

К вопросу № 2 повестки дня Общего собрания

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов ТСЖ «Коломенская усадьба»
Протокол _____

ОТЧЕТ
Председателя правления
Товарищества собственников жилья «Коломенская усадьба»
по итогам работы Правления за 2018 год

г. Москва – 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» в 2018 г.	3
2. Работа Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» в 2018 году	4
3. Проведенная работа по погашению задолженности перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями и выходу из кризисной ситуации.....	7
4. Основные работы, направленные на содержание и текущий ремонт общедомового имущества.....	8
5. Выполненные работы за счет спонсорских средств.....	10
6. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2018 год	11
7. Движение денежных средств за 2018 год.....	12
8. Заключение.....	13
9. Таблицы 1 - 7	

Уважаемые собственники и члены Товарищества собственников жилья «Коломенская усадьба» !

Вашему вниманию представляется «Отчет Председателя правления ТСЖ «Коломенская усадьба» по итогам работы Правления за 2018 год».

I. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» за 2018 г.

Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» было сформировано 18.12.2017 года (Протокол № 1 от «18» декабря 2017 года) в следующем составе:

1. Агапова Светлана Николаевна (кв. № 11)
2. Гаспаров Александр Сергеевич, собственник нежилых помещений
3. Колесникова Яна Олеговна (кв.17)
4. Кулиева Ева Тофиковна (кв. 23)
5. Москвина Надежда Евгеньевна (кв.72)

На первом заседании Председателем правления ТСЖ «Коломенская усадьба» избрана Агапова Светлана Николаевна.

Заместителем председателя правления ТСЖ – Москвина Надежда Евгеньевна.

В этот же период (ноябрь-декабрь 2017 г.) произошла смена Управляющего и бухгалтера ТСЖ «Коломенская усадьба».

На момент подписания Акта приема бухгалтерской и иной документации ТСЖ «Коломенская усадьба» на 18.12.17г. числилась:

- кредиторская задолженность перед поставщиками ресурсов и услуг – 4 975 010,18 руб.,
- задолженность собственников нежилых помещений - 1 479 020,68 руб.,
- задолженность собственников жилых помещений - 4 434 067,53 руб.,
- задолженность по капитальному ремонту - 1 429 829,92 руб.

ПАО МОЭК предъявлен иск к ТСЖ «Коломенская усадьба»

о задолженности за период с 01.11.2016 г. по 30.04.2017 г. в размере - 3 316 965,02 руб.

А также неустойки и пени на сумму - 630 000,00 руб.

и госпошлину - 39 585,00 руб.

По данным налоговой инспекции на 23.01.2018 года на лицевом счете ТСЖ «Коломенская усадьба» числилась общая задолженность перед бюджетом в сумме 1 645 252,09 руб., в том числе по налогам – 771 059,51 руб., по пеням - 874 192,58 руб.

Также на момент подписания Акта приема бухгалтерской и иной документации ТСЖ «Коломенская усадьба» на 18.12.17г. не были получены следующие данные, отчеты и первичные документы:

- В Файле бухгалтерской программы 1С: учет в ТСЖ «Коломенская усадьба» отсутствуют периоды 2014 г., 2015 г. и первое полугодие 2016 г.

- Программа расчета зарплаты и кадров 2014 - 2017 г.г.

- Первичные документы по учету зарплаты (расчетные ведомости, платежные ведомости, приказы) за 2014 - 2017 г.г.

- Документы, подтверждающие факт сдачи бухгалтерской отчетности в налоговую инспекцию, Фонд социального страхования и Пенсионный фонд за период 2014 - 2017 г.г.

- Документы, подтверждающие факт сдачи отчетности в ГЦЖС.

К марту 2018 года возникли противоречия между членами Правления ТСЖ. Основным поводом для разногласий послужили различные взгляды на вопросы управления.

Организация **процедуры банкротства ТСЖ** и перехода под управление ГБУ «Жилищник» района Нагатино – Садовники. Было инициировано обращение к руководству ГБУ «Жилищник»,

переданы все установочные данные по составу и состоянию общедомового имущества и инженерным коммуникациям, для оценки технических возможностей эксплуатации. В итоге, комиссия во главе с Главным инженером ГБУ «Жилищник» района Нагитино-Садовники Обносовым А.В. пришла к выводу о **невозможности приема** многоквартирного дома по проспекту Андропова 42, корпус 1 под свое управление. Основным критерием отказа послужило отсутствие возможности надежной эксплуатации объекта (не работает система противопожарной сигнализации и дымоудаления, лифты при пожаре не опускаются на первый этаж, отсутствие аварийной связи лифтовых кабин с диспетчерской службой, были просрочены сроки эксплуатации огнетушителей и пожарных рукавов, пять собственников квартир ограничили доступ к противопожарным кранам, поставив входные двери в свои квартиры в общедомовом холле), а также имеющего значительные отличия в инженерных коммуникациях и оборудовании дома.

Были проведены многочисленные консультации с юристами, специалистами по банкротству, конкурсными управляющими, а также со специалистами ассоциации НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК. В конечном счете, заключения по консультациям сводились к тому, что:

- 1) Маловероятно, что ТСЖ в доме бизнес класса может быть признано банкротом (мнимое банкротство).
- 2) В процессе процедуры «попытки» банкротства, как правило при внешнем управлении будет расти задолженность, пени, штрафы, которые в конечном итоге будут оплачиваться собственниками жилых и нежилых помещений.
- 3) Кроме того процедурой банкротства могли воспользоваться люди имеющие корыстные интересы, находящиеся в противоречии с интересами собственников жилых и нежилых помещений, членами и не членами ТСЖ.

Учитывая вышеуказанную информацию против банкротства выступили председатель Правления ТСЖ Агапова С.Н и член Правления ТСЖ Гаспаров А.С. Три члена Правления ТСЖ, одновременно сложили с себя полномочия. При этом, два члена Правления из трех, прекратили и свое членство в ТСЖ.

В результате, деятельность Правления ТСЖ с юридической точки зрения, становилась нелегитимной. Не возможно было принимать решения касающиеся финансово-хозяйственной деятельности, разработки проекта бюджета и проведения Общего собрания членов ТСЖ.

Правление ТСЖ в данном составе осуществляло свою деятельность до марта 2018 года. В марте 2018 года из-за огромных долгов ТСЖ, расхождения во взглядах на способы и методы управления, трое членов Правления ТСЖ сложили с себя полномочия. В мае 2018 года состоялись довыборы в Правление ТСЖ, в результате которых в Правление ТСЖ был избран Горовецкий О.Н. и работа правления продолжилась в составе трех членов Правления ТСЖ (председатель ТСЖ – Агапова С.Н., член Правления – Гаспаров А.С., член Правления – Горовецкий О.Н.).

II. Работа Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» в 2018 году.

Правлению ТСЖ пришлось срочно принимать экстренные меры по исправлению сложившейся ситуации. При осуществлении своей деятельности Правление придерживалось положений Устава ТСЖ «Коломенская усадьба» и действующих законодательных актов Российской Федерации.

В начале своей деятельности Правление ТСЖ столкнулось с организационными и финансовыми трудностями. Административно-хозяйственная документация ТСЖ, финансовые документы, отчеты, прежним составом Правления ТСЖ в установленном порядке переданы не были.

