

**Протокол
заседания правления ТС домов №30, 34, 36, 38
по ул.С.Есенина**

Дата и время проведения:
28.02.2019; 20:00

Место проведения:
г. Минск
ул.С.Есенина, 30

Присутствовали:

1. Члены ТС, собственники: Савина Л.П., Ахременко А.В. (и.о. секретаря), Булай А.И., Караневич Д.Н., Уельская А.Н., Чернов А.Ю., Шеин В.П., Бобер А.В., Рак С.М., Золотарёв А.С.
2. Работники ТС: Сокол Л.В. (Управляющий), Батян В.А. (главный инженер)

ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ:

Заслушали информацию Управляющего ТС Сокол Л.В. на 28.02.2019 г. по вопросам:

- Отчет по доходам и расходам за 2018г;
- дебиторская и кредиторская задолженность в т.ч. по арендаторам;
- ведомость движения денежных средств по депозиту кап. ремонта за 2018 г., состояние счетов кап. ремонта;
- штатное расписание, ведомость по заработной плате за 2018 г.;
- подомовой учет (доходы – убытки);
- какие работы сделаны за 2018 г., предложения по улучшению работы ТС на 2019 г.

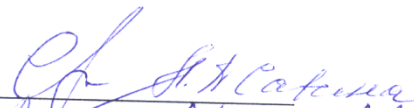
Решение.

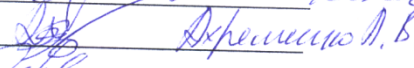
1. Поручить Управляющему ТС Сокол Л.В. в срок до 15.03.2019 организовать выборы членов правления на период с 2019 г. по 2024 г. путем размещения информации на информационных досках в холлах подъездов и, возможно, с использованием других источников информации (на усмотрение Управляющего ТС). С привлечением инициативной группы подготовить и организовать письменный опрос членов ТС и провести его в срок до 30 марта 2019 с голосованием по следующим пунктам:
 1. Утверждение Устава ТС
 2. Выборы членов правления ТС»
 3. Выборы уполномоченных
 4. Выборы членов ревизионной комиссии.
2. Поручить Управляющему ТС Сокол Л.В. в срок до 15.03.2019 подготовить досудебные претензии бывшему арендатору «Альянс-снаб» (в претензии включать пени, неустойку, штрафы - согласно договоров аренды), действующему арендатору «Рерум-строй», а также всем остальным собственникам, имеющим просроченную задолженность более 3-х месяцев, и по

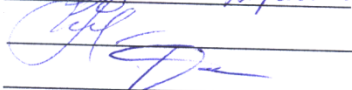
которым не истек срок исковой давности. При необходимости привлечь юриста.

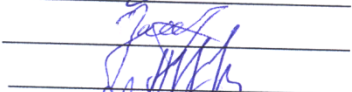
3. Средства капитального ремонта, находящиеся на общем депозитном счёте, разделить на 4 депозитных счета по каждому дому (согласно расчёта уплаченных по факту сумм по статье «Капремонт» собственниками каждого дома в счетах за коммунальные услуги). С марта месяца 2019 года разносить капитальный ремонт по каждому дому на депозит со средствами КР этого дома ежемесячно.
4. Выполнить косметический ремонт помещения ТС (бюджет – до 600 руб.), расходы на косметический ремонт помещения ТС не включать в расходы дома 38.

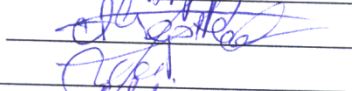
Савина Л.П.
Ахременко А.В.
Булай А.И.
Золотарев А.С.
Караневич Д.Н.
Уельская А.Н.
Чернов А.Ю.
Шеин В.П.
Бобер А.В.
Рак С.М.
Баткин В.А.

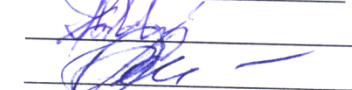















АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

ЖИЛЫХ ДОМОВ №30, №34, №36 И №38 ПО УЛ. ЕСЕНИНА

ЗА 2018 ГОД

1. Расходы на содержание и обслуживание жилых домов и придомовой территории в целом по ТС за 2018 год составили **159 279,47** рублей в т.ч.:

Есенина 30 – 37 623,95 рублей;

Есенина 34 – 11 293,96 рублей;

Есенина 36 – 55 289,67 рублей;

Есенина 38 – 55 071,90 рублей.

