**ОТЧЕТ**

**Правления ТСН «Советская14» за 2017г.**

В апреле 2015г.общее собрание 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 2017г.

1.Характеристика многоквартирного дома.

Общая площадь дома (оплачиваемая) – 8373,9 кв. м, год постройки -2010г., износ- 0% (справка о техническом состоянии здания ГУП МО МОБТИ от 24.06.2016г.).

По данным паспортного стола (ООО «Центр ЖКУ») по состоянию на 30.12.2017г. в доме зарегистрировано 186 чел. Реально проживает 306 чел. (по данным консьержей).

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 2017г.:

Содержание и ремонт жилого помещения, включая управление – 32,49руб./ м2 (решение общего собрания собственников помещений протокол №6 от26.02.2017г.). Взнос на капитальный ремонт МКД – 8,65 руб./м2(Постановление Правительства МО №502/21 от 28.06.2016г.).

Тарифы на коммунальные ресурсы: отопление – 2235,98руб./Гкал (комитет по ценам и тарифам МО № 207-р от 19.12.2016г.), горячее водоснабжение (подогрев холодной воды)- является величиной переменной и зависит от объема подогретой воды, холодное водоснабжение – 24,74 руб./м3 (комитет по ценам и тарифам МО №205 – р от 19.12.2016г.), водоотведение – 18,81 руб./м3 (комитет по ценам и тарифам МО № 205-р от 19.12.2016г.), электрическая энергия (день) -4,06 руб./квтч., электрическая энергия (ночь) – 1,46 руб./ квтч.(комитет по ценам и тарифам МО № 203 –р от 16.12.2016г.).

Задолженность собственников по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги на 11.01.2018г. составляют

3. Начисления по дому за предоставленные ЖКУ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование услуги | Начислено | Оплачено | Долг |
|  | Задолженность на начало 2017 г. года |  |  | 904 984,39 |
| 1. | Содержание и ремонт | 3 280 551,37 | 3 238 855,98 | 75 218,45 |
| 2. | Капитальный ремонт\* | 859 669,02 | 831 531,86 | 9 535,14 |
| 3. | Коммунальные услуги\*\* | 4 673172,07 | 4 737 860,21 | -64 688,14 |
|  | **ИТОГО:** | 8 822 927,60 | 8 836 385,21 | 891 526,78 |

\**- 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. На период с 5.07.2017г. по 5.07.2018г. 2 000 000 руб. со счета кап. Ремонта положены на вклад под 5,06% годовых(открыт договор неснижаемогоостатка). Общая сумма- 2 704 379,94 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 2017г.

4.1 Управление МКД

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Статьи затрат | По смете | Выплачено |
|  | Оплата труда |  |  |
| 1. | Председатель правления | 552000 | 552316,80 |
| 2. | Бухгалтер | 342000 | 342400,00 |
| 3. | Уборщица мест общего пользования МКД | 150009 | 124816,92 |
| 4. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | 406800 | 434542,29 |
| 5. | Обслуживание ИТП | 124800 | 123737,26 |
|  | Итого: | **1575609,60** | **1577813,27** |
| 3. | Страховые взносы с ФОТ | 346634,11 | 325565,36 |
| 4. | Отпускные 1/12 от ФОТ |  |  |
|  | Итого: | 1922243,71 | 1903378,63 |
|  | ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ |  |  |
| 5. | Удал.дост.для сдачи отчет. «Контур» | 6000 | - |
| 6. | Обновление ПО «1С» | 30000 | 25046 |
| 7. | Создание и обслуживание сайта | 15000 | 15000 |
|  | Итого | 51000 | 40046 |
|  | ИНЫЕ РАСХОДЫ |  |  |
| 8. | Расх. Мат.(бумага,картриджи,канц.) | 7200 | 1079,96 |
| 9. | Почтовые расходы | 1200 | 2251,47 |
| 10. | Налоги по УСН | 9000 | 3840,00 |
| 11. | Паспортное обслуживание | 24000 | 24000 |
| 12. | Внеплановые расходы | 240000 | 237032,21 |
|  | Итого: | 281400 | 268203,64 |
|  | ВСЕГО: | 2254643,71 | 2211628,27 |

+43015,44

В течение отчетного периода заключались договора со следующими организациями:

-20.01.2017г. ИП «Захаров И.А.» - разработка и обслуживание сайта, стоимость 15000 руб.;

- 1.03 – ООО «Экспертная организация Русь» - техническое освидетельствование лифтов, стоимость 18454 руб. 59коп.;

-30.03 – ПАО «Росгосстарах» - обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте. Стоимость 1500 руб.;

-03.05 – ООО «ИСТА – РУС» - дистанционный сбор показаний счетчиков ХВС и ГВС, стоимость 24800 руб.;

-18.08- РОО Подольское ДПО – проведение испытаний электроустановок МКД (к паспорту готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях), стоимость 6500 руб.;

-25.09.- ООО «Уровень» - выполнение подрядных работ (ремонт кровли лоджии кв.№126), стоимость 5000руб.

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. Один раз в квартал напоминание собственникам о задолженности более 18000 руб. по телефону. Предупреждение о задолженности по оплате направлялись собственнику квартиры: №48 и нежилых помещений 1 этажа – Любимовой Л. 8.08 – общая сумма долга- 86541 руб. 05коп. ( май, июнь, июль), в том числе: квартира №48- 10078,14 руб., помещение I (153,7м2) -27442,31м2, помещение №1 (148,7 м2) – 15819,48 м2, помещения IV, VII – 13684,54м2, помещения V,VIII – 19516,58м2;

- 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 места бухгалтера ТСН на техническом этаже МКД. Стоимость – 85063,99 руб.

