

Отчёт Правления о работе ТСЖ в 2022 году, о планах на 2023-й, а также НАШИ РАЗЪЯСНЕНИЯ по повестке дня двух Собраний

Заключительными строчками наших Разъяснений к прошлогоднему (в феврале 2022 года) отчётному Собранию были: «...Мы следим за развитием ситуации и в случае серьёзных отклонений незамедлительно известим вас. При необходимости будем готовить «варианты Б» и выносить их на ваше усмотрение. Пока будущее не наступило, будем жить настоящим».

Да, в 2022 году нам пригодились «варианты Б»... Отклонения имели место. Пришлось даже летом 2022 года провести ТРЕТЬЕ общее Собрание Собственников, чтобы скорректировать наши хозяйственные планы. И всё-таки по итогам года в целом удалось удержаться в рамках сметы, намеченной в теперь уже далёком феврале 2022 г.: с тех.обслуживанием жилых/офисных мы намечали уложиться в 67 руб./кв.м – в итоге уложились в 66 руб. 94 коп; с обслуживанием машиномест – уложились строго в намеченные 203 руб./кв.м (см.: ПРИЛОЖЕНИЕ 2а и 2б).

По программе кап.ремонтов мы также в целом уложились в намеченные весной планы (превысив с согласия летнего Собрания смету только одного договора, да и то лишь на 11,4%): были выполнены запланированные работы по ремонту систем тепло- и водоснабжения, ремонту лифтового оборудования, ремонту системы АПС, по гидроизоляции паркинга. Мы даже взялись за осуществление ремонта междуэтажных швов фасада – и с опережением графика завершаем указанные работы этими днями. Работы по кап.ремонту лифтовых машинных отделений также уже начаты, и с ними мы также уложимся в срок (см.: ПРИЛОЖЕНИЕ 2г и 3г). По итогу, в целом никакого превышения запланированных расходов НЕ БУДЕТ. Даже ожидается некоторая экономия средств кап.ремонта. Таков результат рационального, эффективного хозяйствования. (Более того, ещё стОит отметить существенное превышение прихода в Фонд кап.ремонта от процентов на неснижаемый остаток – что принесло нам в прошлом году 7,3 млн.руб! То есть, за счёт этих процентов была оплачена ПОЛОВИНА кап.ремонтов прошлого года!)

Но 2022 год не обошёлся и без потерь: РЕЗКО СНИЗИЛИСЬ ЗАПАСЫ СРЕДСТВ нашего Резервного Фонда. Если в начале 2022 года в РезФонде имелось 9 млн.руб (причём, доля квартир/офисов составляла положительные 10,5 миллионов (профицит), а доля паркинга составляла отрицательные -1,5 миллионов (дефицит)), то к концу 2022 г. дефицит доли паркинга разбух до -4,2 млн.руб, а профицит квартир/офисов снизился до 6,4 млн.руб. Соответственно, баланс РезФонда на начало 2023 года составил рекордно низкие 2,2 млн.руб.

И дело не столько в непредвиденных/аварийных расходах (они в минувшем году составили порядка 1,1 млн.). Даже осуществлённые крупные проекты (ремонт дороги, ремонт ограждения, ЗИП для лифтов, ремонт входных групп, замена плитки в лифтах) хоть и обошлись – в силу известных причин – немного дороже запланированного, но это также не главная причина снижения запасов РезФонда. Самая крупная статья расходов нашего РезФонда – это поддержание ИСКУССТВЕННО ЗАНИЖЕННОЙ СТАВКИ технич. обслуживания! Как мы уже упоминали выше, экономически обоснованная стоимость Т.О. для жилых/офисных помещений в прошлом году была 67 руб., а мы собирали по ставке 59,9 руб./кв.м. (разницу же в 3,8 млн покрыли из РезФонда). Для тех.обслуживания паркинга экономически обоснованная ставка составляла 203 руб., мы же на Собрании решили собирать по ставке 179 руб./кв.м. (разницу почти в миллион покрыли также из РезФонда).

Проблема в том, что жилые/офисные МОГЛИ СЕБЕ ПОЗВОЛИТЬ такую дотацию ставки из Рез.Фонда (поскольку регулярно пополняют свою долю Рез.Фонда за счёт перенаправления экономии по теплу и за счёт доходов от хозяйственной деятельности), а у паркинга такой возможности нет. Поскольку паркинг НЕ ОТАПЛИВАЕТСЯ ГОРОДСКИМ ТЕПЛОМ (а отапливается электрическими пушками), то у паркинга НИКОГДА НЕ БЫЛО И НЕ МОГЛО БЫТЬ никакой «экономии по теплу». Что касается иных источников пополнения Рез.Фонда (его гаражной доли), то в последние годы и они сошли на нет. Пока речь шла о нескольких десятках тысяч рублей, мы соглашались искусственно сдерживать рост ставки Т.О. и для паркинга тоже. Но в этом году речь идёт уже о миллионах (которые паркинг как бы взял в долг у остального Дома для решения своих вопросов). Такая ситуация перестала быть терпимой.

