

ПРОТОКОЛ

заседания правления Товарищества собственников жилых домов 30, 34, 36, 38 по ул. Есенина

31 марта 2016 года

г. Минск,
ул. С.Есенина, д. 34, помещение ТС

Присутствовали:

1. Члены правления ТС жилых домов №№ 30, 34, 36, 38 по ул. С.Есенина: Ахременко А.В. (и.о. секретаря), Булай А.И., Вирабян Э.А., Дорошко Д.В., Золотарев А.С., Караневич Д.Н., Савина Л.П., Сосновский П.И., Тишкевич А.В., Уельская А.Н., Чернов А.Ю., Шеин В.П.
 2. Работники ТС: Слободенюк А.С., Леоник И.В.
 3. Собственники, члены ТС: Селиверстова Т.А., Рак С.М.
- Наличие кворума: да (12 из 12).

Повестка дня:

1. Доклад Главного бухгалтера об анализе баланса за 2015 г. Доклад Управляющего ТС о состоянии дел в ТС на 29 февраля 2016г.
2. Рассмотрение вопроса об оплате счетов за ЖКУ в связи с вступлением в силу новых нормативных актов.
3. Утверждение премий обслуживающему персоналу за февраль 2016 года.
4. Рассмотрения вопроса по перекладке системы канализации д. 34 по ул. Есенина, для ремонта требуется закупка материалов предварительной стоимости не более 2 000 000 рублей. Работы будут производиться штатными работниками Товарищества.

По п.1 повестки.

Слушали: *Леоник И.В.* – доклад о результатах анализа сданного 23.02.2016 бухгалтерского баланса по товариществу за 2015 г. Общая выручка за 2015 г. составила 1,01 млрд. руб., из них 656 млн. руб. были направлены на возмещение затрат КУ. Превышение доходов над расходами составило 41,3 млн. (пеня, проценты банка по остаткам и т.д.). В общем и целом финансовое состояние ТС по сравнению с предыдущим годом улучшилось. Дебиторская задолженность населения на конец 2015 года - 270 млн. Кредиторская задолженность ТС перед поставщиками 252 млн. Остаточная стоимость ОС на конец 2015 года составила 1,845 млрд. руб. За январь-февраль 2016 (по сравнению с январем-февралем 2016) стоимость техобслуживания в ТС выросла на 22,3% (на 52 млн.). Чистый убыток без учета доходов от аренды и рекламы (разница между начисленными по гос. расценкам тарифам и фактическими затратами) в январе-феврале 2016 года составили по домам: 30 дом - 32млн, 34 дом – 9 млн, 36 дом - 48.5 млн, 38 дом - 47.2 млн. Полный текст пояснительной записки приложен к протоколу.

Слушали: *Селиверстова Т.А.* – согласно моим расчетам в январе-феврале 2016г. стоимость технического обслуживания в товариществе составила почти 2790 руб/м2. В 2015 году стоимость составляла 2620 руб./м2.

Слушали: *Слободенюк А.С.* – доклад о состоянии дел в ТС. Общая задолженность по ТС 31,5 млн. руб. По состоянию на 29.03.2016 года на расчетном счете 210,2 млн. руб. Заплачено поставщикам коммунальных услуг в феврале 2016 г. 360,2 млн. руб. Подробный доклад за подписью Анатолия Сергеевича прилагается к протоколу. Отчет Вирабян Э.А. о проведенной проверке также прилагается к протоколу.

Решили: Принять доклад Главного бухгалтера и Управляющего ТС к сведению.

По п.2 повестки.

Слушали: *Дорошко Д.В.* – почему нам Лифт-Сервис выставляет тарифы, несоответствующие указу Президента РБ?

Слободенюк А.С. – потому что Лифт-Сервис коммерческая организация, которая вправе отказаться от оказания услуг при отсутствии подписанного договора.