Председателем правления Агаповой С.Н. был разработан план мероприятий по организационной работе Правления ТСЖ и выхода из кризисной ситуации. На каждый пункт плана назначены конкретные исполнители с обязательным отчетом по исполнению поставленных задач.

План мероприятий и работ по выводу ТСЖ из кризисной ситуации с января 2018 года:

1. Опись всех документов находящихся в помещении Правления ТСЖ и формирование дел.
Ответственные: управляющий ТСЖ Макушин В.В., Москвина Н.Е., Колесникова Я.О.
Работа выполнена – январь 2018 года.
2. Востребование и получение бухгалтерской программы 1С за периоды 2014 – 2017 гг.
Ответственные: Агапова С.Н., Федин П.А., бухгалтер - Алкеева И.Н.
Файлы бухгалтерской программы получены не полностью. Переданные данные программы с июня 2016 года по 2017 год некорректны.
3. Восстановление работы сайта ТСЖ «Коломенская усадьба».
Ответственная: Кулиева Е.Т.
Сайт восстановлен и функционирует. Начиная с января 2018 года на сайте регулярно размещается информация о проделанной работе, общие объявления. Все собственники получили возможность оформить Личные кабинеты, для осуществления платежей и участия в жизни ТСЖ. Информация об этом, с просьбой предоставить в администрацию ТСЖ адреса электронных почт, была размещена на информационных стендах.
4. Проверка правильности начисления квитанций по ЖКУ, в том числе отопление, холодная и горячая вода собственникам жилых и нежилых помещений.
Ответственные: бухгалтер - Алкеева И.Н., собственник - Мокрова Е.Б.
Установлено, что сорока двум квартирам не начислялась плата в течение 1,5 лет за холодную и горячую воду. В результате проверки было произведено начисление и оплата задолженности в сумме – 36425,00 руб. Нежилым помещениям выставлены и оплачены счета за ЖКУ в 2017 году в размере – 1 429 020,68 руб. Произведен перерасчет и дополнительно начислено за отопление по нежилым помещениям за 2017 год в сумме 246920,81 руб.
5. Проведение внеочередного осмотра общедомового имущества и составление Акта, а также описи общедомового имущества.
Ответственные: управляющий ТСЖ - Макушин В.В. и Главный инженер - Борисов Б.В.
Произведен осмотр и составлен Акт. Выявлено фактическое состояние дома и составлен план работ на 2018 год. Составлена опись общедомового имущества. Подготовлено положение о общедомовом имуществе.
6. Выяснение и анализ задолженности собственников жилых и нежилых помещений, еженедельный контроль оплаты должников за ЖКУ и Капремонт, составление договоров о рассрочке и составление графиков платежей.
Ответственные: Агапова С.Н., управляющий ТСЖ Макушин В.В., бухгалтер – Алкеева И.Н.
В результате проведенной работы была погашена во внесудебном порядке задолженность в сумме - 1 002 000,00 руб., в том числе: по квартире №63 – 458 000,00 руб., по квартире №14 – 100000,00 руб., квартира №31 – 160 000,00 руб., квартира № 50 – 80 000,00 руб., квартира №25 – 160 000,00 руб., квартира №4 – 80 000,00 руб., квартира № 18 – 84000,00 руб., квартира №20 – 68000,00 руб., квартира 69 – 52 000,00 руб.
Оплата задолженности ресурсоснабжающим организациям проводилась по мере получения денежных средств от должников жилых и нежилых помещений, а также спонсорской помощи. Погашение долгов 2017 года.
Ответственная: Агапова С.Н., бухгалтер – Алкеева И.Н.
Оплата производилась по мере поступления денежных средств.
7. Проведение переговоров с собственникам жилых и нежилых помещений по авансовой оплате счетов ЖКУ за период от 3-х до 12-ти месяцев.
Ответственный: Агапова С.Н.
Была произведена оплата авансом в размере 1 650 000,00 руб. следующими собственниками: Гаспаровым А.С., Москвиной Н.Е., Мысютиним А.В., Фединим П.А., Горовецким О.Н., Агаповой С.Н., Стрельниковым О.Н., а также была внесена спонсорская помощь, что помогло избежать новых судебных разбирательств с ПАО «МОЭК».

8. Ведение строго режима экономии денежных средств и материальных ресурсов при повседневной эксплуатации дома, проведения текущего ремонта общедомового имущества.
Ответственный: управляющий ТСЖ - Макушин В.В. и Главный инженер - Борисов Б.В.
Работы выполнялись с возможным режимом экономии и частично персоналом ТСЖ.
9. Провести работу по восстановлению и сдаче деклараций в ПФР и налоговую инспекцию за 2011 – 2014 г.
Ответственный: собственник – Мокрова Е.Б.
Полное восстановление отчетности за 2011-2014гг. и избежание штрафов и пеней в размере – 874 192,58 руб.
10. Взаимодействие с юристами по работе со злостными неплательщиками ЖКУ и капремонта, подготовка документов для издания судебных приказов.
Ответственные: управляющий ТСЖ - Макушин В.В., бухгалтер Алкеева И.Н., адвокаты ассоциации помощи ТСЖ.
Поданы иски на собственников 12 квартир. Четыре иска удовлетворены в 2018г.
11. Проведение общего собрания по принятию сметы на 2018 год.
Ответственный: управляющий ТСЖ – Макушин В.В., Агапова С.Н., Гаспаров А.С., Горовецкий О.Н., бухгалтер – Алкеева И.Н.
Проведение общего собрания и принятие сметы в период с 14 по 25 июня 2018г.
12. Ведения суда между ПАО «МОЭК» и ТСЖ «Коломенская усадьба»
Ответственная – адвокат – Ковалева В. Ю.
**Правление обратилось к юристам-адвокатам относительно подачи иска к бывшему Председателю Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» о взыскании убытков, вызванных бездействием. Для подачи документов в суд было необходимо установить факт наличия его вины подтвержденный документально. Таким документальным подтверждением должны выступать Заключение Ревизионной комиссии за предыдущие три года, а также все финансово-хозяйственные документы деятельности ТСЖ «Коломенская усадьба» начиная с 2015 года. Многочисленные консультации юристов и анализ имеющихся документов привело к заключению о том, что подача иска на бывшего Председателя Правления ТСЖ была бы бесперспективной.
В результате судов с МОЭКОМ выиграно необходимое время для погашения задолженности перед ПАО «МОЭК» в сумме 3 316 952 руб., а также выставленных пени в размере 630 000 руб. и госпошлины 39 585 руб. Пени в размере 630 000,00 рублей и госпошлины 39 585,00 руб. оплачены за счет спонсорской помощи (Протокол № 15 от 30.10.2018 года).**
13. Ведение переговоров с Департаментом Городского имущества города Москвы относительно взносов на капитальный ремонт и задолженности с 2016 года организаций УСЗН и ТЦСО.
Ответственный: Агапова С.Н.
В результате работы ТСЖ Департамент Городского имущества города Москвы оплатил задолженность с июля 2016 года по январь 2019 года в размере 392 873,00 руб.
14. Вступление в ассоциацию НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК.
Ответственный: Агапова С.Н. и Горовецкий О.Н.
Юристы ассоциации представляют интересы ТСЖ на суде, что позволяет экономить на оплате штатного юриста ТСЖ. Имеется возможность он-лайн консультаций, бесплатные курсы по повышению квалификации для Председателя, управляющего и бухгалтера ТСЖ.
15. Модернизация видео наблюдения, переговоры с руководством ООО ЧОП Баргузин о сокращении поста №4, Ремонт двух комнат охраны и администрации ТСЖ и туалета в паркинге первого корпуса.
Ответственный: Агапова С.Н., Гаспаров А.С., управляющий ТСЖ Макушин В.В.
В результате модернизации системы видео наблюдения удалось сократить затраты на охрану, иначе перерасход за 2018 год составил бы 320 000 руб. Перенос комнаты правления в паркинг корпуса «А» позволяет сократить пост охраны №1 с 09-00 до 18-00. Соответственно расходы на охрану могут сократиться на сумму 40 000,00 руб. в месяц с моменты принятия сметы на 2019 год. Сумма модернизации видеонаблюдения двух постов составила 249 372,00 руб.

