

Отчет председателя Правления ТСН «ОЛИМП»

Григорьева Г.Н. за 2020г.

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 №1 от 19.11.2019г.)

Председателем правления ТСН «ОЛИМП» избран Григорьев Г.Н. (Протокол заседания Правления №1 от 20.11.2019г.)

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.
- Управление эксплуатацией жилого фонда

В 2020 году принят и реализован ряд ключевых решений, влияющих на качество проживания в МКД:

1. Деятельность ТСН была направлена на выявление накопленных ранее недостатков систем МКД, их устранение или разработка планов по их устранению.
2. Полностью восстановлены и введены в эксплуатацию системы пожарного оповещения, пожарного дымоудаления, водяного пожаротушения, порошкового пожаротушения, система анализа концентрации газа. На этажах размещены в необходимом количестве огнетушители и пожарные рукава.
3. Произведено масштабное переоборудование систем подачи ГВС и отопления (приведение в соответствие проекту МКД). Установлено более 20 контрольно-измерительных приборов, произведена переобвязка труб и разборка и химическая очистка теплообменников ГВС.
4. Введена в эксплуатацию система автоматизированного управления отоплением на базе контроллера КОНТАР.
5. Введена в эксплуатацию система вентиляции с обогревом встроенной парковки МКД.
6. Дооборудована крышная котельная приборами контроля за состоянием работы котлов и газового оборудования. Введен в эксплуатацию 3 котел.
7. Территория дома оборудована комплексной системой видеонаблюдения, состоящей из 76 камер видеонаблюдения. Осуществляется трансляция записей с камер на мобильные приложения собственников помещений, а также хранение записи до 60 суток.

8. Помещение колясочной оборудовано крюками-подвесами для велосипедов.
9. Установлено 4 современных светодиодных уличных светильника со стороны центрального входа за счёт подрядчика по монтажу сети Ростелеком.
10. До монтажа домовой системы видеонаблюдения за счёт Уфанет установлены 3 камеры видеонаблюдения по периметру дома.
11. Для обеспечения энергосбережения произведен комплекс мер по снижению потребления тепловой и электрической энергии: произведено сокращение осветительных приборов мест общего пользования, часть приборов переведена из круглосуточной работы на работу в ночное время, произведено частичное отключение отопительных приборов в подъездах.
12. Налажено взаимодействие с ПАО «ТНС энерго» по вопросам формирования суммы СОИ по нашему дому с учетом данных от абонентов физических и юридических лиц. Проведена работа по заключению прямых договоров на поставку электроэнергии коммерческих помещений нашего дома.
13. Произведена замена и установка 9 разбитых стекол дверей в местах общего пользования. Осуществлен многократный ремонт и восстановление механизмов и полотен входных дверей в помещения МКД. Закуплены ограждения на балконы пожарной лестницы.
14. Очищены от строительного мусора и хозяйственной деятельности функционировавшей ранее управляющей компании 2 помещения. Одно помещение используется в качестве административного помещения Товарищества, а второе в качестве хозяйственного помещения.
15. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом.

Для оказания услуг и оперативного управления общим имуществом ТСН «ОЛИМП» в кратчайшие сроки были заключены 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 №2031 от 01.03.2020 г. ООО «Абсолют», №69 от 01.06.2020 г. ООО СК «Агростройсервис».

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 оказание юридических услуг № б/н от 02.03.2020 г., Киселева Светлана Львовна.
11. Договоры на размещение оборудования связи (интернет, телевидение, телефония) №ННВ-00542246/ОПТ-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».
12. Соглашение по приему платежей № 42-9042-20-42-9042-20-79088882 от 23.03.2020г, ПАО «Сбербанк России».

3. Претензионно-исковая работа ТСН.

В течение периода работы Правления с 1 марта 2020 года по 31 декабря 2020 года ТСН «ОЛИМП» направлено 9 судебных приказов в Судебный участок №6 Советского судебного района города Нижний Новгород Нижегородской области на собственников помещений, которые систематически не оплачивают коммунальные услуги. Из-за эпидемиологической обстановки в 2020 году суд рассматривал их очень долго. И решения по судебным приказам поступили в ТСН лишь в 2021 году.

В настоящий момент в Федеральную службу судебных приставов направлено 5 судебных приказов для возбуждения исполнительного производства. 1 судебный приказ погашен. 3 – отменены собственниками.

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 №1 от 19.11.2019г. и составил 32,11 руб./м2.

4.1 План-фактный анализ затрат ТСН за март-декабрь 2020г.

