1.2.4	НДФЛ 13% - от всех начислений			
6.1.3	расходы административно-хозяйственного персонала (почтово-телеграфные и телефонные, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, командировки, консультационные, аудиторские услуги), направленные на бесперебойную деятельность ап	51 841,76	15 500,00	-36 341,76
6.1.4	амортизационные расходы по начислению износа основных фондов (кроме жилищного фонда), расходов по проведению всех видов ремонта зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам товарищества или упол			
6.2	расходы на обслуживание работников производства (подготовка и переподготовка кадров, приобретение специальной одежды и обуви, охрана труда и техника безопасности, содержание служебных помещений, предоставляемых работникам);	3 987,83		-3 987,83
6.3	расходы по организации работ (затраты по износу и ремонту малоценных и быстроизнашивающихся предметов, на содержание пожарной и сторожевой охраны, производственных мастерских, а также по благоустройству и содержанию строительных площадок, подготовке объект			
6.4	прочие общие эксплуатационные расходы (состоят из износа по нематериальным активам; платежей по кредитам банков и в пределах ставки, установленной законодательством; расходы, связанные с рекламой, в пределах утвержденных норм; затраты на текущую техническ	22 597,69		-22 597,69

Статья	Наименование статьи	План (год)	Факт за 2015 год (план. и доп. платежи)	Отклонение ("-" - недобор, "+" - превыш.)
1	2			
7	Всего расходов по эксплуатации	1 443 593,74	1 623 811,63	180 217,89
8 #	Внеэксплуатационные расходы * (налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, установленные в соответствии с законодательством)	85 073,66	97 044,00	11 970,34
8.1	НДФЛ 13% - от всех начислений		96 000,00	96 000,00
8.2	УСН 6% - от прибыли	85 073,66	1 044,00	-84 029,66
	Остаток подотчетных средств прошлого периода		-1 099,73	
9	Всего	1 528 667,40	1 719 755,90	191 088,50
10#	Поправочный коэффициент 1,10 *		1,00	1,00
11	Расходы по полной себестоимости		1 719 755,90	1 719 755,90
12#	Козфф. инфляции прогнозируемый, %		1,00	1,00
12	То же с учетом инфляции 6 %	1 528 667,40	1 719 755,90	191 088,50
13	Себестоимость содержания 1 кв.м. общей площади жилья	11,50	12,98	1,48
14	Специальные фонды (см. ст. 5.4)			
15	Остаток на конец года		3 082,20	
71	- остаток подотчета на начало года		1 001,58	
72	Остаток на конец месяца			
Заработная плата персонала по трудовым договорам и вознаграждение членов правления с отчислениями, руб Доля заработной платы работников в тарифе, %				
		692 898,41	993 785,37	
		45,33	57,79	

Председатель правления

А.М. Байкова

Гл. бухгалтер

Д.А. Измалкова

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием членов ТСЖ "ИНТЕР"

Протокол от "___" _____ 20__ г. № ___

Финансовый план ТСЖ «ИНТЕР» на 2016 год

г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28

Остаток на начало года, руб. 3 082,20
 Остаток подотчета на начало года, руб. 1 001,58
руб.

Статья	Наименование статьи	План на 2016 год (на 11,50 - протокол от 29.12.2012)			Примечание
		План * (себест. на 1 кв. м, справ.)	месяц	год	
1	2				7
	Доходы				
1	Остаток на начало года по расчетному счету				
	Остаток на начало года по подотчету				
2	Оплата за содерж. и рем. всего		145 879,56	1 972 442,04	
3	в том числе:				
4	- собственники помещений		127 388,95	1 750 554,72	
	- комиссия Сбербанка РФ				
	- вывоз бытового мусора (363 чел x 40,47руб/чел + 36000 руб/рейс)		17 690,61	212 287,32	
5	- аренда помещений общ. имущ.				
6	- аренда площадей общ. имущ. (Белтелеком)		800,00	9 600,00	
7	- другие поступления всего, в том числе:				
	- резервный фонд				
	- пени				
	- проверка вент. каналов				
	- установка общедомовых приборов учета (3 в 1, ООО "ЮРЭК")				
	- опрессовка газопровода				
	- ремонт лифта в подъезде № 1 (ООО "Союзлифтомонтаж-Юг)				
	'- оценка соответствия технического состояния лифтов, отработавших назначенный срок службы				
	Бюджет ТСЖ на год			1 972 442,04	

Статья	Наименование статьи	План на 2016 год (на 11,50 - протокол от 29.12.2012)			Примечание
		План * (себест. на 1 кв. м, справ.)	месяц	год	
1	2				7
	Расходы				
1.2. Полная себестоимость содержания и ремонта жилищного фонда					
1 #	Ремонт конструктивных элементов здания * (должна отражать нормативные затраты на проведение комплекса работ по поддержанию в исправном состоянии элементов жилого здания, заданных параметров и режимов работы его конструкций и технических устройств: техниче	1,81	20 049,91	240 598,96	
1.1	Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов здания ** (нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом конструктивных элементов жилых зданий, исходя из нормативной трудоемкости работ (нормативной числе	1,10	12 185,03	146 220,36	
1.2	Отчисления на социальные нужды *** (обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органами государственного социального страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату тру	0,16	1 772,37	21 268,42	
1.2.1	ФСС (2,9+0,2)% - от ФОТ				
1.2.2	ПФР 22% - от ФОТ				
1.2.3	ФОМС 5,1% - от ФОТ				
1.2.4	НДФЛ 13% - от всех начислений				
1.3	Материалы **** (затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на ремонт конструктивных элементов жилых зданий. По этой статье отражается стоимость материалов, запасных частей, отдельных конструктивных элементов и деталей заводского изгото	0,55	6 092,52	73 110,18	
1.4	Прочие прямые расходы ***** (затраты на содержание строительных машин и механизмов, плата за арендованные машины и механизмы (расходы на содержание оборудования подсобного производства не включаются), затраты на вывоз строительного мусора, транспортирован				