Доходы в целом по ТС за 2018 год составили **171 843,09** рублей в т.ч.:

Есенина 30 – 46 662,38 рублей;

Есенина 34 – 17 475,90 рублей;

Есенина 36 – 63 538,91 рублей;

Есенина 38 – 44 165,90 рублей.

В 2018 году в целом по ТС получена прибыль в размере **12 563,62** рублей в т.ч.:

Есенина 30 – прибыль 9 038,43 рублей;

Есенина 34 – прибыль 6 181,94 рублей;

Есенина 36 – прибыль 8 249,25 рублей;

Есенина 38 – убыток **10 905,99** рублей.

Для компенсации убытка по 38 дому необходимо получение дополнительных взносов от собственников жилых помещений жилого дома №38 в размере 0,90 рублей на 1 м² за год или 0,0753 рублей на 1 м² за месяц.

В 2018 году выставленные арендаторам суммы арендной платы и платы за размещение рекламы на фасадах зданий в целом по ТС составили 58 575,58 рублей в т.ч.:

Есенина 30 – 14 301,23 рублей;

Есенина 34 – 9 383,62 рублей;

Есенина 36 – 28 363,19 рублей;

Есенина 38 – 6 527,54 рублей.

Сумма компенсации дому №30 возможной арендной платы за помещение ТС составила 5 363,49 рублей.

Дополнительные доходы от сдачи нежилых помещений в аренду и предоставления мест на фасадах зданий для размещения рекламы позволяют товариществу компенсировать расходы, которые полностью не покрываются основными коммунальными платежами по утвержденным государственным тарифам. А именно:

1. Техническое обслуживание лифтов:

расходы -30 623,72 рублей;

получено по утвержденным тарифам - 18 601,78 рублей;

убыток – 12 021,94 рублей.

2. Электроэнергия освещения вспомогательных помещений:

расходы -12 477,08 рублей;

получено по утвержденным тарифам – 6 356,82 рублей;

убыток – 6 120,26 рублей.

3. Электроэнергия движения лифта:

расходы -10 739,76 рублей;

получено по утвержденным тарифам – 6 649,00 рублей;

убыток – 4 090,76 рублей.

2. Сумма отчислений на капитальный ремонт по жилым и нежилым помещениям и процентов банка за размещение денежных средств капитального ремонта на депозитах по состоянию на 31.12.2018 года в целом по ТС составляет **359 040.40** рублей в т.ч. по домам:

Есенина 30 – 14 301,23 рублей;

Есенина 34 – 9 383,62 рублей;

Есенина 36 – 28 363,19 рублей;

Есенина 38 – 6 527,54 рублей.

Сумма компенсации дому №30 возможной арендной платы за помещение ТС составила 5 363,49 рублей.

Дополнительные доходы от сдачи нежилых помещений в аренду и предоставления мест на фасадах зданий для размещения рекламы позволяют товариществу компенсировать расходы, которые полностью не покрываются основными коммунальными платежами по утвержденным государственным тарифам. А именно:

1. Техническое обслуживание лифтов:

расходы -30 623,72 рублей;

получено по утвержденным тарифам - 18 601,78 рублей;

убыток – 12 021,94 рублей.

2. Электроэнергия освещения вспомогательных помещений:

расходы -12 477,08 рублей;

получено по утвержденным тарифам – 6 356,82 рублей;

убыток – 6 120,26 рублей.

3. Электроэнергия движения лифта:

расходы -10 739,76 рублей;

получено по утвержденным тарифам – 6 649,00 рублей;

убыток – 4 090,76 рублей.

2. Сумма отчислений на капитальный ремонт по жилым и нежилым помещениям и процентов банка за размещение денежных средств капитального ремонта на депозитах по состоянию на 31.12.2018 года в целом по ТС составляет **359 040.40** рублей в т.ч. по домам:

Есенина 30:

Жилой дом – 60 602,86 рублей;
Нежилые помещения – 22 281,89 рублей;
Проценты банка – 8 042,81 рублей;
итого: **90 927,56** рублей.

