

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДОМОСТРОЙ» О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2023 ГОД

I. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Отчет составлен по результатам работы председателя правления ТСЖ «Домострой» (далее по тексту «Председатель») в соответствии с Уставом товарищества, Жилищным законодательством для анализа целевого использования средств, полученных ТСЖ «Домострой».

ТСЖ «Домострой» (далее ТСЖ), является некоммерческой организацией, основной вид деятельности связан с содержанием многоквартирного жилого дома. Бухгалтерский учет некоммерческой организации связан с целевым использованием денежных средств, поступивших от собственников жилья.

ТСЖ «Домострой» зарегистрировано как юридическое лицо 01.08.2006 г. ОГРН 1062311048062. В этом году исполняется 18 лет с даты образования.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию 20.06.2024 г. составляет 6090,5 м², что равно 68,4% от общей площади помещений собственников многоквартирного дома. Деятельность ТСЖ легитимна.

Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ.

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Уставом, Учетной политикой, Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Домострой» применяет упрощенную систему налогообложения.

В текущем финансовом году Товарищество продолжило самостоятельное бухгалтерское обслуживание, а также самостоятельный расчет платы за содержание и таких услуг ЖКУ как электроэнергия и холодное водоснабжение. По выбору собственников, с ООО «КТЭ» заключены прямые договоры по оказанию услуг горячего водоснабжения. Также, в 2022 году было принято решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта – сбор и хранение средств осуществляет Некоммерческая унитарная организация «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов».

Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты в ТСЖ полностью автоматизированы, ведутся при помощи лицензионного программного обеспечения. Расчет и начисления платы за содержание и ЖКУ производится с использованием специализированной программы – «АРКУС». Бухгалтерский учет ведется в программе «1С Бухгалтерия 8.0» Для бухгалтера организовано рабочее место, оснащенное всей необходимой оргтехникой. Для решения текущих вопросов бухгалтер и председатель правления ведут прием граждан 2 раза в неделю.

Все расчеты в ТСЖ «Домострой» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в КК «Кубань Кредит», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Домострой» не имеется. Для осуществления текущих покупок, в целях хозяйственных нужд, выпущена банковская карта, позволяющая минимизировать и даже исключить авансовые отчеты сотрудников Товарищества в наличной форме.

С 2021 г. в Товариществе организован резервный фонд, задача которого, накапливать денежные средства на затратные виды благоустройства и прочие непредвиденные расходы, которые могут возникнуть по мере старения и износа общедомового имущества ТСЖ. По состоянию на 31.12.2023 г, было накоплено 460 027 рублей 88 копеек. Товарищество продолжит накапливать денежные средства для осуществления, в будущем, значительных расходов на благоустройство или приращение общего имущества. Расходование резервного фонда также осуществляется - на покрытие текущего баланса расходов ТСЖ в рамках сметы доходов и расходов ТСЖ «Домострой». За прошедший финансовый год из фонда было потрачено 99806 руб. на установку 5 новых видеокамер по 4 мп – четыре на козырьки входных групп и одну с торца 1 подъезда, а также 80 000 на проведение оценки соответствия лифтов, которые отработали назначенный срок службы и продления срока эксплуатации. Как вы помните, наши лифты отработали в 2023 году свой гарантийный срок, замена будет произведена в 2024 году. Без этого заключения мы были обязаны остановить лифты в сентябре прошлого года.

Что касается видеокамер, которые также крайне важны для организации безопасности нашего дома и двора, то поскольку от подрядчиков поступило новогоднее предложение по очень выгодной цене с учетом стоимости оборудования и монтажных работ, мы решили, что стоит им воспользоваться.

В этой связи, за прошедший год общая сумма резервного фонда сократилась, что является демонстрацией того, что фонд востребован и возникает необходимость его использовать в незапланированных случаях, чтобы не давать серьезной дополнительной нагрузки на тариф СОИ. Это предложено в проекте сметы на 2025 год – часть работ предлагается реализовать за счет средств, уже собранных в Фонде.

С 01 июля 2017 года на ТСЖ «Домострой» возложена обязанность по размещению информации в ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (далее ГИС ЖКХ). Данная обязанность продиктована Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2014 N 209-ФЗ (ред. от 31.12.2017). Как и во всём остальном, Товарищество неукоснительно соблюдает нормы действующего законодательства. В установленные Законом строки ТСЖ приступило к размещению информации в ГИС ЖКХ, для этих целей был заключен договор со специализированной организацией.

II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

Состав Правления товарищества избран Общим собранием (Протокол 1 от 08.06.2022 г. со сроком полномочий на два года.

