

Пояснительная записка к отчету по смете доходов – расходов за 2019 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

Многokвартирные 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, свежесвыпавший 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 воздухоотборников; 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 в 2019 г. ТСЖ руководствовалось сметой доходов – расходов 2018 г., утвержденной общим собранием собственников помещений, протокол №5 от 01.05.2018 г., так как Общее собрание в 2019 г. не состоялось из – за отсутствия кворума.

В отчете расходы указаны в соответствии с заключенными договорами и фактически понесенными затратами в 2019 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, выплаты компенсаций при увольнении. Оплата труда производится в соответствии со штатным расписанием, утвержденным в 2019 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.

По итогам работы в 2019 г. смета исполнена в полном объеме.

Более подробная информация представлена ниже в таблице.

Отчет об исполнении сметы доходов - расходов в 2019 г.

Смета доходов – расходов на 2018 г. утверждена общим собранием ТСЖ, протокол № 5 от 01.05.2018 г.

№ пп	Статьи расходов	Расходы, руб		Отклонение, руб
		План на 2018 г., руб	Факт 2019 г., руб	
1	2	3	4	5
1	Диспетчерская служба	2 051 324,40	1 848 343,17	-202 981,23
1.1	ФОТ	1 347 665,44	1 182 792,51	-164 872,93
1.2	Отчисления в страховые фонды 30,2 %	406 994,96	357 203,34	-49 791,62
1.3	Договор №87/11Д на комплексное обслуживание технических средств ОДС	192 864,00	192 864,00	0,00
1.4	Договор №19-ТО-12 на техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре	103 800,00	115 483,32	11 683,32
2	Текущий ремонт	926 858,50	1 477 823,74	550 965,24
2.1	Материалы расходные, в том числе	535 696,00	239 929,14	

2.2	Замена трубопроводов ХВС в МКД №3/2	271 162,50	0,00	
2.3	Частичный ремонт помещений ТСЖ	120 000,00	68 800,00	
2.4	Частичная замена окон	0,00	25 390,00	
2.5	Частичный ремонт МОП МКД по адресу: д. Старая, ул. Верхняя, дом 3, корп. 1	0,00	738 085,00	
2.6	Частичный ремонт швов	0,00	23 739,60	
2.7	Частичный ремонт МОП МКД по адресу: д. Старая, ул. Верхняя, дом 1, корп. 2	0,00	230 980,00	
2.8	Частичная замена металлических дверей, ограждений, козырьков над прямыми	0,00	150 900,00	
3	Уборка лестничных клеток и придомовой территории	1 811 963,00	1 811 755,72	-207,28
3.1	ФОТ	1 344 000,00	1 353 112,41	9 112,41
3.2	Отчисления в страховые фонды 30,2 %	405 888,00	408 639,95	2 751,95
3.3	Моющие средства	38 025,00	30 929,35	-7 095,65
3.4	Инвентарь	12 300,00	19 074,01	6 774,01
3.5	Спецодежда	11 750,00	0,00	-11 750,00
4	Использование и техническое обслуживание лифтов	601 249,20	560 919,22	-40 329,98
4.1	Договор на техническое обслуживание и ремонт лифтов	478 249,20	478 249,20	0,00
4.2	Замена оборудования	75 000,00	32 130,02	-42 869,98
4.3	Освидетельствование лифтов	48 000,00	50 540,00	2 540,00
4.3	Электроэнергия	0,00	0,00	0,00
4.4	Страхование ОПО	8 000,00	8 000,00	0,00
5	Содержание общего имущества многоквартирного дома	2 253 982,87	2 424 913,39	170 930,52
5.1	ФОТ	1 171 716,00	1 560 460,79	388 744,79
5.2	Отчисления в страховые фонды 30,2 %	353 858,23	471 259,16	117 400,93
5.3	Моющие средства	2 500,00	2 555,44	55,44
5.4	Инвентарь	25 000,00	0,00	-25 000,00
5.5	Спецодежда	8 000,00	0,00	-8 000,00
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	198 266,40	4 730,40
5.8	Договор №157 на оказание комплекса санитарно - эпидемиологических услуг	16 000,00	21 700,00	5 700,00
5.9	Проверка приборов КИП	25 000,00	37 114,96	12 114,96
5.10	Коммунальные услуги на промывку систем ЦО и ГВС	324 816,00	0,00	-324 816,00
6	Управление многоквартирным домом	2 696 638,35	3 363 207,53	656 569,18
6.1	ФОТ	1 750 624,44	2 032 997,56	282 373,12
6.2	Отчисления в страховые фонды 30,2 %	528 688,58	613 965,19	85 276,61
6.3	Канцелярские товары	22 000,00	33 721,02	11 721,02
6.4	Жилищно - коммунальные услуги, офис	41 244,06	40 759,43	-484,63
6.5	Почтовые услуги	4 500,00	8 188,83	3 688,83
6.6	Договора подряда*	0,00	0,00	0,00
6.7	Договора оказания консультационных и юридических услуг	60 000,00	184 000,00	124 000,00
6.8	Расходные материалы для офисной техники	48 200,00	85 860,00	37 660,00
6.9	Услуги связи	29 581,27	47 729,07	18 147,80
6.10	Программное обеспечение, электронная	154 800,00	211 766,43	56 966,43

