

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «АЛЬЯНС»

Данный отчет правления состоит из следующих разделов:

- Отчет по Смете расходов и доходов ТСЖ "Альянс" на 2018 год;
- Поступление и расходование средств в 2018 г.;
- Отчет о хозяйственной и административной деятельности правления ТСЖ «Альянс» в 2018 г.;
- Задачи правления на 2019 г.

I. Отчет по Смете расходов и доходов ТСЖ "Альянс" на 2018 год

МКД по адресу: г. Всеволожск. Колтушское ш., д, 96

A. Расходы по содержанию жилого фонда

№ п/п	I. Содержание общего имущества Наименование затрат	ед. изм.	Плановые	Факт
			показатели сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата инженера, сантехника, электрика, доплаты за совмещение, отпускные, отчисления в фонды)	руб.	492700	463695
2	Приобретение канцтоваров, оргтехники, ремонт и обслуживание оргтехники, расходные материалы, почт.расходы	руб.	30000	20272
3	Приобретение материалов, оборудования, инвентаря (электроснабжение, сантехнич.)	руб.	70000	67003
4	Услуги связи	руб.	25000	18751
5	Расходы по договору на обслуживание расчетного счета	руб.	27000	34872
6	Расходы по договору с АО "ЕИРЦ ЛО" по начислению, сбору, обработке платежей	руб.	180000	156510
7	Расходы по договору с ЖКК по обслуживанию базы данных паспортного стола	руб.	5725	5775
8	Договор на обслуживание узла учета тепловой энергии	руб.	33642	33642
9	Аттестация на допуск ответственных лиц по тепловому хозяйству и пожарной безопасности	руб.	3500	1885
10	Расходы по проведению общих собраний	руб.	3000	1750
11	Госпошлины	руб.	2500	0
12	Услуги по дератизации, дезинсекции подвала, технического этажа	руб.	7500	0
13	Продление договора на отчетность через Интернет	руб.	6000	7500
14	Работы по подготовке систем ХВС, ГВС, ЦО к отопительному сезону	руб.	80000	77242
15	Договора на поверку манометров, юстировку приборов узла учета	руб.	7000	29245
16	Очистка кровли, подвала	руб.	4000	3000
17	Работы по откачке подвала от канализационных стоков	руб.	5000	0
18	Обслуживание бухгалтерской программы	руб.	4000	3700
19	Оплата за домен и хостинг сайта	руб.	1000	0
20	Расходы КУ на общедомовые нужды (электроэнергия на технические нужды)	руб.	120000	92529
21	Расходы КУ на общедомовые нужды (ХВС)	руб.	22000	18849
22	Расходы КУ на общедомовые нужды (ГВС)	руб.	55000	55614
23	Расходы КУ на общедомовые нужды (водоотведение)	руб.	45000	44902
24	Резерв на непредвиденные расходы	руб.	150000	116089
	Итого:	руб.	1379567	1252825

II. Уборка мест общего пользования		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата уборщицы, отпускные, надбавки сезонные за увеличение объема работы, за доп. работы, отчисления в фонды)	руб.	212482	207431
2	Приобретение материалов, инвентаря, хозяйственных товаров	руб.	14000	9885
3	Договор на аренду, чистку ковров	руб.	45000	45291
	Итого:	руб.	271482	262607
III. Содержание придомовой территории, мусоросборника		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата дворника, отпускные, надбавки за сезонное увеличение объема работы, отчислениями в фонды)	руб.	233769	217074
2	Договоры по очистке проезжей части дворовой территории от снега	руб.	40000	59043
3	Ремонт ограждения, ворот	руб.	15000	5200
4	Приобретение песчано-солевой смеси	руб.	15000	1615
5	Приобретение материалов, инвентаря, спецодежды	руб.	15000	7425
6	Благоустройство территории	руб.	25000	10736
	Итого:	руб.	343769	301093
IV. Услуги по управлению (в расчете на два дома)		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата бухгалтера, вознаграждение председателю правления, отпускные, отчисления в фонды)	руб.	532635	502842
2	Расходы по консультационным, юридическим услугам	руб.	30000	33975
	Итого:	руб.	562635	536817
V. Текущий ремонт жилья		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	Расходы на косметический ремонт имущества согласно Плана работ на 2018 г. , а также аварийный ремонт имущества дома	руб.	240000	232875
2	Аварийный ремонт общедомовых систем ЦО, ГВС, ХВС, электроснабжения	руб.	100000	77900
3	Ремонт общедомовых систем ЦО, ГВС, ХВС, электроснабжения согласно Плана работ на 2018г.	руб.	90000	105178
	Итого:	руб.	430000	415953
VI. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	Договор на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов	руб.	170000	178920
	Итого:	руб.	170000	178920
VII. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	Договор на техническое обслуживание лифтового оборудования и диспетчеризацию	руб.	151000	149442
2	Договоры на ремонт	руб.	30000	21063
3	Договор на техническое переосвидетельствование лифтов	руб.	7000	7000
4	Договор на страхование опасных объектов	руб.	15000	1500
5	Косметический ремонт лифтов	руб.	6000	0
	Итого:	руб.	209000	179005
	Итого расходов на содержание жилого фонда	руб.	3366453	3127220

Б. Дополнительные услуги					
Расходы на техническое обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты и пожарных кранов, системы доступа		ед. изм.	ПЛАН	Факт	
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма	
1	Договор на техническое обслуживание системы пожарной сигнализации и кранов	руб.	71500	66000	
2	Приобретение знаков ПБ и огнетушителей	руб.	8000	16556	
3	Договор на техническое обслуживание системы доступа	руб.	60000	60000	
4	Приобретение комплектующих (видеокамеры)	руб.	10000	16500	
5	Оснащен видеоканерами лифтовых кабин	руб.	40000	42000	
	Итого:	руб.	189500	201056	
IX. Расходы на содержание консьержной службы					
Наименование затрат		ед. изм.	ПЛАН	Факт	
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма	
1	ФОТ (зарплата консьержам, отпускные, надбавки сезонные за увеличение объема работы, отчисления в фонды)	руб.	845559	775105	
2	Техническое оснащение консьержной	руб.	10000	0	
	Итого:	руб.	855559	775105	
	Итого расходов на дополнительные услуги	руб.	1045059	976161	
	ВСЕГО расходов	руб.	4411512	4103381	
Сводная смета плановых доходов и расходов на 2018 год, дом 96					
РАСХОДЫ					
А. Содержание жилого фонда			ПЛАН	ФАКТ	
I. Содержание общего имущества			1379567	1252825	
II. Уборка мест общего пользования			271482	262607	
III. Содержание придомовой территории			343769	301093	
IV. Услуги по управлению			562635	536817	
V. Текущий ремонт жилья			430000	415953	
VI. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов			170000	178920	
VII. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов			209000	179005	
Итого расходов по содержанию жилого фонда			3366453	3127220	
Начисление по квитанциям за содержание жилого фонда			3366453	3329304	
Б. Дополнительные услуги					
VIII. Расходы на техническое обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты и пожарных кранов, системы доступа			189500	201056	
IX. Расходы на содержание консьержной службы			855559	775105	
Итого расходов по доп. услугам			1045059	976161	
Начисление по квитанциям за доп. услуги			1045059	1009257	
ВСЕГО расходов по смете			4411512	4103381	
ВСЕГО начисление по квитанциям			4411512	4338561	
Результат по смете			0	235180	
МКД по адресу: г. Всеволожск. Колтушское ш.. д. 98					
А. Расходы по содержанию жилого фонда					
I. Содержание общего имущества			ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат			сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата инженера, сантехника, электрика, доплаты за совмещение, отпускные, отчисления в фонды)		руб.	492700	463695
2	Приобретение канцтоваров, ремонт и обслуживание оргтехники, расходные материалы, почт. расходы		руб.	30000	23135
3	Приобретение материалов, оборудования, инвентаря (электрооборудование, сантехнич.)		руб.	70000	54398

4	Услуги связи	руб.	24000	17931
5	Расходы по договору на обслуживание расчетного счета	руб.	27000	34872
6	Расходы по договору с АО "ЕИРЦ ЛО" по начислению, сбору, обработке платежей	руб.	170000	156641
7	Расходы по договору с ЖКК по обслуживанию базы данных паспортного стола	руб.	5775	5775
8	Договор на обслуживание узла учета тепловой энергии	руб.	33542	33642
9	Аттестация на допуск ответственных лиц по тепловому хозяйству и пожарной безопасности	руб.	3500	1885
10	Расходы по проведению общих собраний	руб.	3000	1750
11	Госпошлины	руб.	2500	0
12	Услуги по дератизации, дезинсекции подвала, технического этажа	руб.	7000	0
13	Продление договора на отчетность через Интернет, ГИС ЖКХ	руб.	6000	3100
14	Работы по подготовке систем ХВС, ГВС, ЦО к отопительному сезону	руб.	75000	77242
15	Договора на поверку манометров, юстировку приборов узла учета	руб.	7000	29245
16	Очистка кровли, подвала	руб.	3000	3000
17	Работы по откачке подвала от канализационных стоков	руб.	3000	0
18	Обслуживание бухгалтерской программы	руб.	4000	3700
19	Оплата за домен и хостинг сайта	руб.	1000	0
20	Расходы на КУ на общедомовые нужды (электроэнергия на техниче	руб.	100000	94680
21	Расходы на КУ на общедомовые нужды (ХВС)	руб.	45000	34880
22	Расходы на КУ на общедомовые нужды (ГВС)	руб.	80000	103577
23	Расходы на КУ на общедомовые нужды (водоотведение)	руб.	60000	81803
24	Резерв на непредвиденные расходы	руб.	150000	146231
	Итого:	руб.	1403017	1371182
II. Уборка мест общего пользования				
		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата уборщицы, отпускные, надбавки сезонные за увеличение объема работы, за доп. работы, отчисления в фонды)	руб.	212482	186333
2	Приобретение материалов, инвентаря, хозяйственных товаров	руб.	13000	10429
3	Договор на аренду, чистку ковров	руб.	45000	46413
	Итого:	руб.	270482	243175
III. Содержание придомовой территории, мусоросборника				
		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата дворника, отпускные, надбавки за сезонное увеличение объема работы, отчисления в фонды)	руб.	209376	188194
2	Договоры по очистке проезжей части дворовой территории от снега	руб.	36000	48562
3	Ремонт ограждения, ворот	руб.	20000	20984
4	Ремонт проезжей части, зоны парковки	руб.	25000	3000
5	Приобретение почвогрунта, удобрений, рассады, песчано-солевой смеси	руб.	40000	8973
6	Приобретение материалов, инвентаря, спецодежды	руб.	10000	4660
	Итого:	руб.	340376	274373
IV. Услуги по управлению (в расчете на два дома)				
		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата бухгалтера, вознаграждение председателю правления, отпускные, отчисления в фонды)	руб.	450031	429536
2	Расходы по консультационным, юридическим услугам	руб.	30000	33975
	Итого:	руб.	480031	463511

