

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДОМОСТРОЙ» О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2024 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 20.06.2025 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, с 2022 году формирование 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 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. С 31.01.24 г. по 31.12.2024 г, было накоплено 260712,61 рублей. Товарищество продолжает 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 376 000 руб. на замену кровли над 3 подъездом, а также 114 342,50 рублей на замену старых аналоговых и установку 9 новых ip-видеокамер по 4 мп – в лифтовых холлах первых этажей и на 9х этажах, обзор выходов на чердак.

Также были произведены ремонтно-восстановительные работы видеокамер и кабелей, пострадавших от действий злоумышленника, которые систематически взламывает автомобили и крадет бензин. В народе преступник получил прозвище «Бензиновая Крыса». Поданные в полицию заявления результата не принесли. Преступник все еще не найден.

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. Как и предполагалось утвержденным проектом сметы доходов-расходов за 2025 год – часть работ реализовано за счет средств, уже собранных в Фонде и дополнительно в тариф не легли.

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 размещает информацию в ГИС ЖКХ, для этих целей был заключен договор со специализированной организацией.

II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

Члены Правления товарищества переизбраны в полном составе Общим собранием (Протокол ОСЧ №1 от 04.07.2024 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 2025-2026 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 2025-2026 гг. входят:

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

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.

За отчетный период произведены:

1. Замена поручней на перилах входных групп в 1 и 2 подъезде.

2. Сварочные работы по укреплению подвальных окон и пострадавшего от урагана ограждения на крыше.
3. Заменены манометры на узле учета в количестве 2 шт.
4. Проведены измерения и испытания эл.оборудования (планово, проводится раз в 3 года).
5. Продолжили гидроизолировать межпанельные швы – работы производили на фасаде со стороны двора, ограниченным объемом, согласно утвержденного пятилетнего плана, а также по аварийным заявкам жильцов.
6. В рамках подготовки к отопительному периоду 2024–2025 гг. осуществлена промывка системы отопления. Данные мероприятия позволяют осуществлять бесперебойное, без потери качества, отопление в доме. При проведении опрессовки манометры заменены на новые. Произведена плановая проверка и повторный ввод в эксплуатацию нескольких приборов на узле учета.
7. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется регулярно. В рамках аварийной необходимости произвели конструктивное переустройство части магистрали ХВС, а также замена и ввод в эксплуатацию ОДПУ ХВС. Работы производились под контролем главного инженера ФГУП ЖКК Опытова Е.Н.
8. Придомовая территория убирается силами штатного дворника. Газоны хорошеют силами собственников - высажены цветы, кустарники и деревья, за ними осуществляется уход. С каждым годом территория двора становится краше, спасибо вам всем огромное жильцам. В летний период времени силами ТСЖ (найм подрядчика) осуществляется регулярный покос травы по фактической необходимости.
9. Произведен плановый обпил ветвей деревьев по всей придомовой территории (найм подрядчика).

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. В период выпадения снега, также производится своевременная уборка, а также посыпание дорожек песко-соляной смесью.
10. Проверка газового оборудования была организована и проведена максимально удобно для всех, в том числе и в выходные дни.
11. Ежегодно, с остановленной законом периодичностью, проводится проверка работоспособности вентиляции и вентиляционных каналов. Проверка вентиляционных каналов проводится при помощи видео эндоскопического оборудования, без необходимости получать доступ в каждую квартиру. Также, по заявкам жильцом, производится проверка внутри квартир.
12. 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.

13. По заявкам жильцов производится аварийная прочистка стояков канализации.
14. Замену запорной арматуры по второму подъезду перенесли на 2025 год, из-за погодных условий. В летний период, когда были запланированы работы, жара стояла запредельная. В 2025 году продолжим замену, материал на оставшиеся 3 подъезда уже закуплен.
15. Произведена замена лифтового оборудования на новое, современное. Новые лифты были оснащены видеокамеры, поэтому ТСЖ оплатило только работы по монтажу кабелей, подключение камер и настройку оборудования.
16. Запланированные ремонтные работы по ремонту лавочек отменены, поскольку председатель «выбил» субсидию на замену и установку 6 новых лавочек для 3 подъездов. Работы будут произведены в июле 2025 г. По согласованию с жильцами за счет сэкономленных на ремонте средств можно будет произвести замену на новые и для 4 подъезда. По согласованию, поскольку лавочки 4 подъезда нашего дома являются проблемной зоной из-за расположенного напротив магазина, торгующего алкоголем.

IV. ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ

Задолженность жильцов составила:

На 1 января 2024 год: 475 494, 53

На 31 декабря 2024 год: 542 694, 74

Работа с жильцами по взысканию долгов ведется регулярно.

Задолженности перед поставщиками и РСО нет.

Остаток на счете на 31 декабря 2024 год: 763 787.92

Детальный финансовый отчет о доходах и расходах в течение отчетного года представляется двумя документами: актом ревизионной комиссии и отчетом об исполнении сметы доходов и расходов за 2024 г.

Данные документы будут представлены во втором полугодии 2025 года на отчетном собрании членов ТСЖ, так как принятие решения по финансовой деятельности Товарищества находится в компетенции собственников, которые являются членами ТСЖ.

Председатель правления ТСЖ «Домострой» А.А. Фолджин