Есенина 34:

Жилой дом – 22 824,69 рублей;
Нежилые помещения – 971,66 рублей;
Проценты банка – 10 136,35 рублей;
итого: **33 932,70** рублей.

Есенина 36:

Жилой дом – 89 495,20 рублей;
Нежилые помещения – 10 789,31 рублей;
Проценты банка – 34 516,38 рублей;
итого: **134 800,89** рублей.

Есенина 38:

Жилой дом – 70 924,02 рублей;
Нежилые помещения – 4 774,44 рублей;
Проценты банка – 23 680,79 рублей;
итого: **99 379,25** рублей.

В настоящее время на депозитах, открытых в ОАО «АСБ Беларусбанк» размещены средства капитального ремонта в сумме **327 006,73** рублей в т.ч.:

Есенина 30 – 66 919,21 рублей;
Есенина 34 – 24 991,42 рублей;
Есенина 36 – 98 494,14 рублей;
Есенина 38 – 66 804,76 рублей;
Общий депозит – 69 797,20 рублей.

Надо отметить, что условия размещения некоторых депозитов предусматривают зачисление процентов банка на текущий счет. Начиная с

февраля 2017 года в связи с переходом на обслуживание по начислению основных коммунальных услуг в ОАО «НКФО» ЕРИП» и невозможностью включения в счета-квитанции на оплату основных коммунальных услуг дополнительных взносов проценты банка по вышеназванным депозитам аккумулируются на текущем счете. По состоянию на 31.12.2018 года остаток денежных средств на текущем счете составляет **57 496,67** рублей.

В 2018 году произведен ремонт фасада дома № 38 на сумму 5 633,14 рублей и ремонт фасада дома № 36 на сумму 4 700,88. Данные суммы перечислены подрядчику с текущего счета. Целесообразно стоимость ремонта провести за счет процентов банка, полученных от размещения средств капитального ремонта на депозитах.

3. По состоянию на 31.12.2018 года просроченной задолженности перед поставщиками коммунальных услуг нет. Все платежи осуществляются в полном объеме и своевременно.

Просроченная задолженность по аренде перед товариществом по состоянию на 31.12.2018 года составляет:

АльянсСнаб – 3 919,53 рублей;

Рерум строй – 3 286,86 рублей.

Просроченная задолженность собственников нежилых встроенных помещений по коммунальным платежам на 31.12.2018 года составляет:

Шкиндерова Л.И. (Пивная застава) – 5 140,09 рублей (за период январь-февраль 2019 года погашено 600 рублей);

Денежка Плюс – 2 519,81 рублей.

Просроченная задолженность собственников жилых помещений за жилищно-коммунальные услуги за период до февраля 2017 года (начисление ЖКУ производилось самостоятельно товариществом) составляет 3 341,43 рублей.

Управляющий



Л.В. Сокол

Главный бухгалтер



И.В. Леоник

Доходы и расходы за 2018г. (подомовой учет)

