

**Отчет о деятельности правления
ТСЖ «Янтарный берег-1»
С 01 января 2017 г по 31.12.2017 г.**

1. Снабжение жилого дома по адресу ул. Варшавская д 23 кор 1 коммунальными ресурсами.

ТСЖ «Янтарный берег-1» заключило прямые договора с:
-ГУП «Водоканал» на отпуск холодной воды и прием сточных вод
- ОАО «Тепловая сеть Санкт-Петербурга» на отопление и горячее водоснабжение
- договор электроснабжения между ТСЖ «Янтарный берег-1» и ОАО «Петербургская сбытовая компания» .

Задолженности перед поставщиками коммунальных ресурсов на 01.12.2017 ТСЖ «Янтарный берег-1» не имеет.

2.1. Организация текущей деятельности по обслуживанию жилого дома.

Санитарно-техническое обслуживание дома осуществляется на основании договоров, заключенных с ООО «Невский дом» ,с 01.04.2017 НП ЭУЖХ «Дом» . Эксплуатацию жилого дома возглавляет управляющая Абрамова С. Л.
Количество заявок жильцов, полученных и обработанных сотрудниками обслуживающей организации 335шт, из них сантехниками 202 шт, электриком 119, плотником 14 шт

Председателем правления было рассмотрено 15 заявлений жильцов и даны письменные ответы.

2.2. Расходование средств по статье «текущий ремонт» .

Начислено по статье «текущий ремонт» в 2017 г (с 01.01.17 по 31.12.17) 2 146 470,86
Расходы составили 2 266 231,93

Оплачено ООО «Невский дом» до 01.04.17 и НП ЭУЖХ «Дом» с 01.04.17 по в рамках договора на комплексное санитарно-техническое обслуживание МКД в 2017 г 102 324,42

По остальным договорам с различными контрагентами – 2 163 907, 51

Перерасход на 31.12.2017 составил 119 761,07.

Расшифровка работ по статье «текущий ремонт» с 01.01.2017 по 31.12.2017:

10 000,00	ИП Розенберг С А дог 12/1 ремонт кровли, навесов
73745,00	ИП"Артемьев" /Утепление квартиры дог 405 от 24.01.17 по жалобе кв № 111
34594,14	Зарплата Миронов Л Л 26570,00 +начисления на з/п 8024,14 замена части розлива ХВС на чердаке 1 и 2 парадной

95067,00	ИП"Артемьев" /Утепление квартиры дог 406 от 31.01.17
25 650,00	Аспект Материалы /сантехника/
31 895,40	СМУ Сервис ремонт электродвигателя лебедки лифт
9250,00	Инженер Энерго замена подшипников и торцевых уплотнителей
9 678,00	Аспект Материалы /сантехника/
20 209,00	Аспект Материалы /сантехника/
47682,00	ИП"Артемьев" /Утепление квартиры дог 414 от 24.03.17
64000,00	ИП"Артемьев" /Ремонт фасада дог 410 от 09.03.17
55230,84	Зарплата Миронов Л Л 42420+начисл на з/п 12810,84 замена части розлива ХВС на 2 парадной
49840,58	Зарплата Миронов Л Л 38280,00 +начисления на з/п 12249,58 замена части розлива ХВС на 3 парадной
12303,90	Зарплата Голушко Р М 9450,00 +начисления на з/п 2853,90 окраска стен после замены розливов
469,00	Аспект Материалы /сантехника/
18945,00	преобразователь частоты
1335,00	Аккумулятор ОР 1207 7А/ч
5110,00	источник питания
1920,00	блок питания
4500,00	стрела прямоугольная алюминиевая для шлагбаума
6054,00	Окна Века ремонт вх двери
26555,92	Зарплата Чигирь АА 20 396,00 +начисления на з/п 6159,92 окраска скамеек, посадка кустарников 14 шт, окраска стен (граффити) и потолка 66 кв.м., окраска двери и фриза 14,8 кв. м.

59 690,00	Аспект Материалы /сантехника/
17 715,00	Аспект Материалы /сантехника/
4 854,00	краска
3911,00	Окна Века ремонт вх двери
20620,00	ИП"Артемьев" /Ремонт фасада дог 431 от 04.07.17
5400,00	видеокамера регистратор Лифт-холлы
170080,26	Сантехн работы Зарплата Миронов Л Л 130 630,00 +начисл на з/п 170 080,26 замена части розлива ХВС на чердаке 10,11 парадной, частично в подвале № 1. Замена подающего стояка ХВС в 9 парадной
18000,00	Альянс Иктин обследование вентшахт
37 370,00	ИП Розенберг С А дог 12/1 ремонтные работы дог 02/07от 02.07.17
11060,00	Аспект Трубы, тройники
652,00	краска
515,00	сантехматериалы
1220,93	электротовары
4326,00	Окна Века ремонт вх двери
321440,00	ИП Малышев К Е ремонт кровли, фасада
205760,00	ИП Малышев К Е установка аэраторов на кровле и защитной сетки на фасад
21590,00	ИП"Артемьев" /Ремонтные работы на кровле дог 454 от 10.10.17
54854,00	Светильники "Модуль" 14 шт с доставкой. Замена уличного освещения на светодиодное
8342,42	арматура рифленая, уголок равнополочный для подставок под трубы канализации

133 100,00	ИП Розенберг С А дог 02/10 от 02.10.17ремонт асфальто-бетонного полотна
8140,00	Инженер-Энерго замена подшипников и торцевых уплотнений
1695,00	Инженер-Энерго крыльчатка
8735,00	Авансовый отч 25.10.17 материалы для замены труб канализации и розливов, насос.
27486,61	Аспект сантехматериалы накл ГР-33852
5579,00	Аспект сантехматериалы накл ГР-33853
4003,00	Электротовары
5244,00	Электротовары
55411,27	СМУ-СЕРВИС Замена ограничителя скорости лифта
64000,00	Инженер-Энерго химическая промывка теплообменного оборудования
42966,00	Голушко Р М За установку ультразвуковых отпугивателей грызунов в подвалах 28 шт., монтаж розеток, протяжка кабеля Зарплата 33 000,00 +начисления 9 966,00
111000,00	ИП Розенберг С А работы по изготовлению и укреплению решетки дог 21/12от 21.12.17
4018,00	авансовый отчет 29.12 доводчик дв, сантехмат 1699 и материал для розлива на 1 парадной
24590,00	ИП Малышев К Е герметизация стыков дог 180/ТСЖ 22.12.2017
56793,24	Сантехнические работы Миронов з/п 43 620,00+начисл 13 173,24 замена части розлива на чердаке 2 парадной

39711,00	Голушко Р М ремонт работы з/п+начисл 2 договора 1. Замена уличных светильников 12 шт з.пл 10200, налоги 3080,40