Решили: До принятия иного решения общего собрания, на основании решения общего собрания ТС от ноября 2011 года, Указа Президента Республики Беларусь от 23.03.2016 года №107 " Об оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению", изменений и дополнений предусмотренных постановлением СМ РБ от 23.03.2016г №233, Указа Президента от 09.10.2013 года №461 в части применения при осуществлении расчётов за основные ЖКУ тарифов для населения, установленных законодательством, руководствуясь разъяснением МЖКХ РБ от 24.03.2014 года №06-19/84 о направлении на возмещение затрат доходов от аренды, во исполнение предписаний администрации Московского района г. Минска от 30.10.2015 № 01/2-279/10 и от 02.12.2015 №01/2-279, а также в целях исключения банкротства ТС **установить:** начиная с 01.03.2016 года

1. Оплату жилищно-коммунальных услуг производить по тарифам и основаниям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.
2. В случае, если установленные тарифы не обеспечивают полное возмещение затрат на оказание ЖКУ предусмотреть обязательные платежи, рассчитанные на основании счетов поставщиков услуг в соответствии с законодательством и выделенные в отдельный счёт-извещение с включением в него отдельной строкой компенсаций от аренды и наружной рекламы. Несвоевременная оплата счетов влечёт за собой неминуемое приостановление оказания ЖКУ (остановка лифтов, отключение электроэнергии в МОП, прекращение уборки и т.д.).

3. Главному бухгалтеру ТС Леоник И.В. произвести уточнённый расчет коммунальных платежей с 01.01.2016 года в соответствии с требованиями указа Президента от 23.03.2016 года №107 и постановления СМ РБ от 23.03.2016 года №233.

Голосовали: за: 8, против: 4 (Золотарёв, Дорошко, Чернов, Вирабян), воздержались: 0.

Решили: Поручить Управляющему обратиться к поставщикам КУ (ЛифтСервис, вывоз мусора, аварийка, пожарные службы и др.) разъяснить порядок формирования цен на оказываемые услуги в свете выхода Указа Президента Республики Беларусь от 23.03.2016 года №107. Выработать предложения по оптимизации штата ТС с целью выйти на ежемесячные затраты, равные собираемым по гос. тарифам с учетом поступлений от аренды и рекламы.

Голосовали: за: 11, против: 0, воздержались: 1 (Ахременко).

Решили: провести очное очередное общее собрание в срок до 28 апреля 2016 года, вынести на повестку вопросы об оплате дополнительных счетов за ЖКУ сверх указа Президента Республики Беларусь от 23.03.2016 года №107 по складываемым фактическим ежемесячным затратам и вопрос о разделении товарищества на четыре самостоятельных юридических лица.

Голосовали: за: 12, против: 0, воздержались: 0.

По п.3 повестки.

Слушали: Ахременко А.В. – предлагаю выплатить Управляющему ТС, главному инженеру ТС и главному бухгалтеру ТС премию в полном объеме за февраль 2016 года.

Решили: согласно положению о премировании выплатить премии Управляющему ТС, главному инженеру ТС и главному бухгалтеру ТС в полном объеме (30% от оклада) за февраль 2016 года.

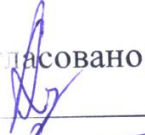


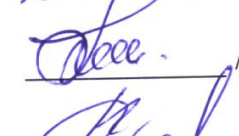
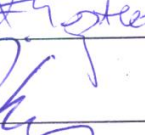
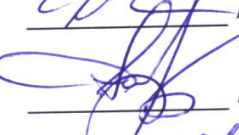
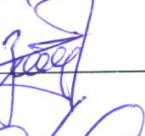
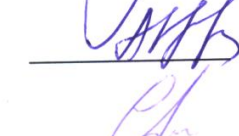


Голосовали: за: 10, против: 2, воздержались: 0.

По п.4 повестки.

Решили: закупить материалы для ремонта и перекладки системы канализации д. 34 по ул. Есенина на сумму около 2 000 000 рублей за счет собственников 34 дома.