Статья	Наименование статьи	План на 2016 год (на 11,50 - протокол от 29.12.2012)			Примечание
		План * (себест. на 1 кв. м, справ.)	месяц	год	
1	2				7
2 #	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования * (нормативные затраты на ремонт и обслуживание систем водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции и другого инженерного оборудования жилого дома)	2,23	24 702,38	296 428,55	
2.1	Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования ** (нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом и обслуживанием внутридомового оборудования, исходя из нормативной трудоемк	0,43	4 763,24	57 158,87	
2.2	Отчисления на социальные нужды *** (обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного социального страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труд	0,05	553,87	6 646,38	
2.2.1	ФСС (2,9+0,2)% - от ФОТ				
2.2.2	ПФР 22% - от ФОТ				
2.2.3	ФОМС 5,1% - от ФОТ				
2.2.4	НДФЛ 13% - от ФОТ по всем начислениям				
2.3	Материалы **** (затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования по аналогии с 1 #) -(вентили, прокладки и др. сан. техника)	1,25	13 846,63	166 159,50	
2.4	Прочие расходы ***** (определяются также по аналогии с 1 #) - (приборы учета, освидет. лифтов, поверка ПУ, обслуж. узла теплоносит.)	0,50	5 538,65	66 463,80	

Статья	Наименование статьи	План на 2016 год (на 11,50 - протокол от 29.12.2012)			Примечание
		План * (себест. на 1 кв. м, справ.)	месяц	год	
1	2				7
3 #	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния здания и придомовой территории (нормативные расходы по уборке придомовой территории, а также содержанию и освещению мест общего пользования жилых домов; очистке дымоходов; обслуживанию лифтов; противопож	2,96	32 788,81	393 465,70	
3.1	Заработная плата рабочих, занятых благоустройством и обеспечением санитарного состояния здания и придомовой территории ** (нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых уборкой территорий домовладений, обслуживанием мусоропроводов, уб	1,02	11 298,85	135 586,15	
3.2	Отчисления на социальные нужды *** (обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда рабочих по	0,14	1 550,82	18 609,86	
3.2.1	ФСС (2,9+0,2)% - от ФОТ				
3.2.2	ПФР 22% - от ФОТ				
3.2.3	ФОМС 5,1% - от ФОТ				
3.2.4	НДФЛ 13% - от всех начислений _ (3.3. пенсион. фонд был)				
	_ (3.4. УСН 6% был)				
3.5	Материалы **** (затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий. По этой статье отражается стоимость песка и хлоридов для посыпки территорий; воды дл	1,00	11 077,30	132 927,60	
3.6	Электроэнергия ***** (стоимость затрат на освещение подъездов, дворов, номерных знаков, лестниц, подвалов и других мест общего пользования жилых домов)				
3.7	Прочие расходы ***** (затраты на работы, выполняемые подрядчиком собственным транспортом по вывозу мусора и снега, проверке и прочистке дымоходов и вентиляционных каналов; приобретение и ремонт контейнеров, мусоросборников и урн; уходу за зелеными насаж	0,80	8 861,84	106 342,08	
3.7.1	вывоз мусора в контейнерах				
3.7.2	вывоз мусора крупногабаритного				
3.7.3	прочее				

Статья	Наименование статьи	План на 2016 год (на 11,50 - протокол от 29.12.2012)			Примечание
		План * (себест. на 1 кв. м, справ.)	месяц	год	
1	2				7
4 #	Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилищного фонда - определяется по решению общего собрания домовладельцев)				
4.1					
4.2					
4.3					
5 #	Прочие прямые затраты *	1,56	17 280,59	207 367,06	
5.1	Оплата работ по управлению жилищным фондом ** (затраты на оплату работ по управлению и эксплуатации нежилых (офисных) помещений товариществом, уполномоченным выступать от лица собственника или хозяйствующим субъектом)				
5.2	Отчисления на страхование имущества *** (затраты на страхование имущества в соответствии с заключенными договорами страхования со страховыми компаниями)				
5.3	Другие расходы **** (расходы по приему, расчету и учету платежей населения за содержание и ремонт жилищного фонда. В эту статью включаются также другие расходы, не вошедшие в перечисленные статьи, которые также предусматривают стоимость услуг специализиро	1,56	17 280,59	207 367,06	
5.4	Специальные фонды				
5.4.1	резервный фонд непредвиденных расходов				
5.4.2	вознаграждение членам правления (с отчислениями)				
	вознаграждение				
	отчисления				
5.4.3	другие фонды				

Статья	Наименование статьи	План на 2016 год (на 11,50 - протокол от 29.12.2012)			Примечание
		План * (себест. на 1 кв. м, справ.)	месяц	год	
1	2				7
6 #	Общие эксплуатационные расходы (себестоимость) *	2,30	25 477,79	305 733,48	
6.1	административно-хозяйственные расходы:				
6.1.1	оплата труда работников административно-хозяйственного персонала	1,71	18 942,18	227 306,20	
	председатель правления	0,90740	10 051,54	120 618,50	
	бухгалтер	0,20000	2 215,46	26 585,52	
6.1.2	отчислений на социальные нужды указанных категорий работников, в том числе:	0,60260	6 675,18	80 102,17	
6.1.2.1	ФСС (2,9+0,2)% - от ФОТ				
6.1.2.2	ПФР 22% - от ФОТ				
6.1.2.3	ФОМС 5,1% - от ФОТ				
6.1.2.4	НДФЛ 13% - от всех начислений				
6.1.3	расходы административно-хозяйственного персонала (почтово-телеграфные и телефонные, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, командировки, консультационные, аудиторские услуги), направленные на бесперебойную деятельность ап	0,39	4 320,15	51 841,76	
6.1.4	амортизационные расходы по начислению износа основных фондов (кроме жилищного фонда), расходов по проведению всех видов ремонта зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам товарищества или упол				
6.2	расходы на обслуживание работников производства (подготовка и переподготовка кадров, приобретение специальной одежды и обуви, охрана труда и техника безопасности, содержание служебных помещений, предоставляемых работникам);	0,03	332,32	3 987,83	
6.3	расходы по организации работ (затраты по износу и ремонту малоценных и быстроизнашивающихся предметов, на содержание пожарной и сторожевой охраны, производственных мастерских, а также по благоустройству и содержанию строительных площадок, подготовке объект				
6.4	прочие общие эксплуатационные расходы (состоят из износа по нематериальным активам; платежей по кредитам банков и в пределах ставки, установленной законодательством; расходы, связанные с рекламой, в пределах утвержденных норм; затраты на текущую техническ	0,17	1 883,14	22 597,69	

