

**Товарищество собственников жилья
«КОМУС – 1»**
г. Волгоград-131, ул. Краснознаменская, 7
Тел./факс 33-06-40, Сайт <http://краснознаменская7.рф/>

Исх. № 24 от 03.03.2020г.

Собственнику кв. № 48
Ключкову В.И.
и др. собственникам.

Уважаемые собственники!

На Ваш запрос от 19.02.2020г. Вх.№16 сообщаю следующее.

На основании решений общего собрания и решений правления ТСЖ в 2018г. и 2019г. проводился ремонт 3-го тех. этажа, под организацию помещений под офисы.

В обращении стоят подписи чл. Правления Пичугиной Н.Ш. и члена ревизионной комиссии Пичугиной Т.И. (РК). Считаю, что на поставленные вопросы должны дать ответ именно они.

Контроль и активное участие в ремонтных работах проводился совместно правлением ТСЖ и ревизионной комиссией. РК знает лучше, многих членов правления ТСЖ, т.к. смотрела все бухгалтерские документы, все чеки на приобретаемые стройматериалы, договора с подрядчиками, выполняющими данные работы и др.

По блоку 3Б я не отмечала большого количества сложных вопросов, поэтому поддерживала переустройство.

По блоку 3А у меня были сомнения и не было желания, браться за этот вопрос, так как видела немерено работы.

И это подтвердилось. В блоке 3Б, сети были в лучшем техническом состоянии по сравнению с блоком 3А, и сложность вопросов была очевидна. Перечень работ на сетях указан при анализе затрат.

Перед началом работ 3А, в июне 2019г., я обращалась к Пичугиной Т.И. (трубы - ее вид деятельности), что бы она посмотрела на трубы, оценила стоимость сварочных работ и возможно дала какие-то советы. По телефону она сказала, что стоимость работ по договорам нормальная и все.

Одновременно с проведением работ по 3А и проверками ГУ МЧС, Пичугины (Т.И. и А.Ф.) с августа 2019г. смотрели бухгалтерские документы, на длительное время уносили их домой (нельзя было этого делать), могли показать их кому угодно, да еще и использовать нужную информацию против нашего ТСЖ.

На их посещения было потрачено много времени, сил и здоровья. Вопросов не задавали, объяснений не принимали, в грубой форме требовали согласиться и признавать их выводы (имеется аудиозапись), которые не соответствовали бухгалтерским данным, мешали работать бухгалтерии и создали конфликт с гл. бухгалтером.

Так продолжалось несколько месяцев. Гл. бухг. подала заявление. РК мне заявила: «Пусть уходит». Я их не поддержала, и мне было сказано, что с Пичугинами ссориться нельзя.

Мне пришлось в выходные дни, считать з/плату за 8 месяцев и сравнивать цифры бухгалтерии и РК. РК ФОТ принимала как ФЗП и требовала нашего согласия с этим. Но это разные цифры и документально подтверждены, ФЗП входит в ФОТ. По обращению РК, контрольную проверку проводила Богуславская Т.Г., которая подтвердила некорректность расчетов РК. Далее вопросы и требования РК были противозаконные, которые так же не нашли поддержки у членов правления и выразились в разногласия.

А если решения Правления, избранного в новом составе, так же будут отличаться от предложений Пичугиных – тогда как? Законом определен порядок регулирования разногласий: решение принимается большинством голосов и другого нет.

Многочисленные посещения Пичугинами ТСЖ, были скандальными, ограничивались формальными просмотрами документов, не похожие на какие-либо проверки. Актов проверок и указанных в них каких-либо замечаний в ТСЖ не предоставлено.

Пичугины открыли чат, Все подписавшиеся под этим заявление присоединены в этот чат, диалог ведут в основном Пичугины и Кипра (двою не собственники и не члены ТСЖ).

Всю информацию, выкладываемую РК в чате, другие собственники сразу направляют в ТСЖ. Всех инакомыслящих в чат не присоединяют или удаляют. Курапову тоже не присоединяют.

- В чате РК по доплатам просто фантазирует. Есть приказы, в которых четко все прописано. Разместила приказы за декабрь 2017г. и декабрь 2018г. (дату при фото скрыла) и выдала как ежемесячные за 2019г...

- Приводит расчеты в пересчете на одну квартиру, при этом не знает количество квартир и мн. др.

