

**Краткие итоги работы Правления ТСЖ за 1-е полугодие 2019 года.**

Новый состав Правления ТСЖ фактически начал свою работу с 01.01.2019 года. Поскольку предыдущий состав Правления ТСЖ не передал дела, и были выявлены многочисленные нарушения законодательства (подтверждённые актами проверок и предписаниями ГУ «ГЖИ»), работа нового состава Правления ТСЖ началась (и продолжается) с восстановления информации, документации, данных и т.д., а также исправления выявленных нарушений законодательства в 2017-2018 годах.

Помимо решения текущих проблем, приходилось искать, собирать, готовить информацию для контролирующих организаций, для размещения в ГИС ЖКХ, исполняя выданные в 2018 и в 2019 году предписания ГУ «ГЖИ», поскольку за невыполнение предписаний полагается штраф.

За прошедшие шесть месяцев 2019 года:

1. **Выявлено практически полное отсутствие кадрового учёта в ТСЖ. Многие выплаты ничем не подтверждены.** Частично восстановлен кадровый учёт в ТСЖ, работа продолжается. Текущая кадровая работа ведётся с соблюдением требований законодательства (трудовые договора, приказы, заявления и т.п.).
2. **За 2018 год выявлена недоплата налогов и отчислений в фонды.** Во избежание дополнительных штрафов и пеней, а также для сдачи отчётности, в процессе проверки сверены начисления по заработной плате, налогам, отчислениям в фонды. Слана годовая отчетность, недостающие налоги и отчисления в фонды оплачены. Текущая работа ведётся с соблюдением требуемых сроков сдачи отчетности и оплаты налогов и сборов.
3. **После получения доступа к расчетным счетам ТСЖ выявлены нецелевые расходы средств ТСЖ** (вне сметы, без решения общего собрания членов ТСЖ, без подтверждающих документов, оснований) – только за 2018 год – более 800 000 рублей! Проводится проверка, сбор, подготовка и анализ документов для решения вопроса о возможной подаче исковых заявлений в суд.
4. **Ведётся сверка с поставщиками, собираются недостающие документы (документов, подтверждающих оплату товаров/услуг – нет!), проверяются и оплачиваются (после проверки) долги и т.д.** Проводятся работы по восстановлению бухгалтерской базы данных и вносятся необходимые изменения в учётную программу.
5. **В учётную БД введены и сверены данные по оплате собственников за весь 2018 год** (по всем счетам), исправлены многочисленные ошибки. Работа продолжается;
6. **Проведена работа по сверке и подготовке данных по площадям помещений, входящих в состав общего имущества, для расчета тарифов по ОДН за 2017 – 2019 гг,** рассчитаны тарифы ОДН, в соответствии с техническими паспортами проведена проверка общих площадей жилых и нежилых помещений.
7. **Исправляются многочисленные ошибки в начислениях собственникам, неправомерные начисления в квитанциях за предыдущие периоды,** по заявлениям собственников и выявленные в процессе проверки. Внесены изменения в информацию в квитанции собственникам.
8. **Проводится проверка данных, имеющихся в учётной системе и, в случае отсутствия подтверждающих документов или наличия некорректных (неверных) данных – делаются необходимые корректировки.**

9. **Ведётся активная юридическая (судебная) работа с целью недопущения излишних расходов для собственников, исправляются выявленные нарушения законодательства.** Заключен договор на обслуживание с профессиональным адвокатом для решения накопившихся и вновь возникающих (например, по отоплению за апрель-май, по ОДПУ отопление,...) проблем. Выигран суд по заключению договора на отопление и ГВС (по предписанию ГЖИ- исполнено предписание, поскольку в 2018 году договор был расторгнут В НАРУШЕНИЕ ЗАКОНА!). После заключения договора собственникам будет удобнее, так как не будет необходимости решать проблемы в ООО «ТГ» или в ООО «ЕРКЦ». А проблему с должниками Правление ТСЖ планирует решать в рамках Постановления Правительства №253, согласно которому ТСЖ перечисляет в РСО только те денежные средства, которые ТСЖ ПОЛУЧИЛО от собственников.

10. **Начата давно заброшенная работа с собственниками-должниками.** Задолженность собственников перед ТСЖ за последние годы неуклонно росла и эта работа, как положено, не велась! Наиболее «крупным» должникам направлены соответствующие письменные уведомления. Готовятся документы в суд (для тех, кто никак не отреагировал на направленные уведомления).