Статья	Наименование статьи	План на 2016 год (на 11,50 - протокол от 29.12.2012)			Примечание
		План * (себест. на 1 кв. м, справ.)	месяц	год	
1	2				7
7	Всего расходов по эксплуатации	10,86	120 299,48	1 443 593,74	
8 #	Внеэксплуатационные расходы * (налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, установленные в соответствии с законодательством)	0,64	7 089,47	85 073,66	
8.1	НДФЛ 13% - от всех начислений				
8.2	УСН 6% - от прибыли	0,64	7 089,47	85 073,66	
	Остаток подотчетных средств прошлого периода				
9	Всего	11,50	127 388,95	1 528 667,40	
10#	Поправочный коэффициент 1,10 *		1,00		
11	Расходы по полной себестоимости		127 388,95		
12#	Кoeff. инфляции прогнозируемый, %				
12	То же с учетом инфляции 6 %		127 388,95	1 528 667,40	
13	Себестоимость содержания 1 кв.м. общей площади жилья		11,50	11,50	
14	Специальные фонды (см. ст. 5.4)				
15	Остаток на конец года				
71	- остаток подотчета на начало года				
72	Остаток на конец месяца				

Заработная плата персонала по трудовым договорам и вознаграждение членов правления с отчислениями, руб
Доля заработной платы работников в тарифе, %

57 741,53

692 898,41

45,33

45,33

Председатель правления

А.М. Байкова

Гл. бухгалтер

Л.М. Токарева

**Информация о работе Товарищества за 9 месяцев 2016 года,
в том числе о мерах по взысканию просроченной задолженности
собственников помещений**

Работа правления ТСЖ «ИНТЕР» за 9 месяцев 2016 г.

В 2016 году правление ТСЖ «ИНТЕР» работало в прежнем составе, выбранном в октябре 2016 года. Заседания правления в 2016 году проводились по мере необходимости. Все члены правления принимали участие. Большая часть времени работы правления была потрачена на рассмотрение недостоверных жалоб известного всем «бдительного» собственника жилого помещения Мардянец В.А. При ответе на жалобы Мардянец В.А. приходилось тратить рабочее и личное время и немалые денежные средства как ТСЖ, так и личные:

1. расход бумаги для изготовления копий документов;
2. расход тонера для печати;
3. расход электроэнергии;
4. командировки в г. Армавир для доставки различных документов, которые запрашивал инспектор ГЖИ для проверки по жалобам В.А. Мардянец.

Так же по его недостоверным жалобам были изъяты финансовые документы на экспертизу. Экспертиза по финансовым документам не показала уголовных нарушений. Много времени пришлось уделить на подробные ответы по жалобам Мардянец В.А. вместо того, чтобы больше времени уделить на решение проблем ТСЖ.

Отчёт о работах, проведённых в 2016 году

1. Проведен не предусмотренный аварийный ремонт лифта в 4 подъезде.
2. Заключён договор аренды сервиса программного обеспечения 1С 8.3 ИнфоКРАФТ Формула ЖКХ 365 для автоматизации бухгалтерии и расчетов с потребителями – собственниками помещений.
3. Проведена ежегодная страховка лифтов.
4. Проведён частичный (латочный) текущий ремонт кровли подъездов 1 и 2, козырьков квартир 34 и 71 за счёт средств ТСЖ.
5. Проведена поверка приборов учёта тепловой энергии для отопления дома.
6. В летний период был проведён большой объём работы по дезинсекции подвалов от насекомых и грызунов.
7. Так же на придомовой территории в летнее время проводилась работа по благоустройству. Правление выражает благодарность нашим активистам, принявшим активное участие в озеленении и уходе за прилегающей к многоквартирному дому территорией: Васильевой В.И., Ибрагимовой В.Н., Силогней К.Г., Колмаковой О.В., Остапович Т.Ю., и другим.
8. К осенне-зимнему сезону 2016 – 2017 годов проводился плановый ремонт по замене вентилей на стояках горячего и холодного водоснабжения.

Проведена покраска теплоузлов в подвале. Проведена покраска и промывка системы отопления дома.

9. Проводилась покраска лавочек, качелей, побелка бордюров.

Работа с должниками

В работе с должниками по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества ТСЖ, правление испытывало трудности, связанные с необходимостью нести дополнительные текущие финансовые затраты.

Собственники – должники игнорируют производить оплату за содержание и текущий ремонт дома, тем, надеясь на порядочных плательщиков, и при этом пользуясь всеми услугами. В связи с этим задолженность перед ТСЖ выросла в 2 раза.

Правление не может оплатить все текущие расходы в сумме 301 900 рублей.

В связи с критическим дефицитом бюджета ТСЖ были поданы три иска в суд по взысканию долгов. В данный момент один иск удовлетворён, а два иска в производстве. Ведётся подготовка следующих исков по взысканию долгов.

