

«УТВЕРЖДЕН»

«УТВЕРЖДЕН»

Правлением членов товарищества  
собственников недвижимости  
«Пионерская.8» протокол № 1  
от 20.02.2024г.

Председатель Правления  
ТСН «Пионерская.8»  
Веремеюк Т.Б.

Общим собранием членов товарищества  
собственников недвижимости  
«Пионерская.8» протокол № 1 от 31.03  
2024г.

Председатель собрания  
31.03.2024г. Игнатенко А.В.  
Секретарь собрания  
Суржикова Л.А.

Годовой отчет о деятельности  
Правления ТСН «Пионерская.8»  
за 2023 год

В январе – декабре 2023 года финансово-хозяйственная деятельность ТСН «Пионерская.8» была направлена на обеспечение нормального функционирования дома и положительные экономические показатели, на экономию средств, на рациональное и целевое их использование. Все работы и финансовые затраты были согласованы с членами правления.

На дату проведения собрания установлено, что общая площадь МКД №8 по ул. Пионерская г. Новороссийска составляет 10498,4 кв.м., в том числе площадь жилых помещений – 6596,8 кв.м., нежилых помещений – 2978,1 кв.м., балконов (лоджий) – 923,5 кв.м., всего квартир – 104 шт., паркомест – 30 шт.

Очередное общее собрание членов ТСН «Пионерская.8», собственников помещений в МКД №8 по ул. Пионерская г. Новороссийска, проводилось 09.04.2023г. – 12.05.2023г., на котором было переизбрано Правление ТСН и председатель Правления, ревизионная комиссия, утверждена плата за содержание и текущий ремонт жилья в сумме 28,0 руб. с 1кв.м. и 600 руб. за паркоместо в месяц (Протокол №1 от 12.05.2023г.). Переизбранное Правление ТСН «Пионерская.8» приступило к своим обязанностям с 12.05.2023г.

В состав Правления ТСН входят:

1. Веремеюк Татьяна Борисовна – председатель Правления ТСН.
2. Игнатенко Александр Владимирович.
3. Суржикова Лариса Анатольевна.
4. Арнаутов Ростислав Юрьевич.
5. Бедросов Александр Александрович.

В состав ревизионной комиссии входят:

1. Понедельникова Н.Н.,
2. Алферов С.А.,
3. Стрельникова И.А.

На общем собрании членов ТСН собственников помещений в МКД, проведенном в период 09.04.2023г. – 12.05.2023г. был заслушан Отчет Председателя Правления ТСН «Пионерская.8» о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Пионерская.8»

за 2022 год и Заключение ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Пионерская.8» за 2022год.

В 2023 году Правлением ТСН «Пионерская.8» было проведено 7 заседаний, на которых обсуждались насущные вопросы и проблемы дома, коммерческие предложения по ремонту и благоустройству дома и придомовой территории.

В 2023 году ТСН было заключено 14 договоров на оказание услуг:

1. Договор подряда №1/05-23 на монтаж универсального полиуретанового покрытия резиновой крошкой на спортивной площадке дома с ООО «Спортэкосрой» (от 15.05.2023г.)
2. Договор №023-002 на оказание услуг по размещению и обслуживанию сведений и электронных документов в ГИС ЖКХ с Бушиным С.А. (самозанятый) (от 21.06.2023г.)
3. Договор об оказании юридической помощи (о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги) с Адвокатом Прокопьевой Марией Владимировной (от 03.08.2023г.)
4. Договор подряда №72 на ремонт ограждений придомовой территории (ремонт конструкций из нержавеющей стали) с ИП Сорока Иван Иванович (от 08.08.2023г.)
5. Договор аренды прилегающей территории № 01/23 (от 17.08.2023г.) с ИП Кругляк Ольга Анатольевна (территория под «Стаканом»)
6. Договор №2 на установку, настройку, замену диспетчерской связи в пассажирских лифтах 1-ого и 2-ого подъездов в доме с ООО «Вертикаль» (от 14.09.2023г.).
7. Договор подряда №73 на ремонт ограждений придомовой территории (ремонт конструкций из нержавеющей стали) с ИП Сорока Иван Иванович (от 02.10.2023г.)
8. Договор подряда по осуществлению ремонтно-восстановительных работ по системе телевидения с ИП Горьков Сергей Валенинович (от 20.02.2023г.)
9. Договор №44 на ремонт приказного аппарата с АО «Союзлифтмонтаж-Юг» (от 10.03.2023г.)
10. Договор гражданско-правового характера возмездного оказания услуг по управлению имуществом МКД №8 по ул. Пионерская г. Новороссийска №1/1 с Суржиковой Л.А. (от 01.06.2023г.)
11. Договор гражданско-правового характера возмездного оказания услуг по кошению травы на придомовой территории №1 с Алесенко А.И. (от 11.07.2023г.)
12. Договор гражданско-правового характера возмездного оказания услуг по обновлению программного обеспечения 1С (новые пресс-релизы) №2 с Стрельниковым Д.В. (от 15.07.2023г.).
13. Договор гражданско-правового характера возмездного оказания услуг по уборке придомовой территории и подъезда №2 с Осиповым К.А. (на время очередного отпуска Железняк О.Н.) (от 17.07.2023г.)
14. Договор подряда на ремонт лифтовых кабин в МКД с Жидовленко А.В. (самозанятый) (от 29.09.2023г.)

