

Отчет председателя Правления ТСН «ОЛИМП»

Григорьева Г.Н. за 2023 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:

1) На двухлетний срок с 09.11.2021г. по 09.11.2023г. по решению общего собрания собственников – Протокол ОСС №6 от 09.11.2021г.

Председателем правления ТСН «ОЛИМП» избран Григорьев Г.Н. – Протокол заседания Правления №7 от 10.11.2021г.

2) На двухлетний срок с 05.11.2023г. по 05.11.2025г. по решению общего собрания собственников – Протокол ОСС №10 от 05.11.2023г.

Председателем правления ТСН «ОЛИМП» избран Григорьев Г.Н. – Протокол заседания Правления №8 от 06.11.2023г.

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 2023 году мероприятия направлены на поддержание уровня жизни в МКД и выполнение решений, принятых на голосованиях собственников МКД:

1. Произведён косметический ремонт МОП на 16 этажах дома.
2. За счет средств капремонта произведена теплоизоляция труб отопления, труб от котельной и труб ГВС.
3. Заменены трубы ГВС в ИТП на оцинкованные.
4. Произведено благоустройство придомовой территории (ремонт крыльца и оборудование грязезащиты и снегозадержания; укладка брусчатки и ремонт дорожного покрытия; установка перил).
5. Произведен ремонт стенок пандуса и крыльца.
6. Выполнен ремонт напольного покрытия лифтового холла 17 этажа.
7. Заменено напольное покрытие в 3х лифтах.
8. Произведен монтаж водосточной системы на фасаде около ворот в парковку.
9. Заменен провайдер домофонии, восстановлена видеодомофония.

Для оказания услуг и обслуживания общего имущества ТСН «ОЛИМП» в 2023 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. Договор 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. Договор поставки газа №33-3-88560-13/2023 от 16.12.2022г. 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 20.05.2024:

За 2020 год-отсутствует.

За 2021 год-4 538,20 руб.

За 2022 год-24 707,06 руб.

За 2023 год-144 939,12 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 от 21.01.2023 г. и составил 36,00 руб./м².

4.1 План-фактный анализ затрат ТСН за январь-декабрь 2023 г.

Смета 01.2023 - 12.2023	План (руб.)	Факт (руб.)	Отклонен. (руб.)
1.1 Механизированная уборка снега	180 000,00	159 700,00	20 300,00
1.2 Благоустройство придомовой территории	30 000,00	373 060,00	-343 060,00
1.3.Зарплата электрика с налогами и взносами	115 200,00	115 200,00	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	198 000,00	187 465,80	10 534,20
1.7.Обслуживание трансформаторной подстанции	79 957,14	79 957,08	0,06
1.8.Зарплата сантехника с налогами и взносами	310 800,00	310 800,00	0,00
1.9.Промывка опрессовка системы отопления и ГВС	18 000,00	15 000,00	3 000,00
1.10 Электротовары, хозинвентарь, хозматериалы	130 000,00	94 456,95	35 543,05
1.11 Страхование лифтов	2 000,00	1 200,00	800,00
1.12.Обслуживание лифтов	204 000,00	204 000,00	0,00
1.13.Осведетельствование лифтов	20 000,00	17 708,52	2 291,48
1.14.Зарплата дворника с налогами и взносами	270 300,00	263 200,00	7 100,00
1.15.Зарплата уборщицы с налогами и взносами	604 800,00	604 800,00	0,00
1.16.Обслуживание и диспетчеризация крышной котельной	420 000,00	420 000,00	0,00
1.17.Дератизация и дезинфекция МКД	3 600,00	0,00	3 600,00
1.18.Услуги консьержа МКД и группа быстрого реагирования	936 000,00	936 000,00	0,00
1.19.Аварийная служба газопровода	1 688,52	1 688,52	0,00
1.20.Обследование вентканалов	7 200,00	11 520,00	-4 320,00
1.21. Гидродинамическая чистка канализации	30 000,00	0,00	30 000,00
1.22. Испытания пожарных ограждений/лестниц	66 400,00	68 175,00	-1 775,00
1.23. Обслуживание видеонаблюдения	32 400,00	0,00	32 400,00
1.24.Непредвиденные расходы	97 000,00	59 111,00	37 889,00
2.1.Ремонт общедомового имущества и мест общего пользования МКД	110 000,00	1 308 020,95	-1 198 020,95
2.2.Приобретение сантехнических материалов (задвижки, краны)	60 000,00	44 548,20	15 451,80
2.3.Модернизация и ремонт инженерных коммуникаций	230 000,00	406 277,80	-176 277,80
2.4.Ремонт и обслуживание ворот паркинга	50 000,00	48 800,00	1 200,00
2.5.Ремонт дверей, замена/установка доводчиков	25 000,00	13 020,00	11 980,00
3.1.Зарплата управляющего с налогами и взносами	648 480,00	648 480,00	0,00