III. Проведенная работа по погашению задолженности перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями и выходу из кризисной ситуации:

Были погашены следующие долги перед ПАО «МОЭК» в сумме 4 246 154,07 руб., в том числе:

За декабрь 2016 – 667 933,40 руб.	За июнь 2017 – 69 328,34 руб.
За январь 2017 – 719 730,68 руб.	За июль 2017 – 73 755,14 руб.
За февраль 2017 – 603 810,80 руб.	За август 2017 – 66 795,93 руб.
За март 2017 – 447 041,04 руб.	За сентябрь 2017 – 94 408,38 руб.
За апрель 2017 – 374 415,38 руб.	За октябрь 2017 – 400 824,42 руб.
За май 2017 – 214 479,17 руб.	За ноябрь 2017 – 513 631,39 руб.

Погашена задолженность 2017 года перед ООО ЧОП «Баргузин» в сумме 826 000,00 руб., в том числе:

За сентябрь 2017 г. – **300 000,00** руб.
За октябрь 2017 г. – **363 000,00** руб.
За ноябрь 2017 г. – **163 000,00** руб.

Погашена задолженность 2017 г. перед ПАО Мосэнергосбыт в сумме **100 879,21** руб.

Погашена задолженность 2017 г. перед ООО Мосводоканал в сумме **174 000,00** руб.

Погашена задолженность 2017 г. перед ОАО Мослифт в сумме **69 888,69** руб.

Погашена задолженность 2017г. перед ИП Бондаревский (вывоз мусора) в сумме **58 100,00** руб.

Погашена задолженность 2017г. перед ООО «Сектор Плюс» (обслуживание пожарных систем) в сумме **90 000,00** руб.

Погашена задолженность 2017г. перед ООО «ИК-Импульс» (запирающие устройства-домофоны и шлагбаумы) в сумме **30 000,00** руб.

Погашена задолженность перед ООО «МетроТехника» (обслуживание ИТП) в сумме **58 000,00** руб.

Выставлены счета и погашена просроченная задолженность по нежилым помещениям за 2016-2017 гг. в сумме **1 479 020,68** руб. Заключен договор с ГЦЖС на возмещение выпадающих расходов по капремонту (Исполнитель Москвина Н.Е.)

В результате целенаправленной работы Правления, сотрудников ТСЖ, активных равнодушных собственников жилых и нежилых помещений к 01.06.2018 года были погашены все долги перед ПАО МОЭК и ресурсоснабжающими организациями, что дало возможность досрочно подготовить дом к эксплуатации в осенне-зимний период. **Впервые за последние шесть лет удалось досрочно подготовить дом к эксплуатации в осенне-зимний период!**

ПЛАН ПО ВЫХОДУ ИЗ КРИЗИСНОЙ СИТУАЦИИ БЫЛ УСПЕШНО РЕАЛИЗОВАН! ПОГАШЕНЫ ВСЕ ИМЕЮЩИЕСЯ ДОЛГИ ПЕРЕД РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ И ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ТСЖ «КОЛОМЕНСКАЯ УСАДЬБА» ПРОДОЛЖАЕТ СВОЮ РАБОТУ В ШТАТНОМ РЕЖИМЕ.

IV. Основные работы, направленные на содержание и текущий ремонт общедомового имущества:

Помимо сбора задолженности с собственников жилых и нежилых помещений и оплаты долгов ПАО «МОЭК», ресурсоснабжающим и подрядным организациям ТСЖ «Коломенская усадьба» вела 2018 году работу по обслуживанию и текущему ремонту дома, а именно:

В январе 2018 года, на основании решения Правления ТСЖ, проведен внеочередной осмотр дома назначенной комиссией с привлечением представителя собственников жилых и нежилых помещений. По результатам осмотра составлен Акт осмотра и подготовлен «План работ на 2018 год». (Протокол № 5 от 01.02.2018 г.) В «План работ на 2018 год» включались работы, необходимые для нормального функционирования общедомового имущества и коммуникаций нашего дома. На основании данных документов подготовлен «Перечень работ на 2018 год по текущему ремонту здания, систем эксплуатации и благоустройству территории» для утверждения Общим собранием ТСЖ. Оценочная стоимость всех работ, указанных в «Перечне текущих работ на 2018 год» и спланированных к выполнению составила **1 152 000,00** руб.

Дополнительно, в ходе осмотра, выявлено, что в течении длительного времени не работают системы вентиляции, ПА и ДУ. Приглашенными для консультаций представителями специализированных организаций, в том числе при активном участии собственника **Асхабалиева М.** (кв.2), объем работ и оценочная стоимость восстановления, только по системе ПА и ДУ (пожарной автоматики, дымоудаления, остановке лифта на первом этаже, замена пожарных рукавов и огнетушителей), определена в сумму более **780 000,00** руб. Так как провести данные работы в полном объеме из-за дефицита денежных средств не представлялось возможным, было принято решение о переносе данного вида работ по восстановлению работоспособности общедомовой системы вентиляции, дымоудаления, остановки лифта на первом этаже и системы пожарной сигнализации на 2019 год, при условии **получения разрешения** Общего собрания собственников помещений о финансировании за счет специального счета фонда капитального ремонта дома.

В апреле-мае 2018 года, по плану утвержденному Управой Нагатино-Садовники проведена очистка фасадов, пандусов дома от высолов. Проведен субботник по благоустройству территории после зимнего периода.

В период с мая по август 2018 года проводились мероприятия по подготовке дома и инженерных коммуникаций к осенне-зимнему сезону 2018/2019. В ходе данной работы были проведены мероприятия по оборудованию ИТП, поверены манометры и регистрирующие приборы, проведена опрессовка системы отопления. Организация работ, своевременность оформления отчетных документов позволили раньше установленного срока завершить спланированные мероприятия и получить официальный допуск к эксплуатации в зимний период. В период август - октябрь силами персонала ТСЖ выполнены работы по наведению порядка в помещениях паркингов и технических этажах, освобождению от хлама и мусора. Вывезено три 8-ми кубовых контейнера. Необходимо отметить, что несмотря на неоднократные обращения к собственникам, не всеми владельцами (арендаторами) машиномест исполняются требования пожарной безопасности, допускается хранение горюче-смазочных и других легковоспламеняющихся материалов.

