

**Отчет председателя правления ТСН ТСЖ «Углеуральская,27»
о финансово хозяйственной деятельности
за период январь-декабрь 2024г.**

ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» зарегистрировано как юридическое лицо 18.03.2019г., приступило к управлению многоквартирным домом по адресу: г. Пермь, ул. Углеуральская, 27 с 30.04.2019г.

Общая площадь здания – 10 033,00 кв. м. Площадь жилых помещений – 7 814,6 кв. м.

Дом введен в эксплуатацию 22.11.2018г.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.96 г № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регуливающими бухгалтерский учет в Российской Федерации. ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы (налоговая ставка 6%). Бухгалтерский и налоговый учёт ведется в электронном виде и на бумажных носителях. Для ведения учета в электронном виде и начислений платежей применяется ПО 1С-бухгалтерия.

Ведение бухгалтерского учета, расчет и начисление платежей, а также печать квитанций для собственников в ТСЖ «Углеуральская,27» в 2024г. осуществлял и ИП Гесс Вадим Дмитриевич (Академия ТСЖ) по договорам аутсорсинга.

Все расчеты велись в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО «Сбербанк». Кассовые операции за отчетный период не проводились в связи с тем, что все расчеты в ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» ведутся в безналичной форме, через расчетный счет, открытый в ПАО «Сбербанк», что делает абсолютно прозрачными все расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» заключены долгосрочные договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями.

Сотрудников в штатном расписании ТСЖ нет. Обслуживание производят аутсорсеры. Трудовых договоров и договоров ГПХ в 2024г. не было, что оптимизировало затраты ТСЖ на налоги. Председатель работал за вознаграждение, страховые взносы отчислялись с вознаграждения председателя. Работа председателя в ТСЖ в качестве ИП или самозанятого по действующему законодательству невозможна, поэтому налоги с вознаграждения не оптимизировались.

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 2024г. работа правления ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» была организована в соответствии с требованиями законодательства РФ, Уставом ТСН ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ 2024г. Ответственной за финансово-хозяйственную деятельность в 2024г. была председатель правления Серебрякова Л.Е.

Начисления за коммунальные услуги в ТСЖ определялись сметами, утвержденными общими собраниями членов ТСЖ в 2023 и в 2024гг. Начисления за коммунальные услуги в составе квитанций ТСЖ (водоснабжение, водоотведение, подогрев воды на содержание ОИ) производились по тарифам, установленным Министерством тарифного регулирования и энергетики Пермского края.

**Оплаты контрагентам отражены в приложении к акту ревизионной
комиссии.**

Основные контрагенты ТСЖ в 2024г.:

контрагенты	товары, услуги
ООО "Новая городская инфраструктура Прикамья"	водоснабжение водоотведение квартирное и на содержание ОИ
ПАО "Пермэнергосбыт"	расчет и выставление жильцам начислений за электроэнергию для содержания ОИ, электроэнергия на ОИ, не оплаченная жильцами с последующим перерасчетом
ПАО "Т Плюс"	тепловая энергия для подогрева воды на содержание ОИ
ИП Князев Александр Владимирович (компания "ЭлиСАН")	содержание и текущий ремонт инженерных систем, аварийно-диспетчерская служба, санитарное обслуживание мест общего пользования в подъездах (клининг), ремонтно-строительные работы за пределами договора обслуживания, материалы для работ
ООО "Урал-Лифт"	техобслуживание и текущие ремонты лифтового оборудования
ТП Гесс Вадим Дмитриевич (Академия ТСЖ)	бухгалтерское обслуживание, бюджетирование, отчетность, размещение информации в ГИС ЖКХ, январь-ноябрь
ООО "Градиент-Сервис"	обслуживание пожарной сигнализации (правление, электрощитовая)
ООО Дезцентр "Эффект"	дератизация подвала и контейнерной площадки
ООО ИКЦ "Прогресс"	техническое освидетельствование лифтов
ООО "Деловые линии"	доставка
ООО "Аквавива"	материалы для замены лежанки хвс
АО "Торговый центр "Пиастрелла"	плитка для стен в тамбуры
ИП Лезгинов Вадим Игоревич	плитка для пола в тамбуры
ИП Ростовский Александр Борисович (Арма-сити)	Монтаж натяжных потолков в холле 1 подъезда
ООО "Гильдия мастеров"	Ремонт тамбуров
Вшивков Юрий Владимирович (самозанятость)	инженерное консультирование (услуги управляющего)
Субботина Мария Валерьевна (самозанятость)	юридические услуги (по взысканиям)

В рамках подотчетных средств приобретались материалы для работ по содержанию и текущему ремонту. Затраты отражены в приложении к акту ревизионной комиссии.

Обзор аварий на общедолеовом имуществе в 2024г.

1. Действий вандального характера с причинением ущерба ТСЖ – не было.
2. Аварийные ситуации:
 - 2.1. летом во время грозы была повреждена автоматика лифта 1 подъезда. Стоимость восстановительных работ составила 28 269,37 руб.
 - 2.2. в течение года устранены протечки на 2 стояках гвс, ущерба собственникам не зафиксировано.

Обзор по направлениям работы.

