

Отчет председателя Правления ТСН «ОЛИМП»

Григорьева Г.Н. за 2021 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 №1 от 19.11.2019г. – с 19.01.2019г. по 19.01.2021г.
Протокол ОСС №6 от 09.11.2021г. – с 09.11.2021г. по 09.01.2023г.
Председателем правления ТСН «ОЛИМП» избран Григорьев Г.Н.:
Протокол заседания Правления №1 от 20.11.2019г.
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 2021 году мероприятия направлены на поддержание уровня жизни в МКД и выполнение решений, принятых на голосованиях собственников МКД:

1. Возведён навес над крыльцом МКД, который удачно вписался в общий стиль и архитектуру дома.
2. Возведена бетонная подпорная стенка вдоль периметра парковки МКД, бетонная плита под мусорную площадку и пандус у крыльца. Подпорная стенка необходима для формирования клумбы для высадки зелёных насаждений.
3. Спроектирована, изготовлена и смонтирована мусорная площадка для организации отдельного сбора мусора.
4. Закуплены бетонные полусферы, которые размещены на территории МКД с целью ограничения парковки автомобилей в местах, не предназначенных для парковки (заезд в подземный паркинг, крыльцо дома, проход в сторону дома 43 корп.2 по ул. Республиканская).
5. Произведена регулировка всех дверей в местах общего пользования МКД (плотность закрытия, задевание пола) и установка/регулировка доводчиков дверей.
6. Изготовлены и смонтированы адресные таблички на этажах МКД с указанием номеров этажей и номеров квартир.
7. Завезен грунт и посажены 60 декоративных кустов для создания зелёной изгороди.
8. Закуплены и смонтированы новые дренажные насосы в технических помещениях МКД взамен вышедших из строя.

9. Произведена замена трёх вышедших из строя приводов клапанов системы дымоудаления.

10. Произведена частичная (около 20 м) замена труб подачи горячего водоснабжения в теплопункте по причине множественных отверстий и подтеканий связанный с коррозией металла. Трубы в теплопункте смонтированы застройщиком из простой стали вопреки проекту, где заложены трубы из оцинковки. (в 2022 году будет рассмотрен вопрос о полной замене труб).

11. Заключен договор на оперативное управление и техническое обслуживание электрооборудования ТП930 с ООО «Энергосоюз».

12. Произведен ремонт одного из вентиляторов системы дымоудаления.

13. В доме установлено оборудование интернет-провайдера МТС. В настоящий момент в доме предоставляют услуги следующие провайдеры: Дом.ру, Уфанет, Ростелеком, МТС.

14. Установлены защитные ограждения на балконы пожарной лестницы.

15. Произведена окраска перилл балконов, металлических поручней по периметру дома, ограждения по периметру парковки около МКД и бордюрных камней на территории дома.

Для оказания услуг и обслуживания общего имущества ТСН «ОЛИМП» в 2021 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: №69 от 01.06.2020 г. ООО СК «Агростройсервис», № 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:

За 2020 год-47 963,50 руб.

За 2021 год-88 493,88 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 №3 от 23.01.2021г. и составил 36,00 руб./м2.

4.1 План-фактный анализ затрат ТСН за январь-декабрь 2021г.

Смета 01.2021 - 12.2021	План (руб.)	Факт (руб.)	Отклонен. (руб.)
Содержание МКД			
1.1 Механизированная уборка снега	95 000,00	137 800,00	-42 800,00
1.2.Благоустройство придомовой территории	100 000,00	102 375,00	-2 375,00
1.3.Зарплата электрика с налогами и взносами	143 870,95	110 539,34	33 331,61
1.4.Обслуживание станции подкачки ХВС	30 000,00	0,00	30 000,00
1.5.Обслуживание систем пожарной сигнализации	120 000,00	110 000,00	10 000,00
1.6.Аварийная служба инженерных систем МКД	187 465,80	185 627,90	1 837,90
1.7.Обслуживание трансформаторной подстанции	80 000,00	6 663,09	73 336,91
1.8.Зарплата сантехника с налогами и взносами	338 520,05	298 423,82	40 096,23
1.9.Промывка опрессовка системы отопления и ГВС	88 000,00	37 000,00	51 000,00
1.10.Электротовары, хозяйственный, хозяйственные материалы	96 000,00	87 405,63	8 594,37
1.11.Страхование лифтов	2 000,00	1 100,00	900,00
1.12.Обслуживание лифтов	204 000,00	204 000,00	0,00
1.13.Осведетельствование лифтов	17 000,00	15 332,01	1 667,99
1.14.Зарплата дворника с налогами и взносами	341 905,15	260 022,66	81 882,49
1.15.Зарплата уборщицы с налогами и взносами	677 040,00	583 785,56	93 254,44
1.16.Эксплуатация и техническое обслуживание крышной котельной	420 000,00	420 000,00	0,00
1.17.Дератизация и дезинфекция МКД	21 600,00	2 613,76	18 986,24
1.18.Услуги консьержа МКД	720 000,00	720 000,00	0,00
1.19.Аварийная служба газопровода	1 514,40	1 514,40	0,00
1.20.Обслуживание системы вентиляции МКД	6 000,00	3 600,00	2 400,00
1.21.Непредвиденные расходы	225 000,00	230 445,41	-5 445,41
2.1.Приобретение сантехнических материалов	60 000,00	54 206,07	5 793,93
2.2.Устройство офиса ТСН для сотрудников	40 000,00	0,00	40 000,00
2.3.Модернизация и ремонт инженерных коммуникаций	215 000,00	169 804,05	45 195,95
2.4.Установка ограждающих конструкций на балконах	30 000,00	28 100,00	1 900,00
2.5.Ремонт и обслуживание ворот паркинга	36 000,00	48 050,00	-12 050,00
2.6.Ремонт дверей, замена доводчиков	50 000,00	76 200,00	-26 200,00
2.7.Перенос и оборудование контейнерной площадки	123 000,00	14 000,00	109 000,00
2.8.Замена дренажных насосов	35 000,00	27 012,00	7 988,00
3.1.Зарплата управляющего с налогами и взносами	624 960,00	544 514,00	80 446,00
3.2.Зарплата бухгалтера с налогами и взносами	312 480,00	246 123,82	66 356,18
3.3.Расчетно-кассовое обслуживание банка	10 800,00	12 490,00	-1 690,00
3.4.Отправка почтовой корреспонденции	22 000,00	1 124,37	20 875,63
3.5.Канцтовары, заправка картриджа	7 200,00	6 278,42	921,58
3.6.Аттестация персонала и ежегодное повышение квалификации	25 000,00	10 800,00	14 200,00
3.7.Приобретение сетевого оборудования	10 000,00	0,00	10 000,00
3.8.Продление ЭДО и электронной подписи, техподдержка1С	14 700,00	13 830,00	870,00
3.9.Юридическая поддержка	152 520,00	152 520,00	0,00
3.10.Страхование гражданской ответственности ТСН	40 000,00	59 065,00	-19 065,00
3.11.Интернет для системы видеонаблюдения	9 600,00	0,00	9 600,00
Итого	5 733 176,35	4 982 366,31	750 810,04

