**Пояснительная записка к отчету по смете доходов – расходов за 2018 г.**

ТСЖ «Мегаполис «КОЛТУШИ» зарегистрировано в феврале 2005 г.

В управлении находится четыре многоквартирных дома, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, улица Верхняя, дома №№ 1 корп 1, 1 корп 2, 3 корп 1, 3 корп 2.

Юридический, почтовый адрес: 188680, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Старая, улица Верхняя, дом № 1 корп 1.

Наши телефоны: +7 (8123) 380 97 50, +7 (81370) 73 225, факс +7 (8123) 380 97 50

Электронная почта - [tsgmegapolis@yandex.ru](mailto:tsgmegapolis@yandex.ru)

Многоквартирные дома, находящиеся в управлении, с централизованным холодным водоснабжением, горячим водоснабжением, водоотведением, квартиры оборудованы: унитазами, раковинами, мойками, ваннами от 1650 до 1700 мм с душем. МКД ведены в эксплуатацию с индивидуальными приборами учета по холодной, горячей воде, электроэнергии, газу, а также коллективными приборами учета по холодной, горячей воде, отоплению, электроэнергии.

Работы по уборке мест общего пользования включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, подоконников, перил, оконных и лифтовых ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье кабин и лифтов.

Уборка тротуаров и дворовых территорий подразделяется на летнюю и зимнюю. Летняя уборка включает в себя: подметание, мойку или поливку придомовых территорий вручную, уход за газонами. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпка наледи песком или смесью песка с хлоридами, удаление снега и снежно-ледяных образований. Неуплотненный, свежевыпавший снег толщиной слоя до 2 см подметается метлой, а свыше 2 см сдвигается с помощью движка.

Работы, входящие в перечень по содержанию общедомового имущества:

1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

а) центральное отопление: консервация и расконсервация систем центрального отопления; регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; регулировка и набивка сальников; уплотнение сгонов; очистка от накипи запорной арматуры; испытание систем центрального отопления; отключение радиаторов при их течи; очистка грязевиков воздухосборников; промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; слив воды и наполнение водой системы отопления; ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: смена кранов в технических подпольях; уплотнение сгонов; регулировка смывных бачков в технических помещениях; прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; консервация и расконсервация поливочной системы; утепление трубопроводов; прочистка дренажных систем; проверка исправности канализационной вытяжки; прочистка канализационных стояков от жировых отложений; проветривание канализационных колодцев; прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев; прочистка дворовой канализационной сети; устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; утепление трубопроводов в технических подпольях;

в) электроснабжение: замена перегоревших электроламп; укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверка заземления оборудования;

2. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: ремонт и замена сгонов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до границы эксплуатационной ответственности с РСО; заделка свищей; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление: ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение: замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий: откачка воды из подвала; вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

Техническое обслуживание и проверка вентиляционных каналов производится специализированной организацией.

Обслуживание газораспределительной сети и внутридомового газового оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома производится специализированной организацией.

Работы по дезинсекции и дератизации помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома производится специализированной организацией.

Частично работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома выполняются с привлечением сторонних организаций.

Работы, выполняемые диспетчерской службой:

- контроль за работой лифтов, установленных в многоквартирном доме;

- обеспечение приема и выполнения работ (услуг) по заявкам потребителей;

- контроль за работой внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;

- контроль параметров коммунальных ресурсов поставляемых ресурсоснабжающими организациями в точку поставки коммунального ресурса;

- в случае возникновения неисправностей или аварийных ситуаций в системах инженерно-технического обеспечения, диспетчер (оператор) оперативно информирует соответствующие специализированные организации (обслуживающие лифты, газовое, водопроводно-канализационное оборудование и (или) коммунальные сети инженерно-технического обеспечения и др.).

Диспетчер работает круглосуточно.

Работы, входящие в перечень по управлению многоквартирным домом:

хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;

заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;

заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;

начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;

осуществление контроля качества коммунальных услуг;

диспетчерское обслуживание;

осуществление регистрационного учета граждан;

выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;

информирование собственников помещений об изменении тарифов;

осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством РФ;

предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.

Для осуществления финансовой деятельности 2018 г. ТСЖ руководствовалось сметой доходов – расходов 2018 г., утвержденной общим собранием собственников помещений, протокол №5 от 01.05.2018 г.

В отчете расходы указаны в соответствии с заключенными договорами и фактически понесенными затратами в 2018 г. Доходы указаны в соответствии с фактическими поступлениями на расчетный счет ТСЖ.

По статьям расхода на фонд оплаты труда перерасход денежных средств обусловлен работой персонала в праздничные и выходные дни, выполнением дополнительного объема работ. Оплата труда производится в соответствии со штатным расписанием, утвержденным в 2018 г.

По статье текущий ремонт перерасход денежных средств обусловлен отсутствием планирования по указанным видам работ в 2018 г., но которые необходимо было провести для сохранения общего имущества собственников в надлежащем состоянии.