3.2.Зарплата бухгалтера с налогами и взносами	310 800,00	310 800,00	0,00
3.3.Налог УСН	8 000,00	9 867,26	-1 867,26
3.4.Расчетно-кассовое обслуживание банка	16 000,00	12 489,00	3 511,00
3.5.Отправка почтовой корреспонденции	5 000,00	462,08	4 537,92
3.6.Канцтовары, заправка/покупка картриджей	10 200,00	7 763,75	2 436,25
3.7.Аттестация персонала и ежегодное повышение квалификации	10 000,00	2 000,00	8 000,00
3.8. Хостинг для сайта ТСН	10 000,00	8 570,00	1 430,00
3.9.Продление ЭДО и электронной подписи, техподдержка1С, интеграция в ГИС ЖКХ	23 000,00	22 630,00	370,00
3.10.Юридическая поддержка	152 520,00	156 240,00	-3 720,00
3.11.Страхование гражданской ответственности ТСН	70 000,00	55 800,00	14 200,00
Итого	5 646 345,66	7 098 811,91	-1 452 466,25

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

Сумма работ и услуг, по которым произошла экономия, сложилась из оптимизации затрат по ряду статей (заключение комплексных договоров, отсутствие необходимости в выполнении работ) и из-за отсутствия своевременного финансирования (несвоевременная оплата по квитанциям или отсутствие оплаты).

Перерасход по статьям «Благоустройство придомовой территории», «Ремонт общедомового имущества и мест общего пользования МКД» и «Модернизация и ремонт инженерных коммуникаций» был вызван крупномасштабными ремонтными работами в местах общего пользования и на водопроводе ГВС в ИТП, т.к. вместе с трубопроводом были заменены вышедшие из строя элементы запорной и регулировочной арматуры, а так же ростом цен на работы и услуги в 2023 году. Финансирование перерасхода осуществлялось за счет сэкономленных средств предыдущих периодов.

4.2 Задолженность собственников помещений перед ТСН на 31.12.2023 составила **1 396 336,23** рублей. В том числе задолженность более трёх месяцев – **349 843,93** рублей.

4.3. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по договорам с фиксированной стоимостью на 31.12.2023 составила **370 558,02** рублей и обусловлена условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2024 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 31.12.2023 составила **422 459,91** рублей и обусловлена потребленными объемами и условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2024 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 31.12.2023 составила **10 440,30** рублей (погашена в январе 2024).

4.6. Остаток денежных средств на счете ТСН на 31.12.2023 составил **377 551,16** рублей. Остаток денежных средств на счете капитального ремонта ТСН на 31.12.2023 г. составил **2 794 431,02** рублей.

4.7. В 2023 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 **106 410,00** рублей. **25 000,00 руб.** получены за 1-е место в конкурсе на лучшее ТСЖ города от Администрации г. Нижнего Новгорода.

5. Заключение

В 2023 году все запланированные работы и мероприятия были выполнены в срок. Многие работы были выполнены за счет сэкономленных за предыдущие периоды финансовых средств.

В планах на 2024 год присутствуют следующие проекты:

- водоподготовка ГВС;
- приобретение насосного оборудования для ИТП на замену вышедшему из строя и в резерв;
- замена мотора вентилятора дымоудаления;
- ремонт кровли.

Председатель правления ТСН «ОЛИМП»



Г.Н. Григорьев