Смета 03.2020 - 12.2020	План (руб.)	Факт (руб.)	Отклонен. (руб.)
Содержание МКД			
услуги охраны МКД	600 000,00	600 000,00	0,00
Т.О. котельной и теплопункта	350 000,00	350 000,00	0,00
Приобретение сантехнических материалов	47 917,00	29 286,07	18 630,93
Отправка почтовой корреспонденции	1 667,00	20 549,99	-18 882,99
Приобретение программного обеспечения	17 500,00	13 400,00	4 100,00
Приобретение компьютера и принтера	35 000,00	35 700,00	-700,00
Т.О. лифтов	203 775,00	171 600,00	32 175,00
Аттестация персонала и ежегодное повышение квалификации	25 000,00	18 900,00	6 100,00
Т.О. системы пожаротушения	100 000,00	97 800,00	2 200,00
Аварийное обслуживание инженерных систем	156 220,00	124 977,20	31 242,80
Ремонт и обслуживание шлагбаума и ворот паркинга	30 000,00	15 500,00	14 500,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание		977,20	-977,20
Заправка картриджа, канцтовары	6 000,00	4 449,00	1 551,00
Механизированная уборка снега	79 667,00	0,00	79 667,00
Озеленение и обустройство дворовой территории	29 167,00	0,00	29 167,00
Непредвиденные расходы (услуги юриста)	129 667,00	147 861,67	-18 194,67
Заработная плата электрика	92 083,00	89 324,48	2 758,52
Налоги с зарплаты электрика	27 809,00	20 291,52	7 517,48
т.о. станции подкачки ХВС	25 000,00	0,00	25 000,00
Обслуживание системы вентиляции МКД	25 417,00	0,00	25 417,00
Заработная плата сантехника	216 667,00	200 000,00	16 667,00
Налоги с зарплаты сантехника	65 433,00	60 400,00	5 033,00
Промывка, опрессовка системы отопления	50 000,00	55 924,40	-5 924,40
Электротовары, хозинвентарь, хозматериалы	71 917,00	66 520,38	5 396,62
Страхование лифтов	1 667,00	900,00	767,00
Освидетельствование лифтов	12 417,00	15 332,01	-2 915,01
заработная плата дворника	218 833,00	187 110,00	31 723,00
налоги с заплаты дворника	66 088,00	56 507,22	9 580,78
Заработная плата уборщицы	216 667,00	202 186,96	14 480,04
налоги с зарплаты уборщицы	65 433,00	61 060,16	4 372,84
Дератизация и дезинфекция МКД	18 000,00	0,00	18 000,00
Устройство офиса ТСН	38 333,00	29 815,00	8 518,00
Модернизация инженерных коммуникаций	194 136,00	184 863,50	9 272,50
Зарплата управляющего	433 333,00	400 930,84	32 402,16
Налоги с зарплаты управляющего	130 867,00	121 081,11	9 785,89
Зарплата бухгалтера	216 667,00	200 000,00	16 667,00
Налоги с заплаты бухгалтера	65 433,00	60 400,00	5 033,00
Расчетно-кассовое обслуживание банка	10 000,00	8 949,00	1 051,00

Услуги по заполнению ГИС ЖКХ	8 333,00	0,00	8 333,00
Телефонная связь	5 000,00	0,00	5 000,00
Модернизация ограждающих конструкций на балконах	83 000,00	76 585,00	6 415,00
Текущий ремонт-прочее	20 000,00	37 665,00	-17 665,00
Итого	4 190 113,00	3 766 847,71	423 265,29

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

Общая сумма работ и услуг, которые не были выполнены **423 265,29** 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 31.12.2020 составила **1 044 185,01** рублей. В том числе задолженность более трёх месяцев - **232 096,87** рублей.

4.3. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по договорам с фиксированной стоимостью на 31.12.2020 составила **137 744,30** рублей и обусловлена условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2021 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 31.12.2020 составила **353 994,30** рублей и обусловлена потребленными объемами и условиями договоров. Оплата осуществляется в месяц, следующий за отчетным. (в январе 2021 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 31.12.2020 составила **138 865,49** рублей (погашена в январе 2021)

4.6. Остаток денежных средств на счете ТСН на 31.12.2020 составил **228 810,00** рублей. Из них **140 006,00** – целевой сбор 2020 года.(будущие запланированные расходы на навес для крыльца)

5. Заключение

Необходимо особо отметить, что на протяжении всего отчетного периода 03.2020 – 12.2020 года ТСН функционировало в условиях острой нехватки финансовых ресурсов, главным образом вследствие отсутствия оплат коммунальных услуг. Об этом Правление ТСН неоднократно информировало собственников, размещая информацию в telegram-канале и на доске информации. Списки неплательщиков размещались в лифтах и в telegram-канале. (к сожалению, дольше 2х часов эти списки не висели, т.к. снимались, видимо, самими неплательщиками).

Хотелось бы напомнить, что создание ТСН являлось общей инициативой, направленной на увеличение прозрачности в управлении нашим домом, выявление и устранение технических неисправностей, доставшихся нам от застройщика и предыдущего ДУКа, и обеспечение комфортной среды проживания. Не надо забывать, что ТСН это ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ, и от вовлеченности всех членов товарищества и собственников помещений зависит результат деятельности. В том числе и платёжная дисциплина, которая является на текущий момент главным фактором, тормозящим процесс развития и улучшения нашего дома.

Ожидаем от всех вас идеи, направленные на улучшение нашего дома. При генерации идей просим не забывать про то, что требующие достаточно большого финансирования проекты должны быть согласованы Правлением и собственниками помещений. Поэтому такие идеи желательно инициировать и прорабатывать за несколько месяцев до окончания года и составления сметы на будущий год.

Уверены, что каждый житель и собственник помещений нашего замечательного дома специалист в определённой сфере. Будем рады любой помощи, направленной на обеспечение дальнейшей безопасной и комфортной эксплуатации дома и прилегающей территории, кроме обсуждений в общих чатах.

В заключение хочу поблагодарить всех соседей, кто вместе с Правлением прошел этот путь в первые, надеюсь, самые сложные 10 месяцев, помогал словом и делом. Уверен, что текущая команда Правления успешно справилась с поставленными задачами, как бы тяжело и непривычно это не было; вместе нам по плечу сделать многое.

Мы (члены Правления), со своей стороны, делаем все, что в наших силах!

Председатель правления ТСН «ОЛИМП»



Г.Н. Григорьев