Убыток по предоставлению коммунальных услуг по ХВС, ГВС, водоотведение в 2018 г. составил 579 684,73 рублей, что связано со сверкой ИПУ в связи с переходом на прямые договора по коммунальным услугам.

По итогам работы в 2018 г. смета не исполнена в полном объеме, так как размер дебиторской задолженности превысил плановые значения.

Более подробная информация представлена ниже в таблице.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отчет об исполнении сметы доходов - расходов в 2018 г.** | | | | |
|  |  |  |  |  |
| Смета доходов - расходов утверждена общим собранием ТСЖ, протокол № 5 от 01.05.2018 г. | | | |  |
|  |  |  |  |  |
| **№ пп** | **Статьи расходов** | **Расходы, руб** | | **Отклонение, руб** |
| **План на 2018 г., руб** | **Факт 2018 г., руб** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **1** | **Диспетчерская служба** | **2 051 324,40** | **1 736 078,73** | **-315 245,67** |
| 1.1 | ФОТ | 1 347 665,44 | 1 075 616,73 | -272 048,71 |
| 1.2 | Отчисления в страховые фонды 30,2 % | 406 994,96 | 324 836,25 | -82 158,71 |
| 1.3 | Договор №87/11Д на комплексное обслуживание технических средств ОДС | 192 864,00 | 227 864,00 | 35 000,00 |
| 1.4 | Договор №19-ТО-12 на техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре | 103 800,00 | 107 761,75 | 3 961,75 |
| **2** | **Текущий ремонт** | **926 858,50** | **1 425 209,23** | **498 350,73** |
| 2.1 | Материалы расходные, в том числе | 535 696,00 | 404 360,78 |  |
|  | Лестничные указатели |  | 5 000,00 |  |
| 2.2 | Замена трубопроводов ХВС в МКД №3/2 | 271 162,50 | 125 492,00 |  |
| 2.3 | Частичный ремонт помещений ТСЖ | 120 000,00 | 0,00 |  |
| 2.4 | Установка решеток, частичная замена входных дверей | 0,00 | 159 350,00 |  |
| 2.5 | Частичный ремонт межпанельных швов, фасадов МКД №№1/1, 1/2 | 0,00 | 219 983,45 |  |
| 2.6 | Частичный ремонт асфальтового покрытия отмосток, выходов МКД №№ 1/1, 1/2, 3/1 | 0,00 | 279 545,00 |  |
| 2.7 | Ремонт лестниц ГРЩ МКД №№1/1, 1/2, 3/1 | 0,00 | 156 138,00 |  |
| 2.8 | Ремонт козырьков МКД №№1/1, 1/2 | 0,00 | 80 340,00 |  |
| 2.9 | Ремонт скамеек | 0,00 | 22 215,00 |  |
| **3** | **Уборка лестничных клеток и придомовой территории** | **1 811 963,00** | **2 008 772,84** | **235 957,38** |
| 3.1 | ФОТ | 1 344 000,00 | 1 525 226,87 | 181 226,87 |
| 3.2 | Отчисления в страховые фонды 30,2 % | 405 888,00 | 460 618,51 | 54 730,51 |
| 3.3 | Моющие средства | 38 025,00 | 17 457,90 |  |
| 3.4 | Инвентарь | 12 300,00 | 5 469,56 |  |
| 3.5 | Спецодежда | 11 750,00 | 0,00 |  |
| **4** | **Пользование и техническое обслуживание лифтов** | **601 249,20** | **580 509,20** | **-15 240,00** |
| 4.1 | Договор на техническое обслуживание и ремонт лифтов | 478 249,20 | 478 249,20 | 0,00 |
| 4.2 | Замена оборудования | 75 000,00 | 55 000,00 | -20 000,00 |
| 4.3 | Освидетельствование лифтов | 48 000,00 | 47 260,00 | -740,00 |
| 4.3 | Электроэнергия | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4.4 | Страхование ОПО | 8 000,00 | 13 500,00 | 5 500,00 |
| **5** | **Содержание общего имущества многоквартирного дома** | **2 253 982,87** | **2 775 084,18** | **521 101,31** |
| 5.1 | ФОТ | 1 171 716,00 | 1 342 227,78 | 170 511,78 |
| 5.2 | Отчисления в страховые фонды 30,2 % | 353 858,23 | 405 352,79 | 51 494,56 |
| 5.3 | Моющие средства | 2 500,00 | 1 232,80 | -1 267,20 |
| 5.4 | Инвентарь | 25 000,00 | 55 064,50 | 30 064,50 |
| 5.5 | Спецодежда | 8 000,00 | 4 353,00 | -3 647,00 |
| 5.6 | Договор на выполнение работ по техническому обслуживанию КУУТЭ | 133 556,64 | 133 556,64 | 0,00 |
| 5.7 | Договор №259/К/ч об оказании услуг по техническому обслуживанию и проведению ремонтных работ СКУД | 193 536,00 | 203 128,00 | 9 592,00 |
| 5.8 | Договор №157 на оказание комплекса санитарно - эпидемиологических услуг | 16 000,00 | 0,00 | -16 000,00 |
| 5.9 | Поверка приборов КИП | 25 000,00 | 50 483,94 | 25 483,94 |
