

Отчет председателя Правления ТСН «ОЛИМП»

Григорьева Г.Н. за 2022 г.

Уважаемые члены ТСН «ОЛИМП» и собственники помещений многоквартирного дома (далее – МКД) по адресу: г. Н. Новгород, ул. Республиканская, д.43, корп.1.

Товарищество собственников недвижимости «ОЛИМП» (далее – ТСН, Товарищество) было создано по решению собственников (протокол общего собрания собственников №1 от 19.11.2019г.) и зарегистрировано как юридическое лицо 28.11.2019 г. ИНН 5262367950, ОГРН 1195275060815.

ТСН «ОЛИМП» приступило к управлению МКД по решению Государственной жилищной инспекции Нижегородской области с 01.03.2020г. (приказ № 515-14-25-152-20 от 25.02.2020)

Правление ТСН осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСН.

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСН «ОЛИМП» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы и осуществляются при помощи лицензионного программного обеспечения 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

Все расчеты в ТСН ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в Ф-л Приволжский ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, подрядчиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСН не имеется.

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «ОЛИМП»

В состав Правления ТСН входят 5 членов:

Григорьев Георгий Николаевич (кв.12);
Шувалов Роман Александрович (кв.13);
Кузьмин Алексей Евгеньевич (кв.20);
Дельнова Карина Владимировна(кв.57);
Пономарев Алексей Евгеньевич (кв.105).

Правление в указанном составе было сформировано на двухлетний срок по решению общего собрания собственников:

Протокол ОСС №6 от 09.11.2021г. – с 09.11.2021г. по 09.11.2023г.

Председателем правления ТСН «ОЛИМП» избран Григорьев Г.Н.:

Протокол заседания Правления №7 от 10.11.2021г.

2. Хозяйственная деятельность ТСН

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах.
- Содержание и благоустройство придомовой территории.
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений.
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

Произведенные в 2022 году мероприятия направлены на поддержание уровня жизни в МКД и выполнение решений, принятых на голосованиях собственников МКД:

1. Проведено озеленение участка между контейнерной площадкой и углом дома рядом с въездом в подземный паркинг.
2. Осуществлены замены и ремонты насосного оборудования на системе ГВС и отопления в ИТП.
3. Проведен ремонт парапетных стен МКД с их гидроизоляцией.
4. Произведен ремонт ряда дверей МКД.
5. Проведена поверка прибора учета газа для нужд крышной котельной МКД.
6. Произведены работы по устранению вибрации и шума противопожарного оборудования на техническом этаже.
7. Закуплено и смонтировано грязезащитное ковровое покрытие входной группы и лифтов МКД
8. Проведено голосование по вопросам капитального ремонта в части утепления трубопроводов ГВС и отопления. Начаты работы согласно договору.
9. Начат косметический ремонт МОП МКД (штукатурка и покраска стен).
10. Запущен сайт ТСН (olimptsn.ru) с функционалом личных кабинетов.

Для оказания услуг и обслуживания общего имущества ТСН «ОЛИМП» в 2022 году действовали следующие договоры:

1. Договор на оказание охранных услуг №01-03/ФО-20 от 01.03.2020 г. ООО «Ч.О.П «КАСКАД».

2. Договоры на техническое обслуживание противопожарных систем: № ОПС-04/01/08-21 от 01.08.2021 ООО «НИСК».
3. Договор энергоснабжения №7490430 от 01.03.2020г. ПАО «ТНС энерго Нижний Новгород».
4. Договор водоснабжения и водоотведения №16319 от 19.03.2020г. АО «Нижегородский водоканал».
5. Договоры поставки газа №33-3-88560-13/2020 от 01.03.2020г., №33-3-88561-14/2020 от 01.03.2020г. АО «Газпром межрегионгаз Нижний Новгород».
6. Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание газовой трубы №22.0-01-02441/2020 от 13.04.2020 г. ПАО «Газпром газораспределение Нижний Новгород».
7. Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомового инженерного оборудования №27 А/О от 01.04.2020 г. ООО «Нагорная Аварийная Служба».
8. Договор на обслуживание лифтов №142 КТО/2020г. от 01.03.2020 г. ООО «Интерлифтсервис».
9. Договор на эксплуатацию и техническое обслуживание газовой котельной №005-Э/20 от 01.03.2020 г. ООО «ОМЕГА».
10. Договор на обслуживание МКД (сантехник, электрик), бухгалтерию, уборку № б/н от 01.02.2021 г. ИП Жидкова Елена Николаевна.
11. Договор на оперативное управление и техническое обслуживание электрооборудования ТП930 № 412 от 01.12.2021 г. ООО «Энергосоюз»
12. Договор на оказание юридических услуг № б/н от 02.03.2020 г., Киселева Светлана Львовна.
13. Договор на вывоз снега №16 от 19.11.2021 г. г ИП Сатдарова Э.Ф.
14. Договоры на размещение оборудования связи (интернет, телевидение, телефония) №ННВ-00542246/ОРТ-2020 от 01.03.2020 г. АО «Эр-Телеком Холдинг»; №1789\РО-19 от 06.12.2019 г. АО «Уфанет»; №3460761 от 09.07.2020 г. ПАО «Ростелеком»; № D200402091-04 от 01.03.2021 г. ПАО МТС.
15. Соглашения по приему платежей № 42-9042-20-42-9042-20-79088882 от 23.03.2020г., ПАО «Сбербанк России»; № 89-90/52/000345С от 01.08.2021г. Банк ВТБ (ПАО).

