

Отчет председателя Правления ТСН «ОЛИМП»

Григорьева Г.Н. за 2024 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 расчетные счета, открытые в Ф-л Приволжский ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ» и ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, подрядчиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСН не имеется.

В конце 2024 года расчетный счет, открытый в Ф-л Приволжский ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ» был закрыт в связи с реорганизацией финансовой организации.

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 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 2024 году мероприятия направлены на поддержание уровня жизни в МКД и выполнение решений, принятых на голосованиях собственников МКД:

1. Для узла подачи ГВС закуплена и смонтирована фильтрационная система, которая позволила свести к минимуму загрязнения в горячем водоснабжении;
2. Приобретены насосы для ИТП на замену вышедшему из строя и в резерв;
3. Закуплен и смонтирован мотор вентилятора дымоудаления правых этажных коридоров;
4. Произведен ремонт одного из двух вводных кабелей электроснабжения от распределительной подстанции к трансформаторной подстанции дома;
5. Осуществлены работы по ремонту и наладке дымоудаления парковки;
6. Произведен капитальный ремонт кровли и замена дверей в подвальные помещения дома.
7. Переданы на обслуживание и эксплуатацию городу фонари наружного освещения.

Для оказания услуг и обслуживания общего имущества ТСН «ОЛИМП» в 2024 году действовали следующие договоры:

1. Договор на оказание охранных услуг №01-03/ФО-20 от 01.03.2020г. ООО «Ч.О.П «КАСКАД». (прекратил действие 31.07.2024) Договор на оказание охранных услуг № 05-08/ФО-24 от 01.08.2024 г. ООО "ЧОО "ГРИФОН"
2. Договор на техническое обслуживание противопожарных систем: № ОПС-04/01-01-24 от 01.01.2024 г. с ООО «НИСК-СЕРВИС».
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 01.03.2020 г. (начало управления МКД ТСН «ОЛИМП»).

В настоящий момент сумма задолженности, образовавшейся с 01.03.2020 г. составляет по состоянию на 07.03.2025:

За 2020 год-отсутствует.
За 2021 год-отсутствует.
За 2022 год-отсутствует.
За 2023 год-8 705,63 руб.
За 2024 год-319 416,46 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 21.01.2024 г. и составил 42,00 руб./м².

4.1 План-фактный анализ затрат ТСН за январь-декабрь 2024 г.

Смета 01.2024 - 12.2024	План (руб.)	Факт (руб.)	Отклонен. (руб.)
1.1 Механизированная уборка снега	210 000,00	201 700,00	8 300,00
1.2 Благоустройство придомовой территории	50 000,00	0,00	50 000,00
1.3 Услуги электрика	115 200,00	115 200,00	0,00
1.4 Обслуживание систем: пожарной сигнализации, порошкового и водяного пожаротушения, пожарного дымоудаления	144 000,00	144 000,00	0,00
1.5 Аварийная служба инженерных систем МКД	198 000,00	187 465,80	10 534,20
1.6 Обслуживание трансформаторной подстанции	79 957,14	79 957,08	0,06
1.7 Услуги сантехника по оборудованию МКД	334 800,00	334 800,00	0,00
1.8 Чистка теплообменников, промывка и опрессовка систем отопления и ГВС	65 000,00	52 000,00	13 000,00
1.9 Хоз. инвентарь, хоз. материалы, спецодежда, уборочная техника, электротовары	130 000,00	87 575,85	42 424,15
1.10 Страхование лифтов	2 000,00	1 200,00	800,00
1.11 Обслуживание лифтов	204 000,00	204 000,00	0,00
1.12 Освидетельствование лифтов	20 000,00	18 594,00	1 406,00
1.13 Зарплата дворника с налогами и взносами	404 271,00	396 771,23	7 499,77
1.14 Услуги по уборке МКД	660 000,00	661 750,00	-1 750,00
1.15 Обслуживание и диспетчеризация крышной котельной	456 000,00	453 000,00	3 000,00
1.16 Дератизация и дезинфекция МКД	3 600,00	0,00	3 600,00
1.17 Услуги консьержа МКД и группа быстрого реагирования	1 076 400,00	1 167 300,00	-90 900,00
1.18 Аварийная служба газопровода	1 769,52	1 769,52	0,00
1.19 Обследование вент каналов	12 000,00	5 760,00	6 240,00
1.20 Гидродинамическая чистка канализации	30 000,00	0,00	30 000,00
1.21 Обслуживание видеонаблюдения	32 400,00	6 300,00	26 100,00
1.22 Непредвиденные расходы	94 000,00	152 750,00	-58 750,00
2.1 Ремонт и обслуживание общедомового имущества и мест общего пользования МКД	420 000,00	289 412,98	130 587,02
2.2 Приобретение сантехнических материалов (задвижки, краны)	60 000,00	10 641,20	49 358,80
2.3 Модернизация и ремонт инженерных коммуникаций (оборудование ИТП, котельной, электрощитовой, систем: видеонаблюдения, пожарной сигнализации, пожаротушения, дымоудаления)	350 000,00	365 835,20	-15 835,20
2.4 Ремонт и обслуживание ворот паркинга	50 000,00	19 500,00	30 500,00
2.5 Ремонт дверей, замена/установка доводчиков	25 000,00	12 581,00	12 419,00
3.1 Зарплата управляющего с налогами и взносами	708 000,00	708 000,00	0,00
3.2 Бухгалтерские услуги	334 800,00	334 800,00	0,00
3.3 Налог УСН	8 000,00	8 600,00	-600,00
3.4 Расчетно-кассовое обслуживание банка	21 000,00	15 239,80	5 760,20
3.5 Отправка почтовой корреспонденции	5 000,00	1 827,00	3 173,00
3.6 Канцтовары, заправка/покупка картриджей	10 200,00	6 436,40	3 763,60