11. **В достаточно тяжёлой ситуации отсутствия информации о доходах и расходах за прошлые периоды, отсутствия многочисленных документов, данных в учётных программах, подготовлен проект сметы доходов и расходов на 2019 год к общему собранию, в котором предложены только необходимые работы, статьи сметы детализированы. И, в связи с отсутствием полной информации о целесообразности расходов прошлых периодов – предусмотрен запас средств на непредвиденные расходы. Проект сметы был направлен собственникам заранее, для обсуждения и внесения корректировок.**

**Подготовлено и проведено годовое общее собрание членов ТСЖ.** Причём в начале года. Утверждена смета доходов и расходов на год. В соответствии с доходной частью сметы, утверждён тариф на содержание дома в размере 15 рублей за 1 м<sup>2</sup> (что меньше, чем мы платили ранее). Ведётся работа по снижению и оптимизации расходов ТСЖ.

12. **В процессе подготовки данных к проекту сметы выявлено, что в ТСЖ в 2018 году были огромные расходы на ОДН (по электроэнергии – более 430 000 рублей за год, по ХВС и водоотведению – более 180 000 рублей за год!).** При этом начисления собственникам по нормативам, установленным РЭК, за этот же период составили всего: электроэнергия ОДН – около 218 000 рублей, по ХВС и водоотведению – около 45 000 рублей! Таким образом, **сверхнормативные расходы по ОДН за 2018 год (оплаченные ТСЖ в РСО) составили порядка 350 000 рублей за год!** В связи с этим, например, проводилась работа по снижению затрат на ОДН (электроэнергия). Это и работа с поставщиком («Атомэнергосбыт») и замена светильников на 1-2 этажах, и замена ламп, и др. В результате, по итогам 6 месяцев 2019 года **расходы на ОДН (электроэнергия) уменьшились более, чем в 1,5 раза, по сравнению с 2018 годом.**

2018 год	По счетам Атомэнергосбыт			По счетам Атомэнергосбыт					
	Итого расход по ОДПУ, квт/ч	Население и пр. по ИПУ (квт/ч)	Расход по ОДПУ (ОДН), квт/ч	Итого расход по ОДПУ, квт/ч	Население и пр. по ИПУ (квт/ч)	Расход по ОДПУ (ОДН), квт/ч			
январь	70 057	57 029	13 028,00	52 502,84	январь	64 527	58 753	5 774,00	24 424,02
февраль	67 368	54 656	12 712,00	51 229,36	февраль	63 315	53 597	9 718,00	41 107,14
март	56 179	54 173	2 557,00	10 304,71	март	55 561	55 560	1 000	4 23
апрель	61 280	55 233	6 047,00	24 369,41	апрель	57 484	48 607	8 887,00	37 592,01
май	55 794	48 691	7 093,00	28 584,73	май	53 414	53 314	100,00	423,00
июнь	83 905	59 914	23 991,00	96 683,73	июнь	54 105	44 266	9 839,00	41 618,97

13. **Ведётся работа по проверке правильности начислений за коммунальные услуги со стороны РСО в 2018 году, выявлены многочисленные нестыковки (переплаты, излишние начисления, ошибки в начислениях), непонятные расходы средств ТСЖ (собственников).**



В мае 2019 года получены корректировочные счета-фактуры от ООО «Тверская генерация» (ООО «ПГ»), согласно которым скорректированы начисления по ГВС за апрель-май и июль-август 2018 года на общую сумму 501 340,53 руб. Также скорректированы суммы начислений за май-июнь 2018 года на сумму 123 147,09 рублей. В итоге, несмотря на подписанный Ефимовой ЮА 15.08.2018 года акт сверки на сумму более 1,5 млн. рублей, этот «нарисованный» долг ТСЖ перед ООО «ПГ» удалось уменьшить более чем на 620 тысяч рублей! И эти деньги ОСТАЛИСЬ в ТСЖ!

Правление проводит работу (и планирует отстаивать интересы ТСЖ в суде) с ООО «Тверская генерация» по корректировке начислений за 2018 год по ГВС, так как ТСЖ заплатило в 2018 году в ООО «ПГ» за ГВС много больше, чем ТСЖ начислило за ГВС в квитанциях собственникам!

14. Средства фондов капитального ремонта своевременно размещены под % (оба спец-счета). Размещен под % и Резервный фонд ТСЖ. Проведена работа по поиску более выгодных предложений для размещения этих денежных средств. По решению Правления ТСЖ в июле 2019 года соглашения на размещение средств фондов капитального ремонта не заключались, так как готовится общее собрание собственников для решения вопроса о выборе для размещения фондов капитального ремонта другого банка, который предлагает более лучшие условия для размещения средств.