В состав правления ТСЖ «Домострой» входят 9 членов:

1. Матяш Вера Анатольевна кв. 5
 2. Аркатова Светлана Борисовна кв. 6
 3. Астахова Наталья Александровна кв. 53
 4. Тананян Татевик Завеновна кв. 70
 5. Фолджин Анна Александровна кв. 75
 6. Белов Сергей Станиславович кв. 93
 7. Свердличенко Александр Викторович кв. 108
 8. Мартыновский Александр Иванович кв. 131
 9. Капустина Евгения Николаевна кв.124
- Председателем правления ТСЖ «Домострой» переизбрана Фолджин А.А.

В счетную комиссию ТСЖ "Домострой" на 2023-2024 гг. избраны:

1. Холявко Дарья Сергеевна кв. 25
2. Головки Марина Алексеевна кв. 48
3. Вишняк Павел Дмитриевич кв. 100
4. Матвиенко Нина Владимировна кв. 116

В ревизионную комиссию ТСЖ "Домострой" на 2023-2024 гг. входят:

1. Розенкова Татьяна Викторовна кв. 61
2. Кириллова Ольга Владимировна кв. 123
3. Таросян Анатолий Вадимович кв. 88

В 2024 году заканчиваются полномочия членов Правления и председателя. В рамках данного общего собрания членов ТСЖ Правление, а также счетную и ревизионную комиссию предстоит переизбрать, либо продлить полномочия действующих составов, если на момент начала голосования не поступит заявок на включение в список кандидатов.

III. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- Содержание и благоустройство придомовой территории;
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- Обеспечение населения коммунальными услугами;
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в

отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- Управление эксплуатацией жилого фонда.

1. За отчетный период произведена замена запорной арматуры на системе отопления – 32 шт (1 подъезд), заменены манометры на узле учета в количестве 2 шт. Планируется продолжить замену кранов по одному подъезду каждый год, поскольку это довольно затратное мероприятие.

В целом можно сделать выводы о том, что дом не молодеет и всё больше инженерного оборудования необходимо менять или ремонтировать;

2. Продолжили гидроизолировать межпанельные швы – теперь работы производили на фасаде со стороны двора. Обратную сторону дома удалось отремонтировать почти всю, за счет средств со счета капитального ремонта, до перехода в Фонд КР.

3. В рамках подготовки к отопительному периоду 2023–2024 гг. осуществлена промывка системы отопления. Данные мероприятия позволяют осуществлять бесперебойное, без потери качества, отопление в доме. При проведении опрессовки задефектованы манометры, заменены на новые.

4. Произведена установка новых видеокамер во дворе дома (5 шт)

5. Пройдена комплексная выездная проверка лифтов в д. 10 технадзором, полученные замечаний носят незначительный характер, были устранены.

6. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется регулярно;

7. Придомовая территория. Усилиями собственников Герцевой Т., Капустина В., Артеменко В., Астаховой Н., Коротковой Н., Петренко Т., Омилаевой Н. и супругов Мартыновских (надеюсь, никого не забыла), высажено большое количество летних и многолетних растений, за ними осуществляется уход. С каждым годом территория двора становится краше, спасибо вам всем огромное. В летний период времени силами ТСЖ (наим подрядчика) осуществляется регулярный покос травы.

Уборке и содержанию дворовой территории уделяется внимание: 5 дней в неделю производится подметание и уборка урн. Во время субботника маркируются и поддерживаются парковочные места во дворе дома для удобства парковки жильцам, также производится окрашивание лавочек, перил, входных групп и ограждений.

8. Проверка газового оборудования была организована и проведена максимально удобно для всех, в том числе и в выходные дни.

9. Ежегодно три раза проводится проверка работоспособности вентиляции и вентиляционных каналов. Проверка вентиляционных каналов проводится при помощи видео эндоскопического оборудования, без необходимости получать доступ в каждую квартиру.

10. Ежегодно проводится дезинсекция чердака и подвала, а также коридоров, лестниц, лифтовых шахт. По заявкам жильцов в прошлом году также обрабатывали газон перед подъездами от комаров, средством с налипателем,

чтобы подольше поработало.

11. По заявкам жильцов производится аварийная прочистка стояков канализации.

IV. ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ

Детальный финансовый отчет о доходах и расходах в течение года представлен двумя документами: акт ревизионной комиссии и отчет об исполнении сметы за 2023 г., с ними можно ознакомиться на сайте ТСЖ «Домострой» <https://domostroy.kvado.ru>

Председатель правления ТСЖ «Домострой» А.А. Фолджин