4.2 Содержание и ремонт общего имущества МКД

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Статьи затрат | По смете | Выплачено |
| 1. | Аварийно-диспетчерское обслуживание (см. «Оплата труда» | 000,00 | 000,00 |
| 2. | ТО ИТП и насосов (см. «Оплата труда») | 000,00 | 000,00 |
| 3. |  |  |  |
| 4. | Промывка теплообменников | 10 080,00 | 10 214,20 |
| 5. | Обслуживание лифтов | 360 000,00 | 354 253,79 |
| 6. | Страхование лифтов | 2 004,00 | 1 500,00 |
| 7. | Техническое освидетельствование лифтов | 19 200,00 | 18 454,59 |
| 8. | Закупка осветительного оборудования | 4 800,00 | 4 599,36 |
| 9. | Утилизация ртутных ламп | 1 800,00 | 000,00 |
| 10. | Закупка осветительного оборудования | 4800,00 | 4599,36 |
| 11. | Вывоз ТБО | 360 000,00 | 277 359,00 |
| 12. | Уборка придомовой территории | 228 000,00 | 228 000,00 |
| 13. | Дистанционное снятие показаний ХВС и ГВС | 29520,00 | 24800,00 |
|  | ВСЕГО: | 1 028 604,00 | 919180,94 |

+109423,06

- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. С 1 апреля 2016г. 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;

- 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- 21шт.; выполнение заявок собственников- 6шт., в том числе в 22.30 24.11 поступила заявка от 72 кв. – КЗ при эксплуатации ЗУ мобильного телефона. Замена 2-х полюсного автомата на входном щитке;

\* отопление: выполнение заявок собственников – 4- устранение протечки батареи системы отопления- 1шт., замена шаровых кранов в батареях-3шт.,

\* ГВС и ХВС: выполнение заявок собственников – 5 – замена фильтра – 2шт., замена тройника – 2, устранение воздушной пробки -1;

\* водоотведение (канализация): засор канализации в подвале МКД- 2раза, замена арматуры сливного бачка (28кв.);

\* оптимизация путей вывода системы водоотведения, стоимость – 16450 руб.;

\* оборудование туалетной комнаты на техническом этаже, стоимость -3217 руб.;

\* замена прибора охранно - пожарной сигнализации «Сигнал-20П», стоимость – 3065 руб.;

\* 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:

\* поиск нового места и установка датчика(концентратора) дистанционного съема показаний со счетчиков ХВС и ГВС;

\* устранение протечки на крыше, очистка кровли от мусора и грязи;

\* устранение протечки крыши лоджии 126кв., работа – 5000 руб.;

\* замена контактора двигателя ГВС в ИТП, цена -550 руб.;

\* покрытие антигололедной дорожкой вход МКД. Материал -4196 руб. Работа -500 руб.;

\* ремонт и перенос элементов конструкции ЗУ двери пожарного выхода, стоимость – 3522 руб. Установка видеокамеры на пожарном выходе, стоимость – 2250руб.;

\* замена стекол в дверях пожарного выхода 1 и 6 этаж, стоимость – 3600 руб.;

\* замена доводчика входной двери 1этажа, стоимость -1092 руб.;

\* комплекс работ по подготовке МКД к отопительному сезону - сварка выводов для промывки теплообменников отопления и ГВС (цена – 9200 руб.), промывка теплообменников ГВС ( цена – 1800 руб.).

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Статьи затрат | По смете | Выплачено |
| 3. | Закупка хозтоваров для уборки дома | 3 000,00 | 1 401,48 |
| 4. | Оплата моб.тел. председателю и бухгалтеру | 9 600,00 | 9 000,00 |
| 5. | Оплата моб. Тел. Консьержам | 1 200,00 | 700,00 |
| 6. | Обслуживание банковского счета | 40 800,00 | 44 356,12 |
| 7. | Обслуживание домофона | 52 800,00 | 51 840,00 |
|  | ВСЕГО: | 107 400,00 | 107297,60 |

+102,40

4.4 Смета

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Статьи | По смете | Выплачено |
|  | Р а с х о д ы |  |  |
| 1. | Управление МКД | 2 254 643,71 | 2 211 628,27 |
| 2. | Содерж. и ремонт общего имущества МКД | 1 028 604,00 | 919 180,00 |
| 3. | Затраты, не входящие в содержание и ремонт общего имущества МКД | 107 400,00 | 107 297,40 |
|  | ИТОГО: | **3 390 647,71** | **3 238 106,61** |
|  | Д о х о д ы |  |  |
| 4. | Аренда ООО « Кайрос» | 36000 | 36000 |
| 5. | Аренда ООО «Климовская сеть» | 24000 | 24000 |
| 6. | Аренда ООО «П-Т-К» | 48000 | 48000 |
| 7. | Аренда ООО «Риалком» | 18000 | 18000 |
|  | ИТОГО: | 126000 | 126000 |
|  | Поступления от собственников | 3 264 647,41 | 3 261 099,53 |
|  | Итого доходы | **3 390 647,71** | **3 387 099,53** |
|  |  |  |  |

+152541,10

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. 19.12.2017г. иск к ООО « Лабиринт-М» по суду первой инстанции выигран на сумму 569 129,75 руб.

15.01.2018г. Правление ТСН