**ОТЧЕТ**

**Правления ТСН «Советская14» за 2016г.**

В апреле 2015г.общеесобрание собственников помещений в форме заочного голосования в МКД по адресу: г.Климовск, ул. Советская, д.14 выбрало способ управления МКД- товариществом собственников недвижимости(жилья). В соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава товарищества Правление представляет отчет о выполнении своих обязательств за 2016г.

1.Характеристика многоквартирного дома.

Общая площадь дома(оплачиваемая) – 8374,6 кв. м, год постройки -2010г., износ- 0% (справка о техническом состоянии здания ГУП МО МОБТИ от24.06.2016г.).

Оснащенность приборами учета ресурсов: общедомовые – холодное водоснабжение – 1, тепловая энергия – 2, электрическая энергия – 5(7). Индивидуальные - холодное водоснабжение – 294, горячее водоснабжение – 247, электрическая энергия – 120 +(4 на 1этаже).

2.Ежемесячные тарифы на коммунальные ресурсы в 2016г.:

Содержание и ремонт жилого помещения, включая управление – 34,37руб./ м2 (решение общего собрания собственников помещений протокол №4 от15.03.2016г.). Взнос на капитальный ремонт МКД – 8,30 руб./м2(Постановление Правительства МО №650/26 от 5.08.2015г.).

Тарифы на коммунальные ресурсы: отопление – 2172руб./Гкал (комитет по ценам и тарифам МО № 166-р от 18.12.2015г.), горячее водоснабжение (подогрев холодной воды)- является величиной переменной и зависит от объема подогретой воды, холодное водоснабжение – 32,99 руб./м3( с 1.07.2016г. – 27.59 руб./м3) (комитет по ценам и тарифам МО №162 – р от 18.12.2015г.), водоотведение – 26.74 руб./м3 ( с 1.07.2016г. – 24,31 руб.м3) (комитет по ценам и тарифам МО № 161-р от 18.12.2015г.), электрическая энергия (день) -3,87 руб./квтч., электрическая энергия (ночь) – 1,37 руб./ квтч.(комитет по ценам и тарифам МО № 168 –р от 18.12.2015г.).

Задолженность собственников по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги на 11.01.2017г. составляют 558378 руб. 20 коп.

3. Начисления по дому за предоставленные ЖКУ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование услуги | Начислено | Оплачено | Долг |
| 1. | Содержание и ремонт | 3 444 192,51 | 3 367 861,13 | 76 331,38 |
| 2. | Капитальный ремонт\* | 861 765,56 | 831 537,20 | 30 228,36 |
| 3. | Коммунальные услуги\*\* | 4 547 537,91 | 4 340 669,13 | 206 868,78 |
|  | **ИТОГО** | 8 853 495,98 | 8 540067,46 | 313 428,52 |

\**- денежные средства, собранные с жителей МКД по статье «Капитальный ремонт», являются средствами целевого назначения и могут быть использованы только после принятия собственниками решения о ремонте на общем собрании. Денежные средства собственников дома, собираемые на счет регионального оператора ООО «Жилсоцстроем» за период с 1.04.2014г. по 31.03.2015г. 11ноября 2015г. переведены на специальный счет ТСН в сумме 641182,18 руб. В соответствии с отчетными документами ООО «Жилсоцстроя» по состоянию на февраль2016г. сумма должна быть 683895,24 руб. Долг составляет 42713,06 руб.*

*\*\*- денежные средства, собранные с жителей МКД по статье «Коммунальные услуги» перечисляются ресурсоснабжающим организациям. Объем (количество) потребленных коммунальных услуг – по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета энергоресурсов.*

4.Выполнение сметы за 2016г.

