

**Годовой финансово-хозяйственный отчет
ТСЖ «Три Апельсина К.4»**

*о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД
по адресу ул. Заречная, д. 11 к. 4 стр. 1:*

- 1. Общая площадь дома**
Площадь жилых - **3168,8 м²**
В т.ч. встроенных нежилых помещений **501,90 м²**
Общая площадь здания – **3670,70 м²**
- 2. Квартиры**
Количество квартир в доме – **300**
- 3. Встроенные помещения**
Кол-во встр. неж. помещений в доме – **7**

Остаток денежных средств на расч. сч. на 01.01.2018 г.	0,00
Поступило денежных средств за 2018 г.	3 444 384,14
Оплачено денежных средств за 2018 г	1 315 165,13
Остаток денежных средств на 31.12.2018 г.	2 129 219,01

Финансовый отчет ТСЖ «Три Апельсина К.4» за 2018 год

ТСЖ «ТРИ АПЕЛЬСИНА К.4» с 01.01.2018 по 31.12.2018
г Санкт-Петербург, п Парголово, ул Заречная, д. 11 корп. 4 стр. 1

Услуга	Сальдо о вх.	Начислено	Погашено за счёт перерасчет ов	Поступило платежей	Сальдо кон.	% собирае мости
	0,00	6 146 958,90	-257 374,09	3 338 946,78	2 550 638,03	54,32%
Жилищные услуги	0,00	2 731 810,98	-94 994,07	1 701 540,65	908 095,58	62,29%
Работы и услуги по договорам со специализированными организациями	0,00	63 937,86	-2 183,98	39 824,03	21 300,80	62,29%
Служба администраторов (с квартиры)	0,00	632 928,00	-23 161,46	393 043,94	210 148,45	62,10%
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	0,00	905 773,26	-30 974,45	564 145,84	301 731,55	62,28%
Текущий ремонт	0,00	444 514,86	-15 190,71	276 864,23	148 084,82	62,28%
Уборка территории	0,00	139 292,70	-4 759,38	86 758,29	46 404,30	62,28%
Управление МКД	0,00	347 848,14	-11 886,98	216 655,75	115 881,76	62,28%
Услуги по содержанию лифтов	0,00	147 280,92	-5 121,47	92 959,31	47 807,72	63,12%

Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,00	50 235,24	-1 715,64	31 289,26	16 736,18	62,29%
Коммунальные услуги	0,00	3 212 647,04	-139 510,92	1 488 201,93	1 545 957,46	46,32%
Водоотведение ГВС	0,00	145 895,77	-3 430,10	75 832,35	64 922,21	51,98%
Водоотведение ХВС	0,00	252 989,23	-10 363,82	132 772,86	106 945,24	52,48%
Отопление	0,00	739 336,19	-32 647,01	291 478,92	408 782,70	39,42%
Отопление на ОДН	0,00	235 470,28	-12 166,41	36 283,72	184 169,47	15,41%
Подогрев воды для нужд ГВС	0,00	605 018,14	-9 678,48	344 915,55	242 893,56	57,01%
ХВС	0,00	252 074,64	-10 352,36	132 282,07	106 636,97	52,48%
ХВС для нужд ГВС	0,00	173 867,67	-2 786,00	99 147,81	69 770,90	57,02%
Электроэнергия день	0,00	424 106,41	-39 024,73	230 785,76	145 031,82	54,42%
Электроэнергия ночь	0,00	84 116,23	-8 124,29	46 124,37	28 405,89	54,83%
Электроэнергия одностарифное	0,00	299 772,48	-10 937,72	98 578,52	188 398,70	32,88%
Прочие	0,00	80 575,62	-2 930,10	48 534,87	28 457,51	60,24%
Радиоточка	0,00	80 575,62	-2 930,10	48 534,87	28 457,51	60,24%
Коммунальные услуги в целях содержания общего имущества	0,00	112 284,29	-6 954,81	37 366,71	66 658,05	33,28%
ХВС на ОДН	0,00	37 722,10	-2 318,64	9 756,17	25 195,02	25,86%
Эл.эн. день ОДН	0,00	62 792,39	-3 890,30	23 831,28	34 357,09	37,95%
Эл.эн. ночь ОДН	0,00	11 769,80	-745,87	3 779,26	7 105,94	32,11%
Пени	0,00	9 640,97	-134,88	1 025,82	8 480,27	10,64%

