

**Товарищество собственников жилья
«Жилой комплекс Зодиак»**

ИНН/КПП 7733299507/773301001, ОГРН 1167746850303
Адрес (место нахождения): 125367; Москва, Сосновая аллея, д.1, кв.35
Тел.: (499) 557-09-82 E-mail: upravlenie-zodiak@mail.ru

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «ЖК ЗОДИАК»
ЗА 2017 ГОД**

г. Москва
2018г.

Оглавление

1. ВСТУПИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	3
2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ	3
3. ОТЧЕТ О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	4
3.1. Организация деятельности Товарищества по содержанию общего имущества, эксплуатации и ремонту жилого фонда.....	4
3.2. Техническое обслуживание, ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования.	5
3.3. Дополнительные работы:.....	7
4. ОТЧЕТ О НАЧИСЛЕНИЯХ И РАСХОДАХ ТСЖ ЗА 2017г.	7
5. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ.	14
6. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С ДОЛЖНИКАМИ ТСЖ	17
7. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В 2018 ГОДУ	17
8. ИТОГИ 2017 ГОДА	18

1. ВСТУПИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Товарищество собственников жилья «Жилой Комплекс Зодиак» действует с 09.09.2016 на основании решения общего собрания собственников (протокол №1-2016 от 20.07.2016)

Правление ТСЖ «ЖК ЗОДИАК», согласно протокола № 1-2016 от 20.07.2017, избрано в составе:

- Председатель правления ТСЖ - Локшин А.М.
- Члены Правления ТСЖ: Кухорева Л.В., Шиндякин Д.В., Пуха М.Н., Липкин Е.Б., Романенкова О.Ю., Трифонова С.П., Агафонов А.С., Мельников В.А.

Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность на основании принятого Устава ТСЖ. (тут нужно указать номер и дату протокола когда приняли устав)

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» применяет упрощенную систему налогообложения.

Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы.

Дом по адресу г. Москва, Сосновая аллея, д.1, принят в управление ТСЖ с 09.09.2016 г.

2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ

Собрания членов правления проводятся на регулярной основе. В течение отчетного периода Правление собиралось более 20 раз. По мере необходимости проводились внеочередные собрания. По прошедшим собраниям правления выпущено и опубликовано 13 протоколов собраний Правления, имеющих кворум.

На заседаниях Правления ТСЖ рассматривались следующие вопросы:

- 1) Рассмотрение кандидатов в управляющие домом;
- 2) Работа с должниками;
- 3) Подведение итогов собраний;
- 4) Восстановление систем пожарной безопасности;
- 5) Организация отчетного собрания за 2016 год;
- 6) Перевод средств капитального ремонта дома на специальный счет;
- 7) Определение общедомовых площадей;
- 8) О наличии технической документации на МКД;
- 9) О приведении в соответствие лифтового оборудования;
- 10) О вынесении услуги консьержей за пределы ставки по техническому обслуживанию;
- 11) Об использовании площади пустыря за выездной рампой;
- 12) Об урегулировании долга с ПАО МОЭК;
- 13) Утверждение сметы доходов и расходов на 2017 год;
- 14) О выпуске первого номера газеты ТСЖ;
- 15) Об утверждении расценок на дополнительные услуги жителям дома;
- 16) Об оформлении земельного участка придомовой территории в общедолевою собственность;
- 17) О решении проблемы ржавой воды в доме;
- 18) Об установке индивидуальных приборов учета тепловой энергии;
- 19) О подготовке дома к отопительному сезону 2017-2018;
- 20) Об использовании системы для проведения электронного голосования;
- 21) О заключении и расторжении договоров с подрядчиками;
- 22) О согласовании дополнительных затрат ТСЖ на каждый месяц;

- 23) О перерасчете общедомовых начислений электроэнергии и теплу за помещения, относящиеся к общедомовому имуществу;
- 24) Об увеличении ставки технического обслуживания;
- 25) Об установке люлек для проведения работ по фасаду;
- 26) О страховании гражданской ответственности ТСЖ;
- 27) О работе системы вентиляции;
- 28) О повреждении имущества квартиры 354 в результате проведения работ на пожарном стояке;
- 29) О начислениях за услугу отопление;
- 30) Об организации уборки МОП;

С полным перечнем рассмотренных вопросов можно ознакомиться в опубликованных протоколах собраний Правления.

