

к Протоколу годового общего собрания членов ТСН «Александрйский маяк»  
в форме очно-заочного голосования, проводившегося в период с 03.04.2017 по 20.04.2017г.

**Рассмотрен** на заседании Правления  
ТСН «Александрйский маяк»  
27 февраля 2017 года, протокол № 53  
Председатель Правления



В.В. Арчинов

**Утверждён** годовым общим собранием  
членов ТСН «Александрйский маяк»  
Протокол от 21 апреля 2017 года  
Председатель Правления



В.В. Арчинов

## ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

о работе Правления ТСН «Александрйский маяк» за 2016 год и об исполнении сметы расходов и доходов (финансовый план) ТСН «Александрйский маяк» на содержание общего имущества жилого многоквартирного дома за 2016 год.

**Докладчик:** Председатель Правления Арчинов В.В.

**СОДЕРЖАНИЕ:**

1. Общие сведения о составе Правления. ....	3-3
2. Работа Правления .....	3-4
3. Работа инженерно-технических специалистов .....	4-7
4. Об исполнении сметы доходов и расходов .....	7-11
5. Работа с должниками .....	11-11

**Уважаемые собственники - члены товарищества собственников недвижимости  
«Александрйский маяк»!**

Вашему вниманию представляется «Годовой отчет о работе Правления ТСН «Александрйский маяк» за 2016 год и об исполнении сметы расходов и доходов (финансовый план) ТСН «Александрйский маяк» на содержание общего имущества жилого многоквартирного дома за 2016 год».

**1. Общие сведения о составе Правления.**

В 2016 году Правление ТСН «Александрйский маяк» работало в составе 4 человек:

1. Арчинов Валерий Викторович;
2. Андросов Александр Николаевич;
3. Яковлева Татьяна Николаевна;
4. Кузнецова Тамара Павловна.

Правление в указанном составе на двухлетний срок работы было сформировано по решению годового Общего собрания членов ТСЖ «Александрйский маяк» от 06 мая 2016 года, проведенного в форме заочного голосования.

В соответствии с пунктом 10.18. Устава, 06 мая 2016 года решением нового состава Правления, протокол № 39, Председателем Правления единогласно был избран Арчинов Валерий Викторович.

**2. Работа Правления.**

Заседания Правления в 2016 году проводились на регулярной основе по мере возникновения вопросов требовавших соответствующего решения. Всего за год было проведено 16 заседаний Правления. По всем вопросам повестки, решения принимались единогласно, от числа членов Правления, принимавших участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний Правления.

При осуществлении своей деятельности в 2016 году Правление неукоснительно руководствовалось положениями Устава ТСН «Александрйский маяк», действующих законов, законодательных и нормативных актов Российской Федерации, а также законов и нормативных документов Краснодарского края.

Для выполнения задач возложенных на ТСН по обеспечению дома коммунальными ресурсами, содержанию общего имущества дома в надлежащем состоянии, соблюдению требований нормативных актов Правительства Российской Федерации и Краснодарского края в жилищно-коммунальной сфере, правил, положений и регламентов, утвержденных органами управления ТСН, Правлением было определено штатное расписание ТСН на 2016 год, которое было утверждено годовым Общим собранием членов ТСН в составе Сметы доходов и расходов ТСЖ «Александрйский маяк» на 2016 год.

Следует отметить, что в 2016 году штатное расписание никаких изменений не претерпело, ни один сотрудник не уволился. Что показывает эффективную работу Правления и управляющего в вопросах подбора и расстановки кадров с учетом их квалификации и профессиональных качеств.