3.7 Аттестация персонала и ежегодное повышение квалификации	10 000,00	12 300,00	-2 300,00
3.8 Хостинг для сайта ТСН	10 000,00	9 340,00	660,00
3.9 Продление ЭДО и электронной подписи, техподдержка1С, интеграция в ГИС ЖКХ	29 700,00	30 860,00	-1 160,00
3.10 Юридическая поддержка	152 520,00	143 220,00	9 300,00
3.11 Страхование гражданской ответственности ТСН	70 000,00	55 800,00	14 200,00
Итого	6 587 617,66	6 296 287,06	291 330,60

Примечание к столбцу «Отклонение» таблицы: 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 статье «Услуги консьержа МКД и группа быстрого реагирования» связан с ростом стоимости оказываемых услуг, «Непредвиденные расходы» - с дорогостоящим ремонтом кабеля электроснабжения дома. Финансирование перерасхода осуществлялось за счет экономии по другим статьям.

4.2 Задолженность собственников помещений перед ТСН на 31.12.2024 составила **1 436 328,58** рублей. В том числе задолженность более трёх месяцев – **275 825,55** рублей.

4.3. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по договорам с фиксированной стоимостью на 31.12.2024 составила **376 190,99** рублей и обусловлена условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2025 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 31.12.2024 составила **423 172,61** 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 31.12.2024 составила **8 712,00** рублей (погашена в январе 2025).

4.6. Остаток денежных средств на счете ТСН на 31.12.2024 составил **1 037 922,99** рублей. Остаток денежных средств на счете капитального ремонта ТСН на 31.12.2024 г. составил **4 114 911,44**рублей.

4.7. В 2024 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 **109 563,39** рублей.

4.8. После перехода на обслуживание в банк ВТБ у ТСН появилась возможность размещать свободные денежные средства на счетах под % без открытия депозитов (так называемые НСО – неснижаемые остатки) на срок от нескольких дней до нескольких месяцев. Благодаря данному банковскому продукту от размещения средств с расчетного счета получено 31 421,16 руб. и со счета капремонта – 64 755,47 руб.

4.9. Полученные за 2024 год пени за несвоевременную оплату услуг ЖКХ составили 55 894,54 руб.

5. Заключение

В 2024 году все запланированные работы и мероприятия были выполнены в срок.

В планах на 2025 год отсутствуют масштабные работы, т.к. для их осуществления требуется определенная аккумуляция денежных средств. Работы по ремонту будут осуществляться в рамках текущего ремонта для поддержания технического состояния МКД.

Председатель правления ТСН «ОЛИМП»



Г.Н. Григорьев