3. ОТЧЕТ О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Организация деятельности Товарищества по содержанию общего имущества, эксплуатации и ремонту жилого фонда.

1. проведено 3 собрания дома, в т. ч. отчетное собрание членов ТСЖ за 2016 год;
2. утверждена схема ограждающих элементов придомовой территории;
3. утверждены целевые взносы на установку индивидуальных приборов учета;
4. утверждены целевые взносы на обследование фасада, кровли, фундамента
5. утверждены целевые взносы на модернизацию лифтов;
6. утверждены обязательные взносы на услугу пропускного режима;
7. утверждена смета расходов и доходов на 2017 -2018 год.
8. утвержден перечень общедомовых помещений;
9. утверждены ставки аренды общего имущества;
10. сформированы электронные реестры собственников и членов ТСЖ;
11. собраны копии документов на собственность более 90% помещений;
12. открыт специальный счет ТСЖ и переведены средства капитального ремонта дома из фонда капитального ремонта г. Москвы;
13. произведены начисления по капитальному ремонту собственникам, в т.ч. неучтенных в Росреестре;
14. подготовлен и утвержден в установленном порядке паспорт готовности дома к отопительному сезону;
15. выполнена поверка общедомового узла учета тепла;
16. подготовлен технический отчет по измерению электроустановок, систем заземления, молниезащиты и переходных сопротивлений системы уравнивания потенциалов;
17. переведен в МФЦ района Покровское-Стрешнево паспортный стол;
18. проведена работа по осмотру технического состояния общедомового водопровода, запорной арматуры, отводов и канализации в квартирах;
19. в соответствии с законом застрахованы лифты;
20. проведено частичное освидетельствование лифтового оборудования;
21. организован сбор средств на реализацию программы по модернизации лифтов;
22. проведена генеральная уборка всех жилых этажей;

23. инициативой и финансовой поддержкой жителей проведено озеленение придомовой территории дома;
24. подготовлены и своевременно сданы пакеты документов бухгалтерской отчетности Товарищества в государственные органы;
25. проведена работа по контрольному снятию показаний с квартирных индивидуальных приборов учета расхода воды;
26. проведена работа с должниками: поквартирный обзвон, сверка платежей по лицевым счетам, претензионная работа, вывешивание списков на стенд, досудебная работа;
27. проведены суды и частично взысканы долги с ООО «ФСК Лидер», ООО «Афина +», ЗАО «Пангеотрейд и с 4х физических лиц за период с 2016 г начало 2017 года;
28. заключен договор с МГТС и обеспечена возможность подключения к еще одному провайдеру предоставления телекоммуникационных услуг;
29. реализована возможность проводить собрания собственников на электронной площадке;
30. закуплена и введена в эксплуатацию машинка для уборки паркинга;
31. проведена переаттестация электриков;
32. сформирован перечень машино-мест, прокси-карт и собственников на основании заявлений по допуску автомобилей на паркинг и придомовую территорию;
33. проведена дополнительная экспертиза пожарных систем по результатам отчета подрядчика о проведенных ремонтах и запуске систем в автоматический режим работы;
34. проведена работа с собственниками нежилых помещений 1-2 этажей по вопросам перехода на прямые договоры поставки электроэнергии;
35. расторгнуты трудовые и гражданско-правовые договоры с 8 сотрудниками: управляющим, бухгалтером, 2 сантехниками, главным инженером, техником, паспортистом, энергетиком;
36. заключены трудовые и гражданско-правовые договоры с 6 сотрудниками: управляющим, главным инженером, бухгалтером, 2 сантехниками, делопроизводителем;
37. расторгнуты договоры на обслуживание инженерного оборудования и прочим услугам с компаниями: ООО «ЛИФТЕК» (обслуживание лифтов), ООО «Город-М» (обслуживание пожарной системы), ООО "Новый стандарт чистоты" (уборка территории и МОП);
38. заключены договоры на обслуживание инженерного оборудования и прочим услугам с компаниями: ООО "СпецМонтажСервис" (обслуживание лифтов), ООО "ГК ПрофЭлектро" (поставка электрооборудования), ИП Трифонова Светлана Павловна (уборка территории и МОП), ООО СБ "Автоматика-Сервис" (обслуживание противопожарной системы), ИП Оганян Виген Артурович (поставка сантехнического оборудования).