1. С целью **сокращения расходов на физическую охрану в 2018 году** проведены работы по модернизации системы видеонаблюдения и видео фиксации на сумму 249 372,00 руб.
2. Осуществлен **локальный ремонт 3-х подъездов** (площадки и лестницы эвакуационных выходов из паркингов А, Б, В) на сумму – 60 000,00 руб.;
3. Впервые за последние пять лет проведена **чистка и дезинфекция стволов мусоропроводов и приемных мусорокамер** с видеофиксацией результатов работы – 18000,00 руб.
4. Проведена **утилизация ртутьсодержащих отходов** (люминисцентных ламп) в количестве более 500 шт. на сумму 10000,00 руб.
5. **Заменены люминисцентные лампы в лифтовых холлах и холлах около мусоропровода в подъездах корпусов «А», «Б», «В»;** Всего на общую сумму 9 126,00 руб. (корпуса А,Б,В)

6. Проведены работы по **замене 3-х запорных устройств** (задвижек) на трубопроводах ГВС и ХВС 26 000,00 руб. на техэтаже корпуса «Б».
7. **Заменены** вышедшие из строя **светильники** на эвакуационных лестницах и в приквартирных холлах трех подъездов на сумму 6200,00 руб.;
8. Установлены металлические противопожарные двери с доводчиками, на выходах из паркингов во всех трех подъездах на сумму 45 450 руб.
9. **Заменено 70 пожарных рукавов** на всех пожарных гидрантах в подъездах и паркингах, а также заменены 44 огнетушителя в корпусах «А», «Б», «В» - на сумму 91 875,00 руб.
10. **Проведены работы по замене приборов учета общедомовой электроэнергии в количестве 11 штук** на сумму 106 140,00 руб.
11. **Восстановлена система аварийной связи лифтов** с диспетчерской службой 187 951,79 руб.
12. Осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД.
13. Проводились другие, менее затратные работы:
- покраска дверей щитовых, технических помещений (на сумму 7000,00 руб.);
 - ремонт и покраска въездных ворот в паркингах А, Б, В (на сумму 12 000,00 руб.);
14. В ходе текущей эксплуатации инженерной службой ТСЖ выполнены работы по замене: санитарно-технического оборудования:
- фекального насоса GRUNDFOS в туалетной комнате паркинга А;
 - циркуляционного насоса на системе ГВС Unithem технического этажа корпуса Б;
 - погружной насос ФЕКА – 600, дренажной системы в паркинге Б;
 - запорная арматура сливных бачков – 04 шт. (паркинги Б,В);
 - аварийных сантехнических хомутов – 06 шт. (Техэтаж корпусов Б,В);
 - гибкие(армированные) подводки для раковин в приемных камерах мусоропроводов – 05 шт (корпуса А,Б,В);

электротехнического оборудования:

- кабель электрический 3х1,5 мм – 45 п.м.;
- кабель электрический 3х2,5 мм – 20 п.м.;
- гофра монтажная 20 мм – 50 п.м.;
- гофра монтажная 16 мм – 12 п.м.
- выключатель одноклавишный – 04 шт.;
- розетка наружная – 05 шт.;
- лампа аварийного выхода TL-5 – 06 шт.

15. В ходе ремонтно –восстановительных (аварийных) работ на системах отопления, ГВС и ХВС заменено:

- оцинкованной трубы ДУ-80 - 25 п.м. (корпус Б);
- задвижек стальных ДУ -80 – 04 шт. (корпуса Б,В)

Проведено 12 сварочных операций, установлено на аварийные участки – 16 хомутов.

В основном работы проводились в ночное время, для удобства собственников, но на устранение 2-х серьезных аварийных ситуаций (тех. этаж корпусов А и Б) потребовалось более 3-х суток.

16. Выполнялись работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, ПА и ДУ, вентиляции, видеонаблюдения и видео регистрации, домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу ТБО, содержанию территории, парковок, обеспечению пропускного режима, дежурству в подъездах и др.

17. По ходатайству правления ТСЖ перенесен срок возведения площадки для сбора мусора (ТБО) с ноября 2018 года на май 2018 года.

18. **Работа по установке опор наружного освещения** со стороны проспекта Андропова (позволит в будущем экономить общедомовое электричество и создаст радостное настроение жителям дома). Было квалифицированно и аргументированно составлено обращение на имя мэра города Москвы Собянина С.С. с привлечением фото документации в дневное и в ночное время, использовались личные связи, проводился мониторинг и сопровождение рассмотрения обращения. Вся вышеуказанная деятельность дала результаты – работа по установке 10 (Десяти) опор освещения включены в план 2019 года – документ прилагается. (Особая благодарность: председателю

Правления ТСЖ – Агаповой С.Н., члену Правления ТСЖ – Гаспарову А.С., представителям Гаспарова А.С. – Костину А.В. и юристу Суверину А.Н.). Вторым этапом предполагается провести работу по художественной подсветке дома по адресу: Пр-кт Андропова, д. 42, корп. 1.

В ходе всего отчетного периода выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций, мелкий восстановительный ремонт по заявкам собственников помещений.

V. Выполненные работы и услуги за счет спонсорских средств:

1. Член правления ТСЖ Гаспаров А. С. **оказал спонсорскую помощь в размере 876 000,00 руб.**, в том числе 480000,00 руб. перевел на расчетный счет ТСЖ, 86 000,00 руб. перевел на счет ООО «Строительная экспертиза и технадзор» на проведение экспертизы и 310 000,00 руб. выделил на восстановительно-капитальный ремонт в 3-х помещениях (помещения охраны ТСЖ, помещения тех. персонала ТСЖ и туалета), а также на закупку материалов и оплату ремонтных работ. Вид ремонта помещения охраны ТСЖ включает: демонтаж потолка, монтаж нового потолка, установка новых ламп LD освещения; подготовка стен под шпатлевку, грунтовка, шпатлевание и окраска стен, монтаж настенных декоративных панелей, демонтаж старого радиатора и установка нового, изготовление короба под трубы радиатора отопления и электрической проводки, демонтаж старых стеклоблоков и монтаж нового оконного блока с установкой пластиковых откосов и подоконника; демонтаж линолеума, подготовка пола под стяжку (установка маяков, армирующей сетки), заливка пола пескобетоном, укладка износостойчивого керамогранита, затирка швов, монтаж плинтусов из керамогранита; замена старого электрического щитка на новый, демонтаж старых электрических розеток и установка новых розеток; изготовление и установка новых шкафов, с учетом размеров помещения; декорирование помещения, установка на окна жалюзи, окраска входной двери. Вид ремонта помещения технического персонала ТСЖ включает: приобретение и монтаж перегородки из ламинированного ДСП с откатной дверью, закупка и монтаж дверного блока и подвесного потолка.

Восстановительно-капитальный ремонт проведенный членом правления Гаспаровым А.С. и председателем Правления ТСЖ Агаповой С.Н. в трех помещениях паркинга корпуса «А» в совокупности с модернизацией видеонаблюдения и переездом Правления ТСЖ в помещение в паркинге корпуса «А» открывает возможность перевода поста охраны с круглосуточного на 12-ти часовой режим (ночное время), что позволит сократить расходы на охрану в 2019 году.

