Отчет о проделанной работе за 2012 г.
(Подготовлен Правлением ТСЖ ВСК «КАСКАД»)

Уважаемые члены ТСЖ ВСК «КАСКАД» и собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по ул. Колпакова, д. 38 к.2 г. Мытищи.
На общем собрании членов ТСЖ ВСК «КАСКАД» созданного в жилом доме по указанному адресу и состоявшегося 20.12.2012. была утверждена смета доходов и расходов на 2012 год.
На данном собрании Правлением ТСЖ ВСК «КАСКАД» были подведены итоги (по состоянию на 31.12.12 г.) со следующими результатами:

За период с 01.01.2012 г. по 30.06.2012 г.
По услуге «Содержание и ремонт жилых помещений» с тарифом - **26,26** руб. за м.кв. жилой площади при 100 % оплате населения должны были собрать - 2163847,35 руб. Фактически собрали - 2009328,67 руб. Долг за населением составил -154518,68 руб.

За период с 01.07.2012г. по 31.08.2012г.
По услуге «Содержание и ремонт жилых помещений» с тарифом - **28,18** руб. за м.кв. жилой площади при 100 % оплате населения должны были собрать - 799776,68 руб. Фактически собрали -762120,65 руб. Долг за населением составил -37656,03 руб.

За период с 01.09.2012г. по 31.12.2012г.
По услуге «Содержание и ремонт жилых помещений» с тарифом - 29,18 руб. за м.кв. жилой площади при 100 % оплате населения должны были собрать - 1656315,48 руб. Фактически собрали -1652213,26 руб. Долг за населением составил -4102,22 руб.

ИТОГО за год при 100 % оплате населения должны были собрать 4619939,51 руб.
Фактический сбор составил 4423662,58 руб. Долг за населением составил 196276,93 руб.

За период с 01.01.2012г. по 31.12.2012г.
По услуге «Капитальный ремонт» с тарифом 2 рубля за м.кв. жилой площади при 100 % оплате населения должны были собрать 334677,94 руб. Фактически собрали 321079,45 руб. Долг за населением составил 13598,49 руб.

ИТОГО на «Содержание и ремонт жилых помещений» и на капитальный ремонт должны были собрать на 01. 01. 2013 г. - 4954617,45 руб.
Фактически собрали 4744742,05 руб.

В содержание и ремонт общего имущества собственников жилых помещений многоквартирного дома входят следующие расходы:

1.Оплата за аварийное и техническое обслуживание лифтов за год- **764148,18 руб.**

2. Оплата за аварийное обслуживание систем отопления тепло-водоснабжение, канализации за год -**345974,33 руб.**

3. Оплата за электроснабжение мест общего пользования за год (круглосуточное освещение лестничных маршей и холлов, лампочки, светильники.)- **263365,24 руб.**

4. Вывоз твердо-бытовых отходов (мусор) за год- **480995,61 руб.**

5. **Прочие затраты:** а) Страхование лифтов (ежегодно) **5445,00 руб.**

б) Освидетельствование лифтов (ежегодно) **62601,12 руб.**

в) Оплата 2,2% Расчетному центру за осуществление начислений коммунальных платежей, работу паспортного стола-**263685,40 руб.**

6. Зарплата обслуживающего персонала (управленческие расходы) в месяц:

а) Уборщица -16000 руб.

б) Дворник -16000 руб.

в) Электрик- 12000 руб.

г) Сантехник -12000 руб.

д) Юрист -10000 руб.

е) Председатель -33000 руб.

ж) Управляющий -28000 руб.

з) Бухгалтер -20000 руб.

7. Фонд оплаты труда составляет за год -**1764000 руб.**

8. Налоги за год -**536737,63 руб.**

9.**Затраты на текущий ремонт общего имущества (частичный ремонт фасадов и внутренних помещений жилого дома) и благоустройство придомовой территории:**

а) Работы по косметическому ремонту внутренних помещений подъездов жилого дома. Зарплата- **34500 руб**. Материалы- **19982,33 руб.**

б) Работы по благоустройству придомовой территории (ремонт входных групп и малых форм детских городков, окрашивание бордюров, разметка машиномест и пешеходных дорожек). Зарплата- **23000 руб.** Материалы- **18938,48 руб.**

б) Установка задвижек на внутренних ливнестоках в подвальном помещении. Зарплата -**14950 руб.** Материалы -**5110,23 руб.**

в) Установка ливнестоков у входных групп с внутренней и наружной стороны дома Зарплата и материалы **-24410 руб.**

г) Подготовка дома к зимнему периоду (замена шаровых кранов) Материалы- **43501,94** руб.