3.2. Техническое обслуживание, ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования.

1. установлено более 260 индивидуальных приборов учета тепла в помещения;
2. произведена замена трансформаторов тока в электрощитовых в связи с окончанием сроков поверки – 15 шт;

3. подготовлена система ГВС к промывке: на технических этажах проведена сварка отводов, монтаж кранов для подключения техники для промывки – 50 точек;
4. произведена замена ливневых лотков на въезде в паркинг;
5. подготовлено ИТП к отопительному сезону: зачистка покраска инженерных коммуникаций, косметический ремонт, проверка теплообменников и задвижек, замена термометров и манометров;
6. отремонтирован и перепрограммирован Трансформер в ИТП;
7. переведена в автоматический режим система подогрева воздуха в паркинге;
8. проведены работы по промывке системы отопления ИТП;
9. закуплены и установлены 2 вентилятора (для замены вышедших из строя) в системе принудительной вентиляции дома;
10. установлены частотные преобразователи на 4 вентилятора 3-го корпуса для регулировки потоков;
11. восстановлены отбойники и оградительные элементы придомовой территории;
12. проведена замена уплотнителей на дверях в МОП;
13. проведена полная уборка кровли жилого дома и технических этажей. Вывезено 4 контейнера мусора по 8 куб. м.;
14. проведены работы по утеплению технических этажей от продувания (3-й и 17-й).
15. проведен ремонт и частичная замена ливневой канализации на технических этажах верхнего уровня – 30 м;
16. вывезен мусор из технических помещений паркинга – 3 контейнера по 8 куб. м.
17. частично произведена покраска забора по периметру земельного участка;
18. устранено с применением сварочных работ 7 аварийных ситуаций на технических этажах и в квартирах;
19. восстановлена система вентиляции паркинга, в т. ч. отопление МОП;
20. частично отремонтированы и запущены в автоматический режим системы дымоудаления, оповещения, пожарного водопровода;
21. проведена промывка лежаков канализации на технических этажах;
22. проведен ремонт запорной арматуры на отдельных стояках отопления и водоснабжения;
23. проведен частичный текущий ремонт дверей на лестничных площадках и фурнитуры;
24. проведена уборка и обеспыливание электрощитовых дома- 13 ВРУ;
25. установлены 32 доводчика на дверях в МОП;
26. произведен вывоз песка и земли после озеленения придомовой территории – 7 контейнеров.
27. отремонтированы и покрашены 3 мусорокамеры в корпусах дома;
28. отремонтированы 8 мусорных клапанов на этажах;
29. вывезен снег с придомовой территории;
30. исполнены многочисленные заявки на техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования, установленного в квартирах жителей дома, и выдачу различных справок, актов;
31. проводились работы по замене электроламп в подъездах;
32. неоднократно производилась капитальная чистка дренажных колодцев паркинга;
33. демонтаж, ремонт, монтаж 3 дренажных насосов, дополнительно демонтированы 3 дренажных насоса.
34. закуплен и установлен 1 новый дренажный насос;

3.3. Дополнительные работы:

- произведен ремонт помещений отдыха сотрудников службы пропускного режима;
- организованы комнаты для хранения инструмента и материального запаса электриков и сантехников;
- организованы комнаты для хранения инструмента и материального запаса слаботочников;
- организованы комнаты отдыха для дворников и уборщиц.

