

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ И ФИНАНСОВО ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ С 08. 2018- 08.2019 ГОД.

Правление благодарит жителей ТСН(жилья) « Дом в сосновой роще» (далее – ТСН) за оказанное доверие и поддержку Правления ТСН.

Вся деятельность Правления направлена на улучшения комфорта проживания в доме.

Поэтому мы с Вами постоянно стремимся улучшить качество обслуживания и эффективность управления. Следим за тем, чтобы все подрядчики ТСН работали для общего блага нашего дома.

Правлением всегда приветствуются конструктивные предложения и замечания от жителей.

С мая 2018 года Правлением ТСН была подобрана замечательная команда подрядчиков, грамотных и ответственных специалистов. Доброжелательные и порядочные люди, четко исполняющие свою работу.

Наша с Вами задача сохранить сложившейся коллектив для качественного обслуживания и содержания нашего имущества его сохранения, дополнительного благоустройства и максимально комфортного проживания.

I. Хозяйственная деятельность

Вашему вниманию предлагается отчет финансово – хозяйственной деятельности правления ТСН за период с марта 2018- октября. 2019 года

В течение данного периода были выполнены следующие мероприятия:

- 1.Правление добилось подключения дома по постоянной схеме электроэнергии.
2. Отремонтирована уличная стена паркинга.
3. Сделан косметический ремонт уличной стены паркинга на гостевой парковке.
4. Сделан косметический ремонт внутренней стены паркинга при въезде.
5. Произведен косметический ремонт лифтовых холлов паркинга -1,-2,-3.
6. Произведена полная замена пожаротушения, пожарных рукавов во всем доме и укомплектация пожарных шкафов.
7. Восстановлено в паркинге аварийное освещение.
8. Закуплены и установлены на всех этажах мусорные баки.
9. Произведена замена асфальта при выходе на детскую площадку.
10. Произведена очистка лестничного камня у входной группы, демонтирован временный строительный пандус.
11. Частично отремонтированы машино - места в паркинге (по заявкам жителей).
12. Восстановлена вентиляция на жилых этажах в доме.
13. Замена света на этажах.
14. Закуплено и установлено аварийное освещение на пожарных лестницах.
15. Закуплен и заменен разбитый гранит на придомовой территории.
16. Частичная замена вышедших из строя пожарных дверей на жилых этажах.
17. Закупка и замена зап. частей в лифтах.(Сменили лифтовую компанию.)
18. Оптимизация и сокращение одного поста охраны.
19. Закупка нового поста охраны, перенос поста на новое место. Утилизация старых постов.
20. Благоустройство территории на месте временной электроподстанции и на месте старого поста охраны.
21. Благоустройство и озеленение территории в весенне-летний период.
22. Текущий ремонт общедомового имущества
23. Закупка дивана в холл L этажа.
24. Создание личного кабинета на сайте Расплетина21.рф для удобства оплаты жителей. (Личный кабинет дорабатывается, чтобы быть более информативным и удобным)
25. Создание дополнительных мест для мото - средств жителей, сдача мест в аренду.
26. Проведение детского Новогоднего праздника с вручением подарков.

Большое значение в своей работе правление уделяет собираемости платежей за коммунальные услуги. Благодаря Вашему пониманию и своевременным оплатам, удалось достичь почти 95% своевременной собираемости.

II. Финансовая деятельность

Расчет платы за коммунальные услуги в проверяемом периоде осуществлялся ТСН в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах» на основании ставок (нормативов),

утвержденных Постановлением Правительства Москвы № 848-ПП от 13.12.2016г. (с учетом изменений с 01.07.2017г.).