от использования общедомового имущества в 2018 году

Счет	Обороты за период		Сальдо на конец периода		
	Контрагенты	Начислено	Оплачено арендатором	Долг арендатора на 31.12.19	Кредит
Комфортел		25 000,00	25 000,00		
МегаФон ПАО		68 145,16		68 145,16	
Невалинк		9 786,28	4 899,58	4 886,70	
ОБИТ		32 303,82	26 793,29	5 510,53	
П.А.К.Т		23 212,95	19 879,36	3 333,59	
СкайНэт		42 600,00	42 600,00		
ЭР-Телеком Холдинг		22 200,00	14 800,00	7 400,00	
Итого		223 248,21	133 972,23	89 275,98	

Начисления по статьям за 2018 год

Название услуги			01.2018	02.2018	03.2018	04.2018	05.2018	06.2018	07.2018	08.2018	09.2018	10.2018	11.2018	12.2018	Итого	
	начислено								471 214,43	470 997,44	468 990,79	469 320,95	470 222,59	471 136,71	2 821 882,91	
	потрачено								411 390,40	547 909,82	481 170,49	475 702,09	639 822,20	454 442,08	3 010 437,08	
Содержание общего имущества в МКД	начислено		0	0	0	0	0	0	150 962,21	150 962,21	150 962,21	150 962,21	150 962,21	150 962,21	905 773,26	
	потрачено	ТО инж.систем, ИТП, уборка лестн.кл.							139 875,00	139 875,00	139 875,00	151 764,68	139 875,00	139 875,00	1 212 113,48	
		мусор вывоз ковры							24 486,00	86 526,00	91 872,00	60 192,00	45 069,20	51 035,60		
Уборка территории	начислено		0	0	0	0	0	0	23 215,45	23 215,45	23 215,45	23 215,45	23 215,45	23 215,45	139 292,70	
	потрачено								24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	144 000,00	
Управление МКД	начислено		0	0	0	0	0	0	57 974,69	57 974,69	57 974,69	57 974,69	57 974,69	57 974,69	347 848,14	
	потрачено	УК, С-300, Сбис, налоги и пр							51 020,40	47 000,00		47 000,00	47 000,00	54 334,00	338 861,65	
		Госпошлина в суд по тех докум и сумме по тек.рем. юрист										33 762,00				10 724,25
Услуги по содержанию лифтов	начислено		0	0	0	0	0	0	24 546,82	24 546,82	24 546,82	24 546,82	24 546,82	24 546,82	147 280,92	
	потрачено								23 810,00	23 810,00	23 810,00	23 810,00	23 810,00	23 810,00	142 860,00	
Работы и услуги по договорам со спец. организациями	начислено		0	0	0	0	0	0	10 656,31	10 656,31	10 656,31	10 656,31	10 656,31	10 656,31	63 937,86	
	потрачено								18 800,00	18 800,00	18 800,00	18 800,00	18 800,00	18 800,00	112 800,00	
Эксплуатация общедомовых приборов учета	начислено		0	0	0	0	0	0	8 372,54	8 372,54	8 372,54	8 372,54	8 372,54	8 372,54	50 235,24	
	потрачено								3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	21 000,00	
Текущий ремонт	начислено		0	0	0	0	0	0	74 085,81	74 085,81	74 085,81	74 085,81	74 085,81	74 085,81	444 514,86	
	потрачено	видеонаблюдение								5 929,00						395 215,26
		дверь черн лестница и ПЗУ									31 132,00					
		Столбики											17 800,00			
		Материал (лампы, краски, доводчики, замки и прочее								14 970,00	59 948,87	5 668,00	40 417,91	1 514,00	5 081,48	
		Входная дверь												27 650,00		
Ремонт потолков												20 984,00				
Ремонт АППЗ												164 120,00				
Служба администраторов (с квартиры)	начислено		0	0	0	0	0	0	105 488,00	105 488,00	105 488,00	105 488,00	105 488,00	105 488,00	632 928,00	
	потрачено								105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	105 000,00	630 000,00	
Радиоточка	начислено		0	0	0	0	0	0	15 912,60	15 695,61	13 308,72	12 296,10	11 717,46	11 500,47	80 430,96	
	потрачено									8 317,95	10 024,74			29 006,00	47 348,69	
Пени	начислено		0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	380,24	1 723,02	3 203,30	4 334,41	9 640,97	
Коммунальные услуги	начислено								66 891,52	84 082,50	512 179,65	820 396,74	719 599,19	864 552,30	#ССЫЛКА!	
	потрачено								0,00	60 744,40	70 091,00	70 091,00	70 091,00	70 091,00	341 108,40	
Отопление			0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	172 508,62	280 306,09	286 521,48	739 336,19		
Отопление на ОДН	Начислено		0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	9 215,78	52 715,25	173 539,25	235 470,28	
Подогрев воды для нужд ГВС			0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	292 889,10	59 517,97	75 023,81	90 036,48	517 467,36	
	потрачено															
ХВС			0	0	0	0	0	0	14 376,40	18 549,87	23 641,95	105 634,99	37 161,33	31 918,14	231 282,68	
ХВС на ОДН			0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	16 863,11	20 858,99	37 722,10	
Водоотведение ХВС	Начислено		0	0	0	0	0	0	14 478,88	18 652,35	23 744,43	105 974,45	37 291,69	32 055,47	232 197,27	
ХВС для нужд ГВС			0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	84 133,48	17 470,50	21 550,49	25 862,78	149 017,25	
Водоотведение ГВС			0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	33 144,33	45 145,12	27 875,59	27 950,09	134 115,13	
	потрачено															
Электроэнергия день			0	0	0	0	0	0	4 833,79	6 313,89	10 216,30	200 253,92	115 014,60	67 355,38	403 987,88	
Электроэнергия ночь			0	0	0	0	0	0	1 243,55	1 345,96	1 404,48	40 038,13	21 713,01	12 719,74	78 464,87	
Электроэнергия однотарифное	Начислено		0	0	0	0	0	0	31 958,90	39 220,43	43 005,58	49 856,17	3 862,40	66 175,22	234 078,70	
Эл.эн. день ОДН			0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	13 887,72	24 760,70	24 143,97	62 792,39		
Эл.эн. ночь ОДН			0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	893,37	5 461,12	5 415,31	11 769,80	
	потрачено									60 744,40	70 091,00	70 091,00	70 091,00	70 091,00	341 108,40	
ИТОГО			0	0	0	0	0	0	538 105,95	555 079,94	981 170,44	1 289 717,69	1 189 821,78	1 335 689,01	5 889 584,81	