2. Председатель Правления Агапова С.Н. **оказала спонсорскую помощь в размере 391 000,00 руб.**, в том числе на закупку канцелярских товаров в размере 28 000,00 руб., вывоз мусора – 24 000,00 руб., закупку лопат и уборочного инвентаря – 12 000,00 руб., на озеленение – 16000 руб., реагенты – 8000 руб., инвентарь для мытья фасада и моющие средства – 8000,00 руб., а также 295 000,00 руб. для закупки материалов и оплаты ремонтных работ в помещении технического персонала ТСЖ, коридоре, туалетной комнате и в технической комнате под архив ТСЖ. Вид ремонта в помещении технического персонала ТСЖ, коридоре, туалетной комнате и в технической комнате под архив ТСЖ включает: демонтаж старого линолеума, плитки в туалетной комнате, унитаза, раковины, вывоз строительного мусора; выравнивание и заливка пола под плитку, выравнивание, шпатлевка, грунтовка стен и потолка, восстановление отопления в двух помещениях, электропроводка к светильникам и розеткам; покраска стен, потолков, труб, установка новых светильников, розеток, выключателей, поклейка фотообоев, укладка декоративного кирпича, покраска и ремонт стеклоблоков, установка двери и замков в тех. помещении, затирка швов, монтаж плинтусов из керамогранита, закупка всех стройматериалов для ремонтных работ и вешалок.
3. Заменены напольные покрытия в лифтовых кабинах 1-го подъезда - 2 800,00 руб.
4. В период апрель – май 2018 года, по плану утвержденному Управой Нагатино-Садовники проведена очистка фасадов, пандусов дома от высолов. Проведен субботник по

- благоустройству территории после зимнего периода, с уборкой мусора, покраской скамеек, урн, подготовкой фонтанов к летней эксплуатации.
5. В период август-октябрь 2018 года силами персонала ТСЖ выполнена работа по наведению порядка помещений паркингов с покраской отбойников, освобождения от хлама и мусора технических этажей. Вывезено три 8 – ми кубовых контейнера, сумма затрат 24 000,00 рублей.
 6. Благоустройство территории с посадкой цветов, деревьев, декоративного кустарника, сумма затрат – 18 000,00 рублей (Агапова С.Н.).
 7. Ведение судебного делопроизводства в отношении ООО «Наш дом», проводившей ремонт системы отопления в корпусе «А» в 2017 году за счет средств капитального ремонта. Собственником Гаспаровым А.С. оплачена экспертиза выполненных работ в сумме 86 000,00 руб. Жителем Фединым П.А. (квартира № 64) оплачивались услуги адвоката по ведению судебного дело-производства с ООО «Наш дом» в сумме 160 000,00 руб.
 8. С августа 2018 года закуплена бухгалтерская программа позволяющая выставять пени в квитанциях за просрочку оплаты предыдущих периодов в соответствии со статьей 155 ЖК РФ. Бухгалтерская программа была оплачена за счет средств Гаспарова А.С.
 9. Погашены пени по суду с МОЭКОМ 630 000,00 руб. и гос. пошлина 39 585,00 руб.

VI. Исполнение сметы ТСЖ «Коломенская усадьба за 2018 год (См. Таблицу №1)

В связи с принятием Сметы только в июне 2018 года, необходимо уточнить, что расходы ТСЖ, закладываемые в Смету, **планировались и фактически осуществлялись с 01 января 2018 года.** Для снижения финансовой нагрузки на собственников, Правлением ТСЖ принято решение, сумму перерасчета взимать пропорционально в течение 7(семи) месяцев равными долями с июля по декабрь 2018 года.

За 2018 год ТСЖ «Коломенская усадьба» удалось не только избавиться от долгов предыдущих периодов, но и добиться значительного уменьшения затрат по текущим расходам сметы:

- Благодаря замене счетчиков на новые и установке светодиодных светильников добились снижения затрат на 153 039,76 руб.;
- С 01.01.18 года ЧОП БАРГУЗИН оплата 363000,00 руб. в мес. с 16.04.18 года – 323 000,00 руб. в мес. (в связи с модернизацией видео системы и сокращения физической охраны).
- В связи с тяжелым финансовым состоянием было получено согласие работников на уменьшение окладов, что позволило снизить затраты по заработной плате – 419 408,88 рублей и налогов по заработной плате – 84 813,84 руб.
- Были сокращены юридические услуги на 312 280,00 руб. за счет вступление ТСЖ в ассоциацию НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК.
- В смету был заложен секвест воды – 80 000,00 руб. Работа не была произведена по рекомендации специалистов из-за плохого состояния труб (внутри оцинкованный трубы ржавчина достигает до 10 мм, при промывке ржавых труб будет гарантированный засор всей системы).
- В начале года у ТСЖ «Коломенская усадьба» были огромные долги и не хватало средств на приобретение канцелярских товаров (бумаги, папок, картриджей и прочее. Произвелась единовременная закупка на сумму 28 000,00 руб.), моющих и дезинфекционных средств для уборки подъездов, мусорных камер, паркингов (щетки, тряпки швабры, бытовая химия на сумму 5100 рублей), рабочего инструмента для уборки территории (были закуплены лопаты, метлы, грабли, ледорубы), реагент (на сумму 12 000 руб.). Вывоз бытового мусора и хлама из трех паркингов (три 8-ми кубовых контейнера на сумму 24 000,00 руб.). Закупка бухгалтерской программы СБИС, С1 и расчет пеней на сумму 20 000,00 руб. Вышеуказанные затраты легли на плечи Агаповой С.Н. и Гаспарова А.С. В связи с этим снизились затраты по следующим статьям:
- Канцелярские товары, снижение затрат – 20 568,00 руб.;
- Непредвиденные расходы, снижение затрат – 21 847,37 руб.;
- Прочие расходы снижение затрат – 50 616,00 руб.;
- Экономия на Бухгалтерской программе 12 000,00 руб.;

- Дезинфекцию камер и промывка мусоропроводов, снижение затрат 18 000,00 руб. в связи с поздней промывкой, которая производится 1 раз в полгода не подошел срок второй промывки (будет осуществлена в 2019 году).
- В связи с постоянными долгами собственников жилых и нежилых помещений, с плохой собираемостью платежей за ЖКУ в летний период не удалось провести часть работ по статье текущий ремонт на сумму 581 872,40 руб.

Перерасход по статьям:

Перерасход произошел в связи с изменением (подорожанием) тарифов в течение года

- санитарное обслуживание общедомового имущества на 6 820,00 руб.
- комиссия банка за обслуживание расчетного счета – 24 089,89 руб.
- Вода ОДИ – 1 791,04 руб.
- восстановление аварийной лифтовой кнопки – 7 951,79 руб. произошел из-за увеличения стоимости работ по договору подряда.

Проанализировав поступления денежных средств на оплату ЖКУ от нежилых и жилых помещений, а также огромную задолженность по оплате ЖКУ в течение всего 2018 года пришло к выводу: Только при 100% поступлении денежных средств по оплате ЖКУ от всех собственников жилых и нежилых помещений возможно исполнение сметы в полном объеме.

Задолженность жителей на 01.01.2018 года составила – 4 004 869,33 руб.

В связи с вышеприведенной задолженностью было невозможно вести плановую работу ТСЖ по статье Текущий ремонт, так как ТСЖ в первую очередь платило ресурсоснабжающим организациям во избежание штрафов, пеней и судов.

На 1 758 965,19 руб. произошло вынужденное снижение затрат по смете за 2018 год (не полное выполнение статей сметы) по причине недоплаты денежных средств за услуги ЖКУ жилыми и нежилыми помещениями в размере 3 270 740,78 руб. (См. Таблицу 4).

