

Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Единство» за отчетный период (2022г.-2023г.)

Введение

ТСЖ «Единство» является добровольным объединением собственников жилья, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава ТСЖ «Единство». Товарищество является некоммерческой организацией.

В управлении ТСЖ «Единство» находится один многоквартирный дом №66А по ул. им. Землячки в г. Волгограде, общей площадью 17784,5 кв.м., включая технический этаж и помещения общего пользования, в том числе общая площадь жилых и нежилых помещений по состоянию на 01.02.2024 г. составляет 14539,8 кв.м. помещение ТСЖ 131,50, площадь для расчета ОДН 14671,3 кв.м.

Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества с 17.06.2022г. по 31.12.2023г. осуществляло Правление, избранное на Очередном (Годовом) общем собрании членов ТСЖ – Протокол №1 от 17.06.2022г., состоящее из 7 (семи) членов Товарищества: Гладнева Т.В., Надежина Н.В., Шаповалова Г.Н., Гансиор А.А., Шаповалов С.Л., Юрченко Н.Н., Клецкова И.С.

Руководство текущей деятельностью Товарищества с 17.06.2022г. по 30.10.2023 осуществлял Председатель Правления ТСЖ «Единство» Клецкова Ирина Сергеевна (Протокол заседания Правления №1 от 06.07.2022г.). Затем, с 31.10.2023 и по 31.12.2023 года – Надежина Наталия Валентиновна (Протокол заседания Правления № 4 от 31.10.2023года). В связи со сменой места жительства Клецкова И.С. прекратила полномочия по деятельности в качестве председателя правления.

В 2024 году заканчиваются полномочия членов Правления и председателя. В рамках предстоящего годового общего собрания членов ТСЖ Правление предстоит переизбрать.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется Уставом, нормами Жилищного Кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов РФ.

Заседания правления

За истекший период Правление Товарищества провело 11 заседаний. (из их 5 в 2022 году, 6 в 2023 году). Основными вопросами, рассмотренными Правлением, являлись вопросы о работах, направленных на содержание и ремонт МКД с целью поддержания эксплуатационных показателей инженерных сетей и конструктивных элементов дома, приобретения материалов для проведения работ по текущему ремонту и благоустройству придомовой территории, а также предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.

Расходование денежных средств

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 (протокол № 1 от 22.05.2023г.)

В отчетном периоде Товарищество самостоятельно производило бухгалтерское обслуживание и расчет платы за содержание общего имущества собственников и за капитальный ремонт. Все расчеты в ТСЖ ведутся в безналичной форме, через расчетный счет, открытый в ПАО «Сбербанк России», что позволяет делать абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. В соответствии с действующим приказом председателя правления денежные средства в подотчет выдаются сотруднику путем перечисления на банковскую карту.

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчетный период является плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме. Согласно Уставу ТСЖ и положению об учетной политике ТСЖ, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основные (уставные) виды деятельности ТСЖ.

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения - доходы 6%).

Начисления , произведенные за 2022 год:

Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества - всего составила 3801866 руб.90коп.

Получено 3941027 руб. 79коп. Израсходовано – 3853960 руб. 51 коп.

Итоги исполнения сметы за 2022 год утверждены общим собранием (протокол № 1 от 22.05.2023г.)

Начисления, произведенные за 2023 год:

- плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе содержание и т.о. лифтов. – всего составили 3 902337 руб. 58 коп.;
- домофон (техническое обслуживание, ремонт) – всего 41700 руб.;
- коммунальный ресурс на содержание общего имущества по электроэнергии – всего - 618157 руб. 48 коп.;
- коммунальный ресурс на содержание общего имущества по холодному водоснабжению – всего - 32725 руб. 53 коп.;
- по водоотведению – 21075 рублей 07 коп.

Начисления по капитальному ремонту в 2023 г. составили 1 398839 рублей 80 коп. Поступления от собственников жилых и нежилых помещений по капитальному ремонту, в том числе пени за просрочку взносов на кап. ремонт в 2023 г. составили 1 467635 руб. 78 коп.

В 2023 году произведено расходов на общую сумму 3772421 руб. 72 коп, в том числе:

2508487руб.87коп. – расходы на заработную плату работникам ТСЖ, включая НДФЛ, в том числе оплата по договорам возмездного оказания услуг (249204руб.), взносы в Пенсионный фонд России, Фонд социального страхования, оплату налога на доходы по УСН;