Начисление обязательных платежей в 2018 году и 8 месяцев 2019 года производилось в соответствии с утвержденными тарифами. Правлением производится контроль за выполнением собственниками жилья обязательств по своевременному внесению обязательных платежей в соответствии с Уставом и решениями общих собраний. Собственники жилья, имеющие задолженность до 3-х месяцев, оповещаются посредством телефонной связи, отправке уведомлений почтовой связью. На собственников, имеющих задолженность свыше 3-х месяцев, поданы иски в суд. По состоянию на 31.08.2019 г. сложилась задолженность по лицевым счетам жилых и не жилых помещений, по обязательным платежам: 4 631 924 руб., в том числе текущая (начисления за август 2019 г. по сроку оплаты до 10.09.2019 г.), 3 199 440 руб.

Оплачено собственниками за 8 месяцев 2019 года.

ВСЕГО	24 406 186.1
Содержание и ремонт	17 869 324.80
Отопление норм	3 244 958.95
Водоотведение КПУ	406 491.11
ХВС КПУ	335 951.88
ГВС КПУ	939 630.48
ХВС СОИ	49 777.39
ГВС СОИ	53 107.42
Водоотведение СОИ	44 769.08
Пени	30 593.05
Аренда нежилого помещения	375 398.54
T1 Пиковая зона (7.00-10.00,17.00-21.00)	440 140.16
T2 Ночная зона (23.00-7.00)	122 760.94
T3 Полупиковая зона (10.00-17-00, 21-00-23.00)	493 282.25

Отчет по поступлению финансовых средств по смете за 01.01.2018 по 31.12.2018
на управление, содержание, текущий ремонт и поставку коммунальных услуг:

№	Источник доходов	Долг по состоянию на 01.01.2018 [0]	Начислено [1]	Получено [2]	Долг [0]-[1]-[2]
1	Нежилые помещения		515 194	245 100	270 094
2	Коммерческие доходы	10 000	110 000	120 000	
3	Пени				
Итого доходов		10 000	625 194	365 100,00	270 094

№	Начислено на возмещение расходов по содержанию принадлежащего собственникам помещения и	Долг по состоянию на 01.01.2018 [0]	Начислено [1]	Получено [2]	Долг [0]-[1]-[2]
1	Квартиры	3 600 154	29 608 735	29 403 566	3 805 323
2	Машиноместа	396 902	3 505 367	3 482 070	421 198
3	Кладовые	22 128	123 841	122 983	22 967
Итого на возмещение расходов		4 019 184	33 238 943	33 008 619	4 249 508
ВСЕГО:		4 029 184	33 864 137	33 373 719	4 519 602

Отчет по расходованию финансовых средств по 01.01.2018 по 31.12.2018
на управление, содержание, текущий ремонт и поставку коммунальных услуг:

№	Наименование расходов	Расходы по плану [3]	Расходы по факту [4]	Баланс [3]-[4]
1	Управление многоквартирным домом, в т.ч.:	3 558 000	3 731 512	-173 512
1.1	Накладные расходы ТСН (расходы на связь, на расчетно-кассовое обслуживание банком, проверка ПУ и т.п.)	240 000	629 330	-389 330
1.2	Бухгалтерское обслуживание	612 000	646 182	-34 182
1.3	Юридическое обслуживание	594 000	644 000	-50 000
1.4	Оперативное управление	1 392 000	1 392 000	
1.5	Вознаграждение председателя ТСН	720 000	420 000	300 000
2	Содержание общего имущества, в т.ч.:	12 347 292	13 536 122	-1 188 830
2.1	Техническое обслуживание основных технических систем	6 223 200	7 410 099	-1 186 899
2.2	Тех.обслуживание ворот, шлагбаумов, домофонов, видео	260 820	260 820	
2.3	Санитарное обслуживание (уборка)	5 237 400	5 237 400	0
2.4	Вывоз снега	300 000	300 000	
2.5	Вывоз ТБО	325 872	327 803	-1 931
3	Обеспечение безопасности общего имущества, в том числе:	6 636 000	5 149 753	1 486 247
3.1	Консьержная служба	1 284 000		1 284 000
3.2	Командантская служба	5 352 000	5 149 753	202 247
4	Ремонт и модернизация общего имущества в т.ч.	4 384 505	4 384 505	0
4.1	фонд текущего ремонта, благоустройства и модернизации	4 384 505	4 384 505	0
5	Коммунальные услуги, в т.ч.:	8 511 655	8 511 655	0
5.1	Отопление ОДН, ИПУ, горячее водоснабжение	6 548 689	6 548 689	
5.2	Холодное водоснабжение индивидуальное и на общ.имущ., водоотведение	1 962 966	1 962 966	0
Итого расходов по содержанию ОДИ и расходы по ИПУ		35 437 453	35 313 547	123 905
6	Прочие расходы	53 609	53 609	
6.1	Налоги, штрафы, страхование имущества	53 609	53 609	
ВСЕГО РАСХОДОВ:		35 491 062	35 367 156	123 905

