

Отчет о деятельности правления и исполнения сметы доходов и расходов ТСН(ж) «Мира 35» за 2023 год

На основании статьи 147 ЖК РФ, Устава руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

Решением общего собрания членов ТСН(ж), оформленное протоколом от 03.06.2022г. избрано правление в составе:

Писарева Елена Викторовна, Зворыгин Валерий Павлович, Новосельцева Анна Александровна, Рыбин Анатолий Владимирович, Малиновская Светлана Васильевна, Велиев Эмин Агалиевич, Суняйкин Денис Александрович, Гынгазов Евгений Александрович, Зотов Арсений Сергеевич.

Решением внеочередного общего собрания членов ТСН(ж), оформленное протоколом от 24.04.2023г избрано правление в составе:

Новосельцева Анна Александровна, Рыбин Анатолий Владимирович, Малиновская Светлана Васильевна, Тогидний Леонид Иванович, Трифонова Татьяна Ильинична, Суняйкин Денис Александрович, Шмыков Евгений Валерьевич, Ненашев Евгений Николаевич.

Решением Правления ТСН(ж) от 03.05.2023г. председателем Правления избрана Малиновская Светлана Васильевна, секретарем правления – Суняйкин Денис Александрович.

Правление ТСН(ж) в соответствии с Уставом проводит заседания, выписки протоколов которых размещаются на официальном сайте. В 2023 году регулярно проводились заседания правления, на которых были рассмотрены вопросы, требующие принятия решений. Все решения принимались коллегиально.

Приоритетами деятельности Товарищества в минувшем году были вопросы обеспечения бесперебойной работы жизнедеятельности МКД, организации работ по содержанию общего имущества собственников, ремонту общедомовых инженерных систем и конструктивных элементов МКД, благоустройства придомовой территории.

Смета Товарищества на 2023 год утверждена Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 1-2023 от 24.04.2023г.);

- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам доходов и расходов;
- смета доходов и расходов и расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества утверждены членами ТСЖ на Общем собрании;
- смета включает доходы и расходы, установленные законом и Уставом Товарищества (пп.2ст.137ЖКРФ).

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Уставом, Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСН(ж) «Мира 35» применяет упрощенную систему налогообложения. Со всех средств,

полученных в ходе коммерческой деятельности, Товарищество отчисляет налог, равный 6%.

Все расчеты в ТСН(ж) ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ", что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в размере 16,89 руб/м² (в т.ч. содержание 14,09 руб/м², плата за содержание лифтового оборудования 2,43 руб/м², плата за обслуживание домофона 0,37 руб/м²) начисляется собственникам с 01.07.2023г. на основании решения общего собрания собственников (протокол №1С-2023 от 30.07.2023г.) До 01.07.2023г. плата начислялась в размере 12,00 руб/м² за содержание, 3,1 руб/м² за лифт, 25 руб с квартиры- за домофон.

Все работы по содержанию общего имущества, проведенные в 2023 году, осуществлялись в рамках нормативных актов (расходы, связанные с содержанием общего имущества), в соответствии с утвержденным перечнем работ, планом работ, в соответствии с принятой сметой доходов и расходов ТСН(ж) на 2023г. в которую включаются также расходы на оплату труда, налоги, услуги банка, канцтовары, материалы, моющие и чистящие средства и др.

В течение года в план работы вносились корректировки, связанные с поступающими от собственников заявлениями о необходимости включения дополнительных работ, таких как внеплановые аварийные ситуации (в основном замена стояков канализации, водоснабжения), финансовыми возможностями Товарищества. Так при детальном осмотре кровли с привлечением специалистов установлено, что необходимости в ремонте кровли п.8, п.9 нет, требуется межсезонная прочистка ливневых лотков на кровле.

В отчетном периоде были проведены следующие работы в рамках содержания, ремонта и управления:

- проведение общего осмотра МКД и придомовой территории с составлением актов (весеннего и осеннего осмотра);
- выполнение текущих заявок (в т.ч. аварийных) собственников, переданных в АДС с устранением незначительных неисправностей водопровода, канализации, системы отопления;
- ремонт, регулировка и испытание системы отопления;
- ревизия, ремонт и частичная замена запорной арматуры трубопроводов отопления;
- частичная замена труб горячего и холодного водоснабжения, отопления, устранение хомутов и свищей на трубопроводах;
- промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения;
- проведение профилактических осмотров электрощитовых, вводно-распределительных щитов с устранением неисправностей;
- ревизия и частичная замена электропроводки в подвалах, установка плафонов, электрических патронов, выключателей, светильников;
- ремонт межпанельных швов;
- ремонт тамбурных дверей в подъездах;
- закрытие слуховых окон в подвалах на зиму;
- утепление дверей сушилок;
- ремонт и регулировка доводчиков входных дверей в подъезды;
- ремонт и покраска дверей входных групп, окраска стен площадок входных групп в подъезды;
- ремонт лестниц в подъезды с полной заменой ступеней (п.6, п.8)
- уборка и очистка придомовой территории и подъездов;
- обрезка деревьев и кустарников, вывоз веток;
- замена информационных досок на входе в подъезды;