4.1 Управление МКД

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Статьи затрат | По смете | Выплачено |
|  | Оплата труда |  |  |
| 1. | Председатель правления | 552 000,00 | 602 372,32 |
| 2. | Бухгалтер | 342 000,00 | 370 715,00 |
|  | Итого: | 894 000,00 | 973 087,32 |
| 3. | Страховые взносы с ФОТ | 228 583,20 | 308 736,99 |
| 4. | Отпускные 1/12 от ФОТ | 74500 | - |
|  | Итого: | 1 197 083,20 | 1 281824,31 |
|  | ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ |  |  |
| 5. | Удал.дост.для сдачи отчет. «Контур» | 9 200,00 | 6 000,00 |
| 6. | Обновление ПО «1С» | 17 500,00 | 30 092,00 |
|  | Итого | 26 700,00 | 36 092,00 |
|  | ИНЫЕ РАСХОДЫ |  |  |
| 7. | Расх. Мат.(бумага,картриджи,канц.) | 5 400,00 | 3 676,75 |
| 8. | Почтовые расходы | 1 200,00 | 621,12 |
| 9. | Налоги по УСН | 10 000,00 | 3480,00 |
| 10. | Паспортное обслуживание | 24 000,00 | 24 000,00 |
| 11. | Внеплановые расходы | 200 400,00 | 235935,26 |
|  | Итого: | 241 000,00 | 267 713,13 |
|  | **ВСЕГО:** | **1 464 783,20** | **1585629,44** |

**-120846,24**

В течение отчетного периода заключались договора со следующими организациями:

-24.02- ООО «ВДГБ: Центр автоматизации» - закупка программного обеспечения 1С, стоимость 21500руб.;

-1.03 – ООО «Технолайн» - об осуществлении деятельности по приему платежей от физических лиц (установка терминала в холле МКД по приему платежей);

- 1.03 – ООО «Экспертная организация Русь» - техническое освидетельствование лифтов, стоимость 18210 руб. 66коп.;

-30.03 – ПАО «Росгосстарах» - обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте. Стоимость 2000 руб.;

-1.04 – ИП Осипов С.Л. – оказание услуг по техническому обслуживанию металлических дверей с запирающим устройством, установленных в подъезде МКД и мусорокамере, стоимость 4320 руб.;

-18.05- ГУП МО «МОБТИ» - выполнение работ по обследованию(осмотру) технического состояния здания, стоимость 10000 руб.;

-22.06 – ООО «Экосвет» - утилизация люминесцентных ламп, стоимость 2250 руб.;

- 4.07 – ООО «ЭКОДОМ» - проведение ремонтно – отделочных работ 1этажа, стоимость 60000 руб.;

-6.09 – ООО «Ремтехстройсервис – Климовск» - выполнение работ по обследованию состояния системы вентиляции МКД, стоимость 12980 руб.

Кроме этого проводились следующие мероприятия по управлению МКД:

- ежемесячное начисление и сбор платы за ЖКУ, распечатка и распространение счет- квитанций на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги;

- расчеты с ресурсоснабжающими, обслуживающими и подрядными организациями, в соответствии с условиями заключенных договоров;

- заключение и сопровождение договоров на возмещение жителям дома льгот и субсидий;

-работа по взысканию с жителей дома задолженностей по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Уведомления задолженности по оплате направлялись собственникам квартир: №12 – Иванову В.И.(26.02- сумма долга-23524 руб. 74 коп.); №48 и нежилые помещения 1 этажа – Любимовой Л. (25.04 – общая сумма долга-98152 руб. 27 коп.). Информация о задолженности в виде карточки должника направлялась собственникам квартир №№ 16(Устинова И.А. -11919,27руб.),18 (Русанов И.М. -17423,57руб.),24 (Улитичев С. В. -29789,68руб.),56 (Босова О. А. -22678,59руб.),63 (Холодионова О.В. – 12779,16руб.),101 (Ионова Т.И. -19267,45руб.) за 1-е полугодие и собственникам квартир №№ 12(Иванов В.И. -14233,10 руб.), 16(Устинова И.А. – 24203,98 руб.), 17 (Петрянина Л.И. – 19384,69 руб.), 18 (Русанов И.М. – 21397,48 руб.), 23 ( Янкова И.А. - 26686,35 руб.), 24 ( Улитичев С.В. – 14267,23 руб.), 56 ( Босова О.А. – 15710,35 руб.), 59 (Ильинский А.В. – 15468,68 руб.), 63 ( Холодионова О. В. – 11569,14 руб.), 94 ( Кулумбегашвили В.С. – 14235,24 руб.), 104 ( Мамедова Т.М. – 14630,94 руб.), 125 ( Ершова ) О.Н. – 18013,41 руб.) за 2-е полугодие;

- регистрационный учет жителей дома, регистрация по месту пребывания, а также выдача документов: справка о составе семьи, копии лицевого счета, выписка из домовой книги, справка об оплате коммунальных услуг, справки для оформления субсидий, заверка документов и доверенностей в соответствии с законодательством;

- оборудование рабочего кабинета Председателю правления ТСН на техническом этаже МКД. Стоимость – 24993 руб.