4. ОТЧЕТ О НАЧИСЛЕНИЯХ И РАСХОДАХ ТСЖ ЗА 2017г.

Всего начислено собственникам за 2017 год		
№ п/п.	Виды услуг	Сумма (рублей)
1	Антенна	424 524,00
2	Водоотведение	1 458 650,41
3	Отопление	13 675 532,13
4	Подогрев ХВ для ГВ	2 323 169,53
5	Техническое обслуживание	33 252 303,16
6	Услуга пропускного режима за декабрь	562 177,50
7	ХВС	2 050 370,06
8	Электроэнергия	6 021 125,25
9	Капитальный ремонт	3 872 924,70
	ИТОГО	63 640 776,74

Задолженность перед РСО на 01.01.2017

1	ПАО МОЭК (отопление+подогрев)	6 021 128,47
2	АО Мосэнергосбыт (электроэнергия)	1 855 343,76
3	АО "Мосводоканал" (ХВС, Водоотведение)	704 734,66
	ИТОГО	8 581 206,89

Задолженность перед подрядчиками на 01.01.2017

1	Подрядчики без РСО	1 612 050,36
---	--------------------	---------------------

Всего оплачено собственниками за 2017 год

1	Собственники жилья	40 455 970,79
2	Собственники нежлых помещений	7 516 465,56
3	Собственники машино-мест	10 851 364,69
	ИТОГО	58 823 801,04

Задолженность перед РСО на 01.01.2018

1	ПАО МОЭК (отопление+подогрев)	4 188 906,90
2	АО Мосэнергосбыт (электроэнергия)	454 077,53
3	АО "Мосводоканал" (ХВС, Водоотведение)	493 510,35
	ИТОГО	5 136 494,78

Задолженность перед подрядчиками на 01.01.2018

1	Общая сумма	7 249 725,80
---	-------------	--------------

Фактические расходы в 2017 году. по услугам и работам по техническому обслуживанию общего имущества и земельного участка многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, д.1					
№ п/п	Наименование работ	Периодичность	План расхода	Факт расхода в 2017 г.	
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	Ежедневно	но не реже предусмотренного нормативом по эксплуатации жилищного фонда	1 233 397,35р.	1 254 458,95р.
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю			
3	Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода	Ежедневно			
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц			
4	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно			
5	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц			
6	Мытье окон и оконных переплетов	4 раза в год			
7	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов на лестничных клетках, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	2 раза в год			
8	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	4 раза в год			

9	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	Ежедневно		
10	Дератизация и дезинсекция помещений, входящих в состав ОИС	1 раз в год	54 514,80р.	16 666,00р.
II. Уборка земельного участка				
1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости	2 166 963,30р.	2 160 000,00р.
2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада		
3	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	Ежедневно		
4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно		
5	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда		
6	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно		
7	Подметание и уборка придомовой территории.	Ежедневно		
8	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно		
9	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости		

10	Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости		
11	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада		
12	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	Ежедневно		
13	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год		
14	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	По мере необходимости		
15	Вывоз снега	По мере необходимости.	47 700,45р.	
III. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1	Частичная окраска лестничных площадок и маршей	по мере необходимости	272 574,00 р.	22 400,00 р.
2	Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости		
3	Замена вентилях, кранов и прочих функциональных элементов	по мере необходимости		
IV. Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.				
1	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно	729 135,45р.	729 000,00р.
2	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	47 700,45р.	40 160,00р.
V. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
1	Обслуживание дренажной системы кровли	2 раза в год	68 143,50р.	181 009,22р.