VII. Движение денежных средств за 2018 год.

		МКБ	СБ	ВСЕГО
1.	Нач.сальдо	56 184,34	110 672,19	166 856,53
2.	ПРИХОД ВСЕГО			21 818 002,53
2.1	От НЖП	62 583,99	5 536 752,22	5 599 336,21
2.2	От ЖП	986 981,58	14 350 410,71	15 337 392,29
2.3	Возврат подотчетных сумм		103 500,00	103 500,00
2.4	Возмещение выпадающих Доходов		146 774,03	146 774,03
2.5	Спонсорская помощь		631 000,00	631 000,00
3	ПЛАТЕЖИ ВСЕГО			21 939 174,16
3.1	Налоги в бюджет	200,00	1 036 590,94	1 036 790,94
3.2	Госпошлина	6 000,00	3 000,00	9 000,00
3.3	Оплата труда	31 000,00	2 688 719,00	2 719 719,00
3.4	Оплата поставщикам	7 882 257,78	10 009 757,30	17 892 015,08
3.5	Выдано в подотчет		203 859,25	203 859,25
3.6	Комиссия банка	32 624,17	45 165,72	77 789,89
4.	Сальдо на 31.12.18.	8 667,96	31 016,41	45 684,90

5.	Счет капитального ремонта:	МИНБ
5.1	нач. сальдо	3 942 716,44

5.2	Приход : субсидии	49 801,50
5.2.1	Нач. проценты	368 383,91
5.2.2	От НЖП	438 433,08
5.2.3	От ЖП	2 157 600,45
5.2.4	Всего	3 014 218,94
5.3	Платежи в бюджет	1 614,41
5.4	Конечное сальдо на 31.12.2018 года:	6 955 320,97

VIII. Заключение

На 18.12.2017 года Правление ТСЖ "Коломенская усадьба" имело кредиторскую задолженность перед поставщиками ресурсов и услуг, которая составляла 4 975 010,18 руб., задолженность собственников нежилых помещений - 1 479 020,68 руб., задолженность собственников жилых помещений 4 434 067,53 руб., задолженность по капитальному ремонту – 1429 829,92 руб.

ПАО МОЭК предъявлен иск к ТСЖ «Коломенская усадьба» о задолженности за период с 01.11.2016 года по 30.04.2017 года в размере 3 316 965,02 руб. А также неустойки и пени на сумму 630 000,00 руб. и госпошлину - 39 585,00 руб.

По запрошенным данным из налоговой инспекции на 23.01.2018 года на лицевом счете ТСЖ «Коломенская усадьба» числилась задолженность перед бюджетом и налогам в сумме – 771 059,51 руб., а также пени 874 192,58 руб.

В связи с дефицитом денежных средств и сложившейся критической ситуацией по отдаче долгов в начале года не было возможности в полном объеме исполнить смету. Нехватка денежных средств для исполнения сметы компенсировалась за счет спонсорских средств членов Правления и жителей, которые закупали канцелярские товары, расходные материалы для аварийных работ, материалы для текущих работ, инвентарь для уборки подъездов и придомовой территории, использовали личный транспорт для вывоза мусора и собственные телефоны для связи. Ряд работ по смете не были выполнены из-за постоянных долгов жителей по оплате ЖКУ и плохой собираемости платежей. В результате все эти факторы повлияли на исполнение сметы, которая не могла быть исполнена в полном объеме.

За время своей работы Правление провело 17 заседаний, где оперативно решались насущные проблемы жизнедеятельности ТСЖ (См. страницу 4 настоящего отчета - План выхода ТСЖ из кризисной ситуации). Основную свою задачу ТСЖ видело в скорейшем погашении долгов предыдущих периодов и в исполнении сметы за 2018 год (см. Таблицу 1).

По причине недоплаты денежных средств за услуги ЖКУ в размере 3 270 740,78 руб., в том числе задолженность злостных должников 1 969 080,53 руб. и должников от 2-х месяцев и выше - 1 301 660,25 руб. произошло вынужденное снижение затрат по смете за 2018 год (не полное выполнение статей сметы) на сумму 1 758 965,19 руб. (См. Таблицу №1).

Задолженность злостных должников на 01.01.2018 год составляла 2 358 929,55 руб., на 01.01.2019 год задолженность составила – 1 969 080,53 руб. Общая задолженность злостных должников за 2018 год снизилась на 389 849,02 руб. (См. Таблицу №2).

Задолженность жителей, осуществляющих задержку на 2 месяца и более составляла на 01.01.2018г. 1 645 939,78 руб., на 01.01.2019 год – 1 301 660,25 руб. Уменьшение задолженности произошло на 344 279,53 руб. (См. Таблицу № 3).

Задолженность жителей по ЖКУ на 01.01.2018 год составляла 4 004 869,33 руб., задолженность на 01.01.2019 год – 3 270 740,78 руб. Уменьшение задолженности произошло на 734 128,55 руб. Данные о задолженности злостных должников и должников, которые задерживают платежи более 2-х месяцев также приведены в Таблице №4.

Собираемость платежей за календарный 2018 год улучшилась на 5 165 416,87 руб. Собираемость за 2017 год составила – 18 365 403,76 руб., собираемость за 2018 год составила – 23 530 820,63 руб., включая доначисления и долги за предыдущие периоды. (См. Таблицу №5)

За прошлые годы нежилым помещениям были доначислены платежи на сумму 1 429 020,68 руб. Благодаря эффективной работе бухгалтера и председателя Правления были проведены доначисления и получены денежные средства.

Задолженность перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями составляла на 01.01.2018г. - 4 841 079,71 руб. На 01.01.2019г. имелась только текущая задолженность за декабрь 2018 года – 1 181 774,07 руб. (См. Таблицу №6).

Снижение задолженности за 2018 год на сумму – 3 659 305,64 руб. связано:

- 1) С работой с должниками (Квартира №63 – 458 000,00 руб., Квартира №25 – 160 000,00 руб., Квартира №31 – 160 000,00 руб., Квартира №14 – 130 000,00 руб.)
- 2) Получение недоначисленных денежных средств за нежилые помещения за предыдущие годы в размере 1 429 020,00 руб.
- 3) Спонсорская помощь, поступившая на расчетный счет в размере 631 000,00 руб.:
 - Гаспаров А.С. – 480 000,00 руб.
 - Соловьева И.А. – 36 000,00 руб.
 - Масленков Д.А. – 22 500,00 руб.
 - Мокрова Е.Б. – 1 500,00 руб.
 - Кулиева Е.Т. – 10 500,00 руб.
 - Заенчик А.Е. – 15 000,00 руб.
 - Сараджев И.А. – 10 000,00 руб.
 - Сараджева С.Н. – 15 000,00 руб.
 - Шершнева В.С. – 10 000,00 руб.
 - Мамедов Р.Д.О. – 10 500,00 руб.
 - Исмагилов С.Ф. – 20 000,00 руб.

За счет спонсорской помощи и пени, собранных за просрочку платежей, были погашены неустойки ПАО МОЭК в размере 630 000,00 руб. и госпошлины 39 585,00 руб. (Протокол № 15 от 30.10.2018года)

- 4) Спонсорская помощь, оказанная на ремонт трех помещений в паркинге корпуса «А», оплату судебного дело-производства, проведение экспертизы и приобретение расходных материалов в сумме 947 000,00 руб.:
 - Гаспаров А.С. – 396 000,00 руб.
 - Агапова С.Н. – 391 000,00 руб.
 - Федин П.А. – 160 000,00 руб.

