Ответы на вопросы:

1. *Коммерч.доходы составили 4,6 млн.руб., в отчете ТСЖ — 6 млн.руб. В 19 г. — 4,2 млн.руб. В 20 году только 3,5 млн.руб. Прошу дать пояснения детально, по объектно, план-факт, сравнение с 18/19 годами, а также что сделано для увеличения доходов.*

Ответ: на момент формирования отчетов к собранию, отчетный год еще не был закончен. Указанные цифры рассчитаны на начала декабря отчетного года.

На данный момент доходы за 2018 г. составляют 477637,91, за 2019г. - 4 562 175,82, за 2020г - 4 066 144,78.

Начисления по договорам проводились согласно реестру, ежемесячно предоставляемому управляющим. Для увеличения доходов со стороны бухгалтерии оперативно предоставлялись данные о должниках.



Ставка аренды 700 руб/м2, аренда мм – 7000 руб/мес

1. Членские взносы в 20 году снизились до 15 млн.руб по сравнению с 18.4 млн.руб в 19 году. Прошу дать пояснения причин.

Ответ: В расчеты членских взносов в 2019 году вошли расходы на содержание и ремонт общего имущества, техническое обслуживание машиномест, на консьержей и на охрану. В 2020 году в эту графу вошли расходы на содержание и ремонт общего имущества, техническое обслуживание машиномест

1. Исполнение сметы – этого недостаточно. В отчете нужно учитывать все расходы, включая расходы на персонал, а также баланс доходы/расходы. Прошу предоставить исполнение фин.плана, а не только сметы.

Ответ: 

1. Если есть дебиторка, прошу также отдельно ее указать (объем, срок давности, списанная (с указанием причин)). Также перечислить меры, которые приняло правление и сотрудники по ее снижению (конкретные: звонки, письма, обращения в суд.. покажите свою работу).

Ответ: Списанной дебиторской задолженности нет. Текущая задолженность на 31.12.2020 со стороны собственников составляет 5568795,93 (в т.ч. по кап. ремонту 1992603,7). В рамках работы с просроченной дебиторской задолженностью (*Просроченная дебиторская задолженность - относят все задолженности, которые не были погашены в установленные соглашением между сторонами периоды*), были составлены и направлены 50 досудебных претензий. Погашена просроченная задолженность в сумме свыше 2 млн. рублей. Составлены и подписаны соглашения с должниками на сумму 180000 рублей о рассрочке оплаты, которая в настоящее время погашена. Поданы 13 заявлений о выдаче судебных приказов на взыскание задолженности в сумме 1 788 860-40 рублей.

1. Прошу пояснить порядок формирования фин.плана. Все расходы финансируются за счет членских взносов и не учитывают доходы от коммерческой деятельности (аренда, проч.), верно?

Ответ: Расходы, указанные в финплане, финансируются за счет членских взносов. Но в случае, если на момент оплаты услуг МОЭК, Мосэнергосбыта, Мосводоканала членских взносов недостаточно, для бесперебойного обслуживания дома используются все доступные ресурсы. На сегодняшнюю дату задолженности перед данными организациями нет.

1. Прошу пояснить есть ли у ТСЖ нераспределенная прибыть от взносов и доходов за прошлые года, в каком объеме, кто и как ею управляет (лежит на депозите, какие проценты?). ТСЖ после ухода от Юнисервиса имело долги перед подрядчиками. 3-4 года назад мы их закрыли. В моем понимании должна быть прибыль. Пример, фин.план на 19 год — 18,2 млн.руб. Доход —  22,6 млн.руб. Плюс 4,4 млн. руб.

Ответ: баланс за 2020 год еще не составлен, поэтому точную сумму доходов на 31,12,20 года затрудняюсь назвать. Но хочу отметить, что собранные с 08,15г.-01,16г. целевые взносы на погашение указанного Вами долга, полностью возвращены собственникам (сумма, возвращенная собственникам, составила 3 625 466,33). Этот возврат осуществлен за счет прибыли. Также на 21,01,21 при наличии просроченной дебиторской задолженности собственников квартир и машиномест по оплате членских взносов в размере 3375667,68, отсутствует кредиторская задолженность и на расчётном счету 4 205 794.36 руб. Такой результат достигнут впервые за последние 5 лет.

1. Прошу дать расклад по фонду кап.ремонта. Сколько на счете на 01.01.21. Сколько собрали за 20 год, какая дебиторка. Какие траты были с нашего счета в 20 году.

Ответ: на счете кап. ремонта 28 938 190,1 руб. собрали в 2020г. 6 218 186,91, трат в 2020 г. не было

1. Не проведена аудиторская проверка за 19 год. Отчет в материалах отсутствует. Прошу пояснить причины.

Общего характера

Ответ: пандемия внесла корректировки в планы по проведению аудита.

1. в 20 году сменился управляющий, но я не увидел протоколов правления с этим решением. Прошу пояснить кто и на каком основании принимал решение о смене управляющего.

Ответ: 3 июля 2020 года управляющий уволился по собственному желанию. Вышестоящей организацией на должность управляющего была предложена кандидатура Крошкина Александра Алексеевича. Данный кандидат имеет высшее экономическое и юридическое образование, а также опыт работы в структуре ЖКХ. 6 июля был принят на должность управляющего с испытательным сроком 3 месяца. После прохождения испытательного срока был зачислен в штат ТСЖ. Большинством членов правления ТСЖ «Удальцова 73» его кандидатура была одобрена.

10. на сайте в разделе Отчетность/дома в управлении значится еще Вавилова 67. Прошу пояснить/исправить.

Ответ: Спасибо за то, что обратили внимание на данную ошибку на сайте ТСЖ «Удальцова 73». На данный момент разработчиком сайта ошибка признана и удалена.

С уважением,

Председатель Правления ТСЖ «Удальцова 73» И.В. Метлова