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

Общая сумма работ и услуг, которые не были выполнены **750 810,04** 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). Некоторые работы, запланированные на 2021 год, были закрыты в 2022 году. Также снижение стоимости по статьям 1.8, 1.9, 1.14, 1.15, 3.1, 3.2 было реализовано за счет заключения комплексного договора на обслуживание с ИП Жидкова Е.Н. с 01.02.2021 и выводом из штата персонала за исключением управляющего.

4.2 Задолженность собственников помещений перед ТСН на 31.12.2021 составила **1 306 926,73** рублей. В том числе задолженность более трёх месяцев – **345 424,20** рублей.

4.3. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по договорам с фиксированной стоимостью на 31.12.2021г. составила **329 415,24** рублей и обусловлена условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2022 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 31.12.2021г. составила **383 562,13** рублей и обусловлена потребленными объемами и условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2022 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 31.12.2021г. составила **28 048,92** рублей (погашена в январе 2022).

4.6. Остаток денежных средств на счете ТСН на 31.12.2021г. составил **1 062 414,92** рублей. Остаток денежных средств на счете капитального ремонта ТСН на 31.12.2021 г. составил **865 586,64** рублей.

4.7. В 2021 году в ТСН поступили денежные средства по доходным договорам с интернет-провайдерами за размещение оборудования в размере **28 600,00** рублей и арендаторами фасадов МКД под рекламные конструкции в размере **205 335,00** рублей.

5. Заключение

Хотелось бы отметить, что 2021 год ТСН проработало, как и в 2020 году, в условиях пандемии коронавируса. Несмотря на этот факт все запланированные работы и мероприятия были выполнены в срок. Также по бюджету перерасход в основном был связан с обильными осадками зимой и необходимостью уборки и вывоза снега, а также ростом цен на эти услуги.

Хочу поблагодарить большинство жителей и собственников помещений нашего дома с хорошей платёжной дисциплиной в 2021 году. Лишь немногие

оплачивали услуги с задержкой в 1 или 2 месяца. Но, конечно, есть и те, кто считает, что можно жить в доме, потреблять ресурсы и не платить. С такими мы тоже находим способы взаимодействия.

В планах на 2022 год присутствуют следующие проекты:

- косметический ремонт на этажах;
- теплоизоляция труб отопления, труб от котельной и труб ГВС;
- ремонт входной группы и холла 1 этажа;
- замена труб ГВС в ИТП.

Надеюсь, мы сможем реализовать всё задуманное исходя из остатков денежных средств на счете ТСН. Но если не сможем в 2022 году, то обязательно доведем до конца в следующие годы.

За эти 2 года образовался вполне конкретный круг жителей, которые готовы помогать Правлению не только словом, но и делом, предлагать идеи, делиться опытом и контактами. Благодаря им многие завершённые мероприятия стали возможны. Команда Правления, на мой взгляд, набралась опыта и стала смотреть на многие вопросы более профессионально и рассудительно. Именно поэтому решением большинства Правление было переизбрано на новый срок.

В очередной раз обращаюсь ко всем с просьбой: если у вас есть идеи как сделать наш дом лучше, если есть понимание как реализовать эти проекты и желание участвовать в реализации – обращайтесь, пожалуйста, к членам Правления и мы рассмотрим ваши идеи и предложения и сообщим сможем их реализовать.

В заключении я хотел бы обратиться ко всем жителям дома: мы все живем в нашем доме и все являемся собственниками общего имущества. На протяжении всех лет после заселения мы наблюдаем не очень бережное отношение к имуществу дома и труду обслуживающего персонала. Это постоянные окурки, банки, бутылки и бумажки на крыше второго этажа нашего дома. Поверьте, жителям нижних этажей наблюдение за этими предметами не доставляет никакого удовольствия. Это и отношение к лифтам, дверям и стенам дома – постоянные царапины, грязь и мусор. Постоянные окурки на балконах. На этот счет есть пословица: «Чисто не там, где убирают, а там, где не мусорят».

Мы (члены Правления) продолжаем поддерживать и повышать качество оказываемых услуг в нашем доме. Спасибо за доверие.

Председатель правления ТСН «ОЛИМП»



Г.Н. Григорьев