V. Текущий ремонт жилья		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	Расходы на косметический ремонт имущества согласно Плана работ на 2018 г. , а также аварийный ремонт	руб.	175000	250082
2	Аварийный ремонт общедомовых систем ЦО, ГВС, ХВС, электроснабжения	руб.	80000	98074
3	Ремонт общедомовых систем ЦО, ГВС, ХВС, электроснабжения согласно Плана работ на 2018г.	руб.	75000	81172
Итого:		руб.	330000	429328
VI. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов				
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм.	ПЛАН	Факт
			сумма	сумма
1	Договор на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов	руб.	170000	178920
Итого:		руб.	170000	178920
VII. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов				
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм.	ПЛАН	Факт
			сумма	сумма
1	Договор на техническое обслуживание лифтового оборудования и диспетчеризацию	руб.	151000	149442
2	Договоры на ремонт	руб.	50000	195570
3	Договор на техническое переосвидетельствование лифтов	руб.	10000	7000
4	Договор на страхование опасных объектов	руб.	1500	1500
5	Косметический ремонт лифтов	руб.	6000	0
Итого:		руб.	218500	353512
Итого расходов на содержание жилого фонда		руб.	3212406	3314001
Б. Дополнительные услуги				
VIII. Расходы на техническое обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты и пожарных кранов, системы доступа		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	Договор на техническое обслуживание системы пожарной сигнализации и кранов и автоматики ворот, домофона и видеонаблюдения	руб.	120000	120000
2	Приобретение комплектующих	руб.	25000	0
Итого:		руб.	145000	120000
IX. Расходы на содержание консьержной службы				
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм.	ПЛАН	Факт
			сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата консьержам, отпускные, надбавки сезонные за увеличение объема работы, отчисления в фонды)	руб.	845559	787315
2	Оборудование для консьержной	руб.	10000	0
Итого:		руб.	855559	787315
Итого расходов на дополнительные услуги		руб.	100559	907315
ВСЕГО расходов по смете		руб.	4212965	4221316
Сводная смета плановых доходов и расходов на 2018 год, дом 98				
РАСХОДЫ			ПЛАН	Факт
А. Содержание жилого фонда			сумма (руб.)	сумма (руб.)
I. Содержание общего имущества			1403017	1371182
II. Уборка мест общего пользования			270482	243175
III. Содержание придомовой территории			340376	274373
IV. Услуги по управлению многоквартирным домом			480031	463511
V. Текущий ремонт жилья			330000	429328
VI. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов			170000	178920

VII. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов	218500	353512
Итого расходов по содержанию жилого фонда	3212406	3314001
Начисление по квитанциям за содержание жилого фонда	3151544	3012519
Б. Дополнительные услуги		
VIII. Расходы на техническое обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты и пожарных кранов, системы доступа	145000	120000
IX. Расходы на содержание консьержной службы	855559	787315
Итого расходов по доп. услугам	1000559	907315
Начисление по квитанциям за доп. услуги	1000559	965249
ВСЕГО расходов по смете	4212965	4221316
ВСЕГО начисление по квитанциям	4152965	3977768
Результат по смете	60000	-243548
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - дом 98		
Остаток неиспользованной прибыли на 01.01.2018, подлежащий	317806	317806
Прибыль от коммерческой деятельности за 2018 год	60348	47799
Итого прибыль, подлежащая распределению на покрытие расходов по уставной деятельности в 2018 г., всего	378154	365605
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ	378154	243548
В том числе:		
Содержание общего имущества жилого фонда	60000	
Результат по смете	318154	122057

Правление ТСЖ "Альянс"

II. Поступление и расходование целевых средств на обслуживание МКД и коммунальные услуги в 2018 г.

1. Таблица 1.

Сведения о начислении собственникам платы за содержание и ремонт жилья и фактической оплате собственниками данных услуг за 2018 г.

Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2018 (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2019 (руб.)
КОМПЛЕКСНЫЙ ПЛАТЕЖ (ремонт жилья, содержание жилья, лифтового хозяйства, придомовой территории, вывоз ТБО, уборка МОП, управление МКД, консервная служба, обслуживание пожарной сигнализации)	688152	8316330	8233151	771 331
В том числе:				
дом 96	455126	4339237	4233256	561 106
дом 98	233026	3977093	3999895	210 225
Целевой взнос (консервная. д.98)	183984	211131	352169	2945

Таблица 2.

Сведения о начислении платы за коммунальные услуги и фактической оплате собственниками данных услуг за 2018 г.

Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2018 (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2019 (руб.)
Коммунальные услуги, всего	1188392	8113762	8095849	1206304
дом 96	511726	4311785	4281459	542052
дом 98	676666	3801977	3814390	664252
КУ по ИПУ (ХВС, ГВС, водоотведение, э.э), всего	551434	5009413	5061597	499247
В том числе по домам				
дом 96	304385	2726502	2750778	280108
дом 98	247049	2282911	2310819	222239
КУ по ОДПУ – (отопление)	636958	3104349	3034252	707 057
дом 96	207341	1585283	1530681	261944
дом 98	429617	1519066	1503571	445113

Таблица 3.

Сведения о начислении собственникам платы в Фонд капитального ремонта и фактической оплате за 2018 г.

(МКД по адресу: г. Всеволожск, Колгушское ш., д. № 98) Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2018 (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2019 (руб.)
Фонд капитального ремонта (по дому 98)	55 360	439 743	448 608	46 495

КОММЕНТАРИЙ. За 2018 год собственникам жилого фонда в домах 96 и 98 было начислено за содержание общего имущества и текущий ремонт, коммунальные услуги 16 430 092 руб. С учетом

задолженности собственников по состоянию на 01.01.2018 г. в 2018 г. всего должно было быть оплачено собственниками 18 306 636 руб. Фактически было оплачено собственниками 16 329 000 руб.

Задолженность собственников жилья по домам 96 и 98 по оплате взносов на содержание ОИ, текущий ремонт и КУ по состоянию на 01.01.2019 г. составляет 1 977 636 руб. В том числе начислено по квитанциям за декабрь 1 568 556 руб., задолженность прошлых периодов – 409080 руб.

Кроме того, имеется задолженность по платежам в Фонд капитального ремонта в сумме 46495 руб. (по дому № 98).

Таблица 4.

Сведения о начислении и оплате за коммунальные услуги в 2018 году

Наименование	Начислено по квитанциям (руб.)	Израсходовано ТСЖ на оплату оказанных услуг (руб.)
Коммунальные услуги - всего	8 113 762	8 489 805
В том числе:		
дом 96	4 311 785	4 51 5273
дом 98	3 801 977	3 974 532

КОММЕНТАРИЙ. Согласно показаний общедомовых приборов учета (ОДПУ) объем фактически потребленных коммунальных услуг на 1725 55 руб. превышает объем, указанный населением для начислений по квитанциям. В результате ТСЖ вынуждено оплачивать возникающую разницу (частично она покрывается платой на ОДН) за счет средств, предусмотренных на другие нужды (по другим статьям сметы).

Таблица 5.

Сведения о платежах поставщикам услуг, произведенных в 2018 г.
(в т.ч. ресурсоснабжающим организациям)

Наименование	Оплачено поставщикам за 12 месяцев 2018 г. (руб.)	Задолженность поставщикам на 01.01.2019 (руб.)
ООО "Центр дистанционного обслуживания "АКАТО"	2550.00	-
ООО "АНД-СБ"	129500.00	-
АМУ "ВСЕВОЛОЖСКИЕ ВЕСТИ"	320.00	-
Общество с ограниченной ответственностью "Всевлестрой"	2600.00	-
ООО "ВсевПласт"	355200.00	30720.00
ОАО "ВТ СЕТИ"	6792026.30	819259.37
ООО "ГЕРМЕС"	18900.00	-
ООО "ГРОМ"	11247.00	-
Общество с ограниченной ответственностью "ЕРМАК"	20000.00	-
ООО "ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" дог.687/дк от 08.04.2009	12512.63	-
Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "ИПБОТСП"	3770.00	-
ООО "Комус-Петербург"	5959.20	-
ООО "ЛАДОГА" - КОНСЪЕРЖНАЯ	426000.00	-
ЗАО "ЛИНДСТРЕМ"	90255.68	8037.04
ООО "ЛИФТРЕМОНТ" дог. 53 от 01.05.2007	323147.12	48393.36
ООО "Маяк"	13231.00	-
ООО "МИГСЕРВИС"	180000.00	15000.00
Общество с ограниченной ответственностью "МИЛАН"	12071.00	-
ООО "Океан"	132023.00	-
Общество с ограниченной ответственностью "Строительный Торговый Дом "Петрович"	29911.53	-
ООО "РАДЕЛ"	136548.24	18000.00
Филиал ОСаО "РЕСО-Гарантия"	3000.00	-

ООО "РКС-ЭНЕРГО" дог. 87924 от 01.12.2010	1799337.22	196017.88
ОАО "РОСТЕЛЕКОМ" дог.20387 от 30.03.2007	41278.30	-
ООО "Инженерный центр "РуссЭксперт"	14000.00	-
ООО "САНРАЙС СЕВЕРО-ЗАПАД"	-	360.00
ООО "СПЕКТР-СЕРВИС"	7400.00	-
ООО "ТЭК СЕРВИС" дог. 49-10-С от 01.10.2010	125774.00	5607.00
ФГУП "ЦентрИнформ"	10600.00	-
МАУ "Всеволожский ЦКД"	3500.00	-
ООО "ТД "ЦОТ"	6920.00	-
ООО "ЭЛЕКТРИК"	12300.00	-
ООО "Электро-Мир"	65283.02	-
ООО "ЮВМ-ПРОЕКТ"	82556.00	5500.00
ГУП "Леноблинвентаризация"	16857.48	-
Итого	10 886 578.72	1 146 894.65

КОММЕНТАРИЙ. Задолженность ТСЖ в пользу поставщиков услуг по состоянию на 01.01.2019 г. составляет 1146894,65 руб. В том числе задолженность текущего периода – 1146894,65 (стоимость услуг, оказанных в декабре 2018г., оплаченных в январе 2019 г.).

Таблица 6.

Прибыль от коммерческой деятельности (дом № 98)

Вид дохода	Сумма дохода (руб.)	Налоги – УСН 6% (руб.)	Чистая прибыль (руб.)
Аренда	50850		
Пени по оплате обслуживания МКД, начисленные собственникам жилья	25434		
ИТОГО	76284	4577	71707

КОММЕНТАРИЙ. Чистая прибыль (за вычетом налогов), полученная от коммерческой деятельности, согласно Плановой смете направляется на покрытие расходов по результатам работы за год.

Таблица 7.