3. Претензионно-исковая работа ТСН.

В результате эффективной претензионно-исковой работе ТСН «ОЛИМП» удалось погасить большую часть задолженности, накопившейся с 01.03.2020г. (начало управления МКД ТСН «ОЛИМП»).

В настоящий момент сумма задолженности, образовавшейся с 01.03.2020г. составляет по состоянию на 20.05.2023:

За 2020 год-отсутствует.

За 2021 год-16 973,84 руб.

За 2022 год-164 071,41 руб.

4. Финансовая деятельность ТСН

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы, связанные с содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания собственников протокол №7 от 21.01.2022 г. и составил 36,00 руб./м².

4.1 План-фактный анализ затрат ТСН за январь-декабрь 2022г.

| Смета 01.2021 - 12.2021 | План (руб.) | Факт (руб.) | Отклонен. (руб.) |
|---|-------------|-------------|------------------|
| 1.1 Механизованная уборка снега | 180 000,00 | 149 700,00 | 30 300,00 |
| 1.2. Благоустройство придомовой территории | 30 000,00 | 41 432,00 | -11 432,00 |
| 1.3. Зарплата электрика с налогами и взносами | 102 000,00 | 102 000,00 | 0,00 |
| 1.4. Обслуживание станции подкачки ХВС | 30 000,00 | 0,00 | 30 000,00 |
| 1.5. Обслуживание систем пожарной сигнализации | 120 000,00 | 120 000,00 | 0,00 |
| 1.6. Аварийная служба инженерных систем МКД | 187 465,80 | 187 465,80 | 0,00 |
| 1.7. Обслуживание трансформаторной подстанции | 79 957,14 | 79 957,08 | 0,06 |
| 1.8. Зарплата сантехника с налогами и взносами | 270 000,00 | 270 000,00 | 0,00 |
| 1.9. Промывка опрессовка системы отопления и ГВС | 60 000,00 | 53 000,00 | 7 000,00 |
| 1.10. Электротовары, хозинвентарь, хозматериалы | 130 000,00 | 107 711,64 | 22 288,36 |
| 1.11. Страхование лифтов | 2 000,00 | 1 500,00 | 500,00 |
| 1.12. Обслуживание лифтов | 204 000,00 | 204 000,00 | 0,00 |
| 1.13. Осведетельствование лифтов | 17 000,00 | 16 865,25 | 134,75 |
| 1.14. Зарплата дворника с налогами и взносами | 230 800,00 | 222 300,00 | 8 500,00 |
| 1.15. Зарплата уборщицы с налогами и взносами | 469 800,00 | 469 800,00 | 0,00 |
| 1.16. Обслуживание и диспетчеризация крышной котельной | 420 000,00 | 420 000,00 | 0,00 |
| 1.17. Дератизация и дезинфекция МКД | 21 600,00 | 0,00 | 21 600,00 |
| 1.18. Услуги консьержа МКД и группа быстрого реагирования | 792 000,00 | 792 000,00 | 0,00 |
| 1.19. Аварийная служба газопровода | 1 575,24 | 1 575,24 | 0,00 |
| 1.20. Обследование вент каналов | 6 000,00 | 5 760,00 | 240,00 |
| 1.21. Гидродинамическая чистка канализации | 60 000,00 | 17 000,00 | 43 000,00 |
| 1.22. Поверка общедомового прибора учета и контроля газа | 30 000,00 | 18 345,00 | 11 655,00 |
| 1.23. Обслуживание видеонаблюдения | 32 400,00 | 10 800,00 | 21 600,00 |
| 1.24. Непредвиденные расходы | 170 000,00 | 87 898,38 | 82 101,62 |
| 2.1. Ремонт общедомового имущества и мест общего польз. МКД | 425 000,00 | 280 796,26 | 144 203,74 |
| 2.2. Замена дверей холла первого этажа | 125 000,00 | 0,00 | 125 000,00 |
| 2.3. Приобретение сантехнических материалов | 60 000,00 | 47 365,89 | 12 634,11 |
| 2.4. Модернизация и ремонт инженерных коммуникаций | 230 000,00 | 229 046,11 | 953,89 |
| 2.5. Ремонт и обслуживание ворот паркинга | 50 000,00 | 42 320,00 | 7 680,00 |
| 2.6. Ремонт дверей, замена доводчиков | 40 000,00 | 16 190,00 | 23 810,00 |
| 2.7. Перенос и оборудование контейнерной площадки | 2021 год | 108 957,60 | -108 957,60 |
| 3.1. Зарплата управляющего с налогами и взносами | 531 600,00 | 524 392,73 | 7 207,27 |
| 3.2. Зарплата бухгалтера с налогами и взносами | 235 200,00 | 235 200,00 | 0,00 |
| 3.3. Налог УСН | 5 000,00 | 6 524,00 | -1 524,00 |