**Отчет по поступлению финансовых средств по смете за 01.01.2019 по 31.08.2019
на управление, содержание, текущий ремонт и поставку коммунальных услуг:**

№	Источник доходов	Долг [0] по стоянию на 01.01.2019	Начислено [1]	Получено [2]	Долг [0]+[1]-[2] на 31.08.2019
1	Нежилые помещения	312 667	333 500	624 621	21 546
2	Коммерческие доходы	20 000	80 000	75 000	25 000
3	Пени		72 328	30 386	41 940
4	Возврат излишне полученных денежных средств от УК		453 180	453 180	0
Итого доходов		332 667	938 985	1 183 167	88 485

№	Начислено на возмещение расходов по содержанию принадлежащего собственникам помещения и содержание ОДИ	Долг [0] по стоянию на 01.01.2019	Начислено [1]	Получено [2], в том числе возмещение по льготам	Долг [0]+[1]-[2] на 31.08.2019
1	Квартиры	3 816 503	22 159 275	21 729 933	4 245 844
2	Машиноместа	422 522	2 442 298	2 464 013	400 806
3	Кладовые	23 034	96 090	133 850	-14 726
Итого на возмещение расходов		4 262 058	24 697 663	24 327 797	4 631 924
ВСЕГО:		4 594 725	25 636 648	25 510 963	4 720 410

**Отчет по расходованию финансовых средств по 01.01.2019 по 31.08.2019
на управление, содержание, текущий ремонт и поставку коммунальных услуг:**

№	Наименование расходов	Расходы по плану [3]	Расходы по факту [4]	Баланс [3]-[4]
1	Управление многоквартирным домом, в т.ч.:	2 372 000	2 771 969	-399 969
1.1	Накладные расходы ТСН (расходы на связь, на расчетно-кассовое обслуживание банком, поверка ПУ и т.п.)	160 000	194 246	-34 246
1.2	Бухгалтерское обслуживание	408 000	587 516	-179 516
1.3	Юридическое обслуживание	398 000	531 433	-135 433
1.4	Оперативное управление	928 000	833 814	94 186
1.5	Вознаграждение председателя ТСН	480 000	624 960	-144 960
2	Содержание общего имущества, в т.ч.:	8 231 528	9 025 848	-794 320
2.1	Техническое обслуживание основных технических систем	4 148 800	4 148 800	0
2.2	Тех.обслуживание ворот, шлагбаумов, домофонов, видео	173 880	173 880	0
2.3	Санитарное обслуживание (уборка)	3 491 600	4 198 356	-704 756
2.4	Вывоз снега	200 000	182 500	17 500
2.5	Вывоз ТБО	217 248	324 312	-107 064
3	Обеспечение безопасности общего имущества, в том числе:	4 424 000	4 359 450	64 550
3.1	Консьержная служба	856 000	0	856 000
3.2	Комендантская служба	3 568 000	4 359 450	-791 450
4	Ремонт и модернизация общего имущества в т.ч.	2 923 004	2 753 554	169 450
4.1	Фонд текущего ремонта, благоустройства и модернизации	2 923 004	2 753 554	169 450
5	Коммунальные услуги, в т.ч.:	6 212 158	6 212 158	0
Итого расходов		24 162 689	25 122 978	-960 289
6	прочие не предусмотренные сметой	0	60 000	-60 000
6.1	Штрафы, неустойки, госпошлины		60 000	-60 000