Сводная информация об исполнении сметы доходов и расходов на 2018 год

Наименование	Смета – план на 2018 год	Смета – факт за 2018 г.	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)
Дом 96	4411512	4103381	4338561	4233256
Дом 98	4212965	4221316	3977768	3999895
Итого	8624477	8324697	8316329	8233151

КОММЕНТАРИЙ. Начислено взносов на содержание общего имущества и текущий ремонт к оплате по квитанциям собственникам жилья за 2018 год 8 316 329 руб.

Фактические расходы составили 8 324 697 руб. Превышение фактических расходов превысило сумму взносов, начисленную по квитанциям на 8 368 руб.

Таблица 8.

Информация о наличии денежных средств на банковских счетах ТСЖ «Альянс»

Наименование	Остаток на 01.01.2018г.	Приход	Расход	Остаток на 01.01.2019 г.
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – расчетный счет	942780	16 925 645	16 895 085	973 339
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – спец. счет по капитальному ремонту (дом 98)	1527700	457611	200	1985111

III. О хозяйственной и административной деятельности правления ТСЖ «Альянс» в 2018 г.

Задачи Товарищества собственников жилья (объединения активных собственников для совместного управления своей собственностью) - содержание общего имущества, придомовой территории в соответствии с Жилищным законодательством, федеральными и региональными нормативными документами. Данные задачи решались ТСЖ «Альянс» в отчетный период согласно Плановой сметы, Плана хозяйственных работ, утвержденных общим собранием членов ТСЖ (протокол №1/18 (19) от 21 апреля 2018 г.), с учетом принятых на заседаниях правления ТСЖ корректировок.

За отчетный период успешно проведены обязательные ежегодные мероприятия:

- технические освидетельствования лифтов;
- страхование лифтов;
- испытания автоматической противопожарных систем;
- поверка приборов узла учета теплоснабжения;
- получение паспортов готовности домов к зимнему отопительному периоду на основании проверок ОАО «Всеволожские Тепловые сети» и администрации МО «Всеволожский муниципальный район Ленинградской области»;
- проверки показаний квартирных ИПУ.

В рамках содержания дома и придомовой территории производились:

в регулярном порядке:

- техническое обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, отопления, канализации, обслуживание электроустановок, лифтового, сантехнического, противопожарного оборудования, систем контроля доступа и видеонаблюдения (профилактика, аварийный ремонт, исполнение заявок);

- ремонтные работы трубопроводов ХВС, ГВС и ЦО, оборудования по плану подготовки к зимнему отопительному периоду на основании актов проверки состояния объектов, в том числе гидравлические испытания систем отопления, режимная наладка систем ГВС и ЦО, замена части оборудования (манометры, термометры, запорные краны и др.) и др. (1 раз в год);

- вывоз ТБО;

- уборка холлов, коридоров, лестниц, лоджий, входных групп (согласно графикам, размещаемым на информационных досках); два раза в год (в апреле и октябре) клининг окон и стекол межэтажных дверей;

- ежедневная (кроме воскресенья) уборка придомовой территории (тротуары, газоны, зоны парковок), мусорных площадок;

- стрижка газонов, кустарников (4 раза в год);

- уход за цветниками и деревьями;

- покраска бордюров, ограничительных сфер, мусорных баков, люков, мусорных площадок;

- уборка мусора на кровлях (2 раза в год);

- клининг подвалов, тепловых пунктов, электрощитовых, кровель МКД (2 раза в год);

- покраска скамеек, оборудования детской площадки (1 раз в год);

- побелка бордюров, деревьев, ограничительных полусфер, ограждения мусорных площадок (1 раз в год);

по мере необходимости:

- осушение подвальных помещений;

- дезинсекция технических этажей, кровли;

- ямочный ремонт парковочной площадки (д.98);

- механизированная уборка снега, дополнительная ручная расчистка от снега парковочных площадок;

- покраска металлического ограждения придомовых территорий;

- ремонт оборудования детской площадки.

В 2018 г. осуществлены:
в рамках текущего ремонта:

- замена двигателя грузового лифта на новый, ремонт старого двигателя (д. №98);
- модернизация системы уличных светильников придомовой территории и входной группы д. №96 (замена светильников на светодиодные, увеличение числа светильников и прожекторов уличного освещения);
- работы по подключению электроснабжения системы доступа (автоматические ворота, домофон, видеонаблюдение) и дополнительных источников освещения с монтажом 2-х кабелей в кабельные лотки в технических помещениях МКД (от ввода в дом до ГРЩ), подключением кабелей к источнику питания, установкой автоматов, фотоблоков и контактора для уличного освещения – дом № 96;
- работы по устройству системы сливов дождевых и талых вод на входах в цокольный этаж и подвальное помещение в МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д.96, в том числе снятие бетонного покрытия; установка дренажной системы; восстановление бетонного и кафельного покрытий; устройство защитного порога;
- покраска спусков в подвалы (д. №96);
- покраска стен (с подготовкой поверхности, частичной противогрибковой обработкой) лестницы (1-4 этаж); коридора (3-й этаж), 5-ти холлов (3, 4, 15, 16, 17 эт.) общей площадью 450 кв. м – дом №96;
- косметически ремонт (с подготовкой поверхностей) стен коридоров, холлов, тамбуров, потолков 16,15,14-й этажей общей площадью 880 кв.м (д. №98);
- замена автоматического выключателя на вводе 2 в МКД (д. № 98);
- замена приводов автоматических въездных ворот (д. № 96);
- работы по ремонту внутридомовых систем ЦО, ГВС, ХВС:
замена вибровставок (2 шт.), шарового крана диаметром 50 мм трубопровода ГВС в ИТП (д. 96);
замена уголков трубопровода ГВС в квартирах № 36, 37, 87 (д. № 96);
ремонт трубопроводов ГВС, ХВС с частичной заменой труб в кв. 28, 35, 42, 49, 56 (д. № 96);
ремонт стояка ХВС с частичной замены трубы диаметр 20 мм в кв.15 (д. № 98);
ремонт стояка ГВС с частичной заменой труб диаметром 32 мм в кв. 102 (д. № 98);
аварийный ремонт стояка ГВС в кв. 13 (д. № 98);
ремонт трубы ГВС диам. 25 мм с применением сварки (д. № 96);
ремонт отвода трубопроводов ХВС на вводе в дом № 98 с применением сварки;
замена сгонов на трубопроводе ХВС диам. 32, 40 мм (д. № 98);
замена вибровставок (2 шт.), шарового крана диаметром 50 мм трубопровода ГВС в ИТП (д. № 96);
- монтаж 4-х дополнительных видеокамер (в том числе в лифтах) – д. №96;
- выборочная покраска 20 секций ограждения придомовых территорий МКД (д. №№98, 96);
- восстановление напольного покрытия из керамогранита в коридорах 4,8,5,16 этажей общей площадью 30 кв.м. (д. № 98);
- ремонт (замена) фасадной плитки (д. № 96, 98);
- ремонт доводчиков металлопластиковых дверей (8 шт. д. № 96, 4 шт. д.№98);
- покраска канализационных люков (20 шт.);
- посадка и уход за клумбами на придомовой территории МКД (д. № 98);
- ремонт скамеек зон отдыха МКД (д. №96, № 98);
- монтаж информационных досок (16 шт.) д.96;
- монтаж информационных досок (16 шт.) в МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д.98;
- ремонт 3-х деревянных дверей (д. №98);
- демонтаж, мытье и установка плафонов светильников холлов, коридоров, пожарной лестницы - д. № 98 (109 шт.), д. № 96 (120 шт.);
- ремонт электрошита 13 эт. (д. № 98);
- ремонт асфальтового покрытия у въездных ворот и мусорной площадки (д. № 98);
- регулировка 5 дверей д. № 96, 2 дверей д.№98;
- ремонт замков пластиковых дверей (1,4 эт.) в МКД №.96;
- ремонт ограждения крыльца и пандуса МКД №98;
- стрижка кустарника на придомовых территориях МКД (д. №98, №96);
- санитарная рубка кустов и деревьев на придомовой территории МКД №98;
- ремонт инвентаря;

- ремонт (замена петель) входной двери (д. № 96);
- ремонт пролома асфальтового покрытия на тротуаре придомовой территории МКД (д. № 96);
- покраска ограждения пандуса (д. № 96);
- ремонт перил пандуса (д. № 98);
- устройство дверных стопоров (6 шт.) – д. № 98;
- очистка помещения для хранения инвентаря (д. № 96) и др. работы.

В целом за отчетный период не было допущено ни одной серьезной аварии водо-тепло-электроснабжения, несколько случаев отключений воды были связаны с авариями на сетях поставщика коммунальных ресурсов.

Все заявки, касающиеся ремонта общего имущества, поддержания режимов отопления, водоснабжения выполнялись в сроки, предусмотренные Правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг, или значительно быстрее. Не было случаев значимых срывов вывоза мусора.

План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на 2018 г. выполнен практически полностью, за исключением косметического ремонта помещения для консьержей (д. № 96).

В рамках административной (управленческой) деятельности осуществлялся контроль за проведением хозяйственных работ; приобретением, использованием расходных материалов и оборудования (мониторинг цен); за выполнением персоналом должностных инструкций; индивидуальном и общедомовом потреблении коммунальных ресурсов.

Осуществлялись заключение и контроль исполнения договоров и дополнительных соглашений с подрядчиками; проводились анализ объемов потребления энергоресурсов; работа с задолжниками по оплате услуг ЖКУ. По запросам государственных и муниципальных органов ТСЖ 6-7 раз в месяц готовило отчеты; проводились также работа по письменным заявлениям жителей, прием населения по частным вопросам.

За 2018 г. не было допущено ни одной несвоевременной оплаты по договорам услуг, в том числе и по энергоснабжению, вовремя начислялась и выдавалась зарплата сотрудникам ТСЖ, сдавалась необходимая бухгалтерская отчетность.

Проведено годовое общее собрание членов ТСЖ, 6 заседаний правления ТСЖ. Подготовлено и проведено общее собрание собственников МКД № 96 со значимой для собственников повесткой дня. Согласно решений данного собрания открыт спецсчет МКД № 96 по формированию фонда капитального ремонта; зарегистрированы в установленном порядке (с внесением в техпаспорт дома как подсобные помещения) бывшие мусорные камеры, которые сданы в аренду жителям МКД (кроме одной).

Как результат многочисленных обращений, совещаний, консультаций с руководством ОАО «Всеволожские тепловые сети», муниципальными органами, Госжилинспекцией, Комитетом по тарифам ЛО - решена проблема неправомерных, на наш взгляд, начислений для ТСЖ за ГВС, что позволило сэкономить за полгода порядка 270 000 руб.