4.2 Содержание и ремонт общего имущества МКД

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Статьи затрат | По смете | Выплачено |
| 1. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | 540 000,00 | 443809,00 |
| 2. | ТО ИТП и насосов | 135 600,00 | 112800,00 |
| 3. | Модернизация ИТП | 102 000,00 | 32255,91 |
| 4. | Промывка теплообменников | 30 000,00 | 8500,00 |
| 5. | Обслуживание лифтов | 360 000,00 | 354324,84 |
| 6. | Страхование лифтов | 5 040,00 | 2000,00 |
| 7. | Техническое освидетельствование лифтов | 21 600,00 | 18210,66 |
| 8. | Закупка осветительного оборубования | 30 000,00 | 1171,00 |
| 9. | Утилизация ртутных ламп | 11 520,00 | 2250,00 |
| 10. | Техническое освидетельствование вен. каналов | 10 200,00 | 12980,00 |
| 11. | Вывоз ТБО | 360 000,00 | 269040,00 |
| 12. | Уборка придомовой территории | 228 000,00 | 228000,00 |
| 13. | Дистанционное снятие показаний ХВС и ГВС | 21 600,00 | 29520,00 |
|  | **ВСЕГО:** | **1 855 560,00** | **1 514861,41** |

**+340698,59**

-круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. С 1 апреля в доме создана своя аварийно- диспетчерская служба, работают два электрика и два сантехника по обслуживанию МКД. В подвальном помещении МКД №12 оборудовано помещение для работников АДС. Стоимость -13840,7 руб.;

- комплекс работ по поддержанию состояния жилого дома и параметров работы его инженерного оборудования. Обслуживающий персонал осуществлял контроль технического состояния своих участков работы и при обнаружении неисправностей принимал необходимые меры для восстановления работоспособности вышедших из строя элементов ,устранял неисправности, проводил мелкий ремонт в местах общего пользования и выполнял заявки собственников:

\* электрооборудование: замена ламп накаливания в местах общего пользования- 23шт.; выполнение заявок собственников- 4шт., в том числе в 01.30 7.03. поступила заявка от собственника кв.№30- из-за буйной ночи кто-то из собственников обрезал эл. провод у счетчика, обесточив квартиру. Обрезание устранено(небольшой юмор), с собственниками проведена беседа.

\* отопление: выполнение заявок собственников- спускание воздуха из батарей и системы отопления- 6шт., замена шаровых кранов в батареях-2шт., замена в подвале МКД шарового крана( ¾) в стояке отопления 8-120. замена в подвале МКД сгона(32) в стояке отопления11-123.

\* ГВС и ХВС: выполнение заявок по замене шаровых кранов в стояках – 5шт.

\* водоотведение (канализация): засор канализации в подвале МКД- 2раза, засор в ванной комнате(кв.117).

\* обслуживание лифтов: на поломку лифтового оборудования(аварийная остановка кабины лифта) вызывались специалисты- 24 раза.

- ежедневная уборка придомовой территории;

- ежедневная уборка мест общего пользования;

- ежедневный вывоз ТБО(мусора);

- сезонные плановые осмотры технического состояния МКД;

- в рамках технического обслуживания проведены следующие виды работ:

\* косметический ремонт 1 этажа. Договор на выполнение работ - 60000 руб. Собрали с жильцов дома – 86800 руб. реально потратили – 148138,25 руб.

