

ОТЧЕТ

правления ТСН «Космонавтов 44»

ежегодному общему собранию членов ТСН о выполнении Сметы доходов и расходов и Годового плана работ по содержанию и ремонту общедомового имущества за 2017 год.

С мая 2017 года правление ТСН работало в составе: Куртаева С.Б. (председатель правления), Масагутова Р.Г., Автономовой Е.Н., Марихина Ф.Б., Гвардейцева И.А. Викторова С.А. и Скоблионок М.А.

За отчетный период правление выполняло возложенные на него Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСН и Общими собраниями собственников МКЖД и собраниями членов ТСН обязанности. Все основные решения по текущим и перспективным вопросам жизни и деятельности ТСН принимались правлением, также им принимались решения по неотложным вопросам и определялись задачи по выполнению плановых работ, предусмотренных к выполнению Сметой и Уставом ТСН.

Правление ТСН считает, что в целом все возложенные на него задачи в отчетном периоде решены, по итогам 2017 года ТСН долгов перед поставщиками коммунальных услуг, перед бюджетом и внебюджетными фондами, а также перед иными контрагентами не имеет. Перечисления в Региональный фонд капитального ремонта проводятся своевременно и в полном объеме, собираемость платы за коммунальные и жилищные услуги с собственников помещений составляет около 85% от ежемесячных начислений.

Основная хозяйственно-финансовая деятельность правления ТСН в 2017 году была направлена на :

- 1) выполнение Годового плана работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в соответствии с принятой Сметой;
- 2) обеспечение правильности начислений за коммунальные и жилищные услуги;
- 3) своевременное устранение возникших аварий и неисправностей как общедомового, так и внутриквартирного оборудования и приборов;
- 4) текущее содержание здания, техническое обслуживание инженерных систем, обеспечение комфортного проживания жильцов дома.

Значительное внимание уделялось также вопросам благоустройства дома и прилегающей территории.

Правлением были приняты решения по наиболее важным вопросам: о заключении договоров на выполнение работ, предусмотренных сметой на 2017г; о выделении средств на проведение необходимых работ, не предусмотренных сметой, за счет экономии по статьям смет 2017 и 2018 годов; о проведении работ по подготовке систем водоснабжения и центрального отопления дома к зимнему периоду эксплуатации и другие.

Правление вело систематическую работу с заявлениями и обращениями жителей дома, осуществлялся еженедельный прием жителей дома и собственников нежилых помещений. В целом все обращения своевременно рассматривались по существу и принимались необходимые меры, серьезных нареканий от жильцов в адрес правления не было.

Очень значительным и важным итогом работы правления ТСН явилось включение нашего дома в краткосрочный региональный план капитального ремонта РТ на 2018 год, в рамках которого в доме будут заменены стояки холодного и горячего водоснабжения за счет средств Фонда капитального ремонта РТ в размере около 4млн. рублей, а также ремонт и асфальтирование придомовой территории за счет бюджетных средств РТ.

Важным положительным моментом является и то, что нам удалось вернуть денежные средства в полном размере (98 тыс. рублей), оставшиеся на расчетном счете «Интехбанке» при банкротстве банка

Все решения по управлению домом принимались правлением ТСН путем совместного обсуждения и согласования в рамках полномочий, установленных Уставом ТСН.

Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов в 2017 году:

Доходная часть сметы складывалась из ежемесячных оплат собственниками помещений за жилищные услуги в соответствии с принятыми на собрании тарифами. За год она должна была составить 4402862 рубля. Фонд оплаты труда сотрудников ТСН (ФОТ) составил 2167849 рублей, 2292501 рубль планировалось израсходовать на оплату оказанных ТСН жилищных услуг (вывоз ТБО, деаретизация дома, техобслуживание лифтов, услуги ЕРЦ и т.д.), оплату договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, материалы и инструменты и др.

По итогам 2017 года фактически основные показатели сметы оказались таковыми:

- доходная часть сметы составила 4238045 рублей, недоначисление в лицевых счетах собственников – 164817 рублей.

- сумма по фонду оплаты труда составила 2049761 рубль. Разница между запланированной и реально выплаченной суммой размере 118088 рублей экономией не является, а обусловлена тем, что к настоящему моменту сотрудники ТСН не были в очередных отпусках, т. е это отпускные деньги, которые будут выплачены сотрудникам по мере их выхода в отпуск.

