

Отчет Правления ТСЖ «Новая Слобода» о финансово-хозяйственной деятельности (2019г.)

1. Общие сведения о ТСЖ «Новая Слобода» и о составе Правления Товарищества

ТСЖ «Новая Слобода» зарегистрировано как юридическое лицо 05.09.2001 г. ОГРН 1025202277517. Юридический адрес: 603018, г. Нижний Новгород, ул. Аркадия Гайдара д.26

Площадь жилых помещений МКД – (согласно данным КВЦ) 33143 кв.м.

Площадь нежилых помещений – (согласно данным КВЦ) 1272,25 кв.м.

Деятельность товарищества легитимна, Правление Товарищества осуществляет свою деятельность согласно Уставу Товарищества. Председатель Правления Товарищества действует на основании Устава и Протокола заседания правления (№1 от 04.08.2019 г.)

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД
- Содержание и благоустройство придомовой территории,
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций МКД, инженерных сооружений
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношении с третьими лицами по вопросу деятельности Товарищества,
- Управление эксплуатацией жилого фонда

Учет в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами, Жилищным кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

ТСЖ «Новая Слобода» по приносящей доход деятельности применяет упрощенную систему налогообложения (Доходы-Расходы)

Бухгалтерский учет автоматизирован и ведется в 1С:

Расчет и начисление платы за жилые и нежилые помещения ведется организацией ООО «Кустовой-вычислительный центр»

Все расчеты в Товариществе осуществляются в безналичной форме через расчетный счет Товарищества, открытый в ПАО «Сбербанк». Зарплата сотрудников выплачивается на карты по Зарплатному проекту, заключенному с ПАО «Сбербанк».

В отчетном периоде работа Правления Товарищества была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на правление Уставом Товарищества, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД.

В 2019 г. состав Правления ТСЖ «Новая Слобода» был сформирован в следующем составе:

1. Дмитриева Александра Михайловна (кв. 88)

2. Лаптева Кристина Александровна (кв.189)
3. Коробова Ирина Александровна (кв.215)
4. Штурмина Татьяна Михайловна (кв.247)
5. Яицкая Татьяна Антоновна (кв.289)
6. Юнусова Дания Алексеевна (кв. 371)
7. Беззубов Сергей Викторович (кв. 413)
8. Шалдин Евгений Игоревич (кв. 386)
9. Маков Денис Александрович (кв. 476)
10. Антонова Ксения Валентиновна (кв.484)

Правление в указанном составе было сформировано на двухлетний срок полномочий на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений членом Тсж от 31.07.2019 г.

Председателем Правления большинством голосов была избрана Антонова Ксения Валентиновна (Протокол №1 от 04.08.2019 г.).

2. Отчет Правления ТСЖ «Новая Слобода» о проделанной работе за 2019 год

Основным видом деятельности ТСЖ является управление и эксплуатация 1-го жилого дома с общим количеством квартир 561, Нежилых помещений 50.

Высшим органом управления является общее собрание членов товарищества, которое утверждает смету доходов и расходов с учетом обязательных платежей.

Выполнение решения общего собрания обеспечивает правление ТСЖ «Новая Слобода» во главе с председателем-Антоновой Ксенией Валентиновной, которая избрана на должность на основании протокола правления № 1 от 04.08.2019 года.

Главной целью своей деятельности Правления ТСЖ считает: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, выполнения работ по обеспечению надежного функционирования инженерных систем и строительных конструкций дома в целом, санитарному содержанию дома и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг.

3. Отчет о содержании и ремонте общего имущества

3.1. Организация деятельности Товарищества по содержанию общего имущества, эксплуатации и ремонту жилого фонда.

- 1) сформирован проект сметы доходов и расходов Товарищества на 2020 год.

2) подготовлены и своевременно сданы пакеты документов налоговой и бухгалтерской отчетности Товарищества в государственные органы.