Голосовали: за: 12, против: 0, воздержались: 0.

Согласовано:

	Ахременко А.В.		Тимашевская
	Борисов		Селева Р.М.
	Бурой И.С.		Карандина В.И.
	Золотарев А.С.		Соловьева Р.И.
	А.А. Вирайт		Ушвина А.И.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К бухгалтерскому балансу Товарищества собственников жилых домов №30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина за 2015г.

Товарищество собственников жилых домов №30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина создано в соответствии с Законом Республики Беларусь «О совместном домовладении» и другими законодательными актами Республики Беларусь с целью обеспечения сохранности и содержания недвижимого имущества в надлежащем техническом состоянии. Товарищество является объединением собственников жилых и нежилых помещений. В едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей зарегистрировано за № 190821606.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами товарищества.

Бухгалтерский учет товарищество собственников организует и ведет в порядке, аналогичном порядку ведения бухгалтерского учета юридическими лицами иных организационно-правовых форм, т.е. в соответствии с Законом Республики Беларусь от 12.07.2013г. №57-3 «О бухгалтерском учете и отчетности» с применением Типового плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 29.06.2011г. №50.

Товарищество собственников применяет Упрощенную систему налогообложения без уплаты НДС.

Наряду с деятельностью по содержанию и эксплуатации недвижимого имущества совместного домовладения ТС осуществляет деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений в жилых домах и рекламного пространства на фасадах домов. Суммы начисленной арендной платы направляются на возмещение затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг населению. Начисленная арендная плата за 2015г. составляет 602 млн. руб.

Среднесписочная численность работников ТС за 2015г. составила 12 человек. Фонд заработной платы – 644 млн. руб., отчисления в ФСЗН – 77 млн. руб.

1. Всего выручка (арендная плата и возмещение коммунальных затрат арендаторами) за 2015г. составила 665 млн. руб. в т.ч.:
 - арендная плата дом № 30 - 241 млн. руб. (аренда помещений -209 млн. руб, аренда рекламного пространства -32 млн. руб.);
 - арендная плата дом №36- 293 млн. руб. (аренда помещений -222 млн. руб, аренда рекламного пространства -71 млн. руб.);
 - арендная плата дом №38- 67,5 млн. руб.Прочие доходы по текущей деятельности - 345 млн. руб. в т.ч.:
 - пеня от населения -11,5.млн. руб.;
 - % банка за удаленный депозит – 2,6 млн. руб.;
 - % банка за хранение денежных средств на расчетном счете - 0,8 млн. руб.;
 - вознаграждение Минсккоммунтеплосеть 3% - 15,4 млн. руб.;
 - вознаграждение МТИС 3% - 5,8 млн. руб.;
 - вознаграждение Аксиома-Сервис 5% - 3,9 млн. руб.;
 - вознаграждение Радиотелевизионный передающий центр 9% - 1,5 млн. руб.;Получена прибыль по текущей деятельности на сумму 1010 млн. руб., из нее уплачен налог по УСН 5% - 51 млн. руб. Часть оставшейся в распоряжении товарищества прибыли в сумме 656 млн. руб. была направлена на возмещение текущих затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг, а

часть прибыли направлена на приобретение и установку детского игрового оборудования на детской площадке дома №30 в сумме 26,2 млн. руб., а также зарезервирована на установку систем видеонаблюдения дома №30 – 5 млн. руб. и дома №34 - 2,5 млн. руб.

Превышение доходов над расходами (счет 86.2) составило 41.3 млн. руб. Данное превышение сложилось из-за неучтенных при расчете тарифов вышеперечисленных доходов в размере 41,5 млн. руб., что позволило компенсировать нехватку денежных средств при несвоевременном перечислении арендной платы и коммунальных платежей.