О смете доходов и расходов (финплан) на 2017 год

В связи с изменением законодательства в сфере ЖКХ, включая ЖК РФ и ряда ПП РФ, которые вступают в силу с 01.01.2017, возникла **в силу Закона** необходимость пересмотра сметы доходов и расходов (фин. плана) на период 2017 года.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме определена **ч. 2 и 4 ст. 154 ЖК РФ (прилож.)**, в состав которой с 2017 года вводится **плата за коммунальные услуги: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию;** потребляемые при **содержании общего имущества (ОИ)** в многоквартирном доме, а также **за отведение** сточных вод в целях **содержания общего имущества** в многоквартирном доме.

Также законодательством установлено, что **плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества** в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ).

Таким образом, очевидно, что размер тарифа платы за услуги, работы по **управлению МКД**, за **содержание и текущий ремонт общего имущества** в МКД, а также за **КУ на ОДН для содержания общего имущества**, необходимо корректировать на величину стоимости КУ на ОДН по нормативам, устанавливаемым **органами государственной власти субъектов** Российской Федерации.

Одновременно в размере тарифа необходимо учесть фактические затраты на содержание и ремонт ОИ МКД, которые для тарифа 11,50 руб. в структуре затрат ранее не были предусмотрены, такие как проверка вентиляционных каналов 3 раза в год, освидетельствование лифтов и другие. Указанные дополнительные обязательные затраты оплачивались за счет соответствующих разовых целевых сборов. Однако, так как эти затраты, в соответствии с нормами ЖК РФ, входят в состав услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, их необходимо учесть в составе тарифа платы.

В настоящее время смета доходов и расходов (финн. план) на 2017 год разрабатывается.

Справка о некоторых нормах законодательства

Статья 154 ЖК РФ. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **собственника помещения в многоквартирном доме** включает в себя:

1) **плату за содержание жилого помещения**, включающую в себя плату за **услуги, работы по управлению** многоквартирным домом, за **содержание и текущий ремонт общего имущества** в многоквартирном доме, за **холодную воду, горячую воду, электрическую энергию**, потребляемые при **содержании общего имущества** в многоквартирном доме, а также за **отведение сточных вод** в целях **содержания общего имущества** в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

4. **Плата за коммунальные услуги** включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, **обращение с твердыми коммунальными отходами**.

Статья 156 ЖК РФ. Размер платы за жилое помещение

1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

8. **Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья** либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется **органами управления товарищества собственников жилья** либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

9.1. **Плата за содержание жилого помещения** включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при **содержании общего имущества** в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

9.2. **Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения** на оплату **холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии**, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего **содержания общего имущества в многоквартирном доме** услуг и работ, определяется **исходя из нормативов потребления** соответствующих видов коммунальных ресурсов **в целях содержания общего имущества** в многоквартирном доме, утверждаемых **органами государственной власти субъектов** Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, **по тарифам**, установленным **органами государственной власти субъектов** Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДЕНО

правлением ТСЖ «ИНТЕР»

общим собранием членов

товарищества собственников жилья
«ИНТЕР»

Протокол от 18.11.2016 № 02-2016

Протокол от «__» _____ 2016 г

Председатель правления

Председатель правления

А.М. Байкова
М.П.

А.М. Байкова
М.П.

**Решения
общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР»
по внесению изменений и дополнений в Устав Товарищества 2016**

Оглавление

1. раздел 2 Устава изложить в новой редакции
2. дополнить пунктом 8.1¹
3. дополнить пунктом 9.3¹
4. дополнить пунктом 9.3²
5. пункт 9.8.2 изложить в новой редакции:
6. пункт 9.10 исключить
7. дополнить пунктом 9.11¹
8. дополнить пунктом 9.11²

В Уставе Товарищества:

1) В связи с предписанием ГЖИ от 16.05.2016 № 000531 раздел 2 Устава изложить в следующей редакции:

«2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1.Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом.

2.2.Основными видами деятельности Товарищества являются:

1) обеспечение реализации собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;

2) сохранение и приращение недвижимости и имущества, находящегося в общей долевой собственности в многоквартирном доме;

3) распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) обеспечение соблюдения собственниками помещений, лицами, проживающими в многоквартирном доме, арендаторами и нанимателями помещений правил пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, местами общего пользования, правил содержания многоквартирного дома и придомовой территории;

5) обеспечение надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;

6) предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальных услуг, лицам, пользующимся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме;

7) исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

8) заключение договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

9) исполнение обязательств, принятых по договорам;

10) проведение мероприятий по содержанию, благоустройству и озеленению придомовой территории;

11) представление общих законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными (юридическими и физическими) третьими лицами;

12) защита прав и интересов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

13) Консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.

14) Ведение реестра собственников помещений и членов Товарищества.

15) осуществление хозяйственной деятельности в порядке, предусмотренном ст.152 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом;

16) иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

17) Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность только для достижения целей, ради которых оно создано.».

2) дополнить пунктом 8.1¹ следующего содержания:

«8.1¹. Общее собрание **членов Товарищества** в многоквартирном доме может проводиться посредством **(формы проведения общего собрания членов Товарищества)** (Статья 44.1 ЖК РФ):

1) **очного** голосования (совместного присутствия **членов Товарищества** в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) **заочного** голосования (опросным путем с использованием именных бюллетеней или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);

3) **очно-заочного** голосования.».

3) дополнить пунктом 9.3¹ следующего содержания:

«9.3¹. Правление из своего состава избирает председателя правления (руководитель) и заместителя председателя правления (исполняющего обязанности председателя правления).»;

4) дополнить пунктом 9.3² следующего содержания:

«9.3². Деятельность руководителя является оплачиваемой.».

5) пункт 9.8.2 изложить в следующей редакции:

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками не членами Товарищества, установленных обязательных платежей, отчислений для уставных целей на формирование резервного фонда непредвиденных расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, капитальный ремонт общего имущества, а также поступлением иных взносов членов Товарищества (вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования).