Содержание и текущий ремонт инженерных сетей:

- гидropневматическая промывка и опрессовка стояков отопления;
- замена неисправных манометров;
- промывка теплообменников гвс;
- замена лежанки хвс; труб гвс и хвс в ИТП
- устройство отвода воды из клапана сброса давления системы отопления в лежанку водоотведения
- локализация протечек, выявление причин затопления в квартирах и их устранение в случаях неисправностей на стояках;
- прочистка канализации в комнатах уборочного инвентаря;
- замена смесителей в комнатах уборочного инвентаря;
- прочистка канализации в ситуациях засоров, замена поврежденных участков канализационной сети;
- ревизия системы водоотведения дождевых и талых вод с кровли
- установка розеток и датчиков освещенности на крыльце 1,2,3 подъездов;
- ревизия электрощитовой с тепловизионным обследованием конактов;
- ревизия насосов циркуляции гвс
- установлены аварийные отключатели магнитов входных дверей;
- выведение уличных розеток;
- монтаж фонаря освещения на торце 3 подъезда;
- ежемесячный осмотр системы пожарной сигнализации, ежеквартальная проверка сработки (электрощитовая, помещение правление).

Обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства:

- плановые текущие работы ТО-1, ТО-3, ТО-6, ТО-12 согласно внутреннего графика;
- ежесуточный контроль над состоянием диспетчерского оборудования, удаленный контроль доступа в машинные отделения, обеспечение нормативного времени эвакуации пассажиров из остановившихся кабин;
- выявление и устранение неисправностей оборудования по заявкам;
- страхование лифтов;
- работы по подготовке к техосвидетельствованию лифтов;
- процедура ежегодного техосвидетельствования лифтов по требованиям Ростехнадзора;

Содержание и текущий ремонт в местах общего пользования в подъездах:

- ремонт тамбуров в 1,2,3 подъездах: замена напольной плитки, монтаж настенной плитки,
- электромонтажные работы в лифтовом холле 1 подъезда с установкой новых светодиодных панелей и датчиков
- уборка подъездов (обеспечение моющими и защитными средствами, инвентарем), в том числе мытье окон в подъездах, клининг после ремонта лифтовых холлов в 1,2,3 подъездах
- замена доводчиков входных дверей;
- утепление дверей подвала и мусорокамер, замена уплотнителей на входных дверях подъездов
- регулировка окон в МОПах;
- замена ковриков в тамбурах

Содержание и текущий ремонт в местах ограниченного доступа:

- замена замков;
- генеральная уборка на техэтаже и в подвале;
- дератизация в подвале;
- уборка мусора на кровле, снега по периметру кровли и на козырьках подъездов
- устройство фартуков поддонов в КУИ.

Содержание земельного участка и текущий ремонт элементов благоустройства:

- устройство новой контейнерной площадки у ТП (за счет средств целевой субсидии и оплату стройконтроля ТСЖ);
- устройство детской площадки (полностью за счет средств целевой субсидии)
- ремонт скамеек и урн;
- содержание летнего озеленения крылец подъездов и цветочниц; ремонт цветочниц;
- содержание клумб у подъездов;
- уборка придомовой территории от снега, в т.ч. с использованием спецтехники;

- уборка придомовой территории от мусора, крылец от грязи, покраска элементов благоустройства (бордюров, полусфер),
 - скашивание травы на газонах;
 - контроль вывоза мусора, дератизация территории у контейнерной площадки;
 - приобретены гирлянда и удлинитель к искусственной елке
- Обследование и прочистка вентиляционных каналов** в рамках подготовки к отопительному сезону.

**Анализ исполнения сметы включен
в акт ревизионной комиссии в качестве приложения.**

Экономия по сравнению с запланированными затратами составила 113 988,84 руб.

Не выполнены полностью запланированные работы по 4 статьям:

1. Ремкомплект и оборудование для системы отопления и гвс
2. Ремонт конструктивных элементов (кровли, отмостки);
3. Устройство узлов сброса на стояках гвс.
4. Шлифовка лестничных площадок и маршей в 3 подъезде

Значительный перерасход по статьям:

1. Налоги, взносы: план 48 518,00, перерасход более 100 тыс.
2. Непредвиденные расходы: план 39 257,65, перерасход более 50 тыс.

Наиболее весомые затраты, отнесенные к непредвиденным расходам: выездное инженерное консультирование с осмотром инженерных систем дома (проверка качества работ ЭЛИСАНа, ИП Князев), генеральная уборка в подвале и на техэтаже, вынос строймусора, сложенного там со времен достраивания дома (легально воспользовались спецконтейнером для строймусора, установленного для новых домов), устройство защитных фартуков для поддонов в КУИ, оплата стройконтроля при устройстве контейнерной площадки, затраты, связанные общедворовой елкой (доля У27; шары и бантики переходят для использования в следующие годы).

**На р/с ТСЖ (на основании выписок) на 01.01.2024: 388 011,13 руб.
31.12.2024: 783 965,99 руб.**

Претензионно-исковая работа

В судебном порядке взыскивалась задолженность с 2 квартир.

Председатель
правления ТСН ТСЖ «Углеуральская,27 »



Серебрякова Л.Е.