- механизированная уборка снега в зимний период;
- скос травы в летний период;
- проведение субботников (весна, осень);
- ремонт домофонного оборудования;
- ремонт системы видеонаблюдения;
- монтаж шлагбаума, сбор и внесение номеров телефонов собственников и лиц, проживающих в доме в базу пользователей;
- прочистка ливневых лотков на кровле;
- сброс снега с козырьков на крыше;
- прочистка фановых труб;
- обустройство парковочного места для инвалида;

Все работы проводились как силами штатных сотрудников, так и с привлечением подрядных организаций. План работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на 2023 год, утвержденный общим собранием членов ТСН(ж) выполнен полностью.

В отчетном периоде проведены три собрания: Отчетное очередное собрание членов ТСН(ж) по инициативе правления, внеочередное собрание членов ТСН(ж) по инициативе членов ТСН(ж) и очередное собрание собственников МКД по инициативе членов правления ТСН(ж).

По результатам общего собрания собственников приняты решения по 33 вопросам, в т.ч. по вопросам капремонта, утверждению размера платы за содержание ОИ, благоустройству территории.

В ходе исполнения решений общего собрания собственников МКД правлением совместно с Департаментом архитектуры и градостроительства г.Томска проработан вопрос по уточнению границ земельного участка. Земельный участок сформирован, получены необходимые документы, что дает возможность в дальнейшем благоустроить придомовую территорию по программе «Формирование комфортной городской среды».

В рамках подготовки необходимой документации для участия в программе была направлена заявка В Ленинскую Администрацию г.Томска, заключен договор на проектные работы по благоустройству.

Заключен договор подряда на монтаж фасада (лицевая часть МКД), проведены переговоры с подрядчиком и обозначен план работ по подготовке капитального ремонта коммуникаций, направлено заявление в ООО «Томскводоканал» о рассмотрении возможности перехода на закрытую схему ГВС.

В 2023 году продолжил работу наш официальный сайт ТСН(ж) «Мира 35».

Сайт создан для объективного и полного информирования жителей о деятельности Товарищества с целью повышения доверия населения к ТСЖ, открытости и доступности получения информации.

На Товарищество возложена обязанность по размещению информации в ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (далее ГИС ЖКХ). Данная обязанность продиктована Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2014 N 209-ФЗ (ред. от 31.12.2017). Как и во всём остальном, Товарищество неукоснительно соблюдает нормы действующего законодательства и в установленные Законом строки размещает информацию в ГИС ЖКХ.

В отчетном периоде правлением велась претензионно-исковая работа.

Правление ТСН(ж) как самостоятельно представляло интересы собственников и членов ТСН(ж) в судебных инстанциях, так и с привлечением организаций. Заключены договора

на оказание юридических услуг, в ходе которых получены положительные решения в пользу ТСН(ж), а именно:

- решение Апелляционного суда г.Томска по делу № 33-1429/2023(№2-94/2023) по оспариванию решений общего собрания членов ТСН(ж)
- решение Ленинского районного суда по взысканию судебных издержек
- решение мирового суда г.Томска по взысканию задолженности с собственника кв.№255
- решение Арбитражного суда ТО по отмене исполнительского сбора

Так же заключено мировое соглашение по делу № А67-1900/2023 с ООО «АльянС», в ходе которого ООО «АльянС» отказался от части своих требований.

Продолжена работа с лицами, имеющими задолженность перед ТСН(ж), в порядке досудебного урегулирования путем систематического устного напоминания о необходимости внесения платы за жилье, вывешиваются регулярно списки квартир должников, направляются требования о погашении задолженности.

В течении всего года регулярно проводился прием граждан бухгалтером, председателем в часы приема два раза в неделю. Все вопросы, возникшие с начислением в платежных документах, решались в рабочем порядке.

Правлением своевременно актуализировались реестры собственников и членов ТСН(ж), реестр членов ТСН(ж) в установленные сроки направлялся в Департамент ЖКХ г.Томска. В установленные сроки направлялись ответы на заявления граждан и организации, направлялись предписания собственникам в случаях переоборудования ими систем отопления в квартире.

