

**Отчет по финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Три Апельсина к.4» за 2020 г.  
Данные МКД по адресу ул. Заречная, дом 11, к.4**

**1. Общая площадь дома**

Жилая площадь – 12212,20 м<sup>2</sup>

Площадь нежилых помещений - 708,70 м<sup>2</sup>

**2. Квартиры**

Количество квартир в доме – 300

**3. Встроенные помещения**

Количество нежилых помещений в доме – 4

Остаток денежных средств на расч.сч. на 01.01.2021г.	558 721,59		Списано денежных средств за 2020 г.	14 433 094,52
Поступило денежных средств за 2020 г.	13 883470,5 4		Остаток денежных средств на 01.01.20 г.	1 108 345,57

Месяц	Начислено	Оплачено	Собираемость
<i>Январь</i>	1 227 012,77	932 225,23	76%
<i>февраль</i>	1 300 441,98	1 063 189,63	82%
<i>март</i>	1 196 499,80	1 102 657,97	92%
<i>апрель</i>	1 058 039,74	1 152 905,90	109%
<i>май</i>	1 020 192,33	1 319 651,51	129%
<i>июнь</i>	818 116,50	1 073 546,36	131%
<i>июль</i>	851 946,34	964 446,65	113%
<i>август</i>	795 827,87	805 155,37	101%
<i>сентябрь</i>	834 844,41	866 115,97	104%
<i>октябрь</i>	1 012 499,97	818 179,79	81%
<i>ноябрь</i>	1 213 843,11	1 137 686,22	94%
<i>декабрь</i>	1 257 445,84	1 499 502,99	119%

**ТСЖ «ТРИ АПЕЛЬСИНА К.4»**  
**Отчет о приходах ДС ТСЖ «ТРИ АПЕЛЬСИНА К.4» с 01.01.2020 по 31.12.2020**  
**г Санкт-Петербург, п Парголово, ул Заречная, д. 11 корп. 4 стр. 1**

Услуга	Долг жильцов На начало 2020 года	Начислено за 2020 год	Поступило платежей	Сальдо кон.	Собираемость
	<b>2 237 865,19</b>	<b>13 448 002,71</b>	<b>12 735 263,59</b>	<b>2 089 312,26</b>	<b>95%</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	<b>1208535,34</b>	<b>6990881,37</b>	<b>6467795,45</b>	<b>1058647,57</b>	<b>93%</b>
Водоотведение ГВС	54139,71	353412,98	331312,54	43916,08	94%
Водоотведение ХВС	77532,69	524621,55	488963,04	66269,79	93%
Отопление	281157,17	1501289,01	1404571,31	298670,44	94%
Отопление на ОДН	163045,38	691101,88	606318,19	211973,83	88%
Подогрев воды для нужд ГВС	184309,22	1192396,67	1120196,11	148866,07	94%
ХВС	76854,28	523427,90	488346,62	65380,91	93%
ХВС для нужд ГВС	53215,88	352658,05	330812,47	43368,29	94%
Электроэнергия день	114773,45	1150183,40	1057228,65	122570,65	92%
Электроэнергия ночь	21297,85	216668,82	197309,99	23163,77	91%
Электроэнергия однотарифное	182209,71	485121,11	442736,53	34467,74	91%
<b>Коммунальные услуги в целях содержания общего имущества</b>	<b>68395,05</b>	<b>506408,96</b>	<b>465503,19</b>	<b>80105,85</b>	<b>92%</b>
ХВС на ОДН	16834,32	110319,95	102603,72	17805,55	93%
Эл.эн. день ОДН	43303,89	333220,35	305570,31	52047,50	92%
Эл.эн. ночь ОДН	8256,84	62868,66	57329,16	10252,80	91%
<b>Жилищные услуги</b>	<b>844653,57</b>	<b>5800754,01</b>	<b>5410624,00</b>	<b>903004,47</b>	<b>93%</b>
Работы и услуги по договорам со специализированными организациями	19444,15	127875,72	119029,25	21073,49	93%
Служба администраторов (с квартиры)	178724,15	1265856,00	1196842,16	172065,37	95%
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	288359,88	1940561,68	1801004,71	318386,74	93%
Текущий ремонт	143175,82	960579,96	892740,19	156771,26	93%
Уборка территории	43721,14	293933,64	272655,97	48435,83	93%
Управление МКД	117693,79	802257,84	744712,70	129935,72	93%
Услуги по содержанию лифтов	38257,11	309218,69	290118,18	39778,39	94%
Эксплуатация общедомовых приборов учета	15277,53	100470,48	93520,84	16557,67	93%
<b>Прочие</b>	<b>31223,31</b>	<b>129728,39</b>	<b>126882,57</b>	<b>20608,16</b>	<b>98%</b>
Дополнительные работы	0,00	3446,52	0,00	0,00	0%
Радиоточка	23296,34	125781,87	120527,50	18966,77	96%
Сантехнические работы	0,00	500,00	500,00	0,00	100%
Пени	127174,84	20229,98	68704,44	77125,02	



Невалинк	29.02.2020	3 700,00
П.А.К.Т	29.02.2020	919,93
МегаФон ПАО	29.02.2020	32 500,00
ЭР-Телеком Холдинг	29.02.2020	3 700,00
ЭР-Телеком Холдинг	29.02.2020	11 000,00
ОБИТ	29.02.2020	2 500,00
ОБИТ	29.02.2020	2 777,23
П.А.К.Т	29.02.2020	2 500,00
П.А.К.Т	29.02.2020	539,94
П.А.К.Т	29.02.2020	575,67
		<b>60 712,77</b>
Невалинк	31.03.2020	3 700,00
П.А.К.Т	31.03.2020	855,88
МегаФон ПАО	31.03.2020	32 500,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.03.2020	3 700,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.03.2020	11 000,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.03.2020	2 500,00
ОБИТ	31.03.2020	2 725,39
П.А.К.Т	31.03.2020	2 500,00
П.А.К.Т	31.03.2020	1 019,84
П.А.К.Т	31.03.2020	552,25
		<b>61 053,36</b>
КЛИНИКА ДОКТОРА ЛЕВКОВИ	03.04.2020	48 000,00
ОБИТ	30.04.2020	2 500,00
ОБИТ	30.04.2020	2 799,25
Невалинк	30.04.2020	3 700,00
П.А.К.Т	30.04.2020	1 057,24
МегаФон ПАО	30.04.2020	32 500,00
ЭР-Телеком Холдинг	30.04.2020	3 700,00
ЭР-Телеком Холдинг	30.04.2020	11 000,00
П.А.К.Т	30.04.2020	2 500,00
П.А.К.Т	30.04.2020	588,13
П.А.К.Т	30.04.2020	470,05
		<b>108 814,67</b>
МегаФон ПАО	31.05.2020	32 500,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.05.2020	3 700,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.05.2020	11 000,00
ОБИТ	31.05.2020	2 500,00
ОБИТ	31.05.2020	2 349,23
Невалинк	31.05.2020	3 700,00
П.А.К.Т	31.05.2020	2 500,00
П.А.К.Т	31.05.2020	479,40
П.А.К.Т	31.05.2020	<b>632,88</b>
П.А.К.Т	31.05.2020	1 127,70
		<b>60 489,21</b>
<b>Использование целевого фонда</b>		
Картины		34 434,00
Аргус- скамейки, полусферы, устан		72 240,04
Герметизация балконов		9 000,00
Столбики( антипарковочных)		19 200,00
Замена дверей на переходные балко		392 940,00
Установка тревожной кнопки		2 310,00
Заказ реестр собственников		3 170,00
Установка упора дверного		1 174,00
Рамки для рисунков		3 626,00
Парапеты, велопарковка, гермети		34 500,00
Покупка доп. камер видео		9 364,00
Диван в холл		10 320,00
Замена ковров		27 025,00
		<b>619 303,04</b>

СКАЙНЭТ ООО	30.06.2020	15 600,00
СКАЙНЭТ ООО	30.06.2020	15 600,00
		<b>106 834,29</b>
КЛИНИКА ДОКТОРА ЛЕВ	08.07.2020	12 000,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.07.2020	11 000,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.07.2020	3 700,00
МегаФон ПАО	31.07.2020	32 500,00
Невалинк	31.07.2020	3 700,00
ОБИТ	31.07.2020	2 500,00
ОБИТ	31.07.2020	2 413,60
П.А.К.Т	31.07.2020	969,79
П.А.К.Т	31.07.2020	879,90
П.А.К.Т	31.07.2020	2 500,00
П.А.К.Т	31.07.2020	492,09
		<b>72 655,38</b>
ЭР-Телеком Холдинг	31.08.2020	11 000,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.08.2020	3 700,00
МегаФон ПАО	31.08.2020	32 500,00
Невалинк	31.08.2020	3 700,00
ОБИТ	31.08.2020	2 500,00
ОБИТ	31.08.2020	2 160,43
П.А.К.Т	31.08.2020	532,47
П.А.К.Т	31.08.2020	2 500,00
П.А.К.Т	31.08.2020	1 042,83
П.А.К.Т	31.08.2020	919,72
		<b>60 555,25</b>
СКАЙНЭТ ООО	30.09.2020	15 600,00
ЭР-Телеком Холдинг	30.09.2020	11 000,00
ЭР-Телеком Холдинг	30.09.2020	3 700,00
МегаФон ПАО	30.09.2020	32 500,00
Невалинк	30.09.2020	3 700,00
Комфортел	30.09.2020	7 500,00
Комфортел	30.09.2020	7 500,00
ОБИТ	30.09.2020	2 500,00
ОБИТ	30.09.2020	2 335,31
П.А.К.Т	30.09.2020	2 500,00
П.А.К.Т	30.09.2020	626,61
П.А.К.Т	30.09.2020	900,64
П.А.К.Т	30.09.2020	605,60
		<b>90 968,16</b>

Невалинк	30.11.2020	3 700,00
ЭР-Телеком Холдинг	30.11.2020	11 000,00
ЭР-Телеком Холдинг	30.11.2020	3 700,00
ОБИТ	30.11.2020	2 500,00
ОБИТ	30.11.2020	2 365,37
П.А.К.Т	30.11.2020	1 212,36
П.А.К.Т	30.11.2020	2 500,00
П.А.К.Т	30.11.2020	742,68
П.А.К.Т	30.11.2020	671,78
		<b>60 892,19</b>
ЭР-Телеком Холдинг	31.12.2020	3 700,00
Невалинк	31.12.2020	3 700,00
Комфортел	31.12.2020	7 500,00
Комфортел	31.12.2020	7 500,00
МегаФон ПАО	31.12.2020	32 500,00
ЭР-Телеком Холдинг	31.12.2020	11 000,00
СКАЙНЭТ ООО	31.12.2020	15 600,00
ОБИТ	31.12.2020	2 500,00
ОБИТ	31.12.2020	2 401,81
П.А.К.Т	31.12.2020	2 500,00
П.А.К.Т	31.12.2020	724,12
П.А.К.Т	31.12.2020	836,78
П.А.К.Т	31.12.2020	1 322,49
		<b>91 785,20</b>
		<b>ИТОГО</b>
		<b>896 782,50</b>

Резервный фонд с 2019 года (на начало года)	<b>387 699,35</b>
<b>Итого сбор за 2020год с аренды ОДН</b>	896 782,50
<b>Использование резервного фонда</b>	<b>1 433 748,25</b>
<b>Итого остаток за 2020год тек рем</b>	303 443,44
<b>ИТОГО остаток в резервном фонде МКД на 2021 год</b>	<b>154 177,04</b>

Произвести зачет средств, собранных с использования ОДИ в счет погашения расходов на электричество на содержание ОДИ в размере 460927,10 (четыреста шестьдесят тысяч девятьсот двадцать семь тысяч руб 10 коп). без взимания дополнительных средств с собственников.

## Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2020 году

<i>Январь</i>		
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Январь	Выполнено
Дооборудование системы пожарной сигнализации блоками контроля индекса цепи (БКИ)	Январь	Выполнено
Замена частотного преобразователя лифта	Январь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Январь	Выполнено
Проверка работоспособности пожарных насосов	Январь	Выполнено
<i>Февраль</i>		
Благоустройство лифтового холла 1 этажа	Февраль	Выполнено
Замена сантехнических прокладок подающего водопровода на техническом этаже	Февраль	Выполнено
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Февраль	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Февраль	Выполнено
<i>Март</i>		
Организация работ по подключению дополнительного силового кабеля	Март	Выполнено
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Март	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Март	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Март	Выполнено
<i>Апрель</i>		
Уборка кровли после зимы, проверка ливневых стоков, ливневой канализации	Апрель	Выполнено
Расконсервирование поливочной системы	Апрель	Выполнено
Работы по благоустройству (озеленение)	Апрель-май	Выполнено
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Апрель	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Апрель-май	Выполнено
Модернизация освещения лифтовых холлов	Апрель-июль	Выполнено
Покраска потолков в лифтовых холлах	Апрель-июль	Выполнено
Озеленение территории	Апрель-Май	Выполнено
Установка металлических дверей на переходных балконах	Апрель	Выполнено
<i>Май</i>		
Посадка цветов в ж/б клумбы	Май	Выполнено
Весенний осмотр зданий, его конструкций и оборудование, в том числе вентиляционной системы	Май	Выполнено
Консервация системы отопления	Май	Выполнено
Промывка труб канализации	Май	Выполнено
Подрезка травы (с 1.05 по 15.10)	в течении летнего периода по мере необходимости)	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Май	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Май	Выполнено
Модернизация освещения в помещении мусоропровода	Май	Выполнено
Установка контейнера для опасных отходов	Май	Выполнено
Установка дверей на общих балконах	Май	Выполнено
<i>Июнь</i>		
Работа по частичной помывке фасадов и окон в местах общего пользования	Июнь-Август	Выполнено
Установка парковочных барьеров на мусорной площадке	Июнь	Выполнено

Установка дополнительных парковочных мест на велопарковке	Июнь	Выполнено
Благоустройство холла 1 этажа	Июнь	Выполнено
Установка Дверей общих балконов	Июнь-август	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Июнь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Июнь.	Выполнено
Проверка внутреннего противопожарного водопровода, комплектации пожарных шкафов, задвижек с электроприводом. Перемотка пожарных рукавов.	Июнь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Июнь	Выполнено
<b>Июль</b>		
Генеральная помывка дверей в МОП	июль	Выполнено
Косметический ремонт ИТП, подготовка к отопительному сезону	Июль	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Июль	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Июль	Выполнено
Косметический ремонт ИТП	Июль	Выполнено
Установка уличных скамеек и мусорных урн	Июль	Выполнено
Установка Дверей общих балконов	Июль	Выполнено
<b>Август</b>		
Сдача ИТП к отопительному сезону	Август	Выполнено
Уборка подсобных и вспомогательных помещений	Август	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Август	Выполнено
Герметизация балконов	Август-сентябрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Август	Выполнено
Установка дверей общих балконов	Август	Выполнено
<b>Сентябрь</b>		
Осенний осмотр здания, его конструкций и оборудования	Сентябрь	Выполнено
Консервация поливочной системы	Сентябрь	Выполнено
Помывка уличных фонарей	Сентябрь	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Сентябрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Сентябрь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Сентябрь	Выполнено
Установка нового мотор-колеса для прямоугольного вентилятора	Сентябрь	Выполнено
Установка дверей общих балконов	Сентябрь	Выполнено
<b>Октябрь</b>		
Проверка АППЗ	Октябрь	Выполнено
Уборка кровли перед зимой	Октябрь	Выполнено
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Октябрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Октябрь	Выполнено
Установка дверей общих балконов	Октябрь	Выполнено
<b>Ноябрь</b>		
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Ноябрь	Выполнено
Освидетельствование и страхование лифтов	Ноябрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Ноябрь	Выполнено
Установка дверей общих балконов	Ноябрь	Выполнено
<b>Декабрь</b>		
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Декабрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Декабрь	Выполнено

Дезинсекция, дератизация	Декабрь	Выполнено
Косметический ремонт холла 1 этажа	Декабрь	Выполнено
Косметический ремонт лифтовых холлов 18, 23 эт	Декабрь	Выполнено
Ремонт мотора-колеса для прямоугольного вентилятора	Декабрь	Выполнено
Установка Дверей общих балконов	Декабрь	Выполнено
Украшение холла 1-го этажа к Новому году	Декабрь	Выполнено

## 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 редукционных 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, редукционных 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 2020-2021 гг.

## 2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

### 2.1. Регламентные работы

За отчетный 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 автоматов
7. Замена ламп освещения:
  - люминесцентных ламп .
  - светодиодных ламп.
8. Ремонт светильников наружного освещения
9. Снятие показаний приборов учета

### 3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Ежедневный 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, регулировка дверей и их фурнитуры
2. Регулировка доводчиков
3. Косметический ремонт МОП, покраска лифтовых холлов
4. Восстановление крепления потолков. Замена потолочных плиток
5. Ремонт напольной плитки, фризов
6. Восстановление остекления дверей на лестнице
7. Ремонт форточки на лестнице
8. Штукатурка, покраска дверных проемов новых противопожарных дверей
9. Восстановление резиновых поручней на лестнице

##### 1.2. 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.
4. В летний период регулярно проводились работы по покосу газонов

#### Служба администраторов (охрана)

1. За период 2020 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. Было принято заявок:

<i>Наименование</i>	<i>всего</i>	<i>собственник</i>	<i>УО</i>
Электрика	114	20	94

Сантехника	134	102	32
Ремонт + общие	139	15	124
Клининг	12	10	22
Вентиляция	182	177	5
Лифты	17	2	15
ПЗУ	4	2	2
<b>ИТОГО ЗА ПЕРИОД</b>	<b>602</b>	<b>328</b>	<b>294</b>

#### **Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.**

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

1. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений
2. 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](http://lumiere-comfort.ru).

**Председатель ТСЖ**

**Былова В.Ю.**