- сумма оказанных услуг и выполненных работ составила 2158123 рубля, т.е. мы потратили меньшую на 134378 рублей сумму, против утвержденной сметой на 2017 год, и не смогли выполнить все запланированные работы по ремонту и содержанию общедомового имущества. Как и раньше, причиной этого явилось то, что не все собственники своевременно вносят квартплату. Некоторые собственники взяли за правило платить раз в 3 месяца и более, именно из долгов таких неплательщиков и складывается имеющаяся место постоянная ежемесячная задолженность в размере 200 – 300 тыс. рублей, хотя надо отметить, что эта сумма более чем в два раза меньше прошлогодних задолженностей.

Фактический дефицит доходов по утвержденной смете за 2017 год в размере 164817 рублей возник из-за того, что планирование и расчеты сметы проводились по площадям квартир, указанным в выписках из госреестра недвижимости, а начисления квартплаты – по площадям без учета лоджий по данным БТИ. Эта разница составляет более 400 кв. м. В связи с этим просим всех собственников внести соответствующие изменения в документы на свои помещения, так как с 1 июня 2018 года начисления по квартплате будут производиться строго в установленном законом порядке (по выпискам из госреестра недвижимости).

Более подробный отчет в цифрах по исполнению сметы доходов и расходов в 2017 году предоставлен в табличном виде на оборотной стороне.

Отчет о выполнении Годового плана работ по содержанию и ремонту общедомового имущества:

За отчетный период были произведены следующие основные работы (включая приобретение расходных материалов и инструментов):

- плановый текущий ремонт мягкой кровли крыши, кровли перекрытий над лоджиями 10-го этажа;
- вынужденный (аварийный) ремонт ливневой воронки и мягкой кровли крыши помещений пристроенной части дома (ИП Ильин, ИП Степанов);
- замена металлических отливов парапетов крыши 1, 2, 3 подъездов;
- ремонт канализационных лежаков с частичной их заменой;
- замена внутренних деревянных дверей в подъездах;
- ремонт входной группы в помещении правления ТСН;
- ремонт помещения правления ТСН;
- замена несущих канатов (тросов) в лифте 4 подъезда;
- замена отдельных участков стояков горячей воды в квартирах, техническом этаже и подвалах дома;
- промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения;
- техническое обслуживание и поверка приборов учета и регулирования подачи тепла и воды;
- ремонт, поверка (замена неисправных) термометров, манометров и запорной арматуры систем отопления, ГВС и ХВС;
- частичная замена крыловых лежаков системы отопления;
- ремонт входного электрораспределительного устройства (ВРУ) №3 и этажных электрораспределительных щитов в двух подъездах;
- своевременное оформление и получение предусмотренных нормативными документами паспорта и актов готовности дома к зимней эксплуатации;
- проведение сезонных, текущих и профилактических ремонтно-восстановительных работ по благоустройству и ремонту МКЖД;
- закупка и установка дополнительных скамеек во дворе дома;
- оборудование места для настольных игр;
- производство ремонтно-восстановительных работ по подготовке дома к весенне-летней эксплуатации (покраска, ремонт и восстановление детской площадки, скамеек и декоративных ограждений, бордюров).

Кроме вышеуказанных работ выполнялись регламентные и сезонные работы по техническому обслуживанию инженерных систем дома, обеспечивались их работоспособность и своевременное оформление технической документации (активирование работ по требованию теплоснабжающей организации сезонного пуска тепла, поверка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, аттестация лифтового оборудования и т.п.).

Остались невыполненными по причине недостатка средств такие работы, как: установка ограждения территории со стороны дома №42, ремонт и покраска входных металлических дверей подъездов, восстановление барьера водоотведения перед 6 подъездом, замена подземного лежака канализации от дома до первого колодца 4 подъезда.

Все решения по управлению домом принимались правлением ТСН путем совместного обсуждения и согласования в рамках полномочий, установленных Уставом ТСН.

Правление ТСН «Космонавтов44».

отчет о суммах доходов на 2017 год (с 01.01.2017 по 31.12.2017г.)

