

Отчёт о работе правления ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» в 2019г.

Работа правления ТСН в отчётный период была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме, увеличение собираемости коммунальных платежей.

1. Организационная работа.

1.1. В 2019 году проведено 11 заседаний правления ТСН, на которых рассмотрены следующие основные вопросы:

1. О реализации проекта Федеральной программы "Формирование комфортной городской среды" на нашей придомовой территории,
2. О мерах по работе с должниками по коммунальным платежам.
3. О передаче собственности академии наук, находящейся в нашем доме на баланс Росимущества по Иркутской области.
4. О выполнении работ по капитальному ремонту общедомового имущества.
5. Об ограничении движения автотранспорта по придомовой территории.
6. Подготовка к общему собранию членов ТСН и собственников жилья МКД 297-В.

1.2. Кадровая работа. В 2019 году состав штатных сотрудников не изменился. Заработная плата выплачивалась вовремя, в соответствии со штатным расписанием.

2. Работа по благоустройству и содержанию придомовой территории

• В 2019 году были выполнены работы по благоустройству придомовой территории по Федеральной программе «Формирование комфортной городской среды».

Подрядчиком на выполнение работ была определена организация ООО «Дорстройпроект». Подрядчик был выбран на основе проведенного администрацией Свердловского района аукциона.

Стоимость работ по благоустройству нашей придомовой территории в рамках договора по Федеральной программе «Формирование комфортной городской среды» составила **11 854 919,92** рублей.

Следует отметить активное участие нашего управляющего Дениса Валерьевича Бурзунова, членов правления и многих неравнодушных жителей нашего дома в осуществлении контроля за выполнением работ

• Регулярно осуществлялась очистка придомовой территории. Затраты на содержание и уборку придомовой территории составили в 2019 году **37 757,70** рублей.

Ремонтные и хозяйственные работы выполнялись силами штатных работников ТСН и по договорам с физическими лицами.

3. Работы по текущему ремонту дома

3.1. Выполнен ремонт 9,10,11 подъездов.

3.2. В течение года выполнялись работы по заявкам жителей дома

- по сантехнике выполнено работ по 213 заявкам;
- по электрике -по 45 заявкам;

- по ремонту общедомового имущества – по 64 заявкам;
- по уборке общедомового имущества - по 7 заявкам;
- по ремонту межпанельных швов – по 17 заявкам;
- по уборке территории – по 28 заявкам.

3.3. Выполнены все работы в соответствии с планом работ.

Перечень выполненных работ с затратами на них приведен в приложении № 2.

4. Работы по капитальному ремонту крыши

Правление заключило договор подряда с Иркутской кровельной компанией на капитальный ремонт крыши. Комиссия по капитальному ремонту регулярно контролировала ход работ.

Затраты на капитальный ремонт крыши составили – 6 738 661,6 рублей.

5. Подготовка к отопительному сезону, теплоснабжение дома, обеспечение горячей водой

Подготовка к отопительному сезону проведена в установленные нормативные сроки с получением актов допуска по технической и финансовой готовности в августе 2019г. В 2019г. выполнен ремонт элеваторов, ремонт 415 м межпанельных швов. Затраты указаны в приложении №2

6. Холодное водоснабжение и водоотведение (канализация)

Перечень работ по содержанию и ремонту инженерных сетей холодного водоснабжения и канализации приведены в приложении №2.

7. Судебные дела и жалобы собственников

7.1 Правление продолжает вести работу по сокращению задолженности по коммунальным платежам и платежам на капитальный ремонт по площадям, являющимся федеральной собственностью. В 2019г Росимущество приняло на баланс часть федеральных квартир и частично оплатило платежи по капитальному ремонту.

7.2 В 2019г собственникам жилья, имеющим задолженность более 10 000 рублей, были направлены письма с претензиями и предложением погасить задолженность в добровольном порядке. Было заключено 4 соглашения с графиками погашения задолженностей на общую сумму- 323 720 рублей.

7.3 Правление регулярно рассматривало жалобы собственников и оперативно реагировало на них.

8. Финансовая работа

8.1 Задолженность собственников жилья на 31.12.2019г. составила 1 123 315,70 рублей в т.ч. сформированная в 2019г составила 432 644 рубля. Из них:

- на содержание 78 168,86руб;
- на текущий ремонт 58 959,62 руб.
- на вывоз ТКО 134 277,95руб.;
- на холодную воду и водоотведение 145 296,26 руб.
- на общедомовые нужды 15 941,31руб.

8.2 На специальном счёте фонда капитального ремонта МКД 297-В в ПАО «Сбербанк России» в 2019 г. собрано 1 750 610,77 рублей. Всего на спецсчете остаток составляет 2 539 516,73 рублей, в т.ч. доход от размещения средств на депозите составил 318 000 рублей. Общая задолженность составляет – 1 654 901,73 рублей, в т.ч начисленные пени. Основной долг сформировался в областном ФКР, т.е. до открытия спецсчета ТСН «Академгородок».