2. Показатели финансового состояния и платежеспособности товарищества:

№ п/п	Наименование коэф-та	на 31.12.2014	на 31.12.2015
1.	Коэф-т текущей ликвидности	6,03	8,85
2.	Коэф-т обеспеченности собствен. оборотными средствами	0,83	0,89
3.	Коэф-т абсолютной ликвидности	4,57	7,02

Такая динамика коэффициентов свидетельствует об улучшении финансового состояния товарищества.

3. Поступление денежных средств на счета в банке за 2015г. составило 4 734 млн. руб. в т.ч. получены проценты за размещение отчислений на капитальный ремонт на депозитных счетах в сумме 303,5 млн. руб. Остаток денежных средств на 01.01.2015г. – 1203 млн. руб., Использовано – 4 167 млн. руб.,

в т.ч.:

- оплата труда 570 млн. руб.;
- выплата пособий 91 млн. руб.;
- отчисления на социальные нужды 7 млн. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и пр. платежам 151 млн. руб.;
- отчисления в БЕЛГОССТРАХ 5 млн. руб.;
- оплата поставщикам за товары (работы, услуги) 2 215 млн. руб.;
- перечисление отчислений на капитальный ремонт на депозитные счета 682 млн. руб.;
- снятие полученных процентов по депозитным счетам на нужды товарищества 398 млн. руб.;
- комиссионное вознаграждение банку 16 млн. руб.;
- перечисление коммунальных платежей по незаселенным квартирам ЖРЭО 26 млн. руб.;
- прочие перечисления 6 млн.руб.

Остаток денежных средств на счетах в банке на 01.01.2016г. составил 1770 млн., в т. ч. на расчетном счете – 178 млн. руб.

4. Остаток денежных средств на депозитных счетах (средства на капитальный ремонт) с учетом начисленных процентов по состоянию на 01.01.2016г. составил 1 592 млн. руб.

в т.ч.:

- по депозитному счету дома №30 по ул. Есенина 425 млн. руб.;
- по депозитному счету дома №34 по ул. Есенина 158 млн. руб.;
- по депозитному счету дома №36 по ул. Есенина 630 млн. руб.;
- по депозитному счету дома №38 по ул. Есенина 379 млн. руб.;

5. По состоянию на 01.01.2016г. дебиторская задолженность предприятия составила 460 млн. руб.,

в т.ч.

- расчеты с арендаторами 37 млн. руб. в т.ч. просроченная задолженность:

Альянсснаб 24 млн. руб.;

РерумСтрой 2 млн. руб.;

Ртикс трейд 1 млн. руб.;

СТО Складской техники 2 млн. руб.

Итого просроченная задолженность арендаторов 29 млн. руб.

- расчеты с собственниками по коммунальным платежам 382 млн. руб. в т.ч.:

- текущая задолженность населения за коммунальные услуги 270 млн. руб.

- просроченная задолженность собственников встроенных нежилых помещений 60 млн. руб. в т.ч.:

Денежка Плюс 25 млн. руб.;

КинВитар 35 млн. руб.

- расчеты с разными дебиторами и кредиторами (ЦИТМ) 6 млн. руб.;

- расчеты по социальному страхованию и обеспечению 35 млн. руб.

Кредиторская задолженность – 252 млн. руб.,

в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками 207 млн. руб.;

- расчеты с персоналом по оплате труда 42 млн. руб.;

- расчеты по налогам и сборам 1 млн.руб.;

- расчеты с разными дебиторами и кредиторами 2 млн. руб.;

6. Остаточная стоимость нежилых встроенных помещений по состоянию на 01.01.2016г. составила 1845,3 млн. руб.

Управляющий

Главный бухгалтер



А.С. Слободенюк

И.В. Леоник

Информация для правления ТС на 28 февраля 2016 года

1. Задолженность в целом по ТС по коммунальным услугам на 28 февраля 2016 года.

Общая задолженность	- 31 504 764 руб.
Из них: УП ЖРЭО	- 7 350 468 руб.
ГПО «Минскстрой»	- 5 253 459 руб.
Жильцы	- 18 900 837 руб.