2	Гидравлические испытания системы центрального отопления	1 раз в год		
3	Промывка трубопроводов системы ГВС, отопления	1 раз в год		
4	Укрепление водосточных труб, колен и воронок на технических этажах	По мере необходимости		
5	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления	1 раз в год		
6	Ремонт просевших отмосток	1 раз в год		
7	Замена разбитых стекол окон и дверей в МОП	По мере необходимости в течение 3х дней		
8	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем	1 раз в год		
9	Поверка и замена измерительного оборудования системы центрального отопления и водоснабжения.	По мере необходимости, в зависимости от окончания межповерочного интервала	0,00р.	39 000,00р.
VI. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
1	<u>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)</u>	Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымо-вентиляционных каналах 1 раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в 3 года	102 215,25р.	110 482,00р.

2	Замена перегоревших ламп, светильников, автоматов, обслуживание электросети	по мере необходимости	272 574,00р.	272 210,61р.
3	Сбор, хранение и утилизация ртутносодержащих ламп	в соответствии с договором по мере накопления	47 700,45р.	
4	Техническое обслуживание лифтового оборудования	ежедневно	2 132 891,55р.	2 314 436,79р.
5	Частичное освидетельствование лифтов	1 раз в год	54 514,80р.	52 000,00р.
6	Замена и ремонт вышедших из строя оборудования лифтов в рамках текущего ремонта	по мере необходимости	299 831,40р.	801 617,42р.
7	Страхование лифтов	1 раз в год	156 730,05р.	2 700,00р.
8	Техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и дымоудаления, системы пожарного водопровода	В соответствии с техническим регламентом	2 487 237,75р.	1 076 575,00р.
9	Техническое обслуживание системы вентиляции	В соответствии с техническим регламентом	272 574,00р.	423 600,06р.
10	Обслуживание домофонов, шлагбаумов и системы видеонаблюдения, системы контроля доступа	По мере необходимости	1 199 325,60р.	999 130,00р.
11	Текущий ремонт ОИС	По мере необходимости	681 435,00р.	77 020,00р.
VII. Обслуживание паркинга				
1	Обслуживание поломочной машины	1 раз в месяц	306 645,75р.	247 622,34р.
2	Поддержание дренажной системы паркинга: ремонт, замена насосов, прочистка сторонними подрядчиками.	1 раз в месяц	272 574,00р.	99 940,00р.
3	Ремонт въездных и выездных групп паркинга	По мере необходимости	340 717,50р.	374 913,60р.
4	Текущий ремонт паркинга: покраска стен, потолков и ворот, обновление разметки и указателей.	1 раз в год	170 358,75р.	20 000,00р.
VIII. Подготовка земельного участка к сезонной эксплуатации				
1	Ремонт объектов внешнего благоустройства: покраска ограждающих элементов, малых форм, протяжка малых форм на детской площадке.	2 раза в год	40 886,10р.	15 200,00р.

2	Замена песка на детской площадке.	1 раз в год	6 814,35р.	
3	Озеленение придомовой территории	1 раз в год	61 329,15р.	15 780,00р.
IX. Материалы, инвентарь, спецодежда, инструмент				
1	Реагенты на зимний период	По мере необходимости	40 886,10р.	51 393,75р.
2	Средства для мытья пола паркинга, мусорпровода, МОП	По мере необходимости	143 101,35р.	56 832,17р.
3	Инструмент для инженерной службы	По мере необходимости	204 430,50р.	162 672,99р.
4	Хозинвентарь	По мере необходимости	81 772,20р.	59 215,10р.
5	Спецодежда	1 раз в год	47 700,45р.	4 845,25р.
6	Материальный запас для инженерной службы	по мере необходимости	136 287,00р.	83 924,91р.
X. Дополнительные расходы				
1	Частичная замена элементов системы водоснабжения и канализации	По мере необходимости	204 430,50р.	193 858,81р.
2	Организация и проведение общих собраний	Не реже 1 раза в год	81 772,20р.	67 846,00р.
3	Закупка офисной техники	По мере необходимости	68 143,50р.	38 305,16р.
4	Обслуживание сайта ТСЖ	По рабочим дням	68 143,50р.	46 000,00р.
5	Амортизация оборудования		224 873,55р.	
6	Страхование ответственности ТСЖ	1 раз в год	149 915,70р.	
7	Юридическое сопровождение		429 304,05р.	404 120,86р.
8	Аттестация сотрудников	1 раз в год	68 143,50р.	18 000,00р.
9	Аварийный ремонт ОИС	По мере необходимости	136 287,00р.	76 020,00р.
10	Размещение информации на информационных порталах ГИС ЖКХ, Дома Москвы, Реформа ЖКХ	1 раз в год	54 514,80р.	36 300,00р.
11	Альпинистские работы по обследованию и укреплению фасада, сброс снега в зимний период	По мере необходимости	136 287,00р.	9 200,00р.
XI. Услуги организации пропускного режима комплекса				
1	Услуги консьержей	круглосуточно	5 580 952,65р.	5 751 000,00р.
XII. Зарплата производственного персонала				
1	Зарплата сотрудников инженерной службы и службы уборки паркинга	2 раза в месяц	4 735 973,25р.	4 986 490,13р.
2	Взносы в фонды на ФОТ 20,2% сотрудников инженерной службы	1 раз в месяц	954 009,00р.	950 000,00р.
XIII. Управленческие расходы				
1	Зарплата Управленческого персонала	2 раза в месяц	3 604 791,15р.	3 603 335,04р.

