

Программа Марины Маррей, подготовлена для ОС 18.07.2016 г.

1. Часть: финансовая ситуация ТСЖ к 18.07.2016 г. (сентябрь 2015 г. – июнь 2016 г.)

Долги собственников: Сумма долга собственников жилых помещений на 15 июля 2016 г.: **3 039 178,92 р.**, из них: 2 583 654,91 руб. – жилые помещения (в т.ч. 960 441 руб. это долг собственников, которые не платили в ТСЖ ни разу), 455 524 р. – нежилые (в т.ч. 374 139 руб. – это «безхозные» помещения).

Долги ТСЖ на 1 июля 2016:

1. «Водоканал» - 159 752 руб.
2. «Котельная Павшино» - 4 438 523 руб. (было выставлено за отопление за весь отопительный сезон – 5,9 млн., мы выставляем собственникам по нормативу за 12 мес. – 5,08 млн руб. – разница 0,8 млн руб.)
3. «Облкомсервис» - 1 051 261 руб.
4. «Мосэнергосбыт» - 1 737 522,85 руб. (потребление электроэнергии с сентября 2016 по июнь 2016, собственникам не выставялось ни разу) – появляется ОДН по электричеству около 130 тыс. ежемесячно.
5. Перерасход по статье «Служба консьержей» 474 746 руб.

Решение по долгам:

По собственникам: август – судебные иски по всем, кто не платит с сентября. С учетом делопроизводства, возврат задолженностей ожидается с октября 2016 г. в размере 50% задолженности, которая уходит на погашение долга «ОблКомСервис».

По ресурсникам и консьержам:

1. «Водоканал» - корректирующий платеж в июле.
2. «Котельная Павшино» - платим равномерными частями, остаток долга переходит в новый сезон и за счет экономии нового сезона гасим долг предыдущего.
3. «Облкомсервис» - рассрочка платежа по 250 000 руб. в мес.
4. «Мосэнергосбыт» 2 варианта: 1. Счет за 10 месяцев, 2. Распределение данной суммы на 6 месяцев равными долями (нужно договариваться с «Мосэнергосбыт»). Предложение собственникам приобрести светодиодные лампы и датчики движения за свой счет, а персонал ТСЖ их установит.
5. Консьержи: 1 корректирующий платеж.

2. Бюджет 2го полугодия 2016 года:

Какие работы заложены в бюджет:

Помимо подготовительных работ к отопительному сезону и ежедневных плановых работ, как уборка территории или ежедневная проверка подвалов:

1. Ремонт всех 8 уличных входных групп в следующем объеме: капитальный ремонт основания с армированием сеткой, установкой пандуса, заливкой каркаса пескобетоном и укладкой новой плитки. Июнь – 5й подъезд, Июль – 8-й и 4-й, Август – 7-й, 3-й и 2-й, Сентябрь - 6-й и 1-й. А также ошкуривание и покраска в белый цвет проржавевших металлических деталей: колонн у входа, козырьков, дверей в электрощитовые.
2. Окончание работ по базовому электромонтажу, который позволит отключать электричество в холлах в дневное время (сейчас завершаются работы в 5-м и за август будет завершены работы в 6,7 и 8 подъездах).
3. Косметический ремонт отвалившейся плитки по периметру здания – до сентября включительно.
4. Изоляция труб в подвале – август, сентябрь.
5. Вваривание спускников – по графику.
6. Мойка фасада, окон бесхозных нежилых помещений.
7. Покраска поручней по всему периметру.

Далее, начиная с сентября начинаются внутренние работы:

1. Октябрь – наведение полного порядка в подвальных помещениях. Восстановление полноценного освещения.
2. Ноябрь - освобождение от вещей собственников и мусора помещений общего пользования.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МАРИНЫ МАРРЕЙ

