

ОТЧЁТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСЖ «Кондоминиум» за 2020г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Кондоминиум» в составе: ревизора Носковой Надежды Александровны

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: 2020 год.
- 1.2. Управляющая организация: ТСЖ «Кондоминиум».
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников.
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от «19» августа 2019 года № 1-2019.
- 1.5. Срок действия договора управления: пять лет с возможностью автоматической пролонгации по окончании срока действия договора.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	1 микр.д 36/1 и 36/2
2	Серия, тип постройки	жилое
3	Год постройки	2009
4	Количество этажей	8
5	Наличие подвала	есть
6	Количество квартир	215
7	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
8	Строительный объем	61 256 м3
9	Площадь:	
	а) общая здания (с лоджиями, шкафами, коридорами и лест. клетками.)	14 890,8 м2
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	12 641,6 м2
10	Количество лестниц	7
11	Уборочная площадь коридоров и МОП	2 249,2 м2
12	Уборочная площадь лестничных клеток	422 м2
13	Обслуживаемая площадь других помещений общего пользования (чердаки, техподполья и т.д.)	3 771,2 м2
14	Площадь застройки территории многоквартирного дома	2 704,6 м2

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Сваи	Удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные панели	Удовлетворительное
3	Перегородки	Железобетонные панели	Удовлетворительное
4	Перекрытия:		
	– чердачные	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
	– междуэтажные	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
	– подвальные	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
5	Крыша	Рулонная совмещённая по железобетонным плитам	Удовлетворительное
6	Полы	Линолеум, плитка по	Удовлетворительное

		железобетонным плитам	
7	Проемы: – окна – двери	2 Трёхстворчатые стеклопакеты Железные	Удовлетворительное Удовлетворительное
8	Отделка: – внутренняя – наружная	Покраска, обои Покраска	Удовлетворительное Удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: – ванны напольные – электроплиты – телефонные сети – мусоропровод – лифт – вентиляция	Есть (стальные) Есть (комфорочные) Есть Проектный Пассажирский Естественная	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: – электроснабжение – холодное водоснабжение – горячее водоснабжение – водоотведение – отопление	Скрытая проводка Центральное Центральное Центральное Центральное	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
11	Крыльца	Есть (7 штук)	Удовлетворительное

3. Поступившие средства за отчетный период с 01.01.2020 по 31.12.2020г.

3.1. За отчетный период за жилищно-коммунальные услуги:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»	5 691 679,68
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»	5 393 100,15
Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД по статье «Коммунальные услуги»	9 021 332,11
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД по статье «Коммунальные услуги»	8 905 268,46
Поступило средств	14 298 368,61
Процент оплаты от начисленной суммы	97%

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: **8 651,41 руб.**

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: **21 898,80.**

3.4. Должники:

Сумма задолженности на 01.01.2020	Сумма задолженности на 01.01.2021
658 502,72	843 375,17

ВСЕГО: сумма долга на 31.12.2020г. составляет 2 408 140,52 руб.

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Статьи расходов	План сумма на год, руб./год	Сумма, руб./мес	руб./м2/ мес	Факт сумма на 31.12.2020
1	Расходы на приобретение расходных материалов	68 264,10	5 688,68	0,45	37 692,38
2	Расходы по обслуживанию общедомового оборудования	110 165,36	9 180,45	0,73	131 521,06
2.1.	Расходы по обслуживанию общедомовых узлов учета	107 865,36	8 988,78	0,71	129 221,06
2.2.	Расходы по страхованию лифтов	2 300,00	191,67	0,02	2 300,00
3	Расходы, связанные с санитарным содержанием общего имущества	338 524,20	28 210,35	2,23	19 251,49
3.1.	Вывоз и утилизация ТКО	333 735,60	27 811,30	2,20	0,00
3.2.	Дератизация	4 788,60	399,05	0,03	12 532,16
3.3.	Дезинфекция подъездов	0,00	0,00	0,00	6 719,33
4	Расходы по текущему ремонту и подготовке к осенне-зимнему периоду	436 890,24	36 407,52	2,88	428 938,09
4.1.	Текущий ремонт мест общего пользования	436 890,24	36 407,52	2,88	428 938,09
5	Расходы, связанные с благоустройством мест общего пользования в доме и на земельном участке	148 710,00	12 392,50	0,98	150 458,31
5.1.	Озеленение и уход за зелеными насаждениями	30 000,00	2 500,00	0,20	18 585,31
5.2.	Устройство (обустройство) детских площадок	0,00	0,00	0,00	12,580
5.3.	Уборка придомовой территории (снег)	118 710,00	9 892,50	0,78	119 293,00
6	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом	3 296 186,26	274 682,19	21,73	3 296 186,28
6.1.	Оплата услуг банка (за прием платежей)	105 557,00	8 796,42	0,70	105 557,02
6.2.	Расходы, связанные с проведением общих собраний	1 400,00	116,67	0,01	1 400,00
6.3.	Расходы на оплату труда персонала	2 993 538,84	249 461,57	19,73	2 993 538,84
6.4.	Общексплуатационные расходы	195 690,42	16 307,54	1,29	195 690,42
7	Налог 1% УСН	200 241,36	16 686,78	1,32	108 486,56
8	Расходы по договорам с организацией обслуживающей лифт	588 000,00	49 000,00	3,88	588 000,00
9	Расходы по договорам с организацией обслуживающей домофоны	256 800,00	21 400,00	1,69	256 800,00
10	Общедомовые нужды	465 573,33	38 797,78	3,07	457 801,24
11	Резервный фонд	45 509,40	3 792,45	0,30	45 509,40
12	итого	5 616 340,05	496 238,69	39,25	5 520 644,81
13	Вознаграждение	106 188,60	8 849,05	0,70	106 188,60
14	итого	5 722 528,65	505 087,74	39,95	5 626 833,41