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| 3.4.Расчетно-кассовое обслуживание банка | 16 000,00 | 13 960,00 | 2 040,00 |
| 3.5.Отправка почтовой корреспонденции | 10 000,00 | 245,74 | 9 754,26 |
| 3.6.Канцтовары, заправка картриджа | 10 200,00 | 8 441,31 | 1 758,69 |
| 3.7.Аттестация персонала и ежегодное повышение квалификации | 20 000,00 | 3 900,00 | 16 100,00 |
| 3.8. Хостинг для сайта ТСН | 10 000,00 | 9 340,00 | 660,00 |
| 3.9.Продление ЭДО и электронной подписи, техподдержка1С | 14 700,00 | 14 200,00 | 500,00 |
| 3.10.Юридическая поддержка | 152 520,00 | 127 100,00 | 25 420,00 |
| 3.11.Страхование гражданской ответственности ТСН | 60 000,00 | 59 065,00 | 935,00 |
| 3.12.Интернет для системы видеонаблюдения | 4 800,00 | 0,00 | 4 800,00 |
| Итого | 5 646 618,18 | 5 106 155,03 | 540 463,15 |

Примечание к таблице: суммы с плюсом – экономия, суммы с минусом – перерасход.

Общая сумма работ и услуг, по которым произошла экономия **540 463,15** рублей. Сумма сложилась из оптимизации затрат по ряду статей (снижение стоимости договора, заключение комплексных договоров, отсутствие необходимости в выполнении работ) и из-за отсутствия своевременного финансирования (несвоевременная оплата по квитанциям или отсутствие оплаты).

4.2 Задолженность собственников помещений перед ТСН на 31.12.2022 составила **1 514 018,58** рублей. В том числе задолженность более трёх месяцев – **545 646,97** рублей.

4.3. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по договорам с фиксированной стоимостью на 31.12.2022 составила **468 262,85** рублей и обусловлена условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2023 года задолженность и просроченная задолженность перед поставщиками и подрядчиками отсутствовали).

4.4. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по договорам поставки ресурсов (электроэнергия, газ, вода/водоотведение) на 31.12.2022 составила **406 486,56** рублей и обусловлена потребленными объемами и условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2023 года задолженность и просроченная задолженность перед поставщиками и подрядчиками отсутствовали).

4.5 Задолженность перед сотрудниками ТСН по оплате труда, по договорам подряда и перед ФНС по налогам и взносам за ФЛ на 31.12.2022 составила **23 253,74** рублей (погашена в январе 2023).

4.6. Остаток денежных средств на счете ТСН на 31.12.2022 составил **1 503 553,45** рублей. Остаток денежных средств на счете капитального ремонта ТСН на 31.12.2022 г. составил **1 761 371,89** рублей.

4.7. В 2022 году в ТСН поступили денежные средства по доходным договорам с интернет-провайдерами за размещение оборудования в размере **13 200,00** рублей и арендаторами фасадов МКД под рекламные конструкции в размере **174 600,00** рублей. **10 000,00 руб.** получены за 3-е место в конкурсе на лучшее ТСЖ города от Администрации г.Нижнего Новгорода.

5. Заключение

В 2022 году все запланированные работы и мероприятия были выполнены в срок. Экономия бюджета будет направлена на ремонтные мероприятия в доме в 2023 году, т.к. требуются суммы, которые невозможно накопить в течение года при текущем тарифе за содержание жилья.

В 2022 году стартовали проекты, запланированные ранее:

- косметический текущий ремонт на этажах;
- теплоизоляция труб отопления, труб от котельной и труб ГВС.

В планах на 2023 год присутствуют следующие проекты:

- завершение проектов 2022 года;
- замена провайдера домофонии;
- замена труб ГВС в ИТП на оцинкованные;
- водоподготовка ГВС;
- модернизация и мониторинг системы ГВС;
- оборудование грязезащиты на крыльце МКД.

Председатель правления ТСН «ОЛИМП»



Г.Н. Григорьев