IV. Задачи, стоящие перед ТСЖ «Альянс» в 2019 г.:

С 01.01.2019 г. отменены льготы для ТСЖ по страховым взносам (увеличились на 10%), что привело – без увеличения зарплат персоналу – к значительному росту фонда оплаты труда (см. Смету на 2019 г.). Чтобы не допустить значительного роста тарифов на содержание и ремонт жилья, при составлении сметы правлением закладывались минимальные затраты, несмотря на рост цен на материалы и стоимости услуг (по договорам). В этой ситуации особо важным становится бережное отношение к общему имуществу домов, придомовых территорий (соблюдение чистоты в общественных местах, соблюдения Правил проживания в доме и т.п.).

По-прежнему острым остается вопрос задолженностей по оплате ЖКУ, необходимо продолжать эту работу, всем членам ТСЖ создавать нетерпимое отношение к должникам.

Правлению ТСЖ предстоит работа по завершению процесса формирования фонда капитального ремонта на спецсчете д. № 96, а также усилия (в правовых рамках) по сохранению закрытого контура придомовой территории МКД № 96.

В связи с многочисленными жалобами протечек фасада МКД № 98, а также с высокой затратной частью устранения этой проблемы, правление приняло решение провести мероприятия по привлечению на данные нужды средств со спецсчета по капитальному ремонту (проведение экспертизы состояния фасада, подготовка необходимой документации, проведение общего собрания собственников и т.п.).

Определенной организационной работы потребуют установленные законодательно новые правила сбора мусора.

С уважением,
06 мая 2019 г.

Правление ТСЖ «Альянс»

Принято решение № 9
к протоколу общего собрания
№ 1/19(20) от 22.05.19

УТВЕРЖДЕНО
годовым общим собранием
ТСЖ «Альянс»
Протокол № 1/19 (20) от 21 мая 2019 г.

Председатель собрания Андреева Г.И. Андреева Г.И.

ОТЧЕТ
ревизора ТСЖ «Альянс» по плановой ревизии финансово-хозяйственной деятельности
правления ТСЖ «Альянс» за 2018 год

«07» мая 2019г.

г. Всеволожск

ТСЖ «Альянс» является добровольным объединением собственников жилья, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного решением общего собрания (протокол общего собрания членов ТСЖ «Альянс» №01 от 16 января 2008 г.) и зарегистрированного в ЕГРЮЛ.

ТСЖ «Альянс» является некоммерческой организацией.

В управлении ТСЖ находятся два многоквартирных дома по адресам: г. Всеволожск, Колтушское ш., д. №96, д. №98 общей площадью 14361,8 кв.м.

1. Органы управления ТСЖ в отчетном периоде:

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется председателем правления.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

председатель правления: Андреева Г.И.

главный бухгалтер: Сисигина С.А.

2. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизор Товарищества собственников жилья "Альянс" (далее — ТСЖ) Ильичева Е.А., руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее - отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 г.

Место проведения ревизии – г. Всеволожск, Колтушское ш., д.98.

Документальная ревизия проведена путем выборочной проверки представленных документов в период с 01.05.2019 года по 07.05.2019 года включительно.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Используемые материалы.

При проведении ревизии были выборочно проверены следующие материалы и документы:

- трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному и специальному счетам ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Проверкой установлено:

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчетный период являются взносы собственников жилых помещений на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также доходы от сдачи в аренду общего имущества МКД. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ оплата взносов собственников на проведение работ и услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту МКД классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

185

Ревизором проверено начисление заработной платы, которая начисляется в соответствии со штатным расписанием. Фактическая списочная численность работников за проверяемый период - 17 человек. Проверкой нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

ТСЖ «Альянс» в составе основных средств имеет ворота распашные и помещение консьержной в МКД (Колтушское ш., д.98) и снегоуборщик на общую сумму 1749834,00 руб.

Ревизором проведена проверка учета материалов. Материалы приобретаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и списываются на расходы.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено.

Информация о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по данным бухгалтерского учета за 2018 год:

1. Счета в банках

Движение средств по счетам банковским характеризуется следующими данными:

Наименование	Остаток на 01.01.2018г.	Приход	Расход	Остаток на 01.01.2019г.
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – расчетный счет	942780	16925645	16895085	973339
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – спец.счет – капитальный ремонт- по дому 98	1527700	457611	200	1985111
ИТОГО	2470480	17383256	16895285	2958450

Остаток денежных средств на расчетном счете в банке на 01.01.2019 г. в сумме 973339 руб. – это неиспользованная прибыль от коммерческой деятельности за предыдущие годы и резерв, сформированный за счет экономии в предыдущие отчетные периоды.

2. Расчеты с подотчетными лицами

Денежные средства, полученные в подотчет, использовались на оплату необходимых материалов, товаров и услуг для обслуживания МКД. Замечаний по целесообразности расходования средств нет.

3. Расчеты с собственниками за ЖКУ

Общая задолженность собственников по оплате ЖКУ по состоянию на 01.01.2019 г. составляет 1977635 руб.13 коп., в том числе начислено за ЖКУ за декабрь 2018 года - 1568556 руб.

Таким образом, задолженность за периоды до 01.12.2018 составляет 409080 руб.

Правление ТСЖ регулярно проводит мероприятия, направленные на погашение задолженности за ЖКУ собственниками жилых помещений.

Проверка показаний индивидуальных приборов учета ХВС и ГВС в отчетном периоде проводилась 2 раза. Нарушения устранены.

4. Расчеты с поставщиками энергоресурсов

Задолженность перед поставщиками энергоресурсов на 01.01.2019 г. составляет 1015277,25 руб., в том числе задолженность за энергоресурсы, потребленные населением в декабре 2018 г. – 1023269,25 руб.

5. Расчеты с поставщиками услуг

Задолженность перед поставщиками услуг и подрядчиками на 01.01.2019 г. составляет 131617,40 руб., которая носит текущий характер и оплачена в январе 2019 г. (за услуги, предоставленные в декабре, расчет осуществляется в январе).

6. Заключение об исполнении сметы доходов и расходов за 2018 год

Сводная информация об исполнении сметы доходов и расходов на 2018 год.

Расходы	План (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Фактические расходы (руб.)
Содержание и текущий ремонт ОИ МКД	8624477	8316330	8324697

Фактические расходы по содержанию общего имущества и текущему ремонту МКД составили 8324697 руб., а собственникам жилых помещений начислено взносов по квитанциям 8316330 руб. Фактические расходы превысили взносы собственников на 8367 руб. руб. и зачтены за счет экономии по смете за 2017 год.

Фактические расходы, произведенные в 2018 г. осуществлены в пределах утвержденной сметы и подтверждены первичными документами по выполнению работ, движению материалов, канцтоваров, имущества (оприходование, списание).

Нецелевого использования средств ТСЖ в процессе проверки не установлено.

7. Сведения о начислении и оплате за коммунальные услуги в 2018 году

Наименование	Начислено по квитанциям (руб.)	Израсходовано ТСЖ на оплату оказанных услуг (руб.)
Коммунальные услуги - всего	8113762	8489805

Расходы ТСЖ на оплату коммунальных услуг за 2018г. составили 8489805 руб. Разница 376043 руб. между фактическими расходами и суммой, начисленной собственникам по квитанциям, отнесена на расходы по содержанию общего имущества МКД (общедомовые расходы).

8. Прибыль от коммерческой деятельности

Вид дохода	Сумма дохода (руб.)	Налоги – УСН 6% (руб.)	Чистая прибыль (руб.)
Аренда ОИ д.98	50850		
Пени по оплате обслуживания МКЖД, начисленные собственникам жилья	25434		
ИТОГО	76284	4577	71707

Доход от коммерческой деятельности, направляется на увеличение целевого финансирования на содержание и текущего ремонта ОИ МКД.

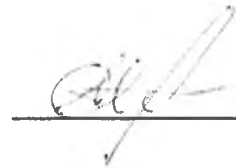
Финансовое положение ТСЖ в целом стабильно, наличие денежных средств позволяет осуществлять текущие платежи. Однако имеется задолженность собственников жилья по оплате услуг как явная, так и скрытая (несвоевременное и не в полном объеме оплата по ИПУ). Это затрудняет планирование и проведение необходимых работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПРАВЛЕНИЮ:

Усилить работу со злостными неплательщиками с принятием мер принудительного взыскания задолженности путем ограничения по предоставлению коммунальных услуг либо через суд.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, а один остается у ревизора.

Ревизор ТСЖ «Альянс»



Ильичева Е.А.

Утверждено
общим собранием членов ТСЖ "Альянс"
(протокол №1/19 (20) от 22 мая 2019 г.
Председатель собрания
Андреева Г.И.

ПЛАНОВАЯ СМЕТА РАСХОДОВ И ДОХОДОВ ТСЖ "Альянс" на 2019 год

МКД по адресу: г. Всеволожск. Колтушское ш., д. 96

А. Расходы по содержанию жилого фонда

I. Содержание общего имущества		ед. изм.	План на 2019
№ п/п	Наименование затрат		
1	ФОТ (зарплата инженера, сантехника, электрика, доплаты за совмещение, отпускные, отчисления в фонды)	руб.	533091
2	Приобретение канцтоваров, оргтехники, ремонт и обслуживание оргтехники, расходные материалы, почт.расходы	руб.	20000
3	Приобретение материалов, оборудования, инвентаря (электроснабжение, сантехнич.)	руб.	70000
4	Услуги связи	руб.	23000
5	Расходы по договору на обслуживание расчетного счета	руб.	35000
6	Расходы по договору с АО "ЕИРЦ ЛО" по начислению, сбору, обработке платежей	руб.	170000
7	Расходы по договору с ЖКК по обслуживанию базы данных паспортного стола	руб.	5725
8	Договор на обслуживание узла учета тепловой энергии	руб.	33642
9	Аттестация на допуск ответственных лиц по тепловому хозяйству и пожарной безопасности	руб.	3500
10	Расходы по проведению общих собраний	руб.	3000
11	Госпошлины	руб.	2000
12	Услуги по дератизации, дезинсекции подвала, технического этажа	руб.	7500
13	Продление договора на отчетность через Интернет	руб.	7500
14	Работы по подготовке систем ХВС, ГВС, ЦО к отопительному сезону	руб.	80000
15	Договора на поверку манометров, юстировку приборов узла учета	руб.	5000
16	Очистка кровли, подвала	руб.	4000
17	Работы по откачке подвала от канализационных стоков	руб.	5000
18	Обслуживание бухгалтерской программы	руб.	4000
19	Оплата за домен и хостинг сайта	руб.	1000
20	Расходы КУ на общедомовые нужды (электроэнергия на технические нужды)	руб.	100000
21	Расходы КУ на общедомовые нужды (ХВС)	руб.	40000
22	Расходы КУ на общедомовые нужды (ГВС)	руб.	80000
23	Расходы КУ на общедомовые нужды (водоотведение)	руб.	60000
24	Резерв на непредвиденные расходы	руб.	120000
	Итого:	руб.	1412958
	Тариф (1412958:12:7749,8)	руб/кв.м	15,2