Остатки денежных средств ТСЖ на расчетных счетах составляет суммарно на 01.01.2019 год – 6 995 005,34 руб. В основном это денежные средства находящиеся в МИНБ (см. Таблицу №7). В настоящее время собирается информация для открытия счета на капитальный ремонт в ВТБ ПАО.

ТСЖ «Коломенская усадьба» вышла из сложной кризисной финансовой ситуации. За 2018 год были погашены все долги предыдущих периодов (начиная с 2016 года) перед подрядными и ресурсоснабжающими организациями, а также ТСЖ вошло в режим плановой работы по оплате текущих платежей, благодаря чему была обеспечена бесперебойная работа лифтового хозяйства, домофонной системы, систем электропитания, теплоснабжения, водоснабжения, видеонаблюдения, вывоз мусора, уборка территории, обеспечения пропускного режима, оперативное устранение аварийных ситуаций, ремонт по заявкам собственников помещений.

Правление ТСЖ с целью погашения просроченной задолженности было вынуждено прибегнуть к услугам адвокатов для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» вышло из кризисной ситуации и выражает огромное спасибо всем членам Правления ТСЖ: Председателю Правления - Агаповой С.Н, Гаспарову А.С., Горовецкому О.Н., представителям Гаспарова А.С. – Костину А.В. и Суверину А.Н., собственнику – Мокровой Е.Б.; сотрудникам ТСЖ: Управляющему ТСЖ – Макушину В.В., бухгалтеру ТСЖ – Алкеевой И.Н, Главному Инженеру – Борисову Б.В., Сантехнику – Шарипову И.К., Дворнику – Бегмуродову Хамиду, всем неравнодушным

жителям Федину П.А., Стрельникову О.Н., Шершневу В.С., Репину Д.В., Агаронян К.Ю., Мысютиной Л., Кофман С.И., Исмагилову С.Ф. за поддержку и помощь!

Перед правлением стоит дальнейшая задача на 2019 год по дальнейшей непримиримой борьбе с должниками по ЖКУ и капитальному ремонту, оптимизации и сокращении статей расходов сметы, а также ремонта дома.

Уважаемые Жители, уважаемые соседи, собственники жилых и нежилых помещений, Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» выражает Вам свое глубочайшее почтение. Ваши своевременные платежи за ЖКУ и капремонт обеспечат эффективную работу Правления и выполнения всех статей сметы, а также позволят сделать наш дом уютным и комфортным! Правление ТСЖ всегда стояло и будет стоять на страже интересов собственников жилых и нежилых помещений, всех членов и не членов ТСЖ!

Давайте проведем 2019 год под девизом:

«Я ЛЮБЛЮ СВОЙ ДОМ!»

ТАБЛИЦА №1 Исполнение сметы ТСЖ "Коломенская усадьба" за 2018 год

№ п/п	Статья расходов	Обслуживающая организация	Сметная стоимость (руб.)		Фактическая стоимость (руб.)	Отклонение (+снижение затрат, -перерасход)	Комментарий
			мес.	год	год		
Комендантская (аварийно-диспетчерская) служба							1
1	Аварийно-диспетчерская служба (Комендантская служба)	ООО ЧОП "Баргузин"	336 333,33	4 036 000,00	4 014 666,67	21 333,33	С 01.01.2018 года - 363000 руб. в мес., после модернизации системы видеонаблюдения с 16.04.2018 года - 323000 руб. в мес.)
				4 036 000,00	4 014 666,67		
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД							
	ТО ИТП	ООО НПП "Метротехника"	30 000,00	360 000,00	360 000,00	0,00	
	ТО лифтов	ОАО "Мослифт"	22 220,23	266 642,76	266 642,76	0,00	
	Восстановление аварийной связи лифтов с диспетчерской службой	ОАО "Мослифт"	15 000,00	180 000,00	187 951,79	-7 951,79	Увеличение стоимости по Условию договора
	Освидетельствование лифтов	ООО "ИЦ "Вектор"	4 032,16	48 385,92	44 070,33	4 315,59	Условия договора
	Страхование (лифты)	СОАО "ВСК" "ВСК-Москва"	834,00	10 000,00	2 300,00	7 700,00	Условия договора
	ТО ППА и ДУ (пожарники)	Договор со специализированной организацией	30 000,00	360 000,00	360 000,00	0,00	
	Электроэнергия ОДИ	ОАО "Мознергосбыт"	97 548,33	1 170 580,00	1 017 540,24	153 039,76	Замена старых счетчиков, частичная установка светодиодных светильников
	Замена ОД приборов учета электроэнергии	ОАО "Мознергосбыт"	10 833,33	130 000,00	106 140,00	23 860,00	Найден подрядчик с более низкой ценой
	Санитарное обслуживание общедомового имущества	Договор со специализированной организацией	29 425,00	353 100,00	359 920,00	-6 820,00	Изменение тарифов в течение года по Договору
	Услуги связи	ОАО "Центральный телеграф"	1 400,00	16 800,00	12 651,99	4 148,01	Использовались личные телефоны для решения служебных вопросов
	Комиссия банка за обслуживание расчетного счета	ОАО "Московский кредитный банк", ПАО Сбербанк, МИНБ	4 600,00	55 200,00	79 289,89	-24 089,89	Повышение тарифов банков по Договору

	Зарплата персонала	ТСЖ "Коломенская усадьба"	307 916,67	3 695 000,04	3 275 591,16	419 408,88	Было принято решение и получено согласие работников на снижение окладов в связи с тяжелым финансовым состоянием ТСЖ
	Налоги с ФОТ (20,2%)	ТСЖ "Коломенская усадьба"	62 199,17	746 390,01	661 576,17	84 813,84	
	Юридические услуги	ТСЖ "Коломенская усадьба"	45 000,00	540 000,00	227 720,00	312 280,00	Абонентская плата заменена на оплату за каждую юридическую услугу
	Госпошлина по судебным делам	Бюджет		0,00		0,00	
	Вода ОДИ (2,5%)	ТСЖ "Коломенская усадьба"	1 970,00	23 640,00	25 431,04	-1 791,04	Тарифы
	Секвест воды	Специализированная организация	6 667,00	80 004,00	0,00	80 004,00	Не произведен из-за плохого состояния труб
	Бухгалтерская программа Сбис, 1С	Право пользования ПОСбис, 1С (ВГДБ)	1 850,00	22 200,00	10 200,00	12 000,00	Оплачено за счет спонсорской помощи
	Техническое обслуживание запирающих устройств	ООО Инженерная компания Импульс	15 000,00	180 000,00	180 000,00	0,00	
	Обучение по охране труда, ТБ, ПБ, допуск по электрике		2 835,00	34 020,00	29 000,00	5 020,00	Условия договора
	Канцелярские товары		2 500,00	30 000,00	9 432,00	20 568,00	Покупались за счет спонсорской помощи
	МБП и расходные материалы	Материалы по электрике, сантехнике	9 000,00	108 000,00	108 293,94	-293,94	
	Дезинфекция и промывка ствол мусоропровода		3 000,00	36 000,00	18 000,00	18 000,00	Проводится раз в полгода (не подошел срок проведения)
	Поддержка сайта		14 083,33	169 000,00	168 590,00	410,00	
	Непредвиденные расходы		20 000,00	240 000,00	218 152,63	21 847,37	Частичные расходы за счет спонсорской помощи
	Вывоз ртутьсодержащих ламп		833,33	10 000,00	10 000,00	0,00	
	Прочие расходы		10 000,00	120 000,00	69 384,00	50 616,00	Частичные расходы за счет спонсорской помощи
				0,00		0,00	
Итого затрат:			748 747,56	8 984 962,73	7 807 877,94	1 177 084,79	
ИТОГО ЗА СОДЕРЖАНИЕ, ТО и АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ			в месяц				
			за 1 кв.м/месяц				
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД							
28	Текущий ремонт		96 000,00	1 152 000,00	570 127,60	581 872,40	
	ИТОГО		96 000,00	1 152 000,00	570 127,60		В связи с поздним принятием сметы 29.06.2018 года и огромными долгами предыдущих периодов, низкой собираемостью оплаты по ЖКУ в летний период и долгами жителей было недостаточно времени и денежных средств для проведения наружных ремонтных