Статья "содержание и ремонт" по тарифу 35,51

Наименование показателя	3 кв 2016	4 кв 2016	итого 2016г.
Доходы:			
Платежи собственников жилых и нежилых помещений (исходя из начислений бухгалтерии 668 665 руб. в месяц)	2 005 995 Р	2 005 995 Р	4 011 990 Р
Поступления от рекламы и пр. (8 800 в мес.)	26 400 Р	26 400 Р	52 800 Р
Поступления от сдачи в аренду позвалов и бесхозных помещений (минимум 50 000 в месяц, начиная с октября 2016 г.)		150 000 Р	150 000 Р
Комиссионное вознаграждение 10 руб. (196 договоров)	5 880 Р	5 880 Р	11 760 Р
Платные услуги ТСЖ (в среднем, 7000 в месяц)	21 000 Р	21 000 Р	42 000 Р
Итого доходы:	2 059 275 Р	2 209 275 Р	4 268 550 Р
Расходы:			
% неплатежей, 20%	401 199,00	401 199,00	802 398,00
Зарплата председателя ТСЖ (25 000 руб./мес. на руки)	75 000 Р	75 000 Р	150 000 Р
Зарплата инженера ТСЖ (оплата комплексному рабочему за ИО инженера (10 000 руб./мес. на руки))	30 000 Р	30 000 Р	60 000 Р
ИТОГО зарплата к выдаче:	105 000 Р	105 000 Р	210 000 Р
НДФЛ (подходный налог - 13%)	14 345 Р	14 345 Р	28 690 Р
ПФР (отчисления в пенсионный фонд - 22%)	26 256 Р	26 256 Р	52 512 Р
ФСС НС (отчисления на травматизм - 1.2%)	1 432 Р	1 432 Р	2 864 Р
ИТОГО налоги с ФОТ	42 033 Р	42 033 Р	84 066 Р
ВСЕГО зарплата вместе с налогами	147 033 Р	147 033 Р	294 066 Р
Оплата услуг бухгалтерии	90 000 Р	90 000 Р	180 000 Р
Обсл. лифтов (ЛИФТЕК) (41 000 руб./мес. по договору)	123 000 Р	123 000 Р	246 000 Р
Страхование лифтов (один раз в год)		4 000 Р	4 000 Р
Годовая экспертиза лифтового оборудования (один раз в год)	38 000 Р		38 000 Р
Вывоз мусора (27 000 руб/мес. в среднем)	81 000 Р	81 000 Р	162 000 Р
Услуги консьержей (181 250 руб/мес. по договору о предоставлении персонала за 8 консьержей)	543 750 Р	543 750 Р	1 087 500 Р
Услуги собственного обслуживающего персонала (2 комплексных рабочих - один 50 000 руб., второй - 45 000 руб., дворник 25 000, дворник на зиму+25 000 руб.)	403 200 Р	487 200 Р	890 400 Р
Оплата материалов для дома в соответствии с планом мероприятий (65 000 руб/мес в среднем)	195 000 Р	195 000 Р	390 000 Р
Итого расходы по дому:	1 620 983 Р	1 670 983 Р	3 291 966 Р
Прочие затраты, в т.ч.:			0 Р
Программное обеспечение (консультации программиста)	6 500 Р	6 500 Р	13 000 Р
Канцелярские расходы, делопроизводство (тетради, ручки для консьержей, бумага для работы ТСЖ, выставление квитанций, картриджи)	6 000 Р	6 000 Р	12 000 Р
Юридические и нотариальные услуги (адвокаты и госпошлины)	30 000 Р	30 000 Р	60 000 Р
Услуги банков (комиссии - 4000 руб. в мес)	12 000 Р	12 000 Р	24 000 Р
Подотчетные расходы (почта, связь, платные уведомления должникам)	4 500 Р	4 500 Р	9 000 Р
Непредвиденные расходы (дополнительные судебные издержки, расходы по ликвидации аварийных ситуаций)	15 000 Р	25 793 Р	40 793 Р
Налоги, в т.ч.:			
Налог на доход УСН	3 197 Р	12 197 Р	15 394 Р
Итого прочие затраты:	77 197 Р	96 990 Р	174 187 Р
ИТОГО ВСЕГО ЗАТРАТЫ	2 099 379 Р	2 169 172 Р	4 268 550 Р
ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ	-40 104 Р	40 103 Р	0 Р

Основная задача текущего периода, на мой взгляд, это приведение в порядок финансовых потоков: с одной стороны, это повышение финансовой дисциплины в платежах собственников через введение пени, обзвоны должников и начало судебных процессов. С другой стороны, это выравнивание ситуации с платежами ресурсникам и контрагентам. Цель: избежать «нецелевых платежей» (когда, например, деньги приходят на статью «содержание и ремонт», а уходят в качестве погашения долга Котельной), нужно минимизировать постатейные долги, которые образовались на текущий момент за прошлый год и избежать появления новых.

С уважением, Марина Маррей