наименование оснований начисления платежа по смете	справочно: утвержденные тарифы на 2017 год (с 01.05.2017 по 30.04.2018)											итого отклонение (начислено- оплачено) (гр.8- гр.10)
	на 12 мес. (с01.05.2016 по 30.04.2017)	на 4 мес. (с01.01.2017 по 30.04.2017)	на 12 мес. (с01.05.2017 по 30.04.2018)	на 8 мес. (с01.05.2017 по 31.12.2017)	итого план доходов 2017 (гр.4+гр.6)	факт начислено доходов 2017 (с01.01.2017г. по 31.12.2017г.)	итого отклонение по начислению доходов в 2017 году (гр.7- гр.8)	итого факт доходов (оплачено собственниками) в 2017 году				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
уборка (содержание) территории	2.55	551 727	183 909	533 854	355 902	539 811	525 285	14 526	515 430	9 855		
вывоз тбо и содержание контейнерной площадки	1.95	408 686	136 229	408 241	272 161	408 389	401 127	7 262	392 971	8 156		
уборка мест общего пользования (пользеды, козырьки входов, лифт, комната правления)	1.42	265 646	88 549	297 283	198 189	286 737	281 549	5 189	264 458	17 091		
дезинфекция (лезинсекция)	0.05	10 217	3 406	10 468	6 978	10 384	10 208	176	9 913	295		
тех. обслуживание и ремонт жилого здания	3.19	651 855	217 285	667 841	445 227	662 512	625 124	37 388	646 339	-21 215		
тех. обслуживание и ремонт систем водоснабжения и канализования	2.21	449 555	149 852	462 673	308 449	458 300	450 194	8 106	438 287	11 907		
тех. обслуживание и ремонт электрических сетей и электрооборудования	1.00	181 865	60 622	209 354	139 570	200 191	196 542	3 649	188 958	7 584		
тех. обслуживание и ремонт центрального отопления	1.20	204 343	68 114	251 225	167 484	235 598	231 231	4 367	230 818	413		
управление домом	3.47	848 024	282 675	726 460	484 307	766 981	754 132	12 849	788 667	-34 535		
тех. обслуживание и ремонт лифтов	2.72	613 030	204 343	447 295	298 197	502 540	447 092	55 448	401 936	45 156		
тех. обслуживание и ремонт домофонов и коллективных антенн	0.50	116 476	38 825	82 223	54 816	93 641	82 052	11 589	84 081	-2 029		
услуги расчетно информационного центра (расчет счетов-фактур)	1.24	194 126	64 709	259 599	173 066	237 775	233 507	4 268	219 600	13 907		
итого	21.50	4495 550	1498 517	4356 517	2904 345	4402 862	4238 045	164 817	4181 458	56 587		

отчет о расходах по фонду оплаты труда штатных сотрудников и по договорам аутсорсинга за 2017год.

должность по штатному расписанию	утвержден фонд оплаты труда в год (или расходы на аутсорсинг за 12мес. С01.05.2016г. По 30.04.2017г.)	утвержден фонд оплаты труда (или расходы на аутсорсинг за 4мес. С01.01.2017г. По 30.04.2017г.)	утвержден фонд оплаты труда в год (или расходы на аутсорсинг за 12мес. С01.05.2017г. По 30.04.2018г.)	утвержден фонд оплаты труда (или расходы на аутсорсинг за 4мес. С01.05.2017г. По 31.12.2017г.)	итого утвержден фонд оплаты труда в год (или расходы на аутсорсинг за12мес.2017г.) (4+8)	итого факт фонд оплаты труда в год (или расходы на аутсорсинг за 12мес.2017г.)	итого отклонение фонд оплаты труда в год (или расходы на аутсорсинг за12мес.2017г.)	причина отклонения
дворник (жизля часть) и дворник (нежизля часть)	466 760	155 587	429 591	286 394	441 981	441 976	5	
уборщица	252 828	84 276	250 595	167 063	251 339	251 340	- 1	
комендант	235 224	78 408	252 575	168 383	246 792	237 251	9 540	
слесарь-сантехник	194 483	64 828	194 211	129 474	194 302	192 000	2 302	
электрик	126 414	42 138	134 247	89 498	131 636	131 636	0	
инженер теплового узла	29 173	9 724	26 849	17 900	27 624	24 867	2 757	причина отклонения в том, что сотрудники на момент составления настоящего отчета еще в отпуск не ходили, но средства на отпуск сметой предусмотрены.
ФОТ по управлению домом. В том числе:	823 637	274 546	704 350	469 567	744 112	704 370	39 742	(примечание: должности бухгалтера по расчету ссч и паспортиста - сметой предусмотрены, но сотрудники вообще не принимались на работу, так как эта функция выполняется ЕРЦ).
предоставить тех	388 907	129 656	357 992	238 662	368 317	357 968	10 349	
юриск	84 600	28 200	77 863	51 909	80 109	77 847	2 262	
паспортист	58 345	19 448		0	19 448	0		
бухгалтер (бух.учет дог.обязательности ТСН)	155 587	51 862	214 795	143 197	195 059	192 836	2 223	
системная администратор	136 138	45 379	53 699	35 799	81 179	75 719	5 460	
техник домофона .	77 793	25 931	71 598	47 732	73 663	66 321	7 342	
бухгалтер (расчет ссч-фактур)	169 201	56 400		0	56 400			
итого	2375 514	791 838	2064 017	1376 011	2167 849	2049 761	61 688	