II. Уборка мест общего пользования		ед. изм.	ПЛАН сумма
№ п/п	Наименование затрат		
1	ФОТ (зарплата уборщицы, отпускные, надбавки сезонные за увеличение объема работы, за доп. работы, отчисления в фонды)	руб.	230160
2	Приобретение материалов, инвентаря, хозтоваров	руб.	12000
3	Договор на аренду, чистку ковров	руб.	45000
	Итого:	руб.	287160
	Тариф (287160:12:7749,8)	руб/кв.м	3,09

III. Содержание придомовой территории, мусоросборника		ед. изм.	ПЛАН
№ п/п	Наименование затрат		сумма
1	ФОТ (зарплата дворника, отпускные, надбавки за сезонное увеличение объема работы, отчислениями в фонды)	руб.	253217
2	Договоры по очистке проезжей части дворовой территории от снега	руб.	50000
3	Ремонт ограждения, ворот	руб.	10000
4	Приобретение песчано-солевой смеси	руб.	4000
5	Приобретение материалов, инвентаря, спецодежды	руб.	11000
6	Благоустройство территории	руб.	15000
	Итого:	руб.	343217
	Тариф (343217:12:7749,8)	руб/кв.м	3,69

IV. Услуги по управлению (в расчете на два дома)		ед. изм.	ПЛАН
№ п/п	Наименование затрат		сумма
1	ФОТ (зарплата бухгалтера, вознаграждение председателю правления, отпускные, отчисления в фонды)	руб.	577275
2	Расходы по консультационным, юридическим услугам	руб.	30000
	Итого:	руб.	607275
	Тариф (1125391/14361,8/12мес)	руб/кв.м	6,53

V. Текущий ремонт жилья		ед. изм.	ПЛАН
№ п/п	Наименование затрат		сумма
1	Расходы на косметический ремонт имущества согласно Плана работ на 2019 г. и на аварийный косметический ремонт	руб.	200000
2	Аварийный ремонт общедомовых систем ЦО, ГВС, ХВС, электроснабжения	руб.	90000
3	Ремонт общедомовых систем ЦО, ГВС, ХВС, электроснабжения согласно Плана работ на 2019 г.	руб.	100000
4	Ремонт двигателя ГВС	руб.	80000
5	Ремонт (замена) входной двери	руб.	70000
	Итого:	руб.	540000
	Итого с учетом прибыли (-63600,00)	руб.	476400
	Тариф (476400:12:7749,8)	руб/кв.м	5,12

VI. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов		ед. изм.	ПЛАН
№ п/п	Наименование затрат		сумма
1	Договор на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов	руб.	180000
	Итого:	руб.	180000
	Тариф (180000:12:7749,8)	руб/кв.м	1,94

VII. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов		ед. изм.	ПЛАН
№ п/п	Наименование затрат		сумма
1	Договор на техническое обслуживание лифтового оборудования и диспетчеризацию	руб.	151000
2	Договоры на ремонт	руб.	30000
3	Договор на техническое переосвидетельствование лифтов	руб.	7000
4	Договор на страхование опасных объектов	руб.	1500
5	Косметический ремонт лифтов	руб.	7000
	Итого:	руб.	196500
	Тариф (196500:12:7749,8)	руб/кв.м	2,11

	Итого расходов на содержание жилого фонда	руб.	3567110
	Итого тариф на содержание жилья	руб/кв.м	37,68

Б. Дополнительные услуги				
	Расходы на техническое обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты и пожарных кранов, системы доступа	ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	Договор на техническое обслуживание системы пожарной сигнализации и кранов	руб.	71500	66000
2	Приобретение знаков ПБ и огнетушителей	руб.	8000	16556
3	Договор на техническое обслуживание системы доступа	руб.	60000	60000
4	Приобретение комплектующих (видеокамеры)	руб.	10000	16500
5	Оснащены видеокамерами лифтовых кабин	руб.	40000	42000
	Итого:	руб.	189500	201056
IX. Расходы на содержание консьержной службы				
	Расходы на содержание консьержной службы	ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата консьержам, отпускные, надбавки сезонные за увеличение объема работы, отчисления в фонды)	руб.	845559	775105
2	Техническое оснащение консьержной	руб.	10000	0
	Итого:	руб.	855559	775105
	Итого расходов на дополнительные услуги	руб.	1045059	976161
	ВСЕГО расходов	руб.	4411512	4103381
Сводная смета плановых доходов и расходов на 2018 год, дом 96				
РАСХОДЫ				
А. Содержание жилого фонда			ПЛАН	ФАКТ
	I. Содержание общего имущества		1379567	1252825
	II. Уборка мест общего пользования		271482	262607
	III. Содержание придомовой территории		343769	301093
	IV. Услуги по управлению		562635	536817
	V. Текущий ремонт жилья		430000	415953
	VI. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов		170000	178920
	VII. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов		209000	179005
	Итого расходов по содержанию жилого фонда		3366453	3127220
	Начисление по квитанциям за содержание жилого фонда		3366453	3329304
Б. Дополнительные услуги				
	VIII. Расходы на техническое обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты и пожарных кранов, системы доступа		189500	201056
	IX. Расходы на содержание консьержной службы		855559	775105
	Итого расходов по доп. услугам		1045059	976161
	Начисление по квитанциям за доп. услуги		1045059	1009257
	ВСЕГО расходов по смете		4411512	4103381
	ВСЕГО начисление по квитанциям		4411512	4338561
	Результат по смете		0	235180
МКД по адресу: г. Всеволожск. Колтушское ш.. д. 98				
А. Расходы по содержанию жилого фонда				
	Расходы на содержание жилого фонда	ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата инженера, сантехника, электрика, доплаты за совмещение, отпускные, отчисления в фонды)	руб.	492700	463695
2	Приобретение канцтоваров, ремонт и обслуживание оргтехники, расходные материалы, почт. расходы	руб.	30000	23135
3	Приобретение материалов, оборудования, инвентаря (электроснабжение, сантехнич.)	руб.	70000	54398

4	Услуги связи	руб.	24000	17931
5	Расходы по договору на обслуживание расчетного счета	руб.	27000	34872
6	Расходы по договору с АО "ЕИРЦ ЛО" по начислению, сбору, обработке платежей	руб.	170000	156641
7	Расходы по договору с ЖКК по обслуживанию базы данных паспортного стола	руб.	5775	5775
8	Договор на обслуживание узла учета тепловой энергии	руб.	33542	33642
9	Аттестация на допуск ответственных лиц по тепловому хозяйству и пожарной безопасности	руб.	3500	1885
10	Расходы по проведению общих собраний	руб.	3000	1750
11	Госпошлины	руб.	2500	0
12	Услуги по дератизации, дезинсекции подвала, технического этажа	руб.	7000	0
13	Продление договора на отчетность через Интернет, ГИС ЖКХ	руб.	6000	3100
14	Работы по подготовке систем ХВС, ГВС, ЦО к отопительному сезону	руб.	75000	77242
15	Договора на поверку манометров, юстировку приборов узла учета	руб.	7000	29245
16	Очистка кровли, подвала	руб.	3000	3000
17	Работы по откачке подвала от канализационных стоков	руб.	3000	0
18	Обслуживание бухгалтерской программы	руб.	4000	3700
19	Оплата за домен и хостинг сайта	руб.	1000	0
20	Расходы на КУ на общедомовые нужды (электроэнергия на технич	руб.	100000	94680
21	Расходы на КУ на общедомовые нужды (ХВС)	руб.	45000	34880
22	Расходы на КУ на общедомовые нужды (ГВС)	руб.	80000	103577
23	Расходы на КУ на общедомовые нужды (водоотведение)	руб.	60000	81803
24	Резерв на непредвиденные расходы	руб.	150000	146231
	Итого:	руб.	1403017	1371182
II. Уборка мест общего пользования				
		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата уборщицы, отпускные, надбавки сезонные за увеличение объема работы, за доп. работы, отчисления в фонды)	руб.	212482	186333
2	Приобретение материалов, инвентаря, хозяйственных товаров	руб.	13000	10429
3	Договор на аренду, чистку ковров	руб.	45000	46413
	Итого:	руб.	270482	243175
III. Содержание придомовой территории, мусоросборника				
		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата дворника, отпускные, надбавки за сезонное увеличение объема работы, отчислениями в фонды)	руб.	209376	188194
2	Договоры по очистке проезжей части дворовой территории от снега	руб.	36000	48562
3	Ремонт ограждения, ворот	руб.	20000	20984
4	Ремонт проезжей части, зоны парковки	руб.	25000	3000
5	Приобретение почвогрунта, удобрений, рассады, песчано-солевой смеси	руб.	40000	8973
6	Приобретение материалов, инвентаря, спецодежды	руб.	10000	4660
	Итого:	руб.	340376	274373
IV. Услуги по управлению (в расчете на два дома)				
		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата бухгалтера, вознаграждение председателю правления, отпускные, отчисления в фонды)	руб.	450031	429536
2	Расходы по консультационным, юридическим услугам	руб.	30000	33975
	Итого:	руб.	480031	463511

V. Текущий ремонт жилья		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	Расходы на косметический ремонт имущества согласно Плана работ на 2018 г., а также аварийный ремонт	руб.	175000	250082
2	Аварийный ремонт общедомовых систем ЦО, ГВС, ХВС, электроснабжения	руб.	80000	98074
3	Ремонт общедомовых систем ЦО, ГВС, ХВС, электроснабжения согласно Плана работ на 2018г.	руб.	75000	81172
Итого:		руб.	330000	429328
VI. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов				
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм.	ПЛАН	Факт
			сумма	сумма
1	Договор на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов	руб.	170000	178920
Итого:		руб.	170000	178920
VII. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов				
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм.	ПЛАН	Факт
			сумма	сумма
1	Договор на техническое обслуживание лифтового оборудования и диспетчеризацию	руб.	151000	149442
2	Договоры на ремонт	руб.	50000	195570
3	Договор на техническое переосвидетельствование лифтов	руб.	10000	7000
4	Договор на страхование опасных объектов	руб.	1500	1500
5	Косметический ремонт лифтов	руб.	6000	0
Итого:		руб.	218500	353512
Итого расходов на содержание жилого фонда		руб.	3212406	3314001
Б. Дополнительные услуги				
VIII. Расходы на техническое обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты и пожарных кранов, системы доступа		ед. изм.	ПЛАН	Факт
№ п/п	Наименование затрат		сумма	сумма
1	Договор на техническое обслуживание системы пожарной сигнализации и кранов и автоматики ворот, домофона и видеонаблюдения	руб.	120000	120000
2	Приобретение комплектующих	руб.	25000	0
Итого:		руб.	145000	120000
IX. Расходы на содержание консьержной службы				
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм.	ПЛАН	Факт
			сумма	сумма
1	ФОТ (зарплата консьержам, отпускные, надбавки сезонные за увеличение объема работы, отчисления в фонды)	руб.	845559	787315
2	Оборудование для консьержной	руб.	10000	0
Итого:		руб.	855559	787315
Итого расходов на дополнительные услуги		руб.	1000559	907315
ВСЕГО расходов по смете		руб.	4212965	4221316
Сводная смета плановых доходов и расходов на 2018 год, дом 98				
РАСХОДЫ			ПЛАН	Факт
А. Содержание жилого фонда			сумма (руб.)	сумма (руб.)
I. Содержание общего имущества			1403017	1371182
II. Уборка мест общего пользования			270482	243175
III. Содержание придомовой территории			340376	274373
IV. Услуги по управлению многоквартирным домом			480031	463511
V. Текущий ремонт жилья			330000	429328
VI. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов			170000	178920