За 2019 г. долг увеличился на **281 986,45** рублей, в т.ч за счет федеральной собственности на **76 113,36руб.**

8.3 В 2019г. ТСН были получены дополнительные доходы в размере **122 480** рублей:

- от начисления на коммунальные платежи при отсутствии приборов учета
- пени за просрочку коммунальных платежей
- от сдачи в аренду рекламных мест в лифтах и за размещение оборудования.

Правлением предложено направить эти суммы на содержание и текущий ремонт общего имущества. Данный вопрос вынесен на голосование на ОСС.

9. Исполнение сметы 2019 года

См. приложение №3 (Исполнение сметы).

10.Тарифы и смета на 2020 год. Планы и задачи на 2020 год.

10.1. Правление рассмотрело финансовые итоги года и вносит следующее предложение по смете на утверждение общим собранием членов ТСН:

- 1. Увеличить размер тарифа на содержание и управление общим имуществом МКД на 1,15 руб.** и установить его в размере **15,00 руб/кв.м.** При этом в смету включена строка «вывоз крупногабаритного мусора» с тарифом **0,13 руб./кв.м.** Это объясняется тем, что региональный оператор осуществляет вывоз крупногабаритного мусора по дополнительной услуге по коммерческим ценам. Обращаем внимание на то, что с 2019 г. услуга по вывозу и утилизации мусора передана региональному оператору и переведена в статус коммунальных услуг. Правление предлагает перейти на индивидуальные договоры собственников жилья с РН НЭО.
- 2. Уменьшить размер тарифа на текущий ремонт до 6,0 руб./м.кв.** в связи с окончанием ремонта подъездов.

10.2. План работ на 2020 год:

Проект плана работ на 2020 год рассмотрен на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания членов ТСН.

Планируются следующие работы по текущему ремонту:

- Поддерживающий ремонт МОП. Тамбуры, входы в лифт
- Ремонт входных групп
- Подготовка к отопительному сезону. Закупка и установка ТРЖ (температурных регуляторов жидкости), замена кранов, задвижек, балансиров
- Ремонт межпанельных швов, в том числе в арках
- Замена канализации в 10 подъезде
- Ремонт электрики (межэтажные щиты с 1 по 8 пп)
- Работы по благоустройству территории
- Частичный ремонт отмостки дома
- Долг ИНЦ за установленные приборы учета электроэнергии (приборы были установлены в долг с условием последующей оплаты с рассрочкой на 5 лет)
- Установка 4-х камер наружного видеонаблюдения.

Председатель правления ТСН «Академгородок»  Чемезова Т.В.

Приложение 1

Хозяйственно-финансовый отчет об управлении многоквартирными домами.

Период отчета: с «1» января 2019 по «31» декабря 2019
 Адрес дома: г. Иркутск, ул. Лермонтова, дом 297б

ИИН "Мадридгосэс"

Наименование организации, осуществляющей управление (ООО, ТСЖ) / ФИО ответственного собственника при непосредственном управлении:

Объем платных жилищно-коммунальных работ, в т.ч.:
 - работы по содержанию (ремонт, покраска, замена) помещений, не входящих в общедомовую территорию, в т.ч. - работы по содержанию, ремонту помещений общедомовых помещений, в т.ч.:

Формы 3. Отчет о стоимости выполненных работ и услуг по покупке и оплате

Период отчета	Остаток на начало периода*		Движение за период		Расходы за период		Остаток на конец периода*		
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Наименование выполненных работ и услуг за период	Начальная стоимость	Изменения стоимости выполненных работ и услуг	Данные средства в управление по договору подряда на управление многоквартирным домом	Начислено и предъявлено собственником и управляющей организацией	Одновременно собственником и управляющей организацией	Начислено и предъявлено собственником и управляющей организацией	Списано на расходы по работам и услугам, выполненным в период	Начисленная стоимость выполненных работ и услуг**	Денежная стоимость в управлении по договору подряда на управление многоквартирным домом
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = (2) + (4) - (6)	(9) = (3) + (5) - (7)
1. Содержание		-224 160,96	75 028,07	3 544 404,34	8 874 092,43	3 750 682,43	-476 880,01	-111 239,40	
2. Текущий ремонт		129 606,02	0,00	2 645 496,02	2 488 931,38	3 488 931,38	286 150,64	97 585,00	
3. Коммунальные услуги		-53 880,00	0,00	2 486 946,98	2 251 869,48	2 251 869,48	-235 077,50	-81 523,76	
3.1. Холодная вода		-1 025,00	0,00	569 879,64	569 210,18	569 210,18	-668,46	-243 034,38	
3.2. Водоотведение		-52 855,00	0,00	524 776,52	524 293,14	524 293,14	-482,38	-96 049,78	
3.3. Выброс ТКО		0,00	0,00	3 012 509,42	877 336,20	1 039 343,19	-1 162 166,99	157 530,18	
4. КУ при СДН		-13 860,20	0,00	174 414,16	225 769,84	275 931,90	141 071,66	18 030,16	
4.1. ТВС		-2 693,27	0,00	78 844,35	70 545,19	156 245,38	101 663,01	-80 094,62	
4.2. Ч.ч.в.		-11 166,93	0,00	95 569,81	104 224,65	119 686,51	30 418,37	-27 333,40	
4.3. ВЭС		0,00	0,00	32 399,80	70 860,40	70 860,40	0,00	12 622,60	
5. Прочие услуги		335 815,15	0,00	357 850,16	137 240,04	0,00	589 785,25	187 240,94	
5.1. Информ ТМ		19 830,00	0,00	19 800,00	19 800,00	0,00	59 640,00	29 800,00	
5.2. Услуги связи		0,00	0,00	89 000,00	25 095,00	0,00	30 000,00	25 000,00	
5.3. Платеж		0,00	0,00	9 209,09	9 209,09	0,00	9 209,09	9 209,09	
5.4. ГОУС		17 280,71	0,00	27 285,72	30 080,42	0,00	34 561,64	18 080,42	
5.5. АИЦ		24 000,00	0,00	82 900,00	0,00	0,00	308 200,00	0,00	
5.6. Пеня		58 529,29	0,00	331 149,07	14 410,10	0,00	289 748,26	34 410,10	
5.7. ПК		213 535,15	0,00	68 911,34	58 751,30	0,00	382 456,47	58 741,49	
6. Дворовый проезд		0,00	0,00	311 196,20	713 295,20	0,00	118 546,20	713 295,20	
7. Взыскат		0,00	0,00	27 722,52	37 722,52	27 722,52	0,00	0,00	
Итого:		75 696,91	75 696,91	10 025 617,02	9 589 946,64	9 590 497,94	508 017,69	508 017,69	
Валовый расход:	8 582 304,61	7 208 389,55	2 032 287,22	1 700 610,77	6 738 661,60	6 718 461,00	8 476 240,23	2 588 516,73	
Примечание:	1 373 213,28			281 988,68					

Приложение:
 * При наличии переписки и задолженности в ином объеме стоимость вносится организацией-управляющей.
 ** Исполнители для планируемых расходов на будущий период

Дата: 17.03.2020
 Подпись, расшифровка: _____

Приложение 5.

Форма 6. Отчет о выполненных за период работах по текущему ремонту за 2019 год

Наименование выполненных работ за период	Объем работ в натуральных показателях (шт., кв.м., пог.м. и т.д.)	Дата выполнения	Гарантийный срок (дата окончания гарантии исполнения работ)	Стоимость работ, руб.
Ремонт подъезда				
Монтаж кабеля канализации	654 м.	06.2019-09.2019	2 года	21 000,00
Побелка потолка	3 350 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	75 000,00
Грунтовка стен, потолка, пола	6 462 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	103 800,00
Снятие старого материала со стен и потолка	6 000 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	63 150,00
Выравнивание штукатурной	6 000 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	110 400,00
Установка светильников	75 шт	06.2019-09.2019	2 года	30 000,00
Покраска стен	4 650 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	129 450,00
Укладка плитки	750 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	157 200,00
Покраска перил	165 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	15 000,00
Покраска лестничных пролетов	282 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	60 000,00
Материалы для ремонта подъездов				
Краска интерьерная	33 шт	06.2019-09.2019	2 года	40 489,16
ПФ-115 оранжевая	30 шт	06.2019-09.2019	2 года	98 761,43
Эмаль белая для пола	36 шт	06.2019-09.2019	2 года	19 155,42
Грунтовка	48 шт	06.2019-09.2019	2 года	36 754,05
Светильник антивандальный	103 шт	06.2019-09.2019	2 года	64 426,00
Флаженка-леер	550 шт	06.2019-09.2019	2 года	114 114,86
Керамогранит	750 кв.м.	06.2019-09.2019	2 года	308 191,29
Забель-канал	698 м.	06.2019-09.2019	2 года	34 284,00
Различные материалы для ремонта	-	06.2019-09.2019	2 года	50 607,16
Поддерживающий ремонт мест общего пользования				
Подготовка к отопительному сезону	-	01.2019-12.2019	1 год	17 305,72
Замена 2 стояка отопления в п	-	01.07.2019	1 год	104 502,26
Замена канализации 3 и 4 п	-	-	-	0
Ремонт электрели 9,10 и 11 подъездов	-	07.2019-09.2019	1 год	62 797,11
Ремонт межпанельных швов	-	09.2019-10.2019	1 год	36 665,00
Ремонт входных групп	-	09.2019-11.2019	1 год	313 137,00
Закупка инструментов	-	05.2019-09.2019	1 год	49 817,52
Утепление пола кв № 243	-	05.2019-08.2019	1 год	87 587,00
Ремонт арок, ремонт откосов дома	-	01.12.2019	1 год	15 500,00
Закупка и установка 4-х андроидов	-	09.2019-10.2019	1 год	54 137,00
Зона чистоты в подъездах	-	01.2019-06.2019	1 год	24 150,00
Непредвиденные расходы	-	01.02.2019	1 год	29 185,00
Итого:	-	01.2019-08.2019	1 год	98 070,40
				2 424 637,38