Получил 4.03.2020

- Какой –то виртуальный отпуск у Кураповой и начисление отпускных 135т.р. - без предоставления документов. Отпускные ПП не начисляются, вознаграждение ПП выдается ежемесячно 52т.р.
- РК выложила в чате конфиденциальную информацию о договорах, это вызвало жалобы от собственников и арендаторов.
- 25.12.2019г. РК длительное время выражала неудовлетворенность своими действиями, сетовала на то, что все могут ошибаться, извинялась, восхваляла Курапову, всех собственников называла дураками и др. очень не хорошими словами (есть запись). Закрыла чат. Приехав после длительного отдыха, Пичугины вновь устраивают скандалы. Странное поведение...

Мне пришлось с трудом задержать гл. бухг., что бы подготовить и сдать годовой отчет и Декларацию в ИФНС за 2019г. Но РК просто мешает работе ТСЖ. В феврале 2020г. поступило 6 запросов, и 12 скандальных посещений (в отчетный период!!!).

В ТСЖ не предоставлены ни единого Акта проверки, нет Актов о том, что вообще работала ревизионная комиссия. Другие члены ревизионной комиссии, не участвовали в проверках Пичугиной Т.И. РК заявлено, что заключение ревизионной комиссии будет предоставлено собранию. Странная позиция...

В связи с отсутствием факта работы ревизионной комиссии (нет протоколов заседания комиссий, нет никаких конкретных предложений по уменьшению затрат, РК поручает выполнять свою работу посторонним людям, выкладывает в свободный доступ конфиденциальную информацию) Правление выразило РК недоверие.

Гл. бухгалтер увольняется.

Все эл. ключи, пароли, эл. подписи, карты - на имя ПП, по ним гл. бухгалтером осуществлялось движение финансовых средств. Финансы ТСЖ собраны по крупицам, и сегодня немалые. Постоянно контролировать действия гл. бухгалтера, невозможно. Что бы доверять, новому бухгалтеру нужно ни один год с ним отработать. Мне это уже не нужно.

Учитывая, что я планирую заканчивать работу в нашем ТСЖ и в 2019г. уже поднимала этот вопрос, мною к собранию подготовлена справка об итогах работы ТСЖ за период с 2009 по 2019г, в которой поставленные вами вопросы нашли свое отражение.

Итоги работы ТСЖ за 10 лет приведены в таблице.

Период	2009 2010г	2011 2012г	2013 2014г	2015 2016г/2017	2018г	2019г	2020план тарифы
СОИ р/м2/ факт Ж /юр.л.	12 / 25 12 / 21,24	12 / 21,24 10 / 21,24	10 / 19,24	10 / 18	30/10 /18	30/10/18	30/10 30/18
ФЗП млн. руб	3,23 / 2,95 2,4	2,7 2,6	2,99 3,09	3,4	3,5	3,5	3,86
Сп/сч КР тариф на 1м2.	-	-	0 5,06 р.	5,06 5,90	5,90	6,13	6,56
Компенс. тариф Млн. руб.	-	-	Не было	3,06/ 3,90 0,85/ 1,03	3,90 1,03	4,13 1,087	4,56 /м2 1,200
Расходы: ТР мест ОП/ благоустройс-во млн. руб.	- 1,3млн долг ТСЖ 0	0,786/0,221 1,8/0,450	0,278 / 1,12 0,160/ 0,865	0,6/ 0,194 0/0,017 0,24/0,019	1,2 /0,018	1,65 / 0	0,700
Всего Аренда факт млн руб.	0,886 1,201	2,259 2,993	3,98 4,78	4,66 4,3	4,60 4,77	5,4	5,4-5,6
Важные работы и события.	Сокращ. Штата, (- расходы) Пересмотр договоров (+доходы) <u>Оформлен.</u> <u>земли в</u> <u>собствен.</u> (+ доход)	Передача сет. канал в В/канал (- расходы). <u>Устан. Рекламн.</u> <u>конструкции</u> (+доход). ТР после пожара. <u>Новая АПС.</u> <u>ТСЖ нов офис.</u> (+доход). <u>КР МКД финанс</u> с бюджета лифт, фасад	<u>Открыта</u> <u>детская</u> <u>площадка,</u> <u>ТСЖ</u> <u>(благостр.)</u> <u>Победитель</u> <u>конкурса -</u> <u>Лучшее ТСЖ</u> <u>в городе.</u>	Переданы тепл сети на баланс МУП (-расходы). Прямые дог ю/л (-расходы) ТСЖ Приз «Двор моей мечты» (+ подарок)	<u>Ремонт</u> <u>Офис ЗБ</u> (+доход) <u>Ремонт ТП</u> <u>(важно)</u> <u>Ремонт</u> <u>инж.сетей</u> <u>замена</u> <u>оборуд</u> (важно)	<u>Ремонт.</u> <u>Офис ЗА1</u> (+доход) <u>Ремонт</u> <u>инж.сет</u> <u>замена</u> <u>оборуд</u> (важно)	Офис ЗА2 (+доход) ЕСЛИ НУЖЕН

Из таблицы видно:

В период с 2009 по 2019г. доходы от аренды выросли от 886 тыс.руб. до 5,4 млн.руб.