В рамках подготовки к празднованию Нового года, силами членов правления украшена придомовая территория гирляндами. Также проведен конкурс детских рисунков, участники награждены сладкими призами.

Правление приносит благодарность всем собственникам и жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление ТСН(ж) в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает квитанции! Правление в свою очередь будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и комфортности проживания в нем.

Отчет о финансовой деятельности ТСН(ж) "Мира 35" за 2023 год

остаток на расчетном счете на начало периода	9 468 548,31	в т.ч.кап.рем	9 365 557,47
всего поступило на расчетный счет	8 150 814,33	в т.ч.кап.рем	3 244 012,72
всего списано с расчетного счета	10 924 338,33	в т.ч.кап.рем	5 965 492,22
остаток на расчетном счете на конец периода	6 695 024,31	в т.ч.кап.рем	6 644 077,97

ДОХОДЫ		Плата, руб/ кв.м	Начислено	Поступило
I	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ			
	Ежемесячные платежи на спец.счет "Капитальный ремонт"	9,18	2 306 107,42	2 292 474,29
	Проценты, начисленные банком на НСО			436 897,45
	ИТОГО			2 729 371,74
II	СОДЕРЖАНИЕ			
	Взносы на содержание и текущий ремонт общего имущества	12	1 503 756,40	1 505 767,41
	Взносы на содержание и текущий ремонт общего имущества (с 01 июля 2023г.), в т.ч. лифт, домофон	16,89	2 108 898,99	2 124 954,71
	Обслуживание лифта (с окт.2022)	3,1	389 374,57	386 741,49
	Обслуживание домофона (с квартиры) (с окт.2022)	25	54 000,00	52 052,66
III	Дополнительный доход (поступление от интернет-провайдеров)			117 000,00
	ИТОГО			4 186 516,27
IV	КрСОИ электроэнергия, ГВС,ХВС	факт	1 247 183,69	1 234 926,32
	ИТОГО		5 303 213,65	5 421 442,59

РАСХОДЫ		Плата, руб/ кв.м	Сумма
I	Капитальный ремонт общего имущества		
1	Выплата на основании решения суда за ремонт фасада (дело А67-6363/2021)	16,04	4 028 885,99
2	Выплата на основании решения суда за ремонт фасада по мировому соглашению(дело А67-1900/2023)	2,59	651 272,09
3	Предоплата по договору на утепление фасада	3,11	781 225,56
	Итого	21,74	5 461 383,64
II	Содержание жилья		
1	Содержание МОП и придомовой территории, электрооборудования (в т.ч. ФОТ штатных сотрудников)	2,83	710 647,26

2	Благоустройство (скос травы, покраска МАФ и т.д.)	0,04	10 000,00
3	Механизированная уборка снега в холодный период	0,22	55 793,50
4	АДС, техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации, прессовка системы отопления и ГВС	1,53	385 000,00
5	Обслуживание прибора учета тепловой энергии	0,06	14 900,00
6	Услуги управления (в т.ч. вознаграждение правлению, ФОТ бухгалтера, услуги ревизионной комиссии, организация работ по предоставлению информации в электронном виде, передача отчетности в электронном виде, обслуживание программного обеспечения, сайт ТСН(ж), юридические услуги и т.д.)	3,12	783 090,33
7	Налоги с ФОТ (в т.ч. в ПФР,ФСС,ИФНС)	2,17	545 277,39
8	Налог (УСН)	0,02	6 030,00
9	Канцтовары, хозтовары, инвентарь, моющие средства, и пр.	0,09	23 745,77
10	Работы в целях обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества (водоснабжение, канализация, электроснабжение, видеонаблюдение), в т.ч. материалы	1,19	298 441,91
11	Ремонт МПШ	0,22	56 250,00
12	Установка шлагбаума (предоплата)	0,28	69 687,00
13	Проектные работы на благоустройство территории (предоплата), документация по земельному участку	0,14	36 053,12
14	Устройство крылец п.8,п.6	0,33	83 900,00
15	Ремонт входных групп, изготовление информационных досок	0,67	167 269,00
16	Непредвиденные расходы (в т.ч. перерасчеты, штрафы, пени, сборы)	1,32	330 393,39
17	Обслуживание лифтового оборудования	2,21	554 329,60
18	Страхование лифта	0,01	1 800,00
19	Обслуживание домофона (по договору к.1)	0,33	83 160,00
	ИТОГО	16,78	4 215 768,27
III	Оплата КрСОИ по эл.энергии,ХВС и ГВС	факт	1 247 186,42