М. Савельев

Исполнение сметы за 2019 год

Управление и содержание общего имущества				
№ п/п	Статьи расходов	Плановые расходы 1	Фактические расходы 2	Разница 1-2
1	Фонд оплаты труда персонала ТСН (включая взносы и налоги)	520 000,00	553 767,62	-33 767,62
2	Оплата услуг по ведению бухгалтерского учета	54 000,00	60 480,00	-6 480,00
3	Оплата услуг по содержанию и текущему ремонту МКД	1 950 000,00	2 054 546,00	-104 546,00
4	Налог на дополнительные доходы ТСН в 2019 г (6%)	15 000,00	13 641,98	1 358,02
5	Аварийное обслуживание	92 400,00	100 100,00	-7 700,00
6	Техническое обслуживание лифтов	526 680,00	526 680,00	0,00
7	Страхование лифтов	3 000,00	2 700,00	300,00
8	Вывоз твердых бытовых отходов	78 000,00	38 857,68	39 142,32
9	Аренда офисного помещения	138 000,00	57 510,51	80 489,49
10	Комиссии по банковским операциям (расчетно-кассовое обслуживание)	32 400,00	30 971,00	1 429,00
11	Юридические услуги, работа с должниками ЖКУ	36 000,00	55 997,40	-19 997,40
12	Транспортные расходы	12 000,00	11 200,00	800,00
13	Механизированная уборка придомовой территории	50 000,00	37 757,70	12 242,30
14	Содержание общедомовых приборов учета	20 000,00	18 800,00	1 200,00
15	Спецодежда для рабочего персонала	15 000,00	19 434,00	-4 434,00
16	Хозяйственные, дезинфицирующие средства, инструменты, оборудование	30 000,00	45 432,00	-15 432,00
17	Оргтехника	12 000,00	12 712,00	-712,00
18	Расходные канцелярские материалы, материалы для оргтехники	24 000,00	19 473,89	4 526,11
19	Услуги связи, интернет	6 000,00	9 048,00	-3 048,00
20	Обучение персонала, аттестация, подписка на профильные периодические издания	24 000,00	11 450,00	12 550,00
21	Аренда зала для проведения общего собрания	5 000,00	5 000,00	0,00
22	Непредвиденные расходы	20 000,00	45 122,67	-25 122,67
Итого расходы по управлению и содержанию общего имущества		3 663 480,00	3 730 682,45	-67 202,45

Текущий ремонт общего имущества				
№ п/п	Статьи расходов	Плановые расходы 1	Фактические расходы 2	Разница 1-2
1	Ремонт мест общего пользования - подъезды 9,10,11 со 2 по 9 этажи	1 500 000,00	1 596 097,37	-96 097,37
2	Поддерживающий ремонт мест общего пользования	100 000,00	17 305,72	82 694,28
3	Подготовка к отопительному сезону	150 000,00	104 502,26	45 497,74
4	Замена 2 стояка отопления 8 л	50 000,00	0,00	50 000,00
5	Замена канализации 3 и 4 л	60 000,00	62 797,11	-2 797,11
6	Ремонт электрощитов 9,10 и 11 подъездов	30 000,00	36 665,00	-6 665,00
7	Ремонт межпанельных швов	150 000,00	313 137,00	-163 137,00
8	Ремонт входных групп	30 000,00	49 817,52	-19 817,52
9	Закупка инструментов	80 000,00	87 587,00	-7 587,00
10	Утепление пола кв № 243	50 000,00	15 500,00	34 500,00
11	Ремонт арок, ремонт отмостки дома	100 000,00	54 137,00	45 863,00
12	Закупка и установка 4-х видеокамер	60 000,00	24 150,00	35 850,00
13	Зона чистоты в подъездах	100 000,00	29 185,00	70 815,00
14	Непредвиденные расходы	185 496,00	98 070,40	87 425,60
Итого расходы по текущему ремонту общего имущества		2 645 496,00	2 488 951,38	156 544,62

Всего		6 308 976,00	6 219 633,83	89 342,17
-------	--	--------------	--------------	-----------