Превышение фактических расходов над плановыми обусловлено следующими факторами:

- По п.1.1. и 1.2. – увеличение объема информации (расчетов) по сравнению с изначально предусмотренной в расчете цены обслуживания (ГЦЖС);
- По п. 1.3. – увеличение объема оказанных юридических услуг в связи с рассмотрением дел в арбитражных и апелляционных судах;
- По п.1.5 – отсутствие в смете сумм страховых взносов, начисляемых на суммы вознаграждения правлению в связи с изменением законодательства;
- По п.2.1. - принятие расходов по актам ООО «АС-Сервис» по решению Арбитражного суда г. Москвы;
- По п.2.3. – повышение стоимости услуг на коэффициент роста цен (инфляцию);
- По п.2.5. – изменение тарифов на вывоз ТБО.

Исполнение сметы доходов и расходов ТСН (жилья) «Дом в сосновой роще»
 на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг для многоквартирного дома
 по адресу г.Москва, ул.Рясплеткина, дом 21 (далее «Дом»)
 за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

Наименование расхода	Равно расхода (рублям в месяц)						Равно расхода (рублям за 12 месяцев)					
	Факт			Бюджет			Факт			Бюджет		
	план	факт	отклонение (+-) разницы - перевысшая	план	факт	отклонение (+-) разницы - перевысшая	план	факт	отклонение (+-) разницы - перевысшая	план	факт	отклонение (+-) разницы - перевысшая
1 Изменение многоквартирного дома, в том числе:	298 000	129 122	129 122	298 000	6 489	27 227	3 358 808	1 969 579	1 908 427	223 724	8 209	37 277
1.1 Изменение расходов ТСН (расходы на общедомовые нужды) обслуживающей организации (ООО СК)	20 000	2 748	2 748	17 040	431	2 514	240 000	32 679	207 021	224 508	5 291	36 172
1.2 Внутреннее обслуживание	81 000	45 632	45 632	43 470	11 16	6 472	612 000	347 000	54 434	327 043	13 475	79 442
1.3 Внешнее обслуживание	49 000	35 687	35 687	42 120	1 024	6 222	594 000	344 000	70 000	328 000	13 000	74 475
1.4 Содержание имущества	118 000	2 038	2 038	32 374	2 043	34 524	1 382 000	23 034	1 385 968	1 191 483	22 312	172 002
1.5 Содержание имущества ТСН	60 000	29 000	29 000	21 142	13 11	7 542	700 000	420 000	300 000	613 688	12 732	46 420
2 Содержание общего имущества, в том числе:	1 628 341	1 361 723	1 361 723	877 828	22 054	129 382	12 347 282	10 349 871	3 997 379	10 154 216	276 426	1 052 234
2.1 Техническое обслуживание лифтовых технических систем	218 000	82 344	82 344	442 024	11 345	32 109	8 223 000	12 028 728	-4 205 729	5 254 390	126 817	792 233
2.2 Техническое обслуживание электротехнических систем	21 720	21 720	21 720	18 828	478	2 732	390 000	205 200	0	322 512	2 717	22 751
2.3 Техническое обслуживание систем водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха	449 400	438 455	438 455	372 212	2 067	34 171	5 217 400	5 237 400	4 494 141	114 253	114 253	351 452
2.4 Вывоз мусора	20 000	21 292	21 292	21 292	2 296	542	300 000	296 720	42 280	142 708	8 574	27 717
2.5 Вывоз ТБО	37 100	20 000	20 000	23 147	225	2 414	328 872	160 000	54 112	277 790	7 343	42 465
2.6 Обслуживание объектов общего имущества, в т.ч.:	553 000	495 718	495 718	493 428	8 544	35 128	6 836 008	5 910 828	1 626 478	2 491 731	166 134	601 733
2.1 Техническое обслуживание	107 000	107 000	107 000	107 000	0	0	1 284 000	1 284 000	1 284 000	1 284 000	0	0
2.2 Коммунальные услуги	449 000	418 718	418 718	386 428	8 544	35 128	5 552 008	4 626 828	391 478	4 494 141	166 134	601 733
3 Ремонт и содержание общего имущества, в т.ч.:	348 373	368 373	368 373	313 431	8 089	42 526	4 384 205	4 384 205	0	3 747 189	36 108	351 429
3.1 Фонды общего имущества многоквартирных домов	348 373	368 373	368 373	313 431	8 089	42 526	4 384 205	4 384 205	0	3 747 189	36 108	351 429
3.2 Иные прочие расходы (арифметический)		14 367							122 681			
Итого расходы на содержание общего имущества	2 243 814	2 277 367	2 255 549	1 934 488	42 967	263 281	16 316 717	27 567 641	-149 483	20 421 341	479 391	2 748 584
Смета за содержание ОБИ МКД (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ) на 1 кв.м общедомовый (за исключением статьи 6)				85,82		71,87						
4 Коммунальные услуги, в том числе:	648 936	648 936	648 936				7 799 476	7 799 476				
4.1 Оплата услуг ЖКХ, кроме водоснабжения	492 023	492 023	492 023				5 942 872	5 942 872				
4.2 Оплата коммунальных услуг (отопление, водоотведение, вентиляция, кондиционирование воздуха)	154 123	154 123	154 123				1 856 604	1 856 604				
4.3 Электроэнергия												
Итого плановые	2 893 773	2 947 303	2 932 896	1 934 609	45 967	263 281	34 725 273	35 267 196	-493 483	30 421 341	479 391	2 748 584