*Комитет вернул
предложения*

В.В. Власов

Проанализировав экономическую составляющую сложившейся ситуации, учитывая внешние факторы (в первую очередь, риски нестабильности рынков), принимая во внимание социальную составляющую (а именно, обозначившийся перекос справедливости в отношениях между имущими машиноместами и неимущими оные), Правление ТСЖ единогласно пришло к заключению:

а) отныне следует утверждать ставку Т.О., равную ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫМ расчётам стоимости тех.обслуживания: на 2023 год для жилых/офисных это 74 руб./кв.м (или **69 руб. +5 руб./кв.м** с учётом компенсации из РезФонда), для паркинга это **221,8 руб./кв.м** (и компенсации взяться неоткуда);

б) отныне ВСЕ значимые хоз.проекты по улучшениям и по дорогостоящим аварийным ремонтам **в паркинге** должны осуществляться лишь за средства, собранные в виде **целевого взноса** – разумеется, с учётом надлежащего по ним голосования. Так, в прошлом году этим путём был осуществлён косметический ремонт стен паркинга... Этой зимой в аварийном порядке пришлось отремонтировать скоростные ворота паркинга (добросовестно прослужившие более 10 лет), и теперь израсходованные на этот ремонт 680 тыс. (позаимствованные у остального Дома) необходимо вернуть «в кассу»... Назревший вопрос ремонта противоскользящего покрытия пандуса (850 тыс.) и кап.ремонта секционных (резервных для въезда в паркинг) ворот (450 тыс.) в 2023 году также предлагается осуществить за счёт целевых взносов... Нет взносов – не будет средств на эти работы – не будет работ.

(При этом остальной Дом снова получает в этом году приход в Рез.Фонд от экономии по теплу в 4,6 млн.руб., поэтому остальной Дом может себе позволить финансировать свои проекты за счёт средств своей доли Рез.Фонда – например, косметический ремонт холлов первого этажа сметной стоимостью порядка 850 тыс.руб. – так что пока нет необходимости для этого взимать целевые взносы...)

в) нам предстоит подумать и решить, каким образом в среднесрочной перспективе Собственники паркинга смогут вернуть остальным Собственникам Дома внезапно разбухший долг более чем в 4 млн.руб. (это порядка 19 тыс.руб. разово с каждого машиноместа). Для начала предлагается уравновесить перевод жилыми/офисными в Рез.Фонд своей экономии по теплу (в этом году взнос составит **82,6 руб./кв.м**) зеркальным целевым взносом **82,6 руб.** с кв.метра машиноместа в гаражную долю Рез.Фонда. Это ещё не 4 млн., но уже первый шаг в верном направлении – **к погашению задолженности перед остальным Домом**. Справедливость должна быть восстановлена.

Таково наше (в Правлении) видение конкретно нашей экономической ситуации.

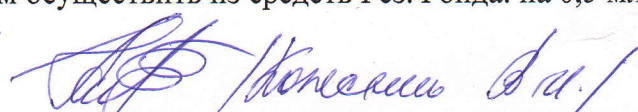
Ещё несколько слов о перспективах 2023 года...

Инфляция 11,9% за 2022 год вынудила нас принять меры по повышению оплаты труда работающих на нас людей – охранников, уборщиков, работников ТСЖ – уже с 1 января 2023 г. Надеемся, Собрание нас в этом поддержит, и тогда нам удастся сохранить коллектив, который адекватно обслуживает интересы Дома. Повышение оплаты для большинства работников составит порядка 7-8%. Исключение составляют наши сантехники, электрики и инженеры, чьи оклады выросли опережающими темпами: на 25-29%. Дело в том, что по истечении 20 лет эксплуатации наш дом **начал понемногу стареть**. Объём работы инженерно-технического состава вырос существенно. Правление считает, что опережающий, значимый рост оплаты труда ИТР – более чем заслуженный и крайне своевременный.

О том же (в пользу объективности оценки «наш дом начал понемногу стареть») свидетельствует обозначенный выше **скачок расходов на ремонты**, как плановые, так и аварийные...