Зачасть перерасход по содержанию и текущему ремонту, в размере 188 544,17, за счет собранных по нормативу средств за поставку электроэнергии.

Переходящий остаток средств:

по РСО 2 538 039,33
по сдаче в аренду ОДИ 223 248,21

Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2018 году

Июль		
Принятие объекта по системам	Июль	Выполнено
Замена всех личинок замков	Июль	Выполнено
Заключение договора со Спецтрансом	Июль	Выполнено
Заключение договора с Эльтоном	Июль	Выполнено
Диагностика СКУД, АППЗ, видеонаблюдение	Июль	Выполнено
Установка камер видеонаблюдения на входы в технические помещения	Июль	Выполнено
Август		
Работы по системе вентиляции	Август	Выполнено
Замена Спецтранса на Шатц	Август	Выполнено
Уборка подсобных и вспомогательных помещений	Август	Выполнено
Осмотр пожарных шкафов, перемотка пожарных рукавов	Август	Выполнено
Подготовка к отопительному сезону	Август	Выполнено
Закупка ключей контроллеров в ИТП	Август	
Замена входной двери эвак. лестницы (1 этаж)	Август	Выполнено
Замена стекол дверей эвак. лестницы, установка недостающих пружин.	Август-сентябрь	Выполнено
Установка дренажных насосов в подвале	Август	Выполнено
Дезинсекция и дератизация	Август	Выполнено
ТО инженерных сетей, восстановление теплоизоляции труб	Август-сентябрь	Выполнено
Покос травы	Август-сентябрь	Выполнено
Замена плиток потолка, ремонт	Август-сентябрь	Выполнено
Модернизация освещения первого этажа	Август	Выполнено
Формирование картотеки собственников	Август-Ноябрь	Выполнено
Перепланировка рабочего места администратора	Август	Выполнено
Сентябрь		
Обязательное страхование опасного объекта (лифты)	Сентябрь	
Осенний осмотр здания, его конструкций и оборудования, в том числе вентиляционной системы.	Сентябрь	Выполнено
Установка ограничителей дверей	Сентябрь	Выполнено
Консервация поливочной системы	Сентябрь	Выполнено
Заключение договора на ковры (первый этаж)	Сентябрь	Выполнено
Ремонт стен на эвакуационной лестнице, восстановление фризов МОП	Сентябрь-октябрь	Выполнено
Октябрь		
Регулировка дверей на переходной балкон	Октябрь	Выполнено
Проверка автоматической противопожарной защиты АППЗ	Октябрь	Выполнено
Замена светильников (LED, датчики движения) Эв. лестница, тамбуры	Октябрь-ноябрь	Выполнено
Настройка вентиляции под холодное время года	Октябрь	Выполнено
Уборка кровли перед зимой	Октябрь	Выполнено
Ноябрь		
Ежегодное Техническое освидетельствование лифтов	Ноябрь	
Ремонт и замена доводчиков в МОП (по мере необходимости)	Ноябрь	Выполнено
Укладка покрытия «Антикаблук» на крыльце	Ноябрь	Выполнено
Установка антипарковочных столбиков	Ноябрь	Выполнено
Замена деревянной двери на пластиковую в холле 1	Ноябрь	Выполнено