При этом оформлена земля в собственность, проведен капремонт за счет бюджетных средств (лифт и фасад), устранины последствия пожара, введена в эксплуатацию новая система АПС, обустроены: детская площадка, офис 22А, офис 3Б и офис 3А1, выполнены ремонтные работы, на инженерных сетях, и в местах общего пользования.

Дополнительные взносы с собственников помещений ни когда не взимались.

В 2020г. Собираем с собственников (ж/помещ.) 14672кв.м. x 10р.= 146 720р/м, в год - 1,76 млн.р.
(нежил. Помещ) 7268кв.м. x 18р.= 130 824р/м, в год - 1,57 млн.р.

Всего: в год – 3,33 млн.р. средства ТСЖ.

По проекту финансового плана расходы на содержание общего имущества 11,04м.руб.
Все затраты компенсируется - доходами, поступающими от аренды.

Вопросы, поставленные в заявлении:

В связи с окончанием ремонта финансы которые ежегодно шли на ремонт плюс арендная плата от этих помещений – это наш доход.

1. Какова сумма этого дохода?

2. Как это отражается на финансовом положении собственников жилья?

3. Куда эти высвободившиеся финансы от ремонта плюс доход от аренды отремонтированных помещений тратятся?

Расходы на ремонт – это вложения, высвободившихся финансов от вложений не бывает.

Возможен остаток, который обозначен в соответствующей статье в смете расходов и на р/счете. Сумма дохода, получаемая от Аренды - в смете доходов отдельная строка.

В таблице видно, как эта сумма постепенно увеличивалась по годам.

Доход от Аренды в совокупности с др. доходами, поступающими в ТСЖ, распределены в смете расходов на СОИ, оплату ТСЖ в счет исполнения обязанностей собственников, ремонтные и др. работы в соответствии с финансовым планом ТСЖ.

В 2018г. образован офис 3Б. Сдан в эксплуатацию в августе 2018г.

Общая площадь ремонта -191,7кв.м.

Арендная площадь – 139,4 кв.м.

Комната 48 кв.м.- долго не сдавалась (большая площадь). В 2019г. комната разделена на 3 комнаты и сданы в аренду. В н/ время 17кв.м. – свободная площадь.

Затраты на ремонт офиса 3Б в 2018г. составили – **1,2 млн руб.**, в т.ч. проведены скрытые работы, по ремонту инж. сетей, а также замена на новые лежаки отопления и краны перекрытия.

Доходы, полученные от аренды за период с сентября 2018г. по февраль 2020г. (16 месяцев) составили –**1 154 432 руб.**, или 72,2т.р в месяц : 139,4 кв.м = 518 руб. за 1кв.м. общей арендуемой площади (при том, что помещение площадью 48 кв.м. долго не сдавалось, и в н.в. 17кв.м. – свободна). Если 72,2 : 122,4 (без 17кв.м.) = 590 р. за 1 кв.м.

Окупаемость очевидна.

Затраты по отчету о выполнении фин. плана за 2019г. по ст. «ТР мест общего пользования.

Приоритетным направлением считать: ремонт 3-го этажа под аренду» составили – 1,65 млн руб.

При выполнении ремонтных работ в блоке 3А вскрылось неудовлетворительное состояние сетей и оборудования, что повлекло значительные дополнительные финансовые затраты.

Были проведены не планируемые ремонтные работы инженерных сетей в блоке А :

- Заменены на новые трубопроводы отопления, ГВС,ХВС и частично, участок канализации 4 м.
- Заменены 4 задвижки на ПЖ водопроводе;
- Произведен новый монтаж двух узлов эксплуатации.
- Произведен ремонт ливнестокса;
- Заменены трубы на двух сливных водосточных трапах.

Это перечислены только значительные ремонтные работы, про мелкие здесь не упоминается.