По состоянию на 31 декабря 2016 года ТСН имеет следующую численность:

№ п/п	Профессия (должность)	Количество штатных единиц	Примечание
1	Председатель Правления	1	
2	Управляющий	1	
3	Главный бухгалтер	1	
4	Юрисконсульт	1	
5	Главный инженер	1	
6	Инженер электрик	1	
7	Специалист по технической поддержке	1	
8	Техник-электромеханик	2	
9	Секретарь-делопроизводитель	1	
10	Техничка	4	
11	Дворник	1	
12	Старший контролер	4	
13	Контролер	4	

### 3. Работа инженерно-технических специалистов.

Штат инженерно-технических работников ТСН в целом обеспечивает в полной мере и с надлежащим качеством проведение работ, предусмотренные планом работ и мероприятий по ВК и ОВ, инструкций по эксплуатации агрегатов и систем, а именно:

#### Чиллер 1,2,3:

- Внешний осмотр оборудования, проверка креплений, ограждений и конструкций наружных и внутренних блоков, осмотр на предмет протечек воды, масла и хладагента;

- Очистка внешнего блока (конденсатора и испарителя) от уличного мусора – листья, бумага, пух т.п.

- Внешний осмотр целостности изоляции трубопроводов, манометров, механическая проверка трех-ходовых кранов и шаровых сбросных кранов;

- Проверка уровня хладагента;

- Проверка уровня и состояния масла (по индикатору влажности и при необходимости планирование замены фильтра-осушителя и масляного фильтра в лицензированной фирме);

#### Фанкойл:

- Чистка фильтров, промывка поддонов и конденсатоотводоов;

- Холл 1-го этажа;

#### ИТП-2 (тепловой узел):

- Внешний осмотр, проверка наличия пломб и напряжения на ТС.

- Контрольный замер температуры среды в теплопроводах и показаний теплосчетчика.

- Ревизия оборудования ИТП, промывка теплообменников, проверка наличия масла в гильзах термопреобразователей.

- Подготовка счетчиков расхода теплоносителей, термометров и манометров к государственной проверке, замена (замер) элементов питания на ТС.

- Снятие приборов, транспортировка и сдача их в Госстандарт.

- Установка и наладка приборов учета после проверки.
- Сдача представителям МУП "Сочитеплоэнерго" по подготовке ИТП к отопительному сезону.

- Сдача представителям МУП "Сочитеплоэнерго" готовность приборов учета теплотенергии к отопительному сезону.

Вентиляция:

- Приточные осевые вентиляторы П1.1; П1.2; П5.1; П5.2 = Всего 10 шт.

Гаража (позтажно-1...-5) 21-й технический этаж:

- Внешний осмотр, контроль по степени открытия заслонки диффузора.

- Вытяжные канальные вентиляторы ВГ-1.....ВГ-5 = Всего 5 шт.:

- Внешний осмотр на герметичность, целостность мягкой вставки, бесшумность работы электродвигателя и проверка хода заслонок.

Приточная вентиляция 1К (1-й и 2-й этажи, (холл, офисы):

- Внешний осмотр на герметичность, целостность мягкой вставки, бесшумность работы электродвигателя. Чистка фильтра.

Вытяжная вентиляция 4В (с 1 этажа):

- Внешний осмотр на герметичность, целостность мягкой вставки, бесшумность работы электродвигателя и проверка хода заслонок.

Техническое помещение (ИТП, ХЦ, НС):

Приточная вентиляция 1П:

- Внешний осмотр на герметичность, целостность мягкой вставки, бесшумность работы электродвигателя. Чистка фильтра.

- Вытяжные осевые вентиляторы AND-315 (325) = Всего 4 шт.

- Внешний осмотр целостности, бесшумность работы электродвигателя.

ГВС (бойлерная, 1-й этаж):

1-я зона:

- Чистка бойлера от накипи;

- Чистка грязевика на подпитке системы;

- Ревизия обратного клапана;

2-я зона:

- Чистка бойлера от накипи;

- Чистка грязевика на подпитке системы;

- Ревизия обратного клапана;

ИТП-2 – теплоузел:

- Ревизия оборудования, промывка теплообменников, проверка наличия масла в гильзах термопреобразователей.