этажа		
Озеленение 1 этажа	Ноябрь	Выполнено
Ремонт АППЗ с заменой оборудования	Ноябрь-Декабрь	Выполнено
Декабрь		
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Декабрь	Выполнено
Проведение детского праздника к Новому году	Декабрь	
Составление сметы доходов-расходов на 2019 г.	Декабрь	
Отчетное собрание по итогам 2018 года	Декабрь-январь 2019	

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения (ежедневный).
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода (согласно графику).
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации (ежедневно).
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редуцированных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей
6. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
7. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
8. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцированных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах
2. Чистка измерительных приборов.
3. Очистка дренажных насосов и приемков .
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. Сезонное обслуживание.

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце

и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий

2. Химическая промывка (с разборкой) теплообменников в ИТП
3. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
4. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2018-2019 гг.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Регламентные работы

За отчётный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП):

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. Проводился визуальный осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена светильников в МОП
6. Замена стартеров
7. Замена автоматов
8. Замена ламп освещения:
 - люминесцентных ламп .
 - светодиодных ламп.
9. Ремонт светильников наружного освещения
10. Снятие показаний приборов учета

3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии
2. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «Отис» по договору с ООО УК «Люмьер-Комфорт».

4. Содержание дома и придомовой территории

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Места общего пользования

1. Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.

2. Ремонт подвесных потолков

3. Частичный косметический ремонт МОП.

4. Установка входной двери эвакуационной лестницы.

5. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки. При необходимости составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.

2. Работы по дератизации и дезинсекции технических помещений дома производились ежеквартально.

3. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией Шатц.

4. В подезде размещены сменные ковры (зима/лето)

- Средние ковры – 1 шт
- Большие ковры — 2 шт

Организована еженедельная замена ковров (в зимний период 2 раза в неделю)

5. В летний период проводились работы по покосу газонов

Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО УК «Люмьер-Комфорт»

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорнозамочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. А также работы по заявкам от сотрудников ООО УК «Люмьер-Комфорт» и собственников, аварийно-восстановительные работы

специализированной организацией «Эльтон».

2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «Безопасные объекты». Проверка соблюдения правил пожарной безопасности и правил техники безопасности на рабочем месте:

- Проверка исправности и наличия оборудования (пожарные рукава, наличие противопожарных знаков и т.д.)
- Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
- Инструктажи и тренинги персонала;
- Ведение необходимых журналов.

Служба администраторов (охрана)

1. За период 2018 года, работники дежурной смены принимали меры по обеспечению соблюдения установленных правил проведения ремонтных работ (режим соблюдения тишины), погрузочно-разгрузочных работ, парковки на территории жилого комплекса ; действовали по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено.

2. В трёх случаях, по запросу правоохранительных органов, подготавливались и передавались ответственным сотрудникам видеоматериалы о событиях, произошедших в жилом комплексе и прилегающей территории.

3. Было принято заявок:

Наименование	всего	собственник	УК
Электрика	68	15	53
Сантехника	98	90	8
Ремонт + общие	98	22	76
Клининг	6	2	4
Лифты	6	3	3
ПЗУ	19	16	3
Вентиляция	35	28	7
АППЗ	6	4	2
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	336	180	156

4. Переданы заявления Председателю ТСЖ для отдела гарантийного ремонта от застройщика.

5. Приняты заявления и письма от жителей в адрес ООО УК «Люмьер-Комфорт».

6. Подготовлены письменные ответы.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача Договоров, справок об отсутствии задолженности.

1. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;

2. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;

3. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;

4. Оказывались консультации по телефону;

По управлению и финансовому менеджменту:

- Сотрудники служб УК проводят приемы жителей.
- Организованы регулярные встречи собственников с председателем Правления ТСЖ.
- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления.
- Работает личный кабинет на сайте lumiere-comfort.ru.