ИТОГО ЗА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	в месяц				работ.
	за 1 кв.м/месяц				
ВСЕГО ЗАТРАТ (без охраны):	844 747,56	10 136 970,73	8 378 005,54	1 758 965,19	

в год 672,51 руб./кв.м

в месяц 56,04 руб./кв.м

29	Доходы	15073,3	56,0426423	844 747,56	10 136 970,73
----	--------	---------	------------	------------	---------------

На 1 758 965 рублей 19 копеек произошло вынужденное снижение затрат по смете за 2018 год (не полное выполнение статей сметы) по причине недоплаты денежных средств за услуги ЖКУ в размере 3 270 740,78 руб., в том числе задолженность злостных должников 1 969 080,53 руб., незлостных должников - 1 301 660,25 руб. (СМ ТАБЛИЦУ №4).

ТАБЛИЦА № 2 ЗЛОСТНЫЕ ДОЛЖНИКИ (ЗАДОЛЖЕННОСТЬ БОЛЕЕ 3-Х МЕСЯЦЕВ)

	Дата	на 01.01.2018 год	на 01.01.2019 год	Изменение задолженности
ФИО				
1	Квартира №8	586 663,41	724 248,28 ↑	137 584,87
2	Квартира №31	441 800,08	455 789,81 ↑	13 989,73
3	Квартира № 34	196 397,24	208 290,00 ↑	11 892,76
4	Квартира № 63	405 236,95	12 417,76 ↓	-392 819,19
5	Квартира № 25	228 360,43	158 320,99 ↓	-70 039,44
6	Квартира № 65	251 047,85	177 308,81 ↓	-73 739,04
7	Квартира № 14	249 423,59	232 704,88 ↓	-16 718,71
ИТОГО:		2 358 929,55 руб.	1 969 080,53 руб.	-389 849,02 руб.

**ТАБЛИЦА № 3 ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ПЛАТЕЖИ
С ЗАДЕРЖКОЙ ОТ 2-Х МЕСЯЦЕВ И БОЛЕЕ**

	Дата	на	01.01.2018 год	на	01.01.2019 год	Изменение	задолженности
ФИО							
1	Квартира №4		116 730,11		37 574,22		-79 155,89
2	Квартира №7		36 794,35		71 682,61		34 888,26
3	Квартира № 17		80 091,44		155 569,60		75 478,16
4	Квартира №18		96 036,75		48 060,70		-47 976,05
5	Квартира № 20		78 156,09		82 334,08		4 177,99
6	Квартира № 23		74 384,24		12 573,29		-61 810,95
7	Квартира № 24		86 367,76		21 033,15		-65 334,61
8	Квартира № 27		54 404,03		43 314,24		-11 089,79
9	Квартира № 33		99 638,58		73 980,45		-25 658,13
10	Квартира № 35		76 042,51		15 420,14		-60 622,37
11	Квартира № 37		144 197,35		70 406,02		-73 791,33
12	Квартира № 49		63 827,83		52 621,80		-11 206,03
13	Квартира № 50		151 541,94		90 092,33		-61 449,61
14	Квартира № 65		251 047,85		177 308,81		-73 739,04
15	Квартира № 69		53 897,90		39 026,92		-14 870,98
16	Квартира № 72		65 196,87		97 699,54		32 502,67
17	Квартира № 73		37 540,58		50 739,39		13 198,81
18	Квартира № 75		79 829,52		27 153,08		-52 676,44
19	Квартира № 77		214,08		64 790,21		64 576,13
20	Машиноместа №2-9, №2-24, №2-31, №2-32		0,00		70 279,67		70 279,67
ИТОГО:			1 645 939,78 руб.		1 301 660,25 руб.		-344 279,53 руб.

ТАБЛИЦА № 4 ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ

	Дата	на 01.01.2018 год	на 01.01.2019 год	Изменение задолженности
1	Злостные должники	2 358 929,55	1 969 080,53 ↓	-389 849,02
2	Не злостные должники	1 645 939,78	1 301 660,25 ↓	-344 279,53
ИТОГО:		4 004 869,33 руб.	3 270 740,78 руб.	-734 128,55 руб.

Примечание: Задолженность жителей за 2018 год уменьшилась на 734 128 рублей 55 копеек

ТАБЛИЦА № 5 СОБИРАЕМОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД 2018 И 2019

Дата	на год 2017 год	на год 2018 год	Разница
Жилые помещения	14 729 185,03	17 493 051,34	2 763 866,31
Нежилые помещения	3 636 218,73	6 037 769,29	2 401 550,56
ИТОГО Собираемость:	18 365 403,76 руб.	23 530 820,63 руб.	5 165 416,87 руб.

ТАБЛИЦА № 6 ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПЕРЕД РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ И ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

	НАИМЕНОВАНИЕ	Дата		Изменение задолженности
		на 01.01.2018 год	на 01.01.2019 год	
1	МОЭК	3 906 643,31	507 724,39	3 398 918,92
2	Мосэнергосбыт	126 556,27	117 211,37	9 344,90
3	Мосводоканал	169 880,13	88 618,08	81 262,05
4	Мослифт	0,00	22 220,23	-22 220,23
5	Вывоз мусора (ИП Бондаревский)	0,00	33 000,00	-33 000,00
6	Обслуживание пожарных систем ООО Сектор Плюс	60 000,00	30 000,00	30 000,00
7	ООО ИК-Импульс (запирающ. устройства, шлагбаумы, домофоны)	15 000,00	30 000,00	-15 000,00
8	ООО МетроТехника (обслуживание ИТП)		30 000,00	-30 000,00
9	Охрана ЧОП Баргузин	563 000,00	323 000,00	240 000,00
10				
ИТОГО:		4 841 079,71 руб.	1 181 774,07 руб.	3 659 305,64 руб.

На 01.01.2018 года задолженность состояла из задолженности 2016 и 2017 года.

На 01.01.2019 года имелась только текущая задолженность за декабрь 2018 года.

ТАБЛИЦА № 7 ОСТАТКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА РАСЧЕТНЫХ СЧЕТАХ ТСЖ

	Дата	на	01.01.2018 год	на	01.01.2019 год
1	Сбербанк		110 672,19		31 016,41
2	МКБ		56 184,34		8 667,96
3	МИНБ (капремонт)		3 942 716,44		6 955 320,97
			4 109 572,97 Руб.		6 995 005,34 Руб.