VII. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов	218500	353512
Итого расходов по содержанию жилого фонда	3212406	3314001
Начисление по квитанциям за содержание жилого фонда	3151544	3012519
Б. Дополнительные услуги		
VIII. Расходы на техническое обслуживание автоматизированной системы противопожарной защиты и пожарных кранов, системы доступа	145000	120000
IX. Расходы на содержание консьержной службы	855559	787315
Итого расходов по доп. услугам	1000559	907315
Начисление по квитанциям за доп. услуги	1000559	965249
ВСЕГО расходов по смете	4212965	4221316
ВСЕГО начисление по квитанциям	4152965	3977761
Результат по смете	60000	-243548
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - дом 98		
Остаток неиспользованной прибыли на 01.01.2018, подлежащий	317806	317806
Прибыль от коммерческой деятельности за 2018 год	60348	47799
Итого прибыль, подлежащая распределению на покрытие расходов по уставной деятельности в 2018 г., всего	378154	365605
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ	378154	243548
В том числе:		
Содержание общего имущества жилого фонда	60000	
Результат по смете	318154	122057

Правление ТСЖ "Альянс"

II. Поступление и расходование целевых средств на обслуживание МКД и коммунальные услуги в 2018 г.

1. Таблица 1.

Сведения о начислении собственникам платы за содержание и ремонт жилья и фактической оплате собственниками данных услуг за 2018 г.

Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на <u>01.01.2018</u> (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на <u>01.01.2019</u> (руб.)
КОМПЛЕКСНЫЙ ПЛАТЕЖ (ремонт жилья, содержание жилья, лифтового хозяйства, придомовой территории, вывоз ТБО, уборка МОП, управление МКД, консьержная служба, обслуживание пожарной сигнализации)	688152	8316330	8233151	771 331
В том числе:				
дом 96	455126	4339237	4233256	561 106
дом 98	233026	3977093	3999895	210 225
Целевой взнос (консьержная. д.98)	183984	211131	352169	2945

Таблица 2.

Сведения о начислении платы за коммунальные услуги и фактической оплате собственниками данных услуг за 2018 г.

Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на <u>01.01.2018</u> (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на <u>01.01.2019</u> (руб.)
Коммунальные услуги, всего	1188392	8113762	8095849	1206304
дом 96	511726	4311785	4281459	542052
дом 98	676666	3801977	3814390	664252
КУ по НПУ(ХВС, ГВС, водоотведение, э.э), всего	551434	5009413	5061597	499247
В том числе по домам				
дом 96	304385	2726502	2750778	280108
дом 98	247049	2282911	2310819	222239
КУ по ОДНУ – (отопление)	636958	3104349	3034252	707 057
дом 96	207341	1585283	1530681	261944
дом 98	429617	1519066	1503571	445113

Таблица 3.

Сведения о начислении собственникам платы в Фонд капитального ремонта и фактической оплате за 2018 г.

(МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д. № 98)Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на <u>01.01.2018</u> (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на <u>01.01.2019</u> (руб.)
Фонд капитального ремонта (по дому 98)	55 360	439 743	448 608	46 495

КОММЕНТАРИЙ. За 2018 год собственникам жилого фонда в домах 96 и 98 было начислено за содержание общего имущества и текущий ремонт, коммунальные услуги 16 430 092 руб. С учетом

190

задолженности собственников по состоянию на 01.01.2018 г. в 2018 г. всего должно было быть оплачено собственниками 18 306 636 руб. Фактически было оплачено собственниками 16 329 000 руб.

Задолженность собственников жилья по домам 96 и 98 по оплате взносов на содержание ОИ, текущий ремонт и КУ по состоянию на 01.01.2019 г. составляет 1 977 636 руб. В том числе начислено по квитанциям за декабрь 1 568 556 руб., задолженность прошлых периодов – 409080 руб.

Кроме того, имеется задолженность по платежам в Фонд капитального ремонта в сумме 46495 руб. (по дому № 98).

Таблица 4.

Сведения о начислении и оплате за коммунальные услуги в 2018 году

Наименование	Начислено по квитанциям (руб.)	Израсходовано ТСЖ на оплату оказанных услуг (руб.)
Коммунальные услуги - всего	8 113 762	8 489 805
В том числе:		
дом 96	4 311 785	4 51 5273
дом 98	3 801 977	3 974 532

КОММЕНТАРИЙ. Согласно показаний общедомовых приборов учета (ОДПУ) объем фактически потребленных коммунальных услуг на 1725 55 руб. превышает объем, указанный населением для начислений по квитанциям. В результате ТСЖ вынуждено оплачивать возникающую разницу (частично она покрывается платой на ОДН) за счет средств, предусмотренных на другие нужды (по другим статьям сметы).

Таблица 5.

Сведения о платежах поставщикам услуг, произведенных в 2018 г.
(в т.ч. ресурсоснабжающим организациям)

Наименование	Оплачено поставщикам за 12 месяцев 2018 г. (руб.)	Задолженность поставщикам на 01.01.2019 (руб.)
ООО "Центр дистанционного обслуживания "АКАТО"	2550.00	-
ООО "АНД-СБ"	129500.00	-
АМУ "ВСЕВОЛОЖСКИЕ ВЕСТИ"	320.00	-
Общество с ограниченной ответственностью "Всевлесстрой"	2600.00	-
ООО "ВсеяПласт"	355200.00	30720.00
ОАО "ВТ СЕТИ"	6792026.30	819259.37
ООО "ГЕРМЕС"	18900.00	-
ООО "ГРОМ"	11247.00	-
Общество с ограниченной ответственностью "ЕРМАК"	20000.00	-
ООО "ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" дог.687/дк от 08.04.2009	12512.63	-
Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "ИПБОТСП"	3770.00	-
ООО "Комус-Петербург"	5959.20	-
ООО "ЛАДОГА" - КОНСЪЕРЖНАЯ	426000.00	-
ЗАО "ЛИНДСТРЕМ"	90255.68	8037.04
ООО "ЛИФТРЕМОНТ" дог. 53 от 01.05.2007	323147.12	48393.36
ООО "Маяк"	13231.00	-
ООО "МИГ СЕРВИС"	180000.00	15000.00
Общество с ограниченной ответственностью "МИЛАН"	12071.00	-
ООО "Океан"	132023.00	-
Общество с ограниченной ответственностью "Строительный Торговый Дом "Петрович"	29911.53	-
ООО "РАДЕЛ"	136548.24	18000.00
Филиал ОСАО "РЕСО-Гарантия"	3000.00	-

ООО "РКС-ЭНЕРГО" дог. 87924 от 01.12.2010	1799337.22	196017.88
ОАО "РОСТЕЛЕКОМ" дог.20387 от 30.03.2007	41278.30	-
ООО "Инженерный центр "РуссЭксперт"	14000.00	-
ООО "САНРАЙС СЕВЕРО-ЗАПАД"	-	360.00
ООО "СПЕКТР-СЕРВИС"	7400.00	-
ООО "ТЭК СЕРВИС" дог. 49-10-С от 01.10.2010	125774.00	5607.00
ФГУП "ЦентрИнформ"	10600.00	-
МАУ "Всеволожский ЦКД"	3500.00	-
ООО "ТД "ЦОТ"	6920.00	-
ООО "ЭЛЕКТРИК"	12300.00	-
ООО "Электро-Мир"	65283.02	-
ООО "ЮВМ-ПРОЕКТ"	82556.00	5500.00
ГУП "Леноблинвентаризация"	16857.48	-
Итого	10 886 578.72	1 146 894.65

КОММЕНТАРИЙ. Задолженность ТСЖ в пользу поставщиков услуг по состоянию на 01.01.2019 г. составляет 1146894,65 руб. В том числе задолженность текущего периода – 1146894,65 (стоимость услуг, оказанных в декабре 2018г., оплаченных в январе 2019 г.).

Таблица 6.

Прибыль от коммерческой деятельности (дом № 98)

Вид дохода	Сумма дохода (руб.)	Налоги – УСН 6% (руб.)	Чистая прибыль (руб.)
Аренда	50850		
Пени по оплате обслуживания МКД, начисленные собственникам жилья	25434		
ИТОГО	76284	4577	71707

КОММЕНТАРИЙ. Чистая прибыль (за вычетом налогов), полученная от коммерческой деятельности, согласно Плановой смете направляется на покрытие расходов по результатам работы за год.

Таблица 7.

Сводная информация об исполнении сметы доходов и расходов на 2018 год

Наименование	Смета – план на 2018 год	Смета – факт за 2018 г.	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)
Дом 96	4411512	4103381	4338561	4233256
Дом 98	4212965	4221316	3977768	3999895
Итого	8624477	8324697	8316329	8233151

КОММЕНТАРИЙ. Начислено взносов на содержание общего имущества и текущий ремонт к оплате по квитанциям собственникам жилья за 2018 год 8 316 329 руб.

Фактические расходы составили 8 324 697 руб. Превышение фактических расходов превысило сумму взносов, начисленную по квитанциям на 8 368 руб.

Таблица 8.

Информация о наличии денежных средств на банковских счетах ТСЖ «Альянс»

Наименование	Остаток на 01.01.2018г.	Приход	Расход	Остаток на 01.01.2019 г.
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – расчетный счет	942780	16 925 645	16 895 085	973 339
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – спец. счет по капитальному ремонту (дом 98)	1527700	457611	200	1985111

III. О хозяйственной и административной деятельности правления ТСЖ «Альянс» в 2018 г.

Задачи Товарищества собственников жилья (объединения активных собственников для совместного управления своей собственностью) - содержание общего имущества, придомовой территории в соответствии с Жилищным законодательством, федеральными и региональными нормативными документами. Данные задачи решались ТСЖ «Альянс» в отчетный период согласно Плановой сметы, Плана хозяйственных работ, утвержденных общим собранием членов ТСЖ (протокол №1/18 (19) от 21 апреля 2018 г.), с учетом принятых на заседаниях правления ТСЖ корректировок.