15. Выявлено, что реестр собственников помещений в ТСЖ не вёлся вообще (в нарушение законодательства). Актуальный реестр собственников отсутствует (не перелан). Реестр членов ТСЖ также не вёлся должным образом, а выявленные в процессе судебных разбирательств в 2018 году варианты реестра членов ТСЖ - содержат противоречивые и недостоверные данные. В настоящий момент постоянно ведётся работа по поддержанию реестров собственников и членов ТСЖ в актуальном состоянии, в соответствии с требованиями законодательства ведётся электронная форма реестров, раскрывает необходимую информация по членам ТСЖ в ГИС ЖКХ.

16. Вопреки утверждениям предыдущего состава Правления ТСЖ, что сайт ТСЖ невозможно передать, и он принадлежит Киселевой – проведена работа с оператором площадки kvado.ru и сайт ТСЖ (tsjtwg.kvado.ru) возвращён в ТСЖ. Теперь на нем регулярно размещается информация для собственников, производится наполнение сайта информацией о деятельности ТСЖ, публикуются отчетные, уставные и другие документы ТСЖ, работает форма обратной связи и т.д.

17. Информация о работе Правления ТСЖ регулярно доводится до собственников, раскрывается в ГИС ЖКХ. Также в ГИС ЖКХ ОПЕРАТИВНО размещается, в соответствии с требованиями, информация о деятельности ТСЖ, включая информацию о заселениях Правления ТСЖ. Все возникающие вопросы и проблемы решаются в оперативном порядке.

18. Актуализированы ВСЕ договора аренды общего имущества, диспетчерские договора с операторами связи и интернет-провайдерами. Проведена работа по оптимизации расходов на электроэнергию (ОДН) и почти во всех договорах отдельно выделены расходы на электроэнергию (дополнительно к сумме аренды!). С ООО «СТ Тверь» достигнута договорённость об увеличении с 01.05.2019 г. стоимости аренды до 6000 руб. в месяц (дополнительный доход ТСЖ – 8 000,00 рублей за год). С ПАО «МТС» заключен договор на диспетчерское обслуживание, а также ПОЛУЧЕНЫ денежные средства в сумме 34 165,54 рублей в качестве оплаты потребления электроэнергии более чем за 4 (четыре) ГОДА (2014-2018гг)! Также получена оплата за потребление электроэнергии от ООО «Аннет» за 3 года в сумме более 15 684,84 рублей! Найден новый арендатор и

сдано в аренду помещение в п.2 д.2 ул. Виноградова (дополнительный доход ТСЖ в 2019 году составит более 40 000,00 рублей).

19. Проведён (и продолжает проводиться) осмотр общего имущества. Выявлены многочисленные проблемы (лифты, кровля, входные группы,...). Ведётся работа по поиску подрядчиков, подготовке смет, определению источников и сроков финансирования, ВПЕРВЫЕ с 2014 года готовится общее собрание собственников для решения вопроса использования денег фонда капремонта. Чтобы не собирать дополнительно недосредства на ремонт с собственников. Планируются работы к включению в смету следующего года.

20. Проводится работа по актуализации пользователей кладовых помещений и лоджий с целью решения возможных проблем при возникновении любых чрезвычайных ситуаций.

21. Проведён (несколько раз) субботник. И, силами активных собственников, покрашены бордюры, ограждения, лавочки...

22. Проведено дальнейшее благоустройство территории. В соответствии с решениями Правления установлено ограждение (подъезды 2 и 3 по 1-му пер. Красной Слободы, д.3 внутри и снаружи двора), закуплены урны, изготовлены новые доски информации в подъезды.

23. Подготовлены ответы (документы, расчеты,...) и исполнены многочисленные (более 10) предписания контролирурующих органов (ГЖИ, Администрация Пролетарского района,...).

24. Ведётся подготовка к сдаче тепловых узлов и получению паспорта готовности к отопительному сезону 2019-2020 гг.

25. Ведётся работа по обращениям собственников. Все вопросы решаются максимально оперативно.

26. Информация о расходах, показаниях общедомовых приборов учета, состоянии фондов (капитального ремонта и резервный фонд), вопросы, требующие решения, РЕГУЛЯРНО направляются собственникам: на оборотной стороне ежемесячных квитанций, на досках информации в подъездах, в почтовые ящики, на сайте ТСЖ.