Эти работы значительно улучшили техническое состояние коммуникаций на 3 техэтаже бл.А.

Затраты - 1,65 млн. руб. в 2019г. распределились следующим образом:

- Офис 3Б -разделение площади 48кв.м. на три комнаты – 109,7т.р.
- Этаж 3А – ремонт ПВ сетей и замену оборудования, материалы – 300т.р.
- Этаж 3А - сварочные работы, в т.ч. под офисы 3А1 и 3А2 – 287,0 т.р..
- Офис 3А - окна, противопожарные двери, пожарная сигнализация (3А1), - 327,5 т.р.
- Офис 3А1- материалы, работы (в.т.ч. электр, сантехн) – 625т.р.

Затраты на ремонт под офис 3А1, каждый может посчитать по своему усмотрению
Не закончены работы по установке сплитсистем, видеонаблюдению и инвентаризации.

Офис 3А1. Сдан в эксплуатацию в декабре 2019г.

Общая площадь ремонта -130.1 кв.м. Арендная площадь – 70.0 кв.м.

Сданы в аренду в январе 2020г. – 38,5 кв.м. x 600руб. за 1 кв.м. = 23,1 т. руб в месяц. По Актам сверки, с учетом авансовых платежей за январь-февраль поступило в кассу ТСЖ – 59757 руб. Остальные площади ждут ваших арендаторов - СДАЮТСЯ.

Доходы от аренды офиса могут быть 3А1=70кв.м.x600р.x12= 504т.р.в год. Окупаемость 2года.

Вопрос 4. Будет ли снижена финансовая нагрузка на собственников жилья?

Будет в большей степени зависеть от вашей активности в принятии плана на 2020г. От вас зависит какие решения примут на общем собрании собственники. Обязательно приходите на собрание и голосуйте за свое будущее.

Оплата ТСЖ в счет исполнения обязанностей собственников в 2019г. и 2020г.

- На формирование ФКР - 1 086 444 руб. (2019), 1 200 000 руб. (2020г.-повышение тарифов).
- Обязательные платежи и взносы (СОИ) – 3 360 902руб.
- Коммунальные ресурсы на СОИ - 446 200 руб. (2020г. повышение тарифов на 7%)
- Платежи и взносы на содержание лифтов - 540 123руб. (2020г. повышение тарифов)
- Платежи и взносы на услуги по ТКО - 208 803руб. (2020г. уменьшение тарифов).
- Благоустройство земельного участка и охрана придомовой территории -556 810р.(не взимается).

Без предоставления компенсации, дополнительная оплата собственников составила бы ежемесячно более 30 руб. за 1 кв.м. в месяц.

В финансовом плане 2020г. кроме обязательных расходов необходимо заложить дополнительные затраты на устранение Предписания ГУ МЧС, ремонт шахты дымоудаления и незаконченные вопросы по 3А1. Средств пока дефицит.

Для рассмотрения вопроса по ремонту под офис 3А2 – эта будет последний ремонт.
Общая площадь ремонта -170 кв.м. Арендная площадь – 90 кв.м. Затраты от 700т.р.

Планируемые доходы: 90кв.м. x 600руб = 540т.р. в год.

Общая сумма аренды по ТСЖ может увеличиться до 6,5 млн. руб. в год. Но потребуется постоянная, активная работа с арендаторами, и останутся затраты на содержание офисов.

При таком прогнозе можно значительно освободить собственников от оплаты за СОИ.

Если не проводить ремонт 3А2, то в 2020г. можно уменьшить взносы на СОИ.

Проект сметы 2020г. пока на рассмотрении.

Обращаю ваше внимание, что есть вопросы, которые также требуют решения: разрушается подпорная стена вдоль ТП, благоустройство земельного участка между ТП и ГПК, кабели 6 кВ. в земле, ежегодное укрепление грунта в зоне оврага (детская площадка, ТП, КТП), КР фасада и крыши, ремонт коридоров общего пользования и др. - это общее имущество.

Нельзя отдавать управление нашим имуществом чужим людям. Решение за общим собранием, и теми кто будет руководить, считать, сохранять и приумножать финансовые средства ТСЖ.

**Спасибо тем, кто нас поддерживает – Вы делаете нас лучше
Спасибо тем, кто делает иное – Вы делаете нас сильнее.**

Это письмо будет направлено каждому собственнику до собрания.

С Уважением

Председатель правления ТСЖ « Комус-1»

Курапова Т.Г.