д) Оборудование спортивной площадки.- **49020 руб.**

е) Озеленение придомовой территории **-26186,90 руб.**

10. Расходы на канцтовары за год составили **-11193,36 руб.** (папки ,бумага, приобретение и заправка картриджей, ручки , рассылка почты.)

11. Расходы на услуги связи «Центел» за год составили **-22871,70 руб.**

10. Сопутствующие (дополнительные) расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества:

а) Уборка снега (грузчики техника, реагенты, песок) - **40300 рублей.**

б) Выигран суд у Главмосстроя по подъезду №2 (Признание отсутствие права Холдинговой компании «Главмосстрой» на помещение холла первого этажа 2 го подъезда. Для положительного решения привлечена экспертная организация ООО Лаборатория «Строительная экспертиза» **- 50000 руб.,** судебные издержки на адвоката **-34500 руб.**

в) С целью перехода на самостоятельное начисления коммунальных платежей приобрели компьютер **стоимостью -20370 руб.,** программу «Домовладелец» **17700 руб.**

Затраты по сопутствующим (дополнительным) расходам по управлению многоквартирным домом составили -162870 руб.

ИТОГО на «Содержание и ремонт жилых помещений» и на капитальный ремонт **на 01. 01. 2013 г. израсходовано - 4943487,45 руб.**

Задолженность собственников жилых помещений перед ТСЖ ВСК «КАСКАД»по «Содержанию и текущему ремонту общего имущества» за собственниками **на 01. 01. 2013 г. составила 209875,42 руб.**

В 2012 году была проведена следующая административная работа:

1.Оформлено 12 исковых заявлений в СУД по должникам за коммунальные услуги.

2.Постоянно проводится сверка показаний водомерных счетчиков жилых помещений.

3. По оформлению земли придомовой территории в долевую собственность (принято решение постоянно действующей комиссии при Администрации Мытищинского муниципального района (протокол № 12-2013г. от 02.04.2013 о проведением раздела с ранее образованными земельными участками).

Таким образом, проводится оформление земельного участка (придомовой территории) в общедолевую собственность в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

На данном этапе ведется подготовка проекта межевания земельного участка (придомовой территории) с последующим оформлением испрашиваемого земельного участка в общедолевую собственность.

Ведется переписка с Администрацией городского поселения Мытищи по вопросам нарушений со стороны застройщика детского сада.

Осуществляется переписка с ОАО «Теплосеть» по вопросам завышенных тарифов за тепловую энергию, форму оплаты за потребленную тепловую энергию.

Ведется технико-экономический расчет возможности установки газовой котельной, переговоры с ОАО «МОСОБЛГАЗ».

План работ ТСЖ ВСК «КАСКАД» по управлению многоквартирным домом на 2013г. (предварительный):

1. Оформление земельного участка:

а) Межевание земельного участка придомовой территории на основании решения комиссии УПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ.

2. В целях снижения расходов собственников жилых помещений за услугу «отопление», «горячее водоснабжение» оформить документы на получение технических условий на установку крышной газовой котельной, с последующим отказом от услуг Мытищинской теплосети.
3. Завершить замену шаровых кранов на системе водоснабжения.
4. Частичный ремонт кровли.
5. Ремонт пешеходной дорожки на внутренней части дома
6. Косметический ремонт стен холлов подъездов и входных групп.
7. Завершение строительства спортивной площадки.
8. Озеленение придомовой территории.
9. Предъявление иска к Холдинговой компании «Главмосстрой» о признании отсутствия права на нежилые помещения общего пользования расположенные в подъезде №2 (офисное помещение)
10. Изготовление поручней лестничных маршей у входных групп дома с наружной стороны.
11. Изготовление ограждений металлических вдоль цветников внутренней и наружной стороны дома.
12. Заделка вертикальных наружных стыков.
13. Проведение собрания по утверждению состава обще домового имущества, и выбор способа оплаты коммунальной услуги – отопление по 1/12 (в течение календарного года) или по 1/7 (в течение отопительного сезона), а также утверждение сметы доходов и расходов на 2013г.-2014г.
14. Замена разбитых стеклопакетов в холлах и на лестничных маршах.
15. Проведение субботника по посадке деревьев и уборке территории.

Всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме, просим высказать свои предложения по содержанию и текущему ремонту общего имущества указанных собственников.

С.В. Шуманова

Председатель Правления