6) пункт 9.10 исключить;

7) дополнить пунктом 9.11¹ следующего содержания:

9.11¹. Председатель правления ТСЖ, как должностное лицо, имеет право на отдых в виде отпуска продолжительностью 30 календарных дней.

8) дополнить пунктом 9.11² следующего содержания:

«9.11². Заместитель председателя правления (исполняющий обязанности председателя правления) замещает председателя правления на время его отсутствия по уважительной причине (отпуск, болезнь и т.п.) кроме иных функций.

На время отпуска или отсутствия руководителя по иной уважительной причине, на его заместителя возлагаются все права, и обязанности которые имел председатель. При этом, он может принимать решения, вносить коррективы, собирать собрания и ставить свои подписи на платежных документах.

Полномочия заместителя председателя правления на исполнение обязанностей руководителя должны оформляться решением правления и приказом руководителя на основании решения правления.

На время исполнения обязанностей руководителя, деятельность заместителя вознаграждается в размере, который соразмерен оплате труда (вознаграждению) руководителя за этот же промежуток времени. Заместитель получает выплаты в порядке компенсации за свое затраченное время.».

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДЕНО

правлением ТСЖ «ИНТЕР»

общим собранием членов
товарищества собственников жилья
«ИНТЕР»

Протокол от 18.11.2016 № 02-2016

Протокол

от «__» _____ 2016 г № _____

Председатель правления

Председатель правления

_____ А.М. Байкова

_____ А.М. Байкова

М.П.

М.П.

Решения

общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР»
по внесению изменений и дополнений в Положение о правлении товарищества
собственников жилья «ИНТЕР»

В Положение о правлении товарищества собственников жилья «ИНТЕР»:

1) пункт 2.4 изложить в следующей редакции:

«2.4. Правление товарищества собственников жилья на своем первом заседании в новом составе избирает из своего состава Председателя правления (руководитель) и заместителя председателя правления (исполняющего обязанности председателя правления).»;

2) дополнить пунктом 2.4.1 следующего содержания:

«2.4.1. Деятельность руководителя является оплачиваемой.».

3) дополнить пунктом 2.4.2 следующего содержания:

«2.4.2. Председатель правления ТСЖ, как должностное лицо, имеет право на отдых в виде отпуска продолжительностью 31 календарных дней.».

4) дополнить пунктом 2.4.3 следующего содержания:

«2.4.3. Заместитель председателя правления (исполняющий обязанности председателя правления) замещает председателя правления на время его отсутствия по уважительной причине (отпуск, болезнь и т.п.) кроме иных функций.

На время отпуска или отсутствия руководителя по иной уважительной причине, на его заместителя возлагаются все права, и обязанности которые имел председатель. При этом, он может принимать решения, вносить коррективы, собирать собрания и ставить свои подписи на платежных документах.

Полномочия заместителя председателя правления на исполнение обязанностей руководителя должны оформляться решением правления и приказом руководителя на основании решения правления.

На время исполнения обязанностей руководителя, деятельность заместителя вознаграждается в размере, который соразмерен оплате труда (вознаграждению) руководителя за этот же промежуток времени. Заместитель получает выплаты в порядке компенсации за свое затраченное время.».

Приложение
к протоколу правления от 18.11.2016

СОГЛАСОВАНО

правлением ТСЖ «ИНТЕР»

УТВЕРЖДЕНО

общим собранием членов
товарищества собственников жилья
«ИНТЕР»

Протокол от 18.11.2016 № 02-2016

Протокол

от «___» _____ 2016 г № _____

Председатель правления

Председатель правления

_____ А.М. Байкова

_____ А.М. Байкова

М.П.

М.П.

Решения

**общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР»
по внесению изменений и дополнений в Положение о подготовке и
проведении общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР» 2016**

В Положение о подготовке и проведении общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР»:

1) дополнить пункт 2 абзацем следующего содержания:

«- очно-заочного голосования (ст. 44.1 ЖК РФ) - предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.».

**Информация о предложениях
по вопросам повестки дня общего собрания
и других обращениях собственников помещений**

При подготовке проведения годового общего собрания членов ТСЖ «ИНТЕР» в соответствии с планом-графиком (протокол правления от 18.11.2016) на входах каждого подъезда 30.09.2016 были размещены сообщения о подготовке общего собрания с обращением к собственникам помещений вносить предложения для формирования вопросов повестки дня собрания.

Однако, до очередного заседания правления 18.11.2016 для рассмотрения не поступило ни одного обращения с предложениями по повестке дня собрания.

В период с 30.09.2016 по 18.11.2016 поступило единственное обращение от группы собственников на тему благоустройства прилегающей к МКД территории.

Указанное обращение от 28.10.2016 зарегистрировать и дать на него официальный ответ оказалось не возможным, так как, оформленное в простой письменной форме, оно не содержало минимального набора реквизитов, для рассмотрения его в качестве обращения:

- отсутствовали Ф.И.О. и адрес заявителя, на имя которого следовало бы направить ответ по существу;
- закорючки подписей собственников помещений были без расшифровки Ф.И.О., что может быть следствием изготовления текста письма одним лицом.

По существу текста этого обращения, собственникам тех помещений, которые отмечены подписями, необходимо напомнить, что **из сообщений**, которые правлением ТСЖ были **размещены на входах в подъезды**, известно об **огромной просроченной задолженности**, в сумме более **319 000 руб.**, большой группы собственников по внесению на расчетный счет ТСЖ «ИНТЕР» обязательной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

Соответственно, так как единственным источником финансирования работы Товарищества являются обязательные платежи собственников помещений, задолженность их перед Товариществом приводит к тому, что Товарищество не имеет возможности, не по собственной вине, своевременно заключать договоры и оплатить работы, выполняемые специализированными обслуживающими организациями. Например, в течение 2015 года ЗАО «Союзлифтмонтаж-ЮГ» для напоминания собственникам помещений о необходимости своевременной платы по договору, прибегал к временной остановке работы лифта. Конечно, это мало кому может быть приятно.