За отчетный период успешно проведены обязательные ежегодные мероприятия:

- технические освидетельствования лифтов;
- страхование лифтов;
- испытания автоматической противопожарных систем;
- проверка приборов узла учета теплотребления;
- получение паспортов готовности домов к зимнему отопительному периоду на основании проверок ОАО «Всеволожские Тепловые сети» и администрации МО «Всеволожский муниципальный район Ленинградской области»;
- проверки показаний квартирных ИПУ.

В рамках содержания дома и придомовой территории производились:

в регулярном порядке:

- техническое обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, отопления, канализации, обслуживание электроустановок, лифтового, сантехнического, противопожарного оборудования, систем контроля доступа и видеонаблюдения (профилактика, аварийный ремонт, исполнение заявок);
- ремонтные работы трубопроводов ХВС, ГВС и ЦО, оборудования по плану подготовки к зимнему отопительному периоду на основании актов проверки состояния объектов, в том числе гидравлические испытания систем отопления, режимная наладка систем ГВС и ЦО, замена части оборудования (манометры, термометры, запорные краны и др.) и др. (1 раз в год);
- вывоз ТБО;
- уборка холлов, коридоров, лестниц, лоджий, входных групп (согласно графикам, размещаемым на информационных досках); два раза в год (в апреле и октябре) клининг окон и стекол межэтажных дверей;
- ежедневная (кроме воскресенья) уборка придомовой территории (тротуары, газоны, зоны парковок), мусорных площадок;
- стрижка газонов, кустарников (4 раза в год);
- уход за цветниками и деревьями;
- покраска бордюров, ограничительных сфер, мусорных баков, люков, мусорных площадок;
- уборка мусора на кровлях (2 раза в год);
- клининг подвалов, тепловых пунктов, электрощитовых, кровель МКД (2 раза в год);
- покраска скамеек, оборудования детской площадки (1 раз в год);
- побелка бордюров, деревьев, ограничительных полусфер, ограждения мусорных площадок (1 раз в год);

по мере необходимости:

- осушение подвальных помещений;
- дезинсекция технических этажей, кровли;
- ямочный ремонт парковочной площадки (д.98);
- механизированная уборка снега, дополнительная ручная расчистка от снега парковочных площадок;
- покраска металлического ограждения придомовых территорий;
- ремонт оборудования детской площадки.

В 2018 г. осуществлены:
в рамках текущего ремонта:

- замена двигателя грузового лифта на новый, ремонт старого двигателя (д. №98);
- модернизация системы уличных светильников придомовой территории и входной группы д. №96 (замена светильников на светодиодные, увеличение числа светильников и прожекторов уличного освещения);
- работы по подключению электроснабжения системы доступа (автоматические ворота, домофон, видеонаблюдение) и дополнительных источников освещения с монтажом 2-х кабелей в кабельные лотки в технических помещениях МКД (от ввода в дом до ГРЩ), подключением кабелей к источнику питания, установкой автоматов, фотоблоков и контактора для уличного освещения – дом № 96;
- работы по устройству системы сливов дождевых и талых вод на входах в цокольный этаж и подвальное помещение в МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д.96, в том числе снятие бетонного покрытия; установка дренажной системы; восстановление бетонного и кафельного покрытий; устройство защитного порога;
- покраска спусков в подвалы (д. №96);
- покраска стен (с подготовкой поверхности, частичной противогрибковой обработкой) лестницы (1-4 этаж); коридора (3-й этаж), 5-ти холлов (3, 4, 15, 16, 17 эт.) общей площадью 450 кв. м – дом №96;
- косметически ремонт (с подготовкой поверхностей) стен коридоров, холлов, тамбуров, потолков 16,15,14-й этажей общей площадью 880 кв.м (д. №98);
- замена автоматического выключателя на вводе 2 в МКД (д. № 98);
- замена приводов автоматических въездных ворот (д. № 96);
- работы по ремонту внутрименовых систем ЦО, ГВС, ХВС:
замена вибровставок (2 шт.), шарового крана диаметром 50 мм трубопровода ГВС в ИТП (д. 96);
замена уголков трубопровода ГВС в квартирах № 36, 37, 87 (д. № 96);
ремонт трубопроводов ГВС, ХВС с частичной заменой труб в кв. 28, 35, 42, 49, 56 (д. № 96);
ремонт стояка ХВС с частичной замены трубы диаметр 20 мм в кв.15 (д. № 98);
ремонт стояка ГВС с частичной заменой труб диаметром 32 мм в кв. 102 (д. № 98);
аварийный ремонт стояка ГВС в кв. 13 (д. № 98);
ремонт трубы ГВС диам. 25 мм с применением сварки (д. № 96);
ремонт отвода трубопроводов ХВС на вводе в дом № 98 с применением сварки;
замена сгонов на трубопроводе ХВС диам. 32, 40 мм (д. № 98);
замена вибровставок (2 шт.), шарового крана диаметром 50 мм трубопровода ГВС в ИТП (д. № 96);
- монтаж 4-х дополнительных видеокамер (в том числе в лифтах) – д. №96;
- выборочная покраска 20 секций ограждения придомовых территорий МКД (д. №№98, 96);
- восстановление напольного покрытия из керамогранита в коридорах 4,8,5,16 этажей общей площадью 30 кв.м. (д. № 98);
- ремонт (замена) фасадной плитки (д. № 96, 98);
- ремонт доводчиков металлопластиковых дверей (8 шт. д. № 96, 4 шт. д.№98);
- покраска канализационных люков (20 шт.);
- посадка и уход за клумбами на придомовой территории МКД (д. № 98);
- ремонт скамеек зон отдыха МКД (д. №96, № 98);
- монтаж информационных досок (16 шт.) д.96;
- монтаж информационных досок (16 шт.) в МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д.98;
- ремонт 3-х деревянных дверей (д. №98);
- демонтаж, мытье и установка плафонов светильников холлов, коридоров, пожарной лестницы - д. № 98 (109 шт.), д. № 96 (120 шт.);
- ремонт электрошита 13 эт. (д. № 98);
- ремонт асфальтового покрытия у въездных ворот и мусорной площадки (д. № 98);
- регулировка 5 дверей д. № 96, 2 дверей д.№98;
- ремонт замков пластиковых дверей (1,4 эт.) в МКД №.96;
- ремонт ограждения крыльца и пандуса МКД №98;
- стрижка кустарника на придомовых территориях МКД (д. №98, №96);
- санитарная рубка кустов и деревьев на придомовой территории МКД №98;
- ремонт инвентаря;

- ремонт (замена петель) входной двери (д. № 96);
- ремонт пролома асфальтового покрытия на тротуаре придомовой территории МКД (д. №96);
- покраска ограждения пандуса (д. № 96);
- ремонт перил пандуса (д. №98);
- устройство дверных стопоров (6 шт.) – д. № 98;
- очистка помещения для хранения инвентаря (д. № 96) и др. работы.

В целом за отчетный период не было допущено ни одной серьезной аварии водо-тепло-электроснабжения, несколько случаев отключений воды были связаны с авариями на сетях поставщика коммунальных ресурсов.

Все заявки, касающиеся ремонта общего имущества, поддержания режимов отопления, водоснабжения выполнялись в сроки, предусмотренные Правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг, или значительно быстрее. Не было случаев значимых срывов вывоза мусора.

План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на 2018 г. выполнен практически полностью, за исключением косметического ремонта помещения для консьержей (д. №96).

В рамках административной (управленческой) деятельности осуществлялся контроль за проведением хозяйственных работ; приобретением, использованием расходных материалов и оборудования (мониторинг цен); за выполнением персоналом должностных инструкций; индивидуальном и общедомовом потреблении коммунальных ресурсов.

Осуществлялись заключение и контроль исполнения договоров и дополнительных соглашений с подрядчиками; проводились анализ объемов потребления энергоресурсов; работа с задолжниками по оплате услуг ЖКУ. По запросам государственных и муниципальных органов ТСЖ 6-7 раз в месяц готовило отчеты; проводились также работа по письменным заявлениям жителей, прием населения по частным вопросам.

За 2018 г. не было допущено ни одной несвоевременной оплаты по договорам услуг, в том числе и по энергоснабжению, вовремя начислялась и выдавалась зарплата сотрудникам ТСЖ, сдавалась необходимая бухгалтерская отчетность.

Проведено годовое общее собрание членов ТСЖ, 6 заседаний правления ТСЖ. Подготовлено и проведено общее собрание собственников МКД № 96 со значимой для собственников повесткой дня. Согласно решений данного собрания открыт спецсчет МКД № 96 по формированию фонда капитального ремонта; зарегистрированы в установленном порядке (с внесением в техпаспорт дома как подсобные помещения) бывшие мусорные камеры, которые сданы в аренду жителям МКД (кроме одной).

Как результат многочисленных обращений, совещаний, консультаций с руководством ОАО «Всеволожские тепловые сети», муниципальными органами, Госжилинспекцией, Комитетом по тарифам ЛО - решена проблема неправомерных, на наш взгляд, начислений для ТСЖ за ГВС, что позволило сэкономить за полгода порядка 270 000 руб.

IV. Задачи, стоящие перед ТСЖ «Альянс» в 2019 г.:

С 01.01.2019 г. отменены льготы для ТСЖ по страховым взносам (увеличились на 10%), что привело – без увеличения зарплат персоналу – к значительному росту фонда оплаты труда (см. Смету на 2019 г.). Чтобы не допустить значительного роста тарифов на содержание и ремонт жилья, при составлении сметы правлением закладывались минимальные затраты, несмотря на рост цен на материалы и стоимости услуг (по договорам). В этой ситуации особо важным становится бережное отношение к общему имуществу домов, придомовых территорий (соблюдение чистоты в общественных местах, соблюдения Правил проживания в доме и т.п.).

По-прежнему острым остается вопрос задолженностей по оплате ЖКУ, необходимо продолжать эту работу, всем членам ТСЖ создавать нетерпимое отношение к должникам.

Правлению ТСЖ предстоит работа по завершению процесса формирования фонда капитального ремонта на спецсчете д. № 96, а также усилия (в правовых рамках) по сохранению закрытого контура придомовой территории МКД № 96.

В связи с многочисленными жалобами протечек фасада МКД № 98, а также с высокой затратной частью устранения этой проблемы, правление приняло решение провести мероприятия по привлечению на данные нужды средств со спецсчета по капитальному ремонту (проведение экспертизы состояния фасада, подготовка необходимой документации, проведение общего собрания собственников и т.п.).

Определенной организационной работы потребуют установленные законодательно новые правила сбора мусора.

С уважением,
06 мая 2019 г.

Правление ТСЖ «Альянс»

Принято и 11 к протоколу
общим собранием ТСЖ "Альянс"
№ 1/19(20) от 22.05.2019



Утверждено

общим собранием членом ТСЖ "Альянс"
(протокол №1/19(20) от 22 мая 2019 г.)