Задолженность в разрезе жилых домов:

Есенина 30

Всего задолженность – 6 898 139.

Всего задолжеников-6

Неплательщики

кв.36 Иванова Е.И. -2 857 415 руб. долг 6 периодов

кв.63 Хаткевич С.А.-1 037 996 долг 2 периода

кв.24 Гладкая Ю.В.- 1233 970 долг 2 периода

кв. 47 Вергейчик М.И.-643 938 долг 2 периода

Выписано предписание.

Есенина 34

Всего задолженность – 507 010.

Всего задолжеников-1

Злостных неплательщиков нет.

Есенина 36

Всего задолженность – 9 656 729руб.

Всего задолжеников-10,

Неплательщики

кв.108, Царегородцева Е.С –2 232 163 руб. долг 10 периодов, решение суда о взыскании передано судебному исполнителю.

Кв.9. Капитан Н.В. -854 841 долг 2 периода

кв.59.Рынкевич Т.Н. 936 413 руб. долг 2 периода.

кв.114. Лапаткова Н.И. – 1 890 607 руб. долг 2 периода.

кв.123 Жуковский Д.В. 607 449 руб. долг 2 периода.

Выписано предписание

Есенина 38

Общая задолженность – 14 442 886 руб.

Из них: УП ЖРЭО – 7 350 468 руб.
ГПО «Минскстрой» - 5 253 459 руб.
Жильцы - 1 838 959 руб.

Всего задолжников-3

Злостных неплательщиков нет.

2. Задолженность по аренде и рекламе

Аренда

-Альянсснаб оплачено 02 феврале 10 068 800. Оплачено 02.03.2016- 14 866 463

-Рерум строй оплатил 01,03,2016 сумму 4 287 663 рубля имеется долг 1 месяц (февраль).

-Белвуддиал долг февраля уплачен 03,03,2016 в сумме 1581507
Коммунальные нежилые :

Остальные арендаторы рассчитались полностью.

3. Финансовое состояние на 28.02.2016 г.

Перечислено на счет капитального ремонта в феврале 2016 г.

30 дом - юр. лица 6 629 384 руб: жилой фонд 7 392 264 руб.

34 дом – юр. лица 399 725 руб: жилой фонд- 2 634 544 руб.

36 дом- юр. лица 3 236 731 руб: жилой фонд 10 619 312 руб.

38 дом - юр. лица 1 497 848 руб: жилой фонд 10 614 912 руб.

Выплачена з/п за февраль 2016 года – 45 564 807 руб.

Заплачено поставщикам 360 216 556 рублей. По состоянию на 28.02.2016 года на расчетном счете - 210 224 281 руб.

3. Письменные обращения граждан

-Рак С.М. Есенина,36-27 заявление по вопросу предоставления документации по финансово-хозяйственной деятельности товарищества. Дан ответ исх. №38

-Шавель Д.Н. Есенина 38-160 заявление по поводу течи масла в лифтовой кабине, замечания устранено.

-Лагуновский А.В.Есенина д.30 3 подъезд заявление по поводу некачественной работы лифта, направлено в Лифтсервис, замечание устранено Электромеханик депремирован по итогам работы за февраль на 50 %. Дан ответ исх.№39

4.Общехозяйственные вопросы

Текущий ремонт и санитария

Жалобы на санитарное содержание жилых домов и прилегающей территории отсутствуют.

Заявки жильцов товарищества по функционированию инженерных систем рассматривались и устранялись своевременно. По сантехнике, 10 заявок от жильцов, по электрике 13 заявок, по текущему ремонту 8 заявок. Произведена перекладка тротуарного камня возле 3 подъезда д. 36 по ул. Есенина. Произведена покраска части стены фасада дома по ул. Есенина, 38. Закуплена и смонтирована система видеонаблюдения д. 30 по ул. Есенина. По жалобе жильцов д. 38 по ул. Есенина представителями службы санэпидстанции Московского района производился осмотр подвальных помещений д. 38, по ул. Есенина. В ходе осмотра замечаний не установлено, система канализации д. 38 по ул. Есенина, претерпела конструктивные изменения, в настоящее время работает без засоров, подвальное помещение убрано от постороннего мусора. Произведена замена входной деревянной двери в консьержку д. 36 2 подъезд, на металлическую за счет средств арендаторов.