За 2023 год:

- произведены ремонтно-восстановительные работы по системе телевидения в доме;
- произведена закупка и ремонт торсионных механизмов для парковочных ворот;
- произведена замена ролика, а также регулирование откатных ворот;
- произведено техническое обслуживание станции ДГУ (генератор);
- произведена диагностика и техническое обслуживание водяных насосов в МКД;

- осуществлялось кошение травы на придомовой территории;
- произведен монтаж универсального полиуретанового покрытия резиновой крошкой на спортивной площадке дома;
- произведена закупка полного комплекта приказных аппаратов и их замена в лифтовых кабинах и на этажах дома;
- произведен ремонт ограждений из нержавеющей стали на придомовой территории;
- произведено страхование лифтов 1-ого и 2-ого подъездов;
- произведена установка, настройка, замена диспетчерской связи в лифтовых кабинах 1-ого и 2-ого подъездов дома;
- произведены работы по демонтажу защитных панелей в лифтовых кабинах подъездов №1 и №2 дома, по очистке поэтажных дверей лифтовых кабин от полиэтилена, по демонтажу пола от линолеума в лифтовых кабинах и покрытие пола кварцвинилом;
- осуществлена проверка дымовых и вентиляционных каналов от газоиспользующего оборудования;
- произведена замена общедомового прибора учета воды;
- произведены работы по обновлению программного обеспечения 1С;
- размещены необходимые сведения и требуемые электронные документы в ГИС ЖКХ;
- инициированы судебные иски к Левчук Л.А.(кв.16) и Аветисян Д.В. (кв. 80) о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг

Основные показатели финансовой деятельности ТСН «Пионерская.8» за 2023 год представлены в таблицах № 1, № 2, №3.

Таблица № 1

**Поступление средств на расчетный счет ТСН «Пионерская.8» в 2023 году**

	Начислено, руб.	Поступило, руб.	Отклонение, руб.
Членские взносы	2602333,26	2427820,2	- 174513,06
Поступление от продажи товаров, продукции, выполнения работ, оказания услуг (Ростелеком, Спринг)	38400,00	26400,00	- 12000
Реализация - услуги по сдаче в аренду территории (Кофе-стакан, фудрак)	289998,02	244998,02	- 45000
Итого	2930731,28	2699218,22	- 231513,06
На капитальный ремонт	662892,66	628335,92	- 34556,74
Всего	3593623,94	3327554,14	- 266069,80

В целях понижения задолженностей собственников регулярно делались напоминания о своевременном предоставлении показаний потребления воды, проводились беседы с теми, кто задерживает оплату, рассылались предписания и предостережения.

Таблица № 2

**Расходы денежных средств ТСН «Пионерская.8» за 2023г. на воду и электричество**

Расходы	По показаниям (начислено)	Факт (оплачено)
Оплата за воду по общедомовому счетчику	1142038,60	1133403,77

Оплата за электроэнергию по общедомовому счетчику	1442374,51	1380998,02
Итого	2584413,11	2514401,79

Таблица №3

**Расходы денежных средств ТСН «Пионерская.8» за 2023г. и их соответствие статьям сметы расходов на 2023год (руб.)**

Расходы	По смете (на 2023г.)	Факт 2023г.
<b>1.Расходы по техническому обслуживанию и содержанию МКД</b>		
За обслуживание генератора, включая оплату за дизтопливо	45000,00	55385,30
Оплата за вывоз мусора	210000,00	159686,76
Оплата за обследование дымоотводящих и вентиляционных каналов	19000,00	18720,00
Оплата за обслуживание лифтов	140000,00	125765,90
Оплата за обслуживание домофонов, систем видеонаблюдения, доводчиков	25000,00	18205,00 (1300,00+16905,00)
Оплата за проверку герметичности внутр. Газопровода	12000,00	15446, 58 (14130,84+1315,74)
Оплата за программное обеспечение мобильного приложения, программу для ЭВМ «Контур», оплата за создание эл. подписи в ГИС ЖКХ, оплата за размещение информации в ГИС ЖКХ	30000,00	30287,06 (22248,00+8039,06)
Юридические услуги	30000,00	14200,00
Оплата за ремонт системы телевидения	15000,00	15248,00 (3600,00+11648,00)
Услуги связи, почтовые расходы	5000,00	2320,00
Услуги банка	15000,00	28351,40