\* установка модулей дистанционного съема показаний со счетчиков ХВС и ГВС в квартирах №№ 37,38,74,77,90,93(по одному модулю), 117(два модуля);

\* замена датчика(концентратора) дистанционного съема показаний со счетчиков ХВС и ГВС ( 12213руб.);

\* устранение протечки вентиляционного канала на крыше, сварка и установка металлических конструкций для укрепления вентиляционных грибков, сварка и установка заградительной решетки для приямок, ремонт ступенек парадного крыльца, обшивка оцинкованным листом надстройки на крыше от протечек, обшивка тамбура входа в подвальное помещение поликарбонатом. Материалы- 19270,97 руб. Работа – 10000 руб. Доставка- 500 руб.;

\* сварка мусоропроводных каналов. Работа-2000 руб.;

\* устройство песчаной подушки из строительного песка на детской площадке. Строительный песок -5000 руб. Работа – 2500 руб.;

\* модернизация ИТП- разработка системы управления насосами отопления и ГВС, а также регулирование температуры контура отопления в зависимости от температуры наружного воздуха с режимом «ЗИМА-ЛЕТО» с возможностью диспетчеризации работы насосов и их автоматического переключения для равномерного износа. Материал – 27255.91 руб. Работа- 5000 руб.;

\* плановая замена общедомового счетчика ХВС и заварка несанкционированных врезок в насосной (3шт.). Стоимость – 11520 +1500 руб.;

\* покрытие антигололедной дорожкой вход МКД. Материал -3088 руб. Работа -500 руб.;

\* установка запорного устройства на дверь пожарного выхода 1 этажа МКД. Стоимость – 10000 руб.;

\* замена воздухоотводчиков (2шт) в системе отопления и установка воздухоотводчика на стояк горячей воды кв.№№ 8-120 (жалобы кв.№96).

\* комплекс работ по подготовке МКД к отопительному сезону- промывка темлообменника( закупка реагента-8500руб.).

4.3 Затраты, не входящие в содержание и ремонт общего имущества МКД

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Статьи затрат | По смете | Выплачено |
| 1. | Уборка МОП(зарплата уборщицы) | 132 708,00 | 124 800,00 |
| 2. | Отпускные уборщицы(1/12 от ФОТ) | 11 059,20 | - |
| 3. | Закупка хозтоваров для уборки дома | 6 000,00 | 1 006,28 |
| 4. | Оплата моб.тел. председателю и бухгалтеру | 8 400,00 | 8 400,00 |
| 5. | Оплата моб. Тел. Консьержам | 3600,00 | 700,00 |
| 6. | Техн. Обслуж. входной двери МКД с ЗУ(домофон) | 55 200,00 | 51 840,00 |
| 7. | Обслуживание банковского счета | 34 800,00 | 40 479,00 |
|  | **ВСЕГО:** | **251767,20** | **227 225,28** |

**+24 541,92**

4.4 Смета

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Статьи | По смете | Выплачено |
|  | Р а с х о д ы |  |  |
| 1. | Управление МКД | 1 464 783,20 | 1 585 629,44 |
| 2. | Содержание и ремонт общего имущества МКД | 1 855 560,00 | 1 514 861,41 |
| 3. | Затраты, не входящие в содержание и ремонт общего имущества МКД | 251 767,20 | 227 225,28 |
|  | **ИТОГО:** | **3 572 110,40** | **3 327 716,13** |
|  | Д о х о д ы |  |  |
| 4. | Аренда ООО « Кайрос» | 36 000,00 | 36 000,00 |
| 5. | Аренда ООО «Климовская сеть» | 24 000,00 | 24 000,00 |
| 6. | Аренда ООО «П-Т-К» | 48 000.00 | 48 000,00 |
| 7. | Аренда ООО «Риалком» | 18 000,00 | 18 000,00 |
|  | ИТОГО: | 126 000,00 | 126 000,00 |
|  | **ВСЕГО:** | **3 454 218,00** | **3 201 716,13** |

**+252 501,87**

И, последнее, по магазину Красное и Белое, правлением ТСН принято решение подать документы в суд за использование фасада МКД для вывешивания информационной конструкции за период с августа 2015г. по настоящее время. Высланы на имя директора магазина счета и акты за указанный период, вариант договора. Заключен договор с юристом на ведение дела на сумму 30000руб.

15.01.2017г. Правление ТСН