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Замена доводчиков входных дверей	Выход из строя при эксплуатации	I квартал	I квартал	
2	Ремонт межпанельных швов	Заявление жильцов на продувание.	III квартал	III квартал	
3	Текущий ремонт подъезда	Текущий ремонт МОП по сроку	II квартал	II квартал	

4	Утепление подвальных помещений (труб и дверей)	Повышенный расход теплоносителя 4	III квартал	III квартал	
5	Обшивка 7 тамбуров подъездов профнастилом	Текущий ремонт МОП по сроку	IV квартал	IV квартал	
6	Замена противоскользящих ковров в 7 тамбурах подъездов.	Физический износ.	IV квартал	IV квартал	
7	Ремонт кровли козырька 4 подъезда с отливами.	Текущий ремонт МОП из-за протечки	II квартал	II квартал	
8	Укладка в тамбуре 4 подъезда полимерпесчанной плитки.	Мероприятия по содержанию МОП.	IV квартал	IV квартал	
9	Замена почтовых ящиков во 2 и 4 подъездах.	Мероприятия по содержанию МОП.	IV квартал	IV квартал	
10	Замена кранов на стояках отопления 4 подъезда.	Мероприятия по содержанию общедомовых сетей.	IV квартал	IV квартал	

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Мытье окон	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 19.08.2019г.	1 раз в год		
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей		ежедневно		
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа		3 раза в неделю		
4	Влажное подметание лифта		ежедневно		
5	Мытье лифта		3 раза в неделю		
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей		2 раза в неделю		
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа		3 раза в неделю		
8	Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной до 2 см		1 раз в сутки в дни снегопада		
9	Сдвигание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см		Через 3 часа во время снегопада		
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами		1 раз в сутки во время гололеда		
11	Очистка территории от наледи и льда		1 раз в сутки во время гололеда		
12	Подметание территории в дни без снегопада		1 раз в сутки в дни без снегопада		
13	Очистка урн от мусора		1 раз в сутки		
14	Сдвигание свежеснеговывпавшего снега в дни сильных снегопадов		3 раза в сутки		
15	Подметание территории в		1 раз в сутки		

	дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплое время года)	5			
16	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года)		1 раз в сутки		
17	Уборка газонов (в теплое время года)		1 раз в сутки		
18	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)		1 раз в сутки		
19	Профилактический осмотр мусоропроводов		1 раз в сутки		
20	Влажное подметание пола мусороприемных камер		—		

7. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат
1	Горячее водоснабжение	351 день в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	Соответствует	1 288 181,21
2	Холодное водоснабжение	365 дней в году		Соответствует	967 215,15
3	Водоотведение и очистка сточных вод	365 дней в году		Соответствует	1 474 713,11
4	Отопление	Январь 2020 – май 2020, Сентябрь 2020 – декабрь 2020		Соответствует	3 700 005,00
5	Электроэнергия	365 дней в году		Соответствует	1 591 217,64

8. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые с 01.01.2020 по 31.12.2020г. по заключенным договорам.

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО
1	- Холодное водоснабжение и водоотведение - Горячее водоснабжение - Отопление	ЛГ МУП «УТВиВ»	7 538 532,38	7 973 060,19	7 430 114,47	7 323 163,89
2	Электроэнергия	АО «Газпром энергосбыт Тюмень»	1 651 155,74	1 634 678,56	1 591 217,64	1 582 104,57

9. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: отсутствует.

10. Рекомендации на следующий отчетный период

1. Косметический ремонт 1 и 2 этажей МКД № 36/2
2. Ремонт межпанельных швов по заявлениям жильцов и оставшихся швов наветренного торца дома в объеме 100 п.м.
3. Косметический ремонт фасадов (зачистка надписей, частичная покраска цоколя). *
4. Ремонт площадки для сбора ТКО.

Отчет составлен: «27» марта 2021 года.

Ревизор



Носкова Н.А.