В настоящее время общая задолженность Товарищества перед подрядчиками по состоянию на 13.12.2015 составляет **169 000 руб.**, а по состоянию на 01.11.2016 задолженность увеличилась до **302 000 руб.**

Очевидно, что задолженность Товарищества перед подрядчиками напрямую зависит от своевременности и полноты обязательной платы собственников помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

Товарищество не имеет финансовой возможности выделять средства на благоустройство прилегающей территории, до тех пор, пока собственниками помещений не будет погашена их задолженность перед Товариществом.

Товарищество собственников жилья "ИНТЕР"

г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28

Задолженность собственников помещений

в сумме более 2400,00 руб. по состоянию на 01.11.2016

Лиц. счет	Номер помещ.	Долг за Сентябрь 2016 г.	Начислено за Октябрь 2016 г.	Оплата Октябрь 2016 г.	К оплате в Ноябрь 2016 г.
11582	8	11 073,55	1 001,83		12 075,38
11586	12	12 694,40	946,89	946,89	12 694,40
11587	13	14 420,83	1 002,50		15 423,33
11589	15	3 029,36	734,23		3 763,59
11590	16	1 944,82	972,41		2 917,23
11594	20	1 938,89	889,17		2 828,06
11612	37	3 712,42	735,09		4 447,51
11620	45	2 442,88	771,61		3 214,49
11624	49	25 639,40	789,12		26 428,52
11625	50	48 390,90	1 062,19		49 453,09
11627	52	2 652,33	937,69	950,00	2 640,02
11631	56	8 674,30	1 063,82		9 738,12
11641	66	17 895,57	692,74		18 588,31
11644	69	15 938,05	917,43	1 100,00	15 755,48
11651	76	2 927,15	686,77		3 613,92
11655	80	1 915,10	947,55		2 862,65
11658	83	1 986,21	986,21		2 972,42
11663	88	1 733,05	850,29		2 583,34
11667	92	2 646,07	821,54		3 467,61
11674	99	2 009,43	1 009,43		3 018,86
11676	101	4 459,83	633,87		5 093,70
11681	106	1 727,46	727,46		2 454,92
11682	107	2 934,56	941,14	980,00	2 895,70
11686	111	3 651,14	939,06	1 000,00	3 590,20
11702	127	2 852,67	914,49		3 767,16
11707	132	2 123,20	690,74		2 813,94
11708	133	1 626,98	813,49		2 440,47
11710	135	4 686,14	494,16		5 180,30
11710A	135A	5 344,69	500,60		5 845,29
11716	141	3 989,52	658,62		4 648,14
11717	142	24 004,67	834,85		24 839,52
11719	144	2 658,80	838,77		3 497,57
11723	148	2 671,11	803,14		3 474,25
11738	163	45 832,57	1 236,39		47 068,96
11743	168	2 767,38	883,46		3 650,84
Итого		294 995,43	29 728,75	4 976,89	319 747,29

Товарищество собственников жилья "ИНТЕР"
г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28

Кредиторская задолженность по сост.

			на 31.12.2015	на 01.11.2016
Кредитор. задолжен. всего, в том числе:	1,27	14 080,34	168 964,06	301 900,10
Вывоз ТБО и КГМ - ИП Сидорук	0,00	0,00		34 500,00
Абон. плата за Интернет - ООО "Белтелеком"	0,04	400,00	4 800,00	
Проверка технич. состояния вентиляц. каналов - "Югдымкомплектация"	0,19	2 137,50	25 650,00	25 650,00
Транспортировка внешних сточных вод - ООО "Трансвод"	0,01	80,00	960,00	
Техподдержка программн. обеспеч. - ИП Фоминов	0,05	500,00	6 000,00	36 000,00
Техобслуж. узла учета тепловой энергии - ООО "ЮРЭК"	0,13	1 487,50	17 850,00	33 750,00
Техобслуж. лифтов - ЗАО "Союзлифтмонтаж-Юг"	0,44	4 808,33	57 700,00	125 689,10
Оценка соответствия технич. сост. лифтов (ежегод.) - ООО "Центр экспертизы пром. безопасности"	0,16	1 717,59	20 611,06	17 500,00
Продление срока экспл. лифтов - ООО "Центр экспертизы пром. безопасности"	0,00	0,00		10 111,00
Очистка сточных вод - ООО "Водоотведение"	0,02	181,83	2 182,00	
Стат. и бухг. отчетность - ООО "Консультант"	0,02	241,67	2 900,00	18 700,00
Заработная плата за декабрь 2015 года	0,23	2 525,92	30 311,00	0,00
Тариф задолженности, руб/кв.м	1,27	1,27	1,27	2,28

Справка о прямых платежах в РСО

<https://acato.ru/video/free/20151102/20151102>

02.11.2015 | Случаи запрета прямых платежей в РСО

Определение ВС РФ от 27.01.2015 N310-КГ14-9029, которым Верховный суд установил недопустимость передачи от УО к РСО функции начисления и предъявления потребителям к оплате стоимости коммунальных услуг без соответствующего решения Общего собрания собственников помещений МКД.

<https://acato.ru/articles/20141210/rso-pramye-platezi-i-pramye-dogovory>

10.12.2014 | РСО: прямые платежи и прямые договоры

Концепция «исполнителя коммунальных услуг», утверждённая жилищным законодательством России, постоянно критикуется экспертами сферы ЖКХ, а в последнее время критика этой концепции слышна и из уст непосредственно её утвердивших депутатов Государственной Думы РФ. Существующая схема предоставления и оплаты коммунальных услуг предусматривает поставку некоего коммунального ресурса от ресурсоснабжающей организации к исполнителю коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК), потом этот «коммунальный ресурс» на некой границе зон эксплуатационной ответственности загадочным образом превращается в «коммунальную услугу», которая исполнителем оказывается потребителю. Соответственно, оплата предоставленной услуги поступает от потребителя к исполнителю, а от исполнителя (уже в качестве оплаты коммунального ресурса) в РСО. Сложившаяся система двух различных правоотношений («РСО – исполнитель КУ» и «исполнитель КУ – потребитель КУ») не всегда устраивает самих участников этих правоотношений.