наименование затрат по смете расходов	виды работ с учетом стоимости материалов	утвержденная сумма в2017г.	факт выполнения в 2017г.	отклонение выполнения в 2017г.	(руб.)
уборка (содержание) территории	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов (см. закладку "план работ")	104 263	109 820	-5 557	
вывоз тбо и содержание контейнерной площадки	сумма определена из условий по договору на вывоз тбо, вывоз крупногабаритного мусора и материалы для содержание контейнерной площадки	408 241	272 808	135 433	
уборка мест общего пользования (подъезды, козырьки входов, лифт, комната управления)	моющие средства и хоз.инвентарь (ведра,швабры и т.п.)	46 689	5 828	40 861	
дезинфекция (дезинсекция)	сумма определена исходя из условий по договору со специализированной организацией	10 468	6 138	4 329	
тех. обслуживание и ремонт жилого здания	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов для тех.обслуживания здания (см. закладку "план работ")	415 265	683 175	-267 909	
тех. обслуживание и ремонт систем водоснабжения и канализования	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов для технического обслуживания систем водоснабжения и канализования(см. закладку "план работ")	268 462	155 623	112 839	
тех. обслуживание и ремонт электрических сетей и электрооборудования	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов (см. закладку "план работ")	75 107	62 711	12 397	
тех. обслуживание и ремонт центрального отопления	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов (см. закладку "план работ")	224 376	83 086	141 290	
	расходы на работы и услуги по управлению домом всего	22 110	54 569	-32 459	
	<i>Связь</i>	3 510	0	3 510	
	<i>Заправка картриджей и ремонт оргтехники</i>	3 000	10 240	-7 240	
	<i>Бумага и канцтовары</i>	2 000	2 207	- 207	
	<i>Лицензия электронной отчетности (сбис ++)</i>	3 500	2 060	1 440	
	<i>Оплата хостинга сайта ТСЖ</i>	4 500	4 000	500	
	<i>Гирасширование бланков, запросы в Росреестр для общего собрания и почтовые расходы</i>	5 600	13 643	-8 043	
	<i>расчетно-кассовое обслуживание банков</i>	0	22 419	-22 419	
тех. обслуживание и ремонт лифтов	сумма определена исходя из условий договора на техническое обслуживание, страхование и освидетельствование и средства на закупку запчастей для ремонта лифтов.	447 295	447 092	203	
тех. обслуживание и ремонт домофонов и коллективных антенн	материалы для технического обслуживания obdobных коллективных антенн и домофонов и запорных устройств входных дверей	10 625	16 340	-5 715	
услуги расчетно информационного центра (расчет счетов-фактур)	тариф установлен исходя из условий договора с ЕРЦ г.Казани	259 599	260 934	-1 334	
итого		2292 501	2158 123	134 377	