Действия Правления не противоречат нормам Законодательства РФ и Устава ТСН. Смета доходов и расходов с 2016 года-2018 утверждена и не менялась. На текущий момент на собрание ОСС будет вынесено предложение об утверждении сметы нового образца с учетом предложений, замечаний и плана работ на 2020 год.

Обращаем Ваше внимание, что Правление использует каждую возможность для экономии денежных средств и уменьшения расходов. Так, например, для уменьшения ежемесячных выплат за тех обслуживание, пожарные системы и доп соглашения. Председатель правления на основании доверенных — полномочий обратилась к генеральному директору ООО СК о возможности перевести обслуживание нашего дома с использованием упрощенной системы налогообложения для сокращения расходов ТСН Руководство ООО СК пошло ТСН навстречу, рассмотрели запрос на изменение стоимости с учетом изменения системы налогообложения. Специально под нужды ТСН была зарегистрирована компания ООО СК-ТО с упрощенной системой налогообложения. Сумма ежемесячных платежей по договору составляла 620 360 руб., сейчас 583 000 руб., что за год составит экономию в 448 320 руб. Аналогичные переговоры были проведены с руководителем ООО «Комбо лифт». Руководство компании так же пошло нам на встречу и с 01.07.2019 года перевела нас на новый договор с ООО «Комплекс Велью». Данное управленческое решение позволило уменьшить расходы ТСН. За второе полугодие 2019 года экономия технического обслуживания лифтов будет составлять 80 483,82 руб

Со всеми документами по деятельности Правления, в том числе договорами, счетами, актами и тп., Вы можете ознакомиться в диспетчерской в рабочее время.

Правление выражает благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам которые поддерживают правление ТСН в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ. Спасибо за Ваше понимание и доброжелательность.

От имени правления ТСН «Дом в сосновой роще»

Председатель правления

 Кулакова Екатерина Юрьевна