Чего хотят РСО?

В рамках утверждённой законодательством концепции РСО поставляет исполнителю КУ коммунальный ресурс и предъявляет к оплате стоимость этого ресурса. При этом исполнитель, оказывающий коммунальную услугу потребителю, несёт ответственность за качество этой услуги, осуществляет учёт объёмов потребления, производит перерасчёты, для чего принимает от потребителей соответствующие документы, ведёт претензионную работу с должниками – и несёт соответствующие издержки на все эти работы. При этом тарифы на коммунальные услуги равны тарифам на соответствующие коммунальные ресурсы, т.е. РСО получает доход в виде стоимости поставленного ресурса, и не несёт издержек, связанных с предоставлением коммунальных услуг. Казалось бы, очень даже хорошая для РСО схема – не надо работать с каждым конкретным потребителем, вести соответствующую бухгалтерию, «выбивать» деньги с должников.

Но возникает другая проблема. Исполнитель коммунальных услуг в подавляющем числе случаев не может в полном объёме оплатить полученный от РСО коммунальный ресурс.

Во-первых, как никогда остро стоит проблема неплатежей потребителей жилищно-коммунальных услуг. Причина и в низком уровне доходов населения при высокой стоимости ЖКУ, и в «протестных» неплатежах, вызванных как низким качеством услуг,

так и устоявшимся общественным мнением о повальной недобросовестности всех исполнителей КУ.

Во-вторых (отчасти это последствия первой причины), исполнитель КУ полученные за коммунальные услуги денежные средства часто использует для собственных нужд, компенсации собственных расходов, покрытия собственных издержек. Необходимо учесть, что потребители-неплательщики имеют задолженности не только за коммунальные услуги, но и за жилищные, а стоимость именно жилищных услуг является доходом исполнителя КУ. При этом стоимость жилищных услуг устанавливается самими потребителями, и в подавляющем числе случаев тариф установлен в размере, обеспечивающим работу исполнителя с минимальной рентабельностью, а то и вообще не покрывающим издержек исполнителя. Низкий тариф и задолженности потребителей приводят к необходимости для исполнителя КУ использовать для собственных нужд любые денежные средства, находящиеся на расчётных счетах организации, в том числе средства, предназначенные для оплаты коммунальных ресурсов.

Сложившаяся ситуация приводит к тому, что РСО пытаются найти такую схему работы, при которой исполнитель КУ работает с конечными потребителями, несёт ответственность за качество услуг, ведёт претензионную работу, но при этом денежные средства от потребителей поступают напрямую в РСО, минуя «ненадёжные» расчётные счета исполнителей КУ. И, надо сказать, ряд таких схем жилищным законодательством предусмотрено.

Прямые платежи

В случае, если общим собранием собственников помещений МКД избран способ управления управляющей организацией, либо ТСЖ, либо ЖСК или иным специализированным жилищным кооперативом и избрана конкретная организация, осуществляющая управление домом, такая организация становится исполнителем коммунальных услуг. Исполнитель заключает с собственниками помещений дома договоры управления, предусматривающие в числе прочего предоставление коммунальных услуг, а с РСО заключает договоры ресурсоснабжения для целей оказания коммунальных услуг.

Согласно договору управления исполнитель коммунальных услуг предоставляет эти самые услуги и предъявляет к оплате потребителям их стоимость, т.е. получает денежные средства на свой расчётный счёт.

Однако, части 6.3 и 7.1 ст.155 ЖК РФ устанавливают, что общим собранием собственников помещений МКД (или общим собранием членов ТСЖ, ЖСК) может быть установлена возможность внесения оплаты за коммунальные услуги непосредственно в РСО. В этом случае внесение собственниками платы за коммунальные услуги напрямую в РСО считается выполнением своих обязательств по оплате коммунальных услуг. При этом никаких договоров между потребителями и РСО не заключается, оплата производится на основании договора управления, заключенного между исполнителем КУ и потребителями, исполнитель КУ продолжает нести ответственность за качество коммунальных услуг и не освобождается от обязанности ведения претензионной работы с должниками.

Это первый способ оплаты коммунальных услуг напрямую в РСО.

Второй способ предусмотрен Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N124 (далее – Правила N124).

Согласно п.26 Правил N124 в договоре ресурсоснабжения может быть предусмотрена уступка от исполнителя коммунальной услуги к ресурсоснабжающей организации права требования задолженности потребителей в соответствии со ст.382 ГК РФ.

В этом случае никакого дополнительного согласия собственников не требуется, никаких дополнительных договоров между РСО и потребителями не заключается, РСО выставляет собственникам счета на оплату КУ, ведёт с ними претензионную работу по задолженностям и т.п. Исполнитель КУ при этом продолжает нести ответственность за качество услуг, но решение вопросов финансовых расчётов за эти услуги передаёт РСО.

Помимо двух приведённых случаев, при которых договорные отношения между РСО и потребителями отсутствуют, все платежи вносятся потребителями КУ непосредственно в РСО в случае наличия прямых договоров на предоставление коммунальных услуг между потребителями и РСО.

Однако, необходимо знать, что далеко не всегда такие прямые договоры правомерны.

Выводы. Прямые платежи от собственников жилых помещений МКД в РСО возможны в случаях:

3.1. При непосредственном управлении МКД. В этом случае РСО является исполнителем КУ, между РСО и собственниками заключаются договоры предоставления коммунальных услуг. Основания: часть 8 ст.155 ЖК РФ, пп. «а» п.17 Правил N354.