2	Взносы в фонды на ФОТ 20,2% управленческого персонала	1 раз в месяц	729 135,45р.	720 000,00р.
3	Диспетчерская служба	круглосуточно	1 458 270,90р.	1 460 928,67р.
4	Обслуживание оргтехники, почтовые и канцелярские расходы	1 раз в месяц	149 915,70р.	89 376,59р.
5	Телефонная связь, интернет: диспетчеры, сотрудники ТСЖ	1 раз в месяц	34 071,75р.	12 930,43р.
6	Банковское обслуживание	1 раз в месяц	136 287,00р.	59 252,33р.
7	Оплата за обслуживание программ электронной отчетности и сайта	1 раз в месяц	204 430,50р.	62 528,00р.
		Итого	33 390 315,00р.	30 350 298, 18р.
XIV. Расходы вне сметы 2017				
1	Обслуживание ИТП			170 000,00р.
2	Лизинг поломочной машинки			461 228,30р.
3	Подбор персонала "Хэдхантер"			3 000,00р.
4	Модернизация лифтового оборудования			867 120,00р.
5	Пени, штрафы			5 907,20р.
6	Закупка машинки для чистки труб			104 580,00р.
XV. Расходы вне сметы Ресурсы и транзитные платежи				
1	МЭС, МВК, МОЭК, РТК, кап ремонт, установка теплосчетчиков			30813791, 99р.
		Итого по всем разделам		62 75 925, 67р.

Пояснение: Фактические расходы по некоторым статьям сметы имеют превышение, это обусловлено тем, что средства расходовались с учетом задолженности за 2016 год.

Те статьи расходов, которые не учтены в смете были согласованы Правлением ТСЖ до представления сметы на собрании в июне 2017года.

При принятии решений по расходованию средств без сметы, Правление руководствовалось крайней необходимостью поддерживать уровень качества услуг, при этом первоначальная смета была лишь ориентиром, т.к. не была утверждена в качестве основного документа на собрании.

В конце ноября 2017 года собранием была принята смета на 2018 год, которая примерно отражает достаточный уровень расходов на содержание дома. Коррекция данной сметы запланирована на III-IV кварталы 2018 года.

5. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ.

Бухгалтерская отчетность Товарищества сформирована в соответствии с требованиями российского законодательства о бухгалтерском учете.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Основным видом финансово-хозяйственной деятельности Товарищества является управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом жилого фонда (ОКВЭД 68.32.1).