Техническое обслуживание систем пожаротушения	90000,00	88000,00 (24000,00+64000,00)
Страхование лифтовых шахт	900,00	1200,00
Экспертиза (техническое освидетельствование) лифтов	10000,00	10000,00
Дезстанция, дератизация	-	-
Техническое обслуживание станции водоснабжения	75000,00	59700,00
Мытье фасадных витражей	23000,00	-
Установка системы связи в лифтах	-	61489,81 (44654,40+16835,41)
<b>Итого расходы по техническому обслуживанию и содержанию МКД</b>	<b>744900,00</b>	<b>704005,81</b>
<b>2. Ремонт общего имущества</b>		
- ремонт потолочной плитки в подъездах	5000,0	-
- ремонт и обслуживание ворот и калиток (в т.ч. замена роликов на парковочных воротах)	50000,00	79300,00 (71300,00+8000,00)
- ремонт дверей	15000,00	-
- ремонт, очистка и покраска железных ограждений, садовых диванов	50000,00	19795,00
- ремонт (заделка трещин) на этажных площадках, в прихожих подъездов, замена кафельной плитки	30000,00	-
- частичная очистка и покраска газовых труб	50000,00	-
<b>Итого работы по ремонту общего имущества</b>	<b>200000,00</b>	<b>99095,00</b>
<b>3. Материальные расходы</b>		
<b>Материальные расходы (Закупка канцелярских</b>	<b>50000,00</b>	<b>82051,85</b> <b>(4449,80+12006,00+1057,05+9634,80+3508,40+</b> <b>51395,80)</b>

говаров, моющие средства для пола, перчатки, тряпки, инструментарий садовый, химикаты и удобрения для растений и прочее)		
<b>4. Дополнительные расходы (резервы)</b>		
Оплата светодиодного светильника	-	11073,00
Госпошлина по судебному иску	-	17903,00
Оплата комплекта приказных аппаратов для лифтов и их частичная замена	-	47509,36
- установка баскетбольного столба	7000,00	7000,00
Монтаж универсального полиуретанового покрытия резиновой крошкой на спортивной площадке дома	-	373000,00
Демонтаж защитных панелей в лифтовых кабинах подъездов №1 и №2 дома, очистка поэтажных дверей лифтовых кабин от полиэтилена, демонтаж пола от линолеума в лифтовых кабинах и покрытие пола кварцвинилом.	-	30000,00
Штрафы, пеня, неустойки	-	17500,00
<b>Итого дополнительных расходов</b>	57000,00	503985,36
<b>5. Расходы на оплату труда и налоги</b>		
Оплата труда (по штатному расписанию) с НДФЛ	1114040,00	1044333,75 (150650,00+65411,00+656124,75+17631,00+154517,00)
Вознаграждение председателю правления ТСН	276000,00	276000,00

Налоги социальное страхование, на доходы физических лиц	317833,00	306448,63 (22542,00+300,32+281877,52+ 1728,79)
<b>Итого расходов на оплату труда и налоги</b>	<b>1707873,00</b>	<b>1626782,38</b>
<b>Расходы, всего:</b>	<b>2434364,00</b>	<b>3015920,40</b>
Показатели	По смете (на 2023г.)	Факт 2023г.
<b>Всего оплат за содержание и ремонт, за парковку, 2023 год</b>	<b>2504373,00</b>	2427820,20 (оплаты за минусом оплат за воду и электричество)
Поступление от продажи товаров, продукции, выполнения работ, оказания услуг	38400,00	26400,00
Реализация - услуги по сдаче в аренду территории	197000,00	244998,02
<b>Всего средств:</b>	<b>2739773,00</b>	2699218,22
<b>Оплаты за капитальный ремонт</b>		628335,92

В 2023 году текущие расходы ТСН превысили поступления на 316702,18 руб. (3015920,40 - 2699218,22). Сумма расходов 316702,18 руб. была покрыта за счет возврата средств незаконно взысканных с ТСН «Пионерская.8» НЭСК в счет оплаты электроэнергии, фактически потребленной арендатором нежилого помещения в МКД (магазином «Пятерочка»).

В 2023 году заемных средств не было.

**Показатели бухгалтерского учета:**

1. Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2022г.: **598083,19 руб.**
  2. Поступило денежных средств, всего за период 01.01.23г. – 31.12.23г.: **6284620,15 руб.**
  3. Расходы денежных средств, всего за период 01.01.23г. – 31.12.23г.: **5618511,05 руб.**
  4. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2023г.: **1264192,29 руб.**
- в т.ч. Остаток денежных средств на счете капитального ремонта на 31.12.2023г.: **895408,04 руб.**

Правление ТСН «Пионерская.8»:

Веремеюк Т. Б.

Суржикова Л. А.

Бедросов А. А.

Игнатенко А. В.

Арнаутов Р. Ю.