Председатель собрания

Андреева Г.И.

Размер платы за содержание и ремонт жилого фонда МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д. 96 с 01.05.2019 г.		
№ п/п	Наименование статьи расходов	Размер платы руб./кв.м
1	Содержание общего имущества жилого дома	15,2
2	Уборка мест общего пользования	3,09
3	Содержание придомовой территории	3,69
4	Услуги по управлению домом	6,53
5	Текущий ремонт жилья	5,12
6	Вывоз и утилизация ТБО	1,94
7	Эксплуатация и обслуживание лифтов	2,11
Всего		37,68
Размер платы за содержание консьержной службы, системы противопожарной защиты, системы доступа с 01.05.2019 г.		
№п/п	Наименование статьи расходов	Размер платы, руб./кв.м
1	Содержание консьержной службы	9,92
2	Содержание системы противопожарной защиты, системы доступа	1,63
Всего		11,55
ИТОГО размер платы		49,23
Размер платы за содержание и ремонт жилого фонда МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д. 98 с 01.05.2019 г.		
№ п/п	Наименование платы	Размер платы, руб./кв.м
1	Содержание общего имущества жилого дома	17,91
2	Уборка мест общего пользования	3,66
3	Содержание придомовой территории	4,33
4	Услуги по управлению домом	6,53
5	Текущий ремонт жилья	6,18
6	Вывоз и утилизация ТБО	2,27
7	Эксплуатация и обслуживание лифтов	2,72
Всего		43,6
Размер платы за содержание консьержной службы, системы противопожарной защиты, системы доступа с 01.05.2019 г.		
№п/п	Наименование платы	Размер платы, руб./кв.м
1	Содержание консьержной службы	11,69
2	Содержание систем противопожарной защиты, системы доступа	1,71
Всего		13,4
ИТОГО размер платы		57,00

193

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего собрания (Протокол №1/19 (20) от 22.05.2019)

Председатель собрания Г.И. Андреева Г.И. Андреева

Унифицированная форма № Т-3 утверждена постановлением Госкомстата РФ от 5 января 2004 г. № 1

Форма по ОКУД
по ОКПО

Код
0301017
75098152

Товарищество собственников жилья «АЛЬЯНС»

наименование организации

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ

Номер документа	Дата составления
1	01.04.2019

на период с " 01 " мая 2019 г.

Штат в количестве

16,5 единиц

Структурное подразделение		Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) и гр., руб.	Надбавки, руб.			Всего, руб. ((гр. 5 + гр. 6 + гр. 7 + гр. 8) × гр. 4)	Примечание
наименование	код				Доп. Объем работы	Сезонная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Содержание общего имущества жилого фонда		Инженер по эксплуатации МКД	1	24200	1100			25300	
		Электрик	0,5	12750	440			13190	
		Сантехник	1	23650				23650	
		Итого по подразделению	2,5					62140	
Уборка мест общего пользования	12400	Уборщик помещений	2	11000		1375		24750	Сезонная надбавка 30% за ноябрь-март
		Итого по подразделению	2					24750	
Содержание придомовой территории		Уборщик придомовой территории, мусоросборника (дом 96)	1	12650		1581,25		14231,25	Сезонная надбавка 30% за ноябрь-март
		Уборщик придомовой территории, мусоросборника (дом 98)	1	11330		1416,25		12746,25	Сезонная надбавка 30% за ноябрь-март
		Итого по подразделению	2					26977,50	
Услуги по управлению МКД		Председатель правления (член правления)	1	39600				39600	
		Главный бухгалтер	1	26400				26400	
		Итого по подразделению	2					66000	
Консьержная служба		Диспетчер-консьерж	8	12167		917		104672	Сменная тарифная ставка= 1600 руб.; сезонная надбавка ноябрь-март; май-сентябрь -10 мес. *1100 руб.
		Итого по подразделению	8					104672	
Всего			16,5					284539,5	

Руководитель кадровой службы

Главный бухгалтер
должность

личная подпись

С.А.Сисигина
расшифровка подписи

*Утверждено
общим собранием членов ТСЖ "Альянс"
(протокол №1/19 (20) от 22 мая 2019 г.*

*Председатель собрания
Андреева Г.И.*

План работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д.96 на 2019 г.

№ п/п	Перечень работ	Сроки проведения
1	Косметический ремонт помещения для консьержей с противогрибковой обработкой.	До 01.10.2019 г.
2	Покраска бетонного покрытия на 2-х входах в подвальные помещения.	До 20.05.2019 г.
3	Благоустройство территории (подсыпка детской площадки, покраска малых форм, обрезка деревьев).	До 01.08.2019 г.
4	Косметический ремонт 3 холлов, 4 пролешва пожарной лестницы.	До 01.11.2019 г.
5	Ремонт повысительного насоса ГВС.	До 01.08.2019 г.
6	Покраска 10-и секций ограждения территории.	До 01.07.2019 г.
7	Сезонное техническое обслуживание ГРЩ.	До 01.10.2019 г.
8	Техническое освидетельствование лифтов.	До 01.09.2019 г.
9	Планный ремонт лифтов согласно предписанию.	До 01.09.2019 г.
10	Текущий (аварийный) ремонт лифтов.	В течение всего периода
11	Замена покрытия пола лифтов	До 01.06.2019 г.
12	Ремонт бордюров в холлах, коридорах, восстановление плитки пола, побелки потолков, покраска стен.	По мере необходимости в течение всего периода
13	Замена разбитых металлизированных стекол пластиковых межэтажных дверей.	По мере необходимости в течение всего периода
14	Замена неисправных доводчиков пластиковых межэтажных дверей.	По мере необходимости в течение всего периода
15	Замена дверных ручек с замками межэтажных металлопластиковых дверей.	По мере необходимости в течение всего периода
16	Регулировка металлопластиковых дверей, окон, укрепление откосов.	По мере необходимости в течение всего периода
17	Текущий ремонт ворот и ограждения.	По мере необходимости
18	Текущий (аварийный) ремонт труб стояков ХВС, ГВС, ЦО канализации, соединений с частичной заменой труб	В течение всего периода по мере износа
19	Работы по подготовке к отопительному сезону систем ХВС, ГВС, ЦО согласно дефектной ведомости (включая промывку, опрессовку систем)	До 01.09.2019 г.
20	Ревизия, при необходимости промывка системы канализации и канализационных колодцев.	До 01.06.2019 г.
21	Ревизия, при необходимости ремонт системы ливневой канализации	До 01.08 2019 г.
22	Замена наружной металлопластиковой двери на входной группе МКД	До 01.09.2019 г.
23	Текущий (аварийный), косметический ремонт лифтов.	По мере необходимости в течение всего периода
24	Очистка кровли от мусора, частичное восстановление рулонного покрытия.	Апрель, октябрь
25	Очистка подвала от мусора	Апрель, ноябрь
26	Дератизация, дезинсекция подвала, технического этажа, лоджий 16,17 эт., кровли	По мере необходимости в течение всего периода
27	Обследование (дефектовка) облицовки фасада (высотные работы)	В случае необходимости
28	Частичное восстановление фасадной плитки, покрытия крыльца и пандуса	По мере необходимости
29	Покраска тротуарных бордюров (650 м).	До 30.05. 2019 г.
30	Периодическая стрижка газонов, кустарников	Летний период
31	Механизированная уборка придомовой территории от снега	Зимний период
32	Клининг межэтажных металлопластиковых дверей	Май, октябрь 2019 г.

198

План работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д.98 на 2019 г.

№ п/п	Перечень работ	Сроки проведения
1	Благоустройство территории (подсыпка, выравнивание площадки, устройство цветников).	До 15.06.2019 г.
2	Косметический ремонт коридоров и холлов 3-х этажей, покраска потолков 2-х этажей.	До 01.11.2019 г.
3	Покраска 10-и секций ограждения, ремонт 3-х секций ограждения с применением сварки.	До 01.07.2019 г.
4	Сезонное техническое обслуживание ГРЩ.	До 01.10.2019 г.
5	Техническое освидетельствование лифтов.	До 01.09.2019 г.
6	Плановый ремонт лифтов согласно предписанию.	До 01.10.2019 г.
7	Текущий (аварийный), косметический ремонт лифтов.	В течение всего периода
8	Ремонт бордюров в холлах, коридорах, восстановление плитки пола, побелки потолков, покраска стен (аварийные ситуации).	По мере необходимости в течение всего периода
9	Замена разбитых стекол дверей (межэтажных, в холлах и коридорах).	По мере необходимости в течение всего периода
10	Замена неисправных доводчиков дверей.	По мере необходимости в течение всего периода
11	Замена дверных ручек с замками межэтажных металлопластиковых дверей	По мере необходимости в течение всего периода
12	Регулировка металлопластиковых дверей, окон.	По мере необходимости в течение всего периода
13	Текущий (аварийный) ремонт ворот и ограждения.	По мере необходимости
14	Текущий (аварийный) ремонт труб стояков ХВС, ГВС, ЦО канализации, соединений с частичной заменой труб.	В течение всего периода по мере износа
15	Работы по подготовке к отопительному сезону систем ХВС, ГВС, ЦО согласно акта технического осмотра дома ведомости (включая промывку, опрессовку систем) .	До 01.09.2019 г.
16	Ревизия, при необходимости промывка системы канализации и канализационных колодцев.	До 01.06.2019 г.
17	Ревизия, при необходимости ремонт системы ливневой канализации.	До 01.07.2019 г.
18	Косметический ремонт лифтов (замена линолеумного покрытия пола)	До 01.06.2019 г.
19	Ремонт повысительного насоса ГВС	До 01.08.2019 г.
20	Текущий (аварийный) ремонт лифтов	По мере необходимости в течение всего периода
21	Очистка кровли от мусора, частичное восстановление рулонного покрытия.	Апрель, октябрь
22	Очистка подвала от мусора.	Апрель, ноябрь
23	Дератизация, дезинсекция подвала, технического этажа, лоджий 15, 16 этажей, кровли.	По мере необходимости в течение всего периода
24	Обследование (дефектовка) облицовки фасада (высотные работы).	В случае необходимости
25	Обследование герметизации козырька над лоджиями 16 эт. дома (высотные работы).	До 01.07.2019 г.
26	Ремонт поручней пандусов.	До 15.05.2019 г.
27	Частичное восстановление фасадной плитки, покрытия крыльца и пандуса.	По мере необходимости
28	Покраска тротуарных бордюров (710 м), полусфер, деревьев, малых форм.	До 30.05.2019 г.
29	Периодическая стрижка газонов, кустарников.	Летний период
30	Механизированная уборка придомовой территории от снега.	Зимний период
31	Клининг стеновых панелей, окон, межэтажных дверей.	Май, октябрь 2019 г.