Чтобы максимально отдалить эту перспективу «старения» и подольше сохранять безаварийность работы систем и оборудования, приходится уделять ещё больше внимания (и средств!) профилактическим ремонтам. В таблице кап.ремонтов на 2023 годы (ПРИЛОЖЕНИЕ 3г) уже не одна-две программы, как раньше, а целых шесть(!). Это те виды работ, которые мы научились осуществлять за счёт средств кап.ремонта. Экономя тем самым в этом году добрых 9 млн. «живых денег» (НЕ потраченных из Рез.Фонда). Не считая ещё 10 млн., которые перешли из 2022 года и которые пойдут на завершение работ по ремонту фасада -- тоже НЕ потраченных из Рез.Фонда.

Те необходимые планово-профилактические ремонты, которые (в силу Закона) невозможно финансировать из Фонда кап.ремонта, мы планируем осуществить из средств Рез.Фонда: на 0,5 млн

Председатель правления: 

запланированы работы по техническим усовершенствованиям систем безопасности; на 450 тыс заказываем запчасти, необходимые для бесперебойной работы лифтов; 150 тыс -- на ремонт/замену двух тепловых завес при входе; всё больше (до 240 тыс) приходится выделять на сварочные работы на гниющих отводах на полотенцесушители в квартирах... Исчерпывающую информацию по расходам Резервного Фонда можно получить из ПРИЛОЖЕНИЯ 3в.

Полный отчёт Правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 год (ПРИЛОЖЕНИЯ 2а, 2б, 2в и 2г) демонстрирует строгую финансовую дисциплину Товарищества. Нашему Собранию предлагается **утвердить представленные отчёты Правления.**

В целом в отчётный период работа Правления ТСЖ характеризовалась рачительным расходом денежных средств Товарищества, дисциплинированным исполнением взятых на себя обязательств, надлежащей эффективностью управленческой деятельности. Претензий к нам со стороны контролирующих и надзорных органов за истекший период не было. В ходе аудиторских проверок (инициированных Правлением при подготовке к управленческим кадровым переменам 2022 года) никаких нарушений или злоупотреблений не выявлено. В ходе ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Ревизионной Комиссией также было установлено **отсутствие** каких-либо нарушений, злоупотреблений, хищений. Расходы, понесённые Товариществом, признаны обоснованными. В целом деятельность ТСЖ «Поселок Художников» за отчётный период Ревизионная Комиссия ТСЖ оценивает **как удовлетворительную**. Более того, на этот раз РевКомиссией признана удовлетворительной также и работа Правления по взысканию просроченной задолженности, приложенные усилия дали положительный результат: к концу 2022 года заметно уменьшилось общее количество должников, а общая сумма просроченной задолженности сократилась на 25% (ПРИЛОЖЕНИЕ 1). Собранию предлагается утвердить указанные аудиторские заключения и заключение Ревизионной Комиссии ТСЖ (пункты 2 и 3 «зелёного» бюллетеня Собрания ТСЖ).

Остальные пункты повестки дня Собрания ТСЖ – традиционные и в большей степени самоочевидные.

Что касается общего Собрания Собственников («желтый бюллетень»), то все пункты повестки дня -- также самоочевидные, и с учётом сказанного выше не должны вызвать затруднений. Есть только одна особенность. Прошлый год принёс нам печальный опыт работы в условиях нестабильных рынков. Чтобы не пришлось проводить «корректирующих» Собраний по ходу работ, мы на этот раз включаем в бюллетень стоимость работ «ДО такой-то суммы», при том, что коммерческое предложение может отличаться. Ведь КП подаются в ноябре, утверждаются в феврале, а работы начинаются после голосования, зачастую летом. И конкретного подрядчика мы теперь тоже не указываем – есть случаи, когда после голосования мы получаем более выгодное предложение (например, сейчас условия изменились, и сегодня мы делаем кап.ремонт лифтовых машинных помещений на 31% дешевле, чем предусматривалось сметой, утверждённой полгода назад). Более гибкий подход позволяет расходовать средства более рационально.

*Приступая к голосованию по повестке дня Собрания Собственников (бюллетень желтого цвета), необходимо иметь ввиду: чтобы наше решение **по капитальному ремонту** было признано государством и нашим банком, согласно ст.44 ЖК РФ нам необходимо **собрать «за» не менее 2/3 голосов всех Собственников** дома. Поэтому Правление ТСЖ обращается к со-товарищам с убедительной просьбой: **всем** принять участие в голосовании и при этом **проголосовать «за»** выработанные решения.*

Рассчитываем на принятие нашим Собранием положительного решения по всем пунктам повестки дня!



Правление ТСЖ «Поселок Художников»

*Кошечкина
Губинский
Сидорова
Васильева*