Бухгалтерский баланс за 2017 год:

Форма
0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	150	-	-
	Итого по разделу III	1300	150	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	969	243	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	969	243	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	166	270	-
	Кредиторская задолженность	1520	13 276	11 126	-
	Доходы будущих периодов	1530	20 785	1 215	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	34 227	12 611	-
	БАЛАНС	1700	35 346	12 853	-

Отчет о финансовых результатах за 2017 год:

Организация	Товарищество собственников жилья "Жилой комплекс Зодиак"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год) по ОКПО	31	12	2017
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	ИНН	04476202		
Организационно-правовая форма собственности	Товарищества собственников жилья / Частная собственность	по ОКВЭД	7733299507		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	68.32		
		по ОКЕИ	20716	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	406	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	406	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	406	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(256)	(21)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	150	(21)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	В т. ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	150	(21)

6. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С ДОЛЖНИКАМИ ТСЖ

Долг на 01.01.2018 г.		
1	Собственники жилья	7 978 403,24
2	Собственники нежилых помещений	2 138 422,32
3	Собственники машино-мест	1 582 815,27
	ИТОГО	11 699 640,83

7. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В 2018 ГОДУ

- Приведение всех инженерных систем к параметрам близким к нормам содержания жилых строений «Бизнес-класса», в т. ч. ИТП, вентиляция паркинга, пожарная система, лифты, система видеонаблюдения, СКУД и т.п..
- Проведение мероприятий по оптимизации расходов тепловой энергии и электричества МОП.
- Проведение частичных ремонтов в т. ч. ремонт въездной и выездной рампы, подкраска холлов 1х этажей, устранение протечек входных групп в подъезды и т.п.
- Проведение ремонта и организация комнаты охраны в арке между 3м корпусом и ФОК (возле ворот №4), устройство оконного проема, вывод системы видеонаблюдения.
- Проведение комплексной модернизации лифтового оборудования за счет дополнительных взносов.
- Подготовка дома к сезонной эксплуатации: прочистка, промывка, протяжка инженерных сетей, замена, поверка и ремонт оборудования, покраска стен в ИТП, покраска ограждающих элементов, очистка кровли, вывоз мусора из технических помещений и т.п.
- Замена дверей выходов на кровлю, установка магнитных замков и считывателей.
- Нанесение разметки на придомовой территории.
- Установка дорожных знаков соответствующих направлению движения и разметки.
- Ограждение всей придомовой территории, входящей в состав общего имущества.
- Благоустройство пустыря возле НИИ Неврологии: организация спортивных и досуговых площадок.
- Подготовка велосипедных комнат и размещение в них индивидуальных боксов для хранения резины и пр. материалов.
- Проведение комплексного обследования кровли, фасада и фундамента ЖК.
- Проведение собраний по использованию средств капитального ремонта на восстановление обследуемых частей.
- Проведение капитального ремонта строения на основании решения собрания.
- Судебная работа с должниками.
- Страхование гражданской ответственности ТСЖ.
- Обучение сотрудников.
- Проведение отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ.
- Подготовка проектов по реконструкции и изменению дизайна входных групп.
- Согласование проектов и подготовка сметных расчетов ремонта входных групп, утверждение источников финансирования.

8. ИТОГИ 2017 ГОДА

Главным итогом 2017 года стала стабилизация финансового состояния ТСЖ «ЖК Зодиак» за счет выявления почти всех собственников, в т. ч. тех, кто не смог зарегистрировать имущество в государственных органах, и активная работа с ними.

Начата и активно продолжается судебная работа с инвесторами строительства.

Все системы дома стабильно обслуживаются специалистами высокого уровня.

Неизменно, Правление ТСЖ считает главной целью своей деятельности повышение комфортности среды проживания в доме.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает значимость первоочередных задач ТСЖ, в числе которых:

- повышение качества услуг;
- минимизация расходов энергоресурсов;
- минимизация долгов неплательщиков перед ТСЖ;
- финансовая прозрачность деятельности Товарищества.

Веб-сайт: <http://www.zodiakhouse.ru/>

**Председатель правления
ТСЖ «ЖК Зодиак»**

Москва, Июнь 2018 года



А.М. Локшин