1. РАСХОДЫ

№ п/п	Статья	Сумма	E-30	E-34	E-36	E-38
1	Аварийное обслуживание	2 984.16	716.20	238.73	1 014.61	1 014.61
2	Дезинфекция	408.36	98.01	32.67	138.84	138.84
3	Контроль за состоян. против. пож. защиты	276.00			138.00	138.00
4	Услуги банка	1 445.60	346.94	115.65	491.50	491.50
5	Услуги связи (телефон, почта)	500.27	120.06	40.02	170.09	170.09
6	Электроэнергия офиса ТС	334.32	80.24	26.75	113.67	113.67
7	Уборка снега (трактор)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Зарплата	59 006.20	14 161.49	4 720.50	20 062.11	20 062.11
9	Отчисления в ФСЗН	6 844.72	1 642.73	547.58	2 327.20	2 327.20
10	Материальные затраты (материалы, комплектующие, и пр.)	3 696.31	887.11	295.70	1 256.75	1 256.75
11	Услуги "Жилплат"	104.88	25.17	8.39	35.66	35.66
12	Судебные издержки (госпошлины, штрафы)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Покос травы	2 640.00	633.60	211.20	897.60	897.60
14	Аренда и обслуживание кабельной канализации, доступ в ЛКС	157.99	37.92	12.64	53.72	53.72
15	Обслуживание оргтехники	43.00	10.32	3.44	14.62	14.62
16	Противодымная защита	6 154.79	846.49	0.00	2 750.04	2 558.26
17	Аренда контейнерат доставка контейнера	179.28	179.28			
18	Услуги ООО "ЮрСпектр"	308.02	73.92	24.64	104.73	104.73
19	Вознаграждение ЦИТМ за сбор платежей	4 711.10	1 130.66	376.89	1 601.77	1 601.77
20	Вознаграждение НКФО за расчет и сбор платежей	1 524.35	365.84	121.95	518.28	518.28
21	Налог на недвижимость и пр. обязательные налоговые платежи	558.12	133.95	44.65	189.76	189.76
22	Поверка, испытания и ремонт приборов учета	1 743.70	418.49	139.50	592.86	592.86
23	Вывоз ТКО и захоронение ТО	11 817.74	2 836.26	945.42	4 018.03	4 018.03
24	Тех. обслуживание лифтов	30 623.72	7 263.59	1 745.19	10 865.28	10 749.66
25	Электроэнергия освещения вспомогат. помещений ж/д	12 477.08	1 695.19	514.52	4 857.59	5 409.78
26	Электроэнергия движения лифтов	10 739.76	3 920.48	1 127.94	3 076.95	2 614.39
	ИТОГО РАСХОДЫ	159 279.47	37 623.95	11 293.96	55 289.67	55 071.90

2. ДОХОДЫ

Доходы от аренды, рекламы и ТО нежилых помещений

№ п/п	Статья	Сумма	E-30	E-34	E-36	E-38
	Выставленные арендаторам суммы арендной платы (рекламы)	58 575.58	14 301.23	9 383.62	28 363.19	6 527.54
2	Прочие доходы (пена, % банка, пр.)	2 433.16	583.96	194.65	827.27	827.27
3	Налоги с выручки и прочие обязательные платежи	3 632.80	909.59	535.93	1 737.10	450.17
4	Компенсация ж.д. № 30 за офис	0.00	5 363.49	-564.59	-2 399.45	-2 399.45
5	Отчисления на капитальный ремонт по встроенным нежилым	1 573.56	529.50	294.48	591.00	158.58
7	ТО Встроенных помещений	2 180.28	1 218.60	59.52	619.56	282.60
8	ИТОГО ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ, РЕКЛАМЫ И ТО НЕЖИЛЫХ	57 982.66	20 028.19	8 242.79	25 082.47	4 629.21
Доходы по государственному тарифам						
№ п/п	Статья	Сумма	E-30	E-34	E-36	E-38
1	Техническое обслуживание	50 714.96	11 998.78	4 278.67	17 233.98	17 203.53
2	Техническое обслуживание лифтов	18 601.78	4 393.89	1 439.38	6 339.79	6 428.72
3	Вывоз и обезвреживание ТКО	23 690.40	5 448.05	1 919.52	7 765.13	8 557.70
4	Сан. содержание вспомогательных помещений ж/д в т.ч	7 847.47	1 765.03	647.35	2 665.15	2 769.94
5	Электроэнергия освещения вспомогат. помещений ж/д	6 356.82	1 436.39	455.88	2 189.22	2 275.33
6	Электроэнергия движения лифта	6 649.00	1 592.05	492.31	2 263.17	2 301.47
7	ИТОГО ДОХОДЫ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ ТАРИФАМ	113 860.43	26 634.19	9 233.11	38 456.44	39 536.69
ИТОГО ДОХОДЫ		171 843.09	46 662.38	17 475.90	63 538.91	44 165.90

3. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

1	ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ("+" прибыль, "-" убыток)	12 563.62	9 038.43	6 181.94	8 249.25	-10 905.99
2	ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ	35523.9	8400.3	2993.8	12067.4	12062.4
3	РАСХОДЫ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА НА 1М2, РУБЛЕЙ С НАЧАЛА ГОДА					0.90
4	РАСХОДЫ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА НА 1М2, РУБЛЕЙ ЗА МЕСЯЦ	0.00	0.0000	0.0000	0.0000	0.0753

Управляющий

Главный бухгалтер

Л.В. Сокол

И.В. Леоник