Вопросы на правление

1. Утверждение премий обслуживающему персоналу за февраль 2016 года.
2. Рассмотрения проекта новой редакции Устава с учетом замечаний.
3. Рассмотрение годового баланса за 2015 год.
4. Рассмотрения вопроса по перекладке системы канализации д. 34 по ул. Есенина, для ремонта требуется закупка материалов предварительной стоимости не более 2 000 000 рублей. Работы будут производиться штатными работниками Товарищества.
5. Рассмотрения результатов опроса жильцов д. 36 по ул. Есенина по вопросу видеонаблюдения.
6. Рассмотрения смет на установку системы видеонаблюдения по д. 34 по ул. Есенина (два предложения).

Управляющий ТС



А.С. Слободенюк

Членам Правления ТС по ул.Есенина
30,34,36,38
Управляющему ТС Слободенюку А.С.

ОТЧЕТ
за февраль 2016 года

По результатам проверки предоставленных 23 марта 2016 года главным бухгалтером ТС Леоник И.В. документов по акту приема-передачи за февраль 2016 года выявлены следующие замечания:

- документы за февраль 2016 года переданы не в полном объеме;
- табели учета рабочего времени не содержат сведений по работнику, находящемуся в декретном отпуске (Кириллова Н.А.);
- копии актов сдачи-приемки выполненных работ по договорам подряда за февраль 2016 года не предоставлены;
- затраты по домам собираются в целом по ТС на счете 29 «Обслуживающие производства и хозяйства» без формирования фактических затрат в разрезе домов, что приводит к нарушению решения правления ТС по формированию учета фактических затрат в разрезе домов;
- арендные платежи (компенсационные выплаты) по дому 34 в бухгалтерском учете не начисляются. При этом в расчете коммунальных платежей жильцам домов 30, 36, 38 в нарушение 3-на РБ «О бухгалтерском учете и отчетности» незаконно включаются и взыскиваются с жильцов ТС в доход товарищества несуществующие расходы;
- финансовый результат за февраль 2016 года в бухгалтерском учете не выведен, определить финансовый результат по домам за отчетный период не представляется возможным. Сопоставить фактические доходы и расходы с плановыми доходами и расходами по смете за 2016 год также не представляется возможным по причине отсутствия сметы на 2016 год.

Налоговая декларация по земельному налогу и налогу на недвижимость за 2016 год не представлена.

29 февраля 2016 года оплачена система видеонаблюдения одного дома в сумме 72500522 рублей за счет денежных средств всех домов, что является нецелевым использованием денежных средств текущего счета ТС. 03 февраля 2016 года были оплачены бланки строгой отчетности (товарно-транспортные накладные) в сумме 14820 рублей. ТТН предназначены для реализации имущества и прочих ценностей организации. Цель приобретения ТТН для ТС не понятна.

Бухгалтерский баланс за 2015 год с расшифровкой полученных за отчетный год прибыли (неучтенных доходов) при расчете коммунальных платежей не представлен главным бухгалтером ТС. Вопрос распределения полученной прибыли за 2015 год не представлен главным бухгалтером и управляющим ТС членам правления ТС.

Членов Правления и управляющего ТС прошу обратить внимание на указанные замечания и принять меры по устранению нарушений. Главному бухгалтеру ТС прошу поручить разобраться и предоставить достоверную информацию о полученной прибыли за 2015 год, пояснить письменно об источниках образования, порядке распределения полученной прибыли, наладить достоверный бухгалтерский учет в разрезе домов в 2016 году.

Член Правления (собственник)

30 марта 2016 года



Э.А. Вирабян