3) - с 14.07.2019 по 15.07.2019 год проводилась проверка Отдела ОПД и ПР по г. Нижнему Новгороду с целью выявления не соблюдения обязательных требований пожарной безопасности. Выдано предписание на устранение нарушений. Собственными силами ТСЖ выполнен ряд мероприятий по устранению замечаний,

-27.08.2019 выдано предписание Администрации г. Нижнего Новгорода об устранении нарушений системы вентиляции подъезда № 11. Собственными силами демонтирована часть вентиляции. В ходе внеплановой проверки на ранее выданное предписание получен акт проверки без выявления нарушения. ТСЖ обратилось в суд на собственников нежилых помещений для приведения в первоначальный вид места общего пользования, из цокольного этажа на крышу, проходя через межэтажные перекрытия, стены и крышу.

- на предписание от 06.12.2018 года выдано Администрацией г. Нижнего Новгорода об устранении повреждения окрасочного слоя стен лестничных клеток в подъездах № 1,2 получен акт без выявленных нарушений от 12.03.2020 года.

4)- управляющим ТСЖ пройдено обучение по программе пожарно-технического минимума, охране труда работников организации.

- электриком пройдено обучение по программе энергетической безопасности.

5) организовано взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, с организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию оборудования, и органами государственной власти.

6) принималось участие в подготовке и проведению ежегодного освидетельствования и страхования лифтового оборудования.

7) производился надзор за качеством и объемом выполненных работ по техническому обслуживанию, ремонту инженерного оборудования и инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации жилого дома.

8) проводилась работа с собственниками квартир по своевременной оплате коммунальных услуг и взысканию имеющейся задолженности досудебном порядке.

9) проводилась работа по опломбировке квартирных счетчиков учета расхода горячей и холодной воды и составлению актов о вводе их в эксплуатацию.

10) продолжается работа с программой ЖКХ КВЦ по начислению, формированию квитанций, учета оплаты и задолженности.

11) Введены в электронном виде лицевые счета с 4го по 11-й подъезды (кв 144-561) в полном объеме.

12) Восстановлены карточки жильцов ТСЖ с отметкой в паспортном столе в количестве 80 штук.

13) Восстановлены поквартирные карты в количестве 13 штук

3.2. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования в 2019 году

1. проведены работы по текущему ремонту подъездов № 1,2.
2. проведены работы по текущему ремонту лифтов: установка устройств, предотвращающих падение груза дверей шахты в шахту на лифтах, ремонт электродвигателя главного привода лифта, замена пускателей, ремонт привода дверей кабины лифта, замена вкладышей башмаков и смазывающих устройств на лифтах.
3. Работы по подготовке к отопительному сезону 2019-2020 г.г.
4. Пуско-наладочные работы по пуску тепла
5. Пуско-наладочные работы по пуску тепла после аварии на вводных трубопроводах со тц Март
6. Промывка системы ХВС после подачи загрязненной воды в результате аварии канализационного коллектора
7. Проведена ревизия технического состояния отопления, ГВС и ХВС
8. Проведена ревизия обратного клапана на обратном трубопроводе ГВС на вводе в районе 1-го подъезда
9. Промывка входящего фильтра ГВС на входящем трубопроводе в районе 1-го подъезда
10. Ревизия всех задвижек на ГВС, ХВС, отопление
11. Ремонт и частичная замена элементов канализационных трубопроводов (1,2 подвал)
12. Прочистка выпусков в канализационные колодцы 1 и 2 подъезды
13. Прочистка выпусков в канализационные колодцы 1 и 2 подъезды силами сторонней организации гидродинамической установкой
14. Очистка канализационного выпуска в районе 9-го подъезда
15. Очистка канализационного выпуска в районе 11-го подъезда
16. Очистка системы ливневой канализации в районе 10-11 подъезды
17. Демонтаж дверей выходов на кровлю, с последующей закладкой проемов и установкой дверей надлежащего размеров 10 и 11 подъездов. Восстановление кровельного ковра и герметизация мастичными материалами
18. Установлены и закреплены оголовки и отливы на кровле 10 и 11 подъездов
19. Произведен ремонт решеток выхода с лестницы на технический этаж 4-го и 6-го подъездов
20. Ремонт дверей входной группы 2,3,4 подъездов
21. Очистка подвальных помещений после разлива фекальных вод, дезинфекция холодным туманом с привлечением сторонней организации 2,3,4 подъезды
22. Оформлена заявка на передачу световых опор системы освещения в количестве 13 шт, в районе парковки, на баланс муниципалитета