| 5.10 | Коммунальные услуги на промывку систем ЦО и ГВС | 324 816,00 | 579 684,73 | 254 868,73 |
| **6** | **Управление многоквартирным домом** | **2 696 638,35** | **2 730 553,05** | **23 914,70** |
| 6.1 | ФОТ | 1 750 624,44 | 1 657 861,39 | -92 763,05 |
| 6.2 | Отчисления в страховые фонды 30,2 % | 528 688,58 | 500 674,14 | -28 014,44 |
| 6.3 | Канцелярские товары | 22 000,00 | 65 008,98 | 43 008,98 |
| 6.4 | Жилищно - коммунальные услуги, офис | 41 244,06 | 53 894,92 | 12 650,86 |
| 6.5 | Почтовые услуги | 4 500,00 | 3 228,38 | -1 271,62 |
| 6.6 | Договора подряда\* | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6.7 | Договора оказания консультационных и юридических услуг | 60 000,00 | 63 700,00 | 3 700,00 |
| 6.8 | Расходные материалы для офисной техники | 48 200,00 | 207 995,51 | 159 795,51 |
| 6.9 | Услуги связи | 29 581,27 | 34 395,58 | 4 814,31 |
| 6.10 | Программное обеспечение, электронная отчетность | 154 800,00 | 66 041,32 | -88 758,68 |
| 6.11 | Обучение персонала | 18 000,00 | 7 000,00 | -11 000,00 |
| 6.12 | Банковские расходы | 39 000,00 | 70 752,83 | 31 752,83 |
| 6.13 | Проведение ежегодного собрания собственников | 10 000,00 | 0,00 | -10 000,00 |
| **7** | **Обслуживание ВДГО** | **1 900,00** | **7 245,08** | **5 345,08** |
| 7.1 | Договор возмездного оказания услуг по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования и аварийно - диспетчерскому обеспечению | 1 900,00 | 7 245,08 | 5 345,08 |
| **8** | **Антенна** | **542 133,00** | **543 376,00** | **1 243,00** |
| 8.1 | Договор №1905/Мегаполис "Колтуши"/ЛО на техническое обслуживание системы коллективного приема телевидения | 542 133,00 | 543 376,00 | 1 243,00 |
| **9** | **Сбор и вывоз ТБО** | **1 560 091,39** | **1 480 313,94** | **-79 777,45** |
| 9.1 | Договор на сбор и вывоз ТБО и крупногабаритного мусора | 1 560 091,39 | 1 480 313,94 | -79 777,45 |
| **10** | **Итого расходов по предоставлению услуг, в том числе** | **13 574 376,43** | **13 748 022,86** | **875 649,08** |
| **11** | Электроэнергия СОИ | 929 942,69 | 379 878,55 |  |
| **12** | ХВС СОИ | 65 215,70 | 26 640,40 |  |
| **13** | ГВС СОИ | 133 077,32 | 54 361,65 |  |
| **14** | **Мероприятия по энергосбережению** | **48 000,00** | **93 372,94** | **45 372,94** |
| 14.1 | Закупка светильников уличного освещения | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 14.2 | Закупка светильников коммунального освещения | 48 000,00 | 93 372,94 | 45 372,94 |
| **15** | **Благоустройство придомовой территории** | **65 000,00** | **8 884,00** | **-56 116,00** |
| 15.1 | Закупка растительного грунта | 15 000,00 | 0,00 | -15 000,00 |
| 15.2 | Закупка удобрений и посадочного материала | 15 000,00 | 8 884,00 | -6 116,00 |
| 15.3 | Покраска малых архитектурных форм и ограждений | 35 000,00 | 0,00 | -35 000,00 |
| 15.4 | Проведение праздников, организация досуга | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **16** | **Обеспечение финансовой устойчивости** | **847 000,00** |  |  |
| **17** | **Итого прочих расходов** | **960 000,00** | **102 256,94** |  |
| **18** | **Всего расходов по смете** | **14 534 376,43** | **13 850 279,80** |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **№ пп** | **Статьи доходов** | **Доходы, руб** | |  |
| **План на 2018 г., руб** | **Факт 2018 г., руб** |  |
| **1** | **Доходы от аренды общедомового имущества** | **960 000,00** | **961 404,70** |  |
| **2** | **Доходы от предоставления услуг населению** | **13 574 376,43** | **12 867 015,53** |  |
| **3** | **Всего доходов по смете** | **14 534 376,43** | **13 828 420,23** |  |

Для более комфортного проживания прошу беречь общедомовое имущество, своевременно оплачивать жилищно – коммунальные услуги, уважительно относится к своим соседям.

Так же напоминаю, что принимаем предложения о необходимости проведения ремонта, благоустройства нашего общего имущества.

С уважение, председатель Коржова И.В.