3.2. При управлении домом УО, ТСЖ, ЖСК, если общее собрание собственников помещений МКД приняло соответствующее решение. Договор между РСО и собственниками не заключается, могут вноситься изменения в договор управления. Основания: части 6.3 и 7.1 ст.155 ЖК РФ.

3.3. При переуступке права требования от исполнителя КУ к РСО. Вносятся соответствующие изменения в договор ресурсоснабжения, заключенный между РСО и исполнителем КУ, согласия потребителей не требуется, договоры между РСО и собственниками помещений не заключаются. Основания: п. 26 Правил № 124, ст. 382 ГК РФ.

3.4. Если договоры управления собственников с ранее действующим исполнителем КУ (УО, ТСЖ, ЖСК) не действуют (истёк срок действия, расторгнуты по тем или иным причинам), а договор управления с иным исполнителем КУ не заключен (не выбран или не реализован способ управления, не выбрана организация, управляющая домом, либо выбрана с ещё не наступившей даты и т.п.). Основание: подп. «б» п.17 Правил N354.

3.5. Если задолженность исполнителя КУ перед РСО превысила стоимость потребления коммунального ресурса за три месяца. Основание: пп. «а» п. 30 Правил № 124.

Иных случаев прямых платежей собственников помещений МКД в РСО и заключения прямых договоров действующим законодательством РФ не предусмотрено.

Статья 155 ЖК РФ. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

6.3. На основании **решения общего собрания членов товарищества** собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива **собственники помещений** в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме **могут вносить плату за все или некоторые** коммунальные услуги **ресурсоснабжающим организациям**, а за коммунальную услугу **по обращению с твердыми коммунальными отходами** - **региональному оператору** по обращению с твердыми коммунальными отходами. **При этом внесение платы** за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами **признается выполнением собственниками помещений** в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме **своих обязательств по внесению платы** за коммунальные услуги **перед товариществом собственников жилья** либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

7.1. На основании **решения общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме **собственники помещений** в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме **могут вносить плату за все или некоторые** коммунальные услуги **ресурсоснабжающим организациям**, а за коммунальную услугу **по обращению с твердыми коммунальными отходами** - **региональному оператору** по обращению с твердыми коммунальными отходами. **При этом внесение платы** за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами **признается выполнением собственниками помещений** в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме **своих обязательств по внесению платы** за коммунальные услуги **перед управляющей организацией**, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

**Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома ТСЖ «ИНТЕР» на 01.01.2015**

Адрес: г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28
Общая площадь жилых и нежилых помещений: 11067,4 кв. м

Наименование статей расходов	В расчёте на 1 кв.м.
3. Текущий ремонт (конструктив. элементов здания)	1,81
Фонд заработной платы (ФЗП)	0,97
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,29
Материалы (краска, олифа, кисточки, шпаклёвка и др)	0,55
2. Ремонт и обслуж. внутридомового инж. оборуд.	2,23
Фонд заработной платы (ФЗП) - слесарь-сантехник, электрик, газосварщик	0,37
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,11
Материалы (вентили, прокладки, трубы и др.)	1,25
Обслуживание приборов учета	0,50
1. Благоустройство и санитарное содержание дома	2,96
Фонд заработной платы (ФЗП) - дворник, уборщик	0,89
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,27
Материалы (лампочки, моющее и др.)	0,50
Инвентарь (совок, метла, веник, мешки мусорные и др.)	0,50
Санитарная обработка подвалов	0,30
Вентиляционные каналы, чердаки (кроме проверок технич. состояния)	0,50
4. Общехозяйственные расходы	2,94
Фонд заработной платы (ФЗП) - работников АУП	1,31
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,40
Связь (телефон)	0,04
Минимальный налог в связи с УСН 6%	0,64
Банковское обслуживание	0,17
Канцелярские товары (бумага, бланки, ручки, папки и др.)	0,05
Расходы на содержания офиса (вода, моющее и др.)	0,03
Зарплата программиста	0,30
5. Содержание лифтового хозяйства (без эл. энергии)	1,56
Общий тариф	11,50

Председатель правления

А.М. Байкова

**Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
 многоквартирного дома ТСЖ «ИНТЕР» на 01.01.2016**

Адрес: г. Белореченск, ул. Интернациональная, 28

Общая площадь жилых и нежилых помещений: 11044,6 кв. м

Наименование статей расходов	В расчёте на 1 кв.м.
3. Текущий ремонт (конструктив. элементов здания)	1,81
Фонд заработной платы (ФЗП)	0,97
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,29
Материалы (краска, олифа, кисточки, шпаклёвка и др)	0,55
2. Ремонт и обслуж. внутридомового инж. оборуд.	2,23
Фонд заработной платы (ФЗП) - слесарь-сантехник, электрик, газосварщик	0,37
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,11
Материалы (вентили, прокладки, трубы и др.)	1,25
Обслуживание приборов учета	0,50
1. Благоустройство и санитарное содержание дома	2,96
Фонд заработной платы (ФЗП) - дворник, уборщик	0,89
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,27
Материалы (лампочки, моющее и др.)	0,50
Инвентарь (совок, метла, веник, мешки мусорные и др.)	0,50
Санитарная обработка подвалов	0,30
Вентиляционные каналы, чердаки (кроме проверок технич. состояния)	0,50
4. Общехозяйственные расходы	2,94
Фонд заработной платы (ФЗП) - работников АУП	1,31
Отчисления в пенсионный и др. фонды	0,40
Связь (телефон)	0,04
Минимальный налог в связи с УСН 6%	0,64
Банковское обслуживание	0,17
Канцелярские товары (бумага, бланки, ручки, папки и др.)	0,05
Расходы на содержания офиса (вода, моющее и др.)	0,03
Зарплата программиста	0,30
5. Содержание лифтового хозяйства (без эл. энергии)	1,56
Общий тариф	11,50

Председатель правления

А.М. Байкова