	отчетность			
6.11	Обучение персонала	18 000,00	17 370,00	-630,00
6.12	Банковские расходы	39 000,00	86 850,00	47 850,00
6.13	Проведение ежегодного собрания собственников	10 000,00	0,00	-10 000,00
7	Обслуживание ВДГО	1 900,00	1 900,00	0,00
7.1	Договор возмездного оказания услуг по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования и аварийно - диспетчерскому обеспечению	1 900,00	1 900,00	0,00
8	Антенна	542 133,00	0,00	0,00
8.1	Договор №1905/Мегаполис "Колтуши"/ЛЮ на техническое обслуживание системы коллективного приема телевидения	542 133,00	0,00	0,00
9	Сбор и вывоз ТБО	1 560 091,39	1 137 623,46	-422 467,93
9.1	Договор на сбор и вывоз ТБО и крупногабаритного мусора	1 560 091,39	1 137 623,46	-422 467,93
10	Итого расходов по предоставлению услуг, в том числе	13 574 376,43	12 958 802,25	712 478,51
11	Электроэнергия СОИ	929 942,69	212 658,35	
12	ХВС СОИ	65 215,70	45 191,88	
13	ГВС СОИ	133 077,32	74 465,79	
14	Мероприятия по энергосбережению	48 000,00	40 150,00	-7 850,00
14.1	Закупка светильников уличного освещения	0,00		0,00
14.2	Закупка светильников коммунального освещения	48 000,00	40 150,00	-7 850,00
15	Благоустройство придомовой территории	65 000,00	1 906,60	-63 093,40
15.1	Закупка растительного грунта	15 000,00	1 906,60	-13 093,40
15.2	Закупка удобрений и посадочного материала	15 000,00		-15 000,00
15.3	Покраска малых архитектурных форм и ограждений	35 000,00		-35 000,00
15.4	Проведение праздников, организация досуга	0,00		0,00
16	Обеспечение финансовой устойчивости	847 000,00		
17	Итого прочих расходов	960 000,00	42 056,60	-70 943,40
18	Всего расходов по смете	14 534 376,43	13 000 858,85	641 535,11
№ пп	Статьи доходов	Доходы, руб		
		План на 2018 г., руб	Факт 2019 г., руб	
1	Доходы от аренды общедомового имущества	960 000,00	836 070,69	
2	Доходы от предоставления услуг населению	13 574 376,43	14 658 418,25	
3	Всего доходов по смете	14 534 376,43	15 494 488,94	

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

Напоминаю о несложных правилах, соблюдение которых существенно избавит от дополнительных хлопот.

Перепланировка помещений (квартир), изменение размещения санитарных приборов, размещение конструкций на фасаде многоквартирного дома, а именно антенн,

роль ставен, блоков кондиционеров, согласовывается с администрацией МО Колтушское сельское поселение. Копии документов предоставляются в ТСЖ.

Соблюдать тишину в ночные часы в будние дни, если они рабочие, не праздничные — с 23 ч. до 7 ч. последующих рабочих суток, в ночное время в выходные дни и дни на рабочей неделе, если на них выпадают нерабочие государственные праздники — с 22 ч. до 10 ч. следующего дня, если он нерабочий.

Не выгуливать животных на придомовой территории.

Не размещать личные вещи в местах общего пользования.

Бытовой и крупногабаритный мусор не оставлять в местах общего пользования, просто необходимо донести его до контейнерной площадки по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Старая, улица Верхняя, напротив дома 1, корп. 2.

Проверить наличие контрольных пломб на индивидуальных приборах учета по холодной, горячей воде, электроэнергии, так как ужесточились применяемые меры при их отсутствии. Соблюдать сроки поверки.

При монтаже электрического водонагревателя, биде, гигиенического душа, термостатов, не забыть установить обратный клапан.

При желании «защитить» трубопроводы в санузле, предусмотреть возможность максимального доступа до стояков, индивидуальным приборам учета, быть готовыми демонтировать конструкции в случаях возникновения аварийных ситуаций.

Важная, интересная для проживающих и собственников информация размещена на информационном стенде на первом этаже каждой парадной, на сайте <http://тсжмегаполисколтуши.рф/> на странице ВК <https://vk.com/public168246660>

С уважением, председатель Коржова И.В.

