Ответ на вопросы, поставленные собственниками помещений в доме на отчетном собрании 26.09.2019 года.

Оплата труда (вознаграждение) работникам ТСН за отчетный период составила 2800032 рубля (в том числе отпускные). Фонд Оплаты Труда (ФОТ) работникам ТСН заложен в смету и составляет 212 000 рублей ежемесячно. Утверждение заявителей о том, что ТСН превысило расходы по статье расходов «оплата труда» исходят из того, что ими за отчетный период принято 12 месяцев, а не 13 как это фактически есть. Согласно утвержденной сметы доходов и расходов ТСН на 2018-2019 гг. (размещена на сайте ТСН Конева 16) собственники дома не оплачивают услуги юриста. «Информация» о том, что в ТСН работает юрист с ежемесячной оплатой в 25 000 рублей ложная.

Перерасчета по статье расходов «текущий ремонт» не будет. Данная статья расходов включает в себя не только расходы на косметический ремонт мест общего пользования но и ремонт, содержание инженерных систем водо-тепло-электроснабжения, вентиляции, ремонт фасада, ремонт лифтов, замена дверей, видеонаблюдение. Заблуждением является утверждение о том, что статья расходов «текущий ремонт» может быть использована только на косметический ремонт подъездов, площадок, коридоров, перекрытий. Собственники дома оплачивают расходы на текущий ремонт только с 01 июля 2016 года. До этого момента такие расходы не были заложены в смету и ремонты не проводились. (Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» п. 2.3. дает ответ о промежутке проведения косметического ремонта от 3 до 5 лет).

Приступая к работе в 2014 году, члены правления ТСЖ Эльбрус потребовали от Зеленина С.С. передать ключи от элеваторных узлов, технических помещений, документацию. Но от него были получены только ключи, но ни один из них не подошел к установленным замкам. Также им не были переданы технические паспорта на лифты.

С конца 2014 года Гонохов Л.А. неоднократно общался с представителями Карачевского завода – изготовителя лифтов, установленных в нашем доме. Сумма, которую нам предъявил завод, на изготовление дубликата паспорта на 1 лифт составила порядка 48000 рублей. ООО Лифтсервис его изготовил за 15000 рублей (общая сумма расходов за 8 лифтов составила 120000 руб.)

Для своевременной и корректной выгрузки информации в ГИС ЖКХ требуется лицензированная программа 1С бухгалтерия (ежемесячное обслуживание, обновление программы, наличие ЭЦП – электронно-цифровой подписи руководителя); в противном случае невозможна выгрузка данных в ГИС ЖКХ. Сайт ТСН Конева 16 создан для своевременной выгрузки и рассылки платежных документов и оплат от собственников помещений, а также сбора показаний приборов учета. Сайт ежемесячно обновляется (для этого ежегодно продляется лицензия на обслуживание). Долгое время не могли найти специалистов по обслуживанию сайта, в результате чего требовалось привлечение сторонних организаций для устранение возникших проблем (массовая рассылка спама, сбой в разделах сайта, невозможность редактирования и прочее.) В 2019 году заключен договор по обслуживанию программы 1С и сайта ТСН с ООО «Тиражные решения 1С-Рарус», которые являются разработчиками сайта. В связи с чем удалось наладить работу всех разделов сайта, отредактировать данные пользователей и многое другое.

ООО Плюс в 2014 году установило модемы к счетчикам 3-х тепловых узлов и данные счетчиков о расходах тепловой энергии и теплоносителя размещены на их сайте. ТСН и теплосбытовая компания имеют доступ к сайту для анализа потребления коммунального ресурса и формирования справок его потребления, проверки работы ОДПУ.

Безграмотным является утверждение о том, что работа председателя ведет к банкротству ТСН, в виду того, что отдельные собственники имеют большую сумму задолженности перед последним. Задолженность перед юридическим лицом является **дебиторской** задолженностью. Банкротом может быть признано лицо, имеющее перед третьими лицами **кредиторскую**  задолженность, в сумме более чем 500 000 рублей. ТСН не имеет кредиторской задолженности перед поставщиками услуг. Сумма дебиторской задолженности от суммы начислений составляет 4%.

Денежные средства, оплаченные за услуги юридической фирмы были необходимыми для защиты интересов ТСН, а значит и собственников помещений в доме. Истец (бывший собственник квартиры) предъявил требование о возмещении с ТСН порядка 1 250 000 рублей за испорченную мебель в результате залива нежилого помещения. После выездного заседания суда мне пришлось обратиться к услугам юриста, специализирующегося по таким делам.

Суд взыскал с ТСН 103 000 рублей. Поскольку заявитель работает арбитражным управляющим, то принятие судом решения о возмещении более 500 000 рублей привело бы к процедуре банкротства ТСН (в случае невозможности оплаты). В моей работе председателем это был единственный случай, когда пришлось обратиться к оказанию сторонним лицом юридических услуг.

Более года длились судебные разбирательства по заявлению Службы жилищного надзора по восстановлению освещения мест общего пользования согласно проекта. Мировой суд заявителю отказал. Заявитель обратился с апелляционной жалобой в районный суд. После нескольких судебных заседаний истец в суд не явился и заявление было оставлено без рассмотрения.

Копии документов в приложении.

Председатель ТСН Конева 16 В.И. Ибрагимова