отчет о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в доме на 2017 год

статья расходов по смете	утвержденные работы	срок выполнения работ	ответственный за выполнение	утвержденная сумма по смете 2017 года	фактическая сумма расходов 2017 года	отклонение суммы расходов 2017 года
тех. обслуживание и ремонт жилого здания	текущий ремонт мягкой кровли (до 100 кв.м) ремонт примыканий мягкой кровли (до 50л/м) (в большем объеме за счет средств задолженности собственников на 01.01.2017г.)	май-июнь	председатель правления ТСЖ	80 000	76 852	3 148
	ремонт стены лифтовой шахты и устройство водоотвода с крыши лифтовой шахты 3 подъезда	июнь-июль	комендант	15 000	0	15 000
	замена металлических отливов парапетов крыши дома 1 и 2 подъездов (и 3 подъезда за счет средств задолженности собственников на 01.01.2017г.)	август-сентябрь	председатель правления ТСЖ	172 000	328 673	-156 673
	восстановление отмостков, косметический ремонт фасадов и подъездов дома (объем зависит от поступления средств задолженности собственников на 01.01.2017г.)	июль	комендант	20 000	0	20 000
	замена входных деревянных и покраска металлических дверей	сентябрь	комендант	70 000	40 800	29 200
	обор и вывоз мусора в технических помещениях (чердаки и подвалы)	сентябрь-октябрь	комендант	12 000	0	12 000
	материалы для технического обслуживания здания	2017	комендант	10 000	22 032	-12 032
	неплановые и аварийные работы (протечки крыш и т.п.)	2017	комендант	16 200	106 038	-89 838
	ремонт входной группы в помещении правления ТСЖ и 4 подъезда	сентябрь	комендант	20 000	18 312	1 688
	расходы не утвержденные				90 467	-90 467
итого				415 200	683 175	-267 975
тех. обслуживание и ремонт систем водоснабжения и канализации	частичная замена лежачков канализации в подвалах (объем зависит от поступления средств задолженности собственников на 01.01.2017г.)	август-октябрь	председатель правления ТСЖ	82 000	8 970	73 030
	обслуживание и текущий ремонт системы водоснабжения в том числе:осмотр,обслуживание и ревизия (при необходимости - замена) запорных и регулирующих устройств. Насосов и фильтров, устранение аварий и засоров канализации.	август-октябрь	председатель правления ТСЖ	78 000	37 883	40 117
	промывка и опрессовка бойлера для горячей воды;			40 000	32 570	7 430
	промывка и опрессовка систем водоснабжения			20 000	0	20 000
	неплановые и аварийные работы (устранение прорывов и течей на системах водоснабжения и устранение засоров канализации).	2017год	комендант	48 000	76 200	-28 200
итого				268 000	155 623	112 377
тех. обслуживание и ремонт центрального отопления	осмотр, обслуживание и ревизия (при необходимости - замена) запорных и регулирующих устройств, фильтров, насосов и трубопроводов	июнь-октябрь	председатель правления ТСЖ	84 000.00	19 905.95	64 094.05
	завершение замены крыловых лежачков (трубопроводов) системы отопления			55 000.00	48 310.00	6 690.00
	обслуживание и настройка аппаратуры регулирования и учета тепловой энергии;			30 000.00		30 000.00
	неплановые и аварийные работы (устранение прорывов и течей на системе отопления)			20 000.00	14 870.00	5 130.00
	промывка и опрессовка системы отопления			35 000.00	0.00	35 000.00
итого				224 000.00	83 085.95	140 914.05
содержание территории	ремонт песочниц, скамеек ограждений газонов и шлагбаумов	апель	комендант	10 000.00	27 833.20	-17 833.20
	приобретение хоз.инвентаря и спецодежды для дворников	2017год	комендант	5 000.00	17 711.00	-12 711.00
	механизированная уборка снега	зимний период	комендант	30 000.00	26 580.00	3 420.00
	дооборудование ограждений газонов с торца дома и на въезде к 1 подъезду.	сентябрь	председатель правления ТСЖ	15 000.00	0.00	15 000.00
	восстановление барьера водоотвода перед 6 подъездом. Ремонт твердого покрытия перед 4 подъездом. Замена провисшего канализационного лежачка от дома до 1 колена 4 подъезда	август	председатель правления ТСЖ	20 000.00	0.00	20 000.00
	ямочный ремонт на территории дома (во дворе и со стороны ипподрома)	2017 год	председатель правления ТСЖ	24 000.00	24 000.00	0.00
	расходы не утвержденные (триммер, 2 лавочки)				13 696.00	-13 696.00
итого				104 000.00	109 820.20	-5 820.20
тех. обслуживание и ремонт электрических сетей и электрооборудования	ремонт ВРУ и этажных электрощитовых устройств	сентябрь	комендант	63 000.00	52 767.05	10 232.95
	приобретение электроприборов (лампочки, Датчики движения, Кабель и т.п.)	сентябрь	председатель правления ТСЖ	12 000.00	9 943.50	2 056.50
	итого				75 000.00	62 710.55