- 764711 руб. 17 коп. – расходы по обязательным договорам на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, техническое обслуживание оборудования индивидуального теплового пункта, техническое обслуживание и ремонт лифтов, страхование и услуги инженерного центра по техническому освидетельствованию лифтов, профилактический осмотр и ремонт системы дымоотведения, техническое обслуживание системы пожарной сигнализации, услуги банка: РКО р/с, услуги телефонии, интернет, обслуживание сайта ТСЖ, обновление и сопровождение программных продуктов: "1С" - расчет ЖКХ и зарплатной программы; электронной отчетности СБИС, обслуживание оргтехники (заправка и приобретение картриджей, ремонт принтера), дезинфекция, дератизация мест общего пользования.
- 148140 рублей 78 копеек составили расходы на ремонт и замену запорно-регулирующей арматуры, приобретение и поверку измерительных приборов, манометров, досрочно произведена поверка двух расходомеров (в связи с превышением допустимой погрешности 4%), сварочные работы с целью устранения аварийных ситуаций по заявкам жителей и ремонта выявленных аварийных участков на трубопроводах систем отопления, ХВС и ГВ, водоотведения, отнесенных действующим законодательством к общему имуществу собственников.
- 145651руб. 84 коп. – приобретение товарно-материальных ценностей для ремонта общего имущества; 23285,31 - приобретение канцтоваров, хозтоваров, 4873 руб. – приобретение спецодежды, 5829 руб.77коп. - почтовые услуги, расходы на работу с должниками претензионного характера, расходы на уплату госпошлины (в суды по работе с должниками), нотариальные услуги, благоустройство – 17675руб.52коп. Прочие расходы: проведение специальной оценки условий труда работников ТСЖ – 12000руб.(мероприятия по охране труда), расходы на компенсацию использования личного автотранспорта – 13030руб., услуги hh.ru Волгоград -1195руб. Результаты выполнения работ (оказания услуги) фиксируется Управляющим или Председателем Правления ТСЖ в актах выполненных работ (оказанных услуг).

В ТСЖ «Единство» открыты: расчетный счет и специальный счет для формирования фонда капитального ремонта в ПАО «Сбербанк России» Волгоградское отделение №8621/0770.

Движение денежных средств по банковским счетам Товарищества за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.:

2023 год	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
р/с основной	281439,64	4862645,95	4125787,63	1 018297,96
специальный счет на кап. ремонт	9 073694	1 525394,65	-	10 606003,45

Оплата труда работникам ТСЖ производится в соответствии со штатным расписанием, Положением об оплате труда работников ТСЖ и ФОТ по смете на 2023 г., среднесписочная численность работников за 2023 г. составила 10 человек.

В плановом порядке в течение 2023 г. осуществлялись работы по содержанию общего имущества: уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории дома от мусора, очистка от снега и наледи, в том числе перед подъездами, пешеходных дорожек и механическая очистка проезжей части в зимний период, очистка технического этажа и крыши МКД от мусора, мусорных камер, стволов мусоропроводов и общей площадки сбора ТКО, замена неисправных ламп, выключателей и плафонов освещения, а также техническое обслуживание и ремонт лифтов, тех. обслуживание системы пожарной сигнализации, профосмотр и ремонт дымоventилиационной системы, тех. обслуживание приборов учета тепловой энергии. В рамках подготовки к отопительному периоду 2023–2024 гг. осуществлена химическая промывка (с разборкой) двух теплообменников пластинчатых (для отопления и ГВС). Данные мероприятия позволили осуществлять бесперебойное и качественное предоставление коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению жителям дома. При разборке теплообменников были промыты все пластины и очищены от скопившегося многолетнего слоя ржавчины и грязевых пробок. Проведение гидродневматической промывки и опрессовки внутридомовой системы отопления было проведено по графику и подтверждено актом, подписанным представителями тепловой инспекции ООО «Концессии теплоснабжения» и выдачей паспорта готовности. Данная информация была размещена на сайте ТСЖ «Единство», проведена поверка ОДПУ тепловой энергии, работы по очистке наружных канализационных сетей и колодцев от мусора и грязи, регулярно проводились текущие ремонтные и профилактические работы по настройке и ремонту шлагбаумов на территорию временной парковки и др. работы согласно, годового плана работ.

Работа по взысканию задолженности:

1. Направленно претензий в количестве 46 штук, на общую сумму 240 556,52 руб.

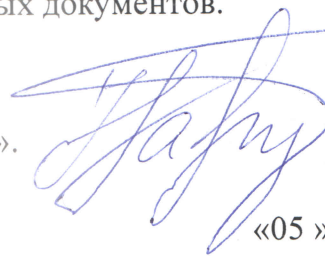
2. 38 претензий оплачены в полном объеме на сумму 174 625,49 руб.
3. 4 задолженности исполняется частично.
4. В мировой суд направленно 4 заявления о вынесении судебного приказа, на общую сумму 56 574,83 руб.
5. 4 судебных приказа направленно на исполнение в службу судебных приставов.
6. 5 судебных приказов (с прошлого года) находятся на исполнении. 3 судебных приказа исполняются частично. 2 исполнительного производства окончено, в связи с невозможностью взыскания.

Исполнение годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД периодически корректируется в зависимости от обстоятельств, объемов поступлений оплаты от собственников МКД по статье «содержание и текущий ремонт общего имущества», а также на основании решений общих собраний членов ТСЖ, решений Правления ТСЖ.

Вывод:

За отчетный период деятельности правления ТСЖ «Единство» многоквартирный дом №66А по ул. им. Землячки обслуживался надлежащим образом, чрезвычайных ситуаций не происходило, все работы и необходимые мероприятия по обеспечению жизнедеятельности дома и защита прав собственников, как потребителей жилищно-коммунальных услуг, производились в плановом режиме. Незначительные аварийные ситуации устранялись в сроки, установленные требованиями нормативных документов.

Председатель правления ТСЖ «Единство».



Н.В. Надежина

«05 » апреля 2024 года