23. Выполнены работы по восстановлению освещения внутридворовой и северной стороны территории дома, с привлечением сторонней организации
24. Окрашены ранее смонтированные ограждения газона с западной стороны дома
25. Произведена планировка грунта после проведения работ по замене трубопроводов в районе 1-го подъезда
26. Заменены урны около подъездов в количестве 2 шт.
27. Замена люка мусоропровода в 3-м подъезде(2-й этаж)
28. Частичная замена остекления 7,8,9 подъездов
29. Частичный ремонт дверей и замена остекления в 10-11 подъездах
30. Ремонт системы отопления 10-11 подъезда. Демонтаж и монтаж расширительного бака
31. Гидравлический расчет и реконструкция системы отопления с целью разгрузочного аварийного клапана
32. Установка счетчиков учета тепловой энергии и ГВС в 10-11 подъездах
33. Ремонт клапана ГВС в 6 подъезде
34. Оборудован склад лакокрасочных материалов в 11 подъезде
35. Установлен циркуляционный насос в 5-м подъезде на оконечной ветке
36. По предписанию пожарной инспекции восстановлен сквозной проход в 3 и 5 подъездах, заменены двери и демонтированы ненужные элементы
37. Демонтированы травмоопасные малые формы на детской площадке
38. Организован вывоз и сдача металлолома с привлечением сторонней организации
39. Реконструкция вызова лифтов в 10-11 подъезде
40. Установка электросчетчика в помещении лифтовой диспетчерской 11 подъезд
41. Организован сбор опасных отходов
42. Оборудована мастерская в 11 подъезде
43. Оборудованы туалет и душевая для работников Тсж в 11 подъезде

3.3 Санитарное содержание и благоустройство территории :

1. выполнялись плановые мероприятия по уборке территории вокруг жилого дома от мусора, очистке от снега и льда территории перед подъездами, пешеходных дорожек и проезжей части в зимний период, посыпка антигололедными средствами.

2. проводились работы по окраске ограждений со стороны ТЦ «Март»

3. был произведен снос деревьев в количестве 5 единиц, согласно акту обследования состояния зеленых насаждений, выданного Администрацией Автозаводского района.

4. проводился покос отросшей травы на придомовой территории.

4. Отчет о доходах и расходах ТСЖ

4.1. Общая сумма начислений (вместе с коммунальными услугами) собственникам жилой и нежилой недвижимостью в 2019 году за оказанные услуги составила 37 322 433 руб.64 коп. Фактическое поступление денежных средств на счет ТСЖ от жильцов за этот же период - 35 207 018 руб.63 коп.

Источником доходов в ТСЖ является сдача в аренду помещения, оборудование для провайдеров, оказание услуг по нестационарному торговому объекту. В 2019 году от арендаторов было получено 358 638 руб.60 коп.:

- Нижегородская лифтовая компания 171 274 руб.00 коп.

- ПАО МТС 84 300 руб.04 коп.

- ОАО Ростелеком 32 500 руб.00 коп.

- ЭР-Телеком 25 483 руб.96 коп.

- ИП Селиванов 5 096 руб.18 коп.

- ООО Быстрое питание 39 984 руб.42 коп.

4.2. К основным расходам ТСЖ относятся:

1. Административно-управленческие (зарплата, налоги, канцелярские и почтовые расходы, программное обеспечение и компьютерная техника, банковские, юридические услуги, связь)

2. Содержание и обслуживание общего имущества (техническое обслуживание тепловых пунктов, лифтов, домофонов, подготовка домов к отопительному сезону, хозяйственный инвентарь, ежегодные противопожарные мероприятия)

3. Ремонт (услуги подрядных организаций по ремонту, оборудование и материалы для ремонта)

5.3. Основные поставщики коммунальных услуг

Электроснабжение - АО «Волгаэнергобыт»

Водоснабжение и водоотведение - АО «Нижегородский водоканал»

Теплоснабжение - ООО «Автозаводская ТЭЦ»

Вывоз ТКО - ООО «Нижэкология»

4.3. Расшифровка по расчетному счету ОАО Сбербанк

Сальдо на 01.01.2019г. 240 598 руб.38 коп.

Поступило денежных средств всего: 35 565 657 руб.23 коп.

Списание денежных средств всего: 35 531 970 руб.53 коп.

в том числе:

1.Выдано в кассу предприятия 36 500 руб.00 коп.

2.Оплата поставщикам 30 337 430 руб.50 коп.

3.Расчеты по налогам и сборам 1 695 402 руб.06 коп.

4.Расчеты с персоналом по оплате труда 3 106 855 руб.87 коп.

5.Услуги банка 41 758 руб.79 коп.

6.Возврат ошибочно перечисленных
денежных средств 12 559 руб.44 коп.

7.Вознаграждение председателю 87 000 руб.00 коп.

8.Возмещение подотчетных сумм - 52 018 руб.11 коп.

9.Прочие расходы (госпошлины, штрафы, удержание
из з/платы сотрудника) 162 445 руб.76 коп.

Остаток денежных средств на 01.01.2020 г. 274 285 руб.08 коп.

4.4.О средствах капитального ремонта на специальном счете

С 2015 года в Товариществе средства на капитальный ремонт ежемесячно перечисляются на специальный счет, открытый по решению собственников в филиале АО Россельхозбанк

Сальдо на 01.01.2019 год 1 254 165 руб.22 коп.

Поступило денежных средств 2 741 764 руб.80 коп.

в том числе: 11 300 руб.04 коп.

от жителей 2 425 837 руб.89 коп.

возврат от поставщиков 315 926 руб.91 коп.

Списание денежных средств 1 145 687 руб.06 коп.

в том числе: 162 445 руб.76 коп.

оплата поставщикам 1 126 984 руб.44 коп.

ошибочно перечисленные

денежные средства 9 822 руб.62 коп.

услуги банка 8 880 руб.00 коп.

Сальдо на 01.01.2020 год 2 850 242 руб.96 коп.

4.5. О дебиторской задолженности

Самая большая проблема, с которой столкнулось правление за время работы – это наличие собственников по оплате за содержание помещений и коммунальные услуги. На 01.09.2019 г. задолженность по платежам составила — 4 602 916 руб. Данный факт отрицательно влияет на обслуживание нашего дома, на выполнение плановых задач. Дело в том, что оплату за ресурсы (тепловая энергия, вода, стоки, электричество и др.) Товарищество производит вовремя. Соответственно на содержание и ремонт денежные средства поступают с задержкой. Неплательщики, видимо, считают своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. К сожалению собственники- должники никак не хотят понять, что денежные средства поставщикам и исполнителям услуг необходимо оплачивать ежемесячно и в полном объеме.

У судебного пристава находятся исполнительные листы на сумму 1 690 645,24 рублей

В завершение отчета хотелось бы обратить Ваше внимание, уважаемые собственники, на следующие важные моменты:

- уважайте своих соседей
- берегите общедомовую собственность
- не шумите по ночам
- проводите ремонтные работы в соответствии с установленным регламентом
- вы выбрасывайте бытовой мусор в места общего пользования, тем более не выбрасывайте его из окон квартир
- не выбрасывайте строительный мусор в мусоропровод, мусоропровод предназначен только для бытового мусора
- не выбрасывайте сигареты из окон и балконов
- следите за своими детьми и не разрешайте им портить общедомовое имущество, в частности рисовать на стенах, лифтовых кабинах, научите детей относиться бережно к нашему общему имуществу
- владельцам домашних животных необходимо следить за своими питомцами, в неприятных ситуациях – убирайте за нами, не выгуливать животных на детской площадке
- очень важно своевременно производить оплату за помещение и потребленные коммунальные услуги.

Помните, мы живем в общем Доме, мы несем за него ответственность. Мы заинтересованы в комфортном проживании. Это наша непосредственная среда обитания, наша собственность. Будет ли она сохранена, будет ли она содержаться в чистоте и порядке, зависит прежде всего от нас.

Члены правления приносят благодарность всем жителям, которые поддерживают действующее правление, которые предлагают свою помощь в решении разных вопросов, которые своевременно вносят плату за помещения и ЖКУ.

Председатель правления

 К.В. Антонова