Насосная ХВС:

- Внешний осмотр оборудования, проверка креплений, осмотр на предмет протечек воды.

- Внешний осмотр целостности изоляции трубопроводов, манометров, механическая проверка трех-ходовых кранов, шаровых кранов и задвижек.

- Чистка грязевика на подпитке системы;

- Ревизия обратного клапана;

Канализация и ливнеотоки:

- Ревизия колодцев на территории;

- Прочистка трапов на крыше и балконах;

Система пожаротушения и оповещения:

- Комплексная проверка системы дымоудаления, сигнализации и оповещения.
- Проверка системы спринклер (с частичным сбросом воды)
- Промывка системы спринклер (1 раз в 3 года);
- Квартальная проверка огнетушителей;
- Перекладка пожарных рукавов (1 раз в год);
- Проверка пожарных кранов на пролив струи (с последнего этажа зоны- 5 м);
- Очередная проверка огнетушителей (1 раз в 5 лет);

Общие вопросы:

- Съем показаний счетчиков, заполнение таблицы и отправка почтой;
- Составление заявок на расходный материал и инструменты;
- Составление годовой заявки на инструменты и оборудование.

План работ и мероприятий по электрохозяйству главного инженера, выполнение которого позволило в 2016 году обеспечить бесперебойную работу всего электротехнического и энерготехнического оборудования дома.

В течение 2016 года штатными работниками ТСН было обеспечено техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и оборудования, в том числе коллективных (общедомовых) приборов учёта энергоносителей, систем безопасности и жизнеобеспечения (осмотр, профилактика, текущий и аварийный ремонт), которое включало в себя с учетом годовых планов:

1. Техническое обслуживание систем жизнеобеспечения.
2. Техническое обслуживание систем безопасности.
3. Уборку и санитарно-гигиеническое обслуживание общего имущества собственников помещений дома.
4. Уборка помещений, входящих в состав имущества общего пользования, в том числе паркинга с индивидуальными местами собственников (сухая и влажная уборка со средствами для поддержания чистоты).
5. Садово-парковые и ландшафтные работы.
6. Работы по предупреждению возможного разрушения, текущему ремонту и восстановлению имущества, относящегося к общему имуществу собственников помещений дома.
7. Единовременные и периодические работы по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию внутридомовых инженерных систем, несущих и не несущих конструкций здания, связанные с эксплуатацией здания и оборудования дома.
8. Ведение и хранение технической исполнительной документации по дому и установленному в доме инженерному оборудованию.
9. Ведение учета выполняемых работ по эксплуатации и содержанию дома и придомовой территории и расчетов с исполнителями.
10. Участие во все проводимых по дому проверках и инспекциях, соответствующих контролирующим и надзорным органам, а также взаимодействие с органами власти и другими организациями в интересах жильцов (собственников) дома.
11. Фасадные работы (мытьё стен и окон фасада);
12. Уборка крыши (если работы сопряжены с опасностью для жизни и требует специальной подготовки).

13. Снятие показаний с внутридомовых приборов учета расхода всеми собственниками дома и субабонентов, коммунальных ресурсов, в том числе с внутридомовых приборов учета ХВС и водоотведения, ГВС и теплоэнергии;

14. Работы по обслуживанию приборов учета расхода коммунальных услуг субабонентов, подключенных к инженерным сетям дома;

15. Составление актов на замену и ремонт вышедшего из строя инженерно-технического и иного оборудования;

16. Устранение неисправностей инженерно-технического и иного оборудования;

17. Поиск и оформление заявок на приобретение запасных частей для ремонта инженерно-технического и иного общедомового оборудования, требующего ремонта и/или замены в соответствии с инструкциями по технической эксплуатации чиллеров, фанкойлов, вентиляционных систем, тепловых пунктов и узлов учета тепловой энергии и ХВС, электрооборудования мест общего пользования здания и т.д.;

Как и в предыдущие годы, Правление проводило политику строго контроля выполнения условий договоров с поставщиками коммунальных услуг, договоров на оказание работ (услуг) с организациями и индивидуальными предпринимателями. Как правило, оплата по договорам производилась: 50 % предоплаты, а окончательный расчет производился по результатам выполненных работ (оказанных услуг), поставленного товара с одновременным подписанием соответствующих актов. Исключением составляло то оборудование и запасные части, которые являлись импортными и приходилось закупать у поставщиков в других городах: Краснодар, Москва. Работ (услуг) выполненных не надлежащего качества в 2016 году не было.

В целях своевременного реагирования на пожелания собственников, в ТСН ведется журнал для жалоб и предложений собственников, в которых в обязательном порядке должна быть сделана отметка о принятых мерах по жалобе или предложению собственника. В доступном для собственников и проживающих в доме, оборудовано место и сформированы копии всех правоустанавливающих документов ТСН, в том числе с протоколами общих собраний членов ТСН, протоколов Правлений, для возможности с ними ознакомиться.

Кроме того, по письменному заявлению собственника, предоставляются другие документы ТСН, в том числе связанные с расходованием денежных средств, в объеме, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

#### **4. Об исполнении сметы доходов и расходов.**

Смета доходов и расходов на содержание общего имущества жилого многоквартирного дома на 2016 год и установление размеров ежемесячных платежей каждым собственником из расчета 80 рублей за один квадратный метр, находящейся в собственности помещений, была утверждена годовым общим собранием членов ТСЖ, проведенного по инициативе Правления в форме заочного голосования, в период с 21 марта 2016 года по 22 апреля 2016 года.

Товариществом открыт расчетный счет № 40703810330060000308 в Сочинском Филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк России», платежи по которому (зачисление и списание) подтверждаются первичными документами и соответствующими выписками по указанному счету за каждый месяц с 01 января по 31 декабрь 2016 года.

Остаток по счету на 01 января 2017 года составил – 1 732 861,09 рублей.

Формирование Фонда капитального ремонта дома осуществляется на специальном счете ТСН «Александрыйский маяк» № 40705810530060091186, в соответствии с принятым всеми собственниками дома на общем собрании решением 16 августа 2014 года.

Остаток по счету на 01 января 2017 года составил – 3 023 996,06 рублей.

Товариществом размещены денежные средства Резервного фонда в депозит на счет в Юго-Западном Банке ПОА «Сбербанк», согласно протоколу № 46 заседания Правления ТСН «Александрыйский маяк» от 27 сентября 2016 года. Остаток по счету на 01 января 2017 года составил – 3 000 000,00 рублей.

№ п/п	И. Доходы - источники поступления	Планируемые поступления и расходы в 2016 г., руб.	Фактическое исполнение сметы в 2016 г., руб.	Разница
1	Целевые, ежемесячные платежи, направляемые ТСЖ на оплату расходов на содержание, обслуживание, ремонта дома и коммунальных услуг (20988,60 м <sup>2</sup> )	19 897 192,80	20 015 108,20	117 915,40
2	Целевые, ежемесячные платежи, направляемые ТСЖ на оплату расходов на содержание, обслуживание, ремонта дома и коммунальных услуг (Филиал ООО «Управляющая компания «ГРАС» 1018,7 м <sup>2</sup> )	843483,60	843483,60	0,00
3	Вознаграждение поверенного (товарищества), в связи с исполнением обязательств по транзитным операциям средств доверителей (собственников)	264087,60	265580,20	1 492,60
	<b>ИТОГО:</b>	<b>21 184 003,20</b>	<b>20 645 448,47</b>	<b>119 408,00</b>
№ п/п	<b>II. Расходы</b>			
1.	<b>Содержание домовладения</b>	<b>4 917 895,08</b>	<b>4 917 267,00</b>	<b>-628,08</b>
1.1.	ФОТ персонала по уборке домовладения (5 шт. единиц), в том числе обязательные платежи	1 921 752,00	1 916 961,56	-4 790,44
1.2.	Сервисное обслуживание фонтана, расходные материалы для очистки воды.	0,00	0,00	0,00
1.3.	Вывоз отходов ТБО	124 344,00	124 344,00	0,00
1.4.	Расходные материалы, спецодежда для уборки дома и придомовой территории, озеленение, мойка фасадного остекления, санитарно-эпидемиологические работы, текущий ремонт общего имущества	822 720,00	803 910,50	-18 809,50



1.5.	Общедомовые коммунальные платежи (по приборам учета)	2 040 079,08	2 068 560,94	28 481,86
1.6.	Аварийное электропитание (дизель генератора)	9 000,00	3 490,00	-5 510,00
<b>2.</b>	<b>Расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт</b>	<b>8 986 820,52</b>	<b>8 500 447,91</b>	<b>-486,372,61</b>
2.1.	ФОТ технического персонала ТСЖ (4шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	2 743 575,00	2 673 701,02	-69 873,98
2.2.	Обучение/повышение квалификации/аттестация технического персонала	10 000,00	4 974,00	-5 026,00
2.3.	Электродетали для текущего ремонта электрооборудования, телевидения, световой рекламы и освещения	888 438,00	495 160,90	-393 277,10
<b>2.4.</b>	<b>Содержание, обслуживание, текущий ремонт общего имущества, инженерных систем, сетей и коммуникаций</b>	<b>1 991 685,92</b>	<b>1 973 490,39</b>	<b>-18 195,53</b>
2.4.1.	Техническое обслуживание лифтов	439 129,92	439 129,92	0,00
2.4.2.	Техническое освидетельствование лифтов	33 000,00	33 000,00	0,00
2.4..3.	Аварийно-технические работы на лифтовом оборудовании	337 451,00	337 199,98	-251,02
2.4.4.	Аварийно-технические работы на инженерных сетях и оборудовании собственными и привлеченными силами, ремонт водовода холодного водоснабжения ТСН.	1 149 655,00	1 149 160,49	-494,51
2.4.5.	Проверка общедомового теплового счетчика	32 450,00	15 000,00	-17 450,00
<b>2.5.</b>	<b>Организация и обеспечение пропускного режима в доме и охрана дома техническими средствами</b>	<b>3 353 121,60</b>	<b>3 353 121,60</b>	<b>0,00</b>
2.5.1.	ФОТ контролеров ТСН (8шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	2 999 808,00	2 999 808,00	0,00
2.5.2.	Оплата по договорам ГПХ по охране, в том числе обязательные платежи с ФОТ	239 568,00	239 568,00	0,00
2.5.3.	Услуги централизованной охраны	104 529,60	104 529,60	0,00

Годовой отчет о работе Правления ТСН «Александрыйский маяк» за 2016 год

2.5.4.	Обслуживание технических средств охраны	9 216,00	9 216,00	0,00
<b>3.</b>	<b>Расходы по управлению общим имуществом</b>	<b>6 256 203,40</b>	<b>6 231 838,22</b>	<b>-24 365,18</b>
3.1.	ФОТ Административно-управленческого персонала ТСН (7шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	5 038 739,40	5 035 264,03	-3 475,37
3.2.	Расходы на приобретение и ремонт мебели, оргтехники, канцелярских товаров, товаров личной гигиены и питьевой воды	136 400,00	136 365,30	-34,70
3.3.	Банковское обслуживание	57 000,00	60 014,36	3 014,36
3.4.	Обслуживание компьютерных программ 1С (2472руб. в месяц)	29 664,00	29 664,00	0,00
3.5.	Страхование (общего имущества, гр. Ответственности)	2 000,00	2 000,00	0,00
3.6.	Прочие расходы (судебные, нотариальные, регистрационные, госпошлины, почтовые, типографские, др.)	80 400,00	80 109,60	-290,40
3.7.	Расходы на телефонную связь, интернет	108 000,00	87 702,33	-20 297,67
3.8.	Расходы по аренде офисных помещений в т.ч. коммунальные расходы)	789 000,00	789 538,60	538,60
3.9.	Расходы по экспертизе, на замеры, техдокументацию из БТИ, кадастра, ЕГРП и др.	15 000,00	11 180,00	-3 820,00
<b>4.</b>	<b>ИНЫЕ РАСХОДЫ</b>	<b>843 845,00</b>	<b>843 845,00</b>	<b>0,00</b>
4.1.	Вознаграждение Председателю правления	828 000,00	828 000,00	
4.2.	Налог по УСН 6% от дохода предпринимательской деятельности	15 845,00	15 845,00	0,00
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ</b>		<b>21 004 764,00</b>	<b>20 493 398,13</b>	<b>-511 365,87</b>

Незапланированные в смете доходы 2016г.

№ п/п	Наименование услуг	Покупатели	Сумма дополнительных доходов
1	Размер участия Собственника в расходах Товарищества по содержанию и ремонту инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, обеспечивающих получение коммунальных ресурсов	ООО "ТКТ Групп", Административный корпус Сазонова	1 418 830,00
2	Дополнительные услуги	брелок-передатчик 2-х канальный, EV-Marine RW,PROXIMITY ключ (брелок),	23 410,28

3	Обеспечение условий для технической эксплуатации оборудования	ООО "Нэт Бай Нэт Холдинг"	30 000,00
4	Доход по депозиту	ПАО «Сбербанк»	12 594,81
5	Доход от предпринимательской деятельности		<b>1 484 835,09</b>
6	Налог УСН 6%		<b>188 225,00</b>
7	<b>ИТОГО Чистый доход для распределения</b>		<b>1 296 610,09</b>

**Незапланированные в смете расходы в 2016г., оплаченные из резервного фонда**

№ п/п	Наименование статей расходов	поояснения	Сумма дополнительных расходов из резервного фонда
1	Электродетали для текущего ремонта электрооборудования, телевидения, световой рекламы, видеонаблюдения и освещения	Приобретение 4 специальных ламп для подсветки фонтана в холле	65 800,00
2	Аварийно-технические работы на инженерных сетях и оборудовании собственными и привлеченными силами, ремонт водовода холодного водоснабжения ТСН.	Проведение ремонтно-восстановительных работ чиллера марки 30GX-358.	727 180,00
3	<b>ИТОГО</b>	Протоколы заседания правления № 41 от 30 мая 2016г. и № 44 от 25 августа 2016г.	<b>792 980,00</b>

**5. Работа с должниками.**

Все собственники дома производят оплату выставленных счетов-квитанций, в порядке и сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации. Исключение составляет в среднем 5 собственников, в том числе которые оплачивают с просрочкой не более 3-х календарных месяцев.

Работа с должниками ведется на регулярной основе. В 2016 году собственникам-нарушителям платежной дисциплины было направлено 4 претензионных письма, что в 2 раза меньше чем в 2015 году. Результатом этой профилактической работы стало погашение задолженности в сроки, указанные в претензионных письмах.

Проблемными должниками являются собственники 2 квартир:

- квартиры № 95, владелец которой физическое лицо – ведется исполнительное производство на сумму 290 381,13 рублей;

- квартиры № 107, владелец юридическое лицо, созданное по законодательству Турецкой Республики, ведется исполнительное производство на сумму 633 047,98 рублей.

А также ООО «УК «ГРАС» размер задолженности составляет: 400 775,96 рублей – за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом дома, и 146 325,96 рублей – в Фонд капитального ремонта.

Всего пронумеровано, прошито и **скреплено печатью**  
**ТСН «Александринский маяк» 11 (одиннадцать)**  
**листов.**

Председатель Правления  
ТСН «Александринский маяк»  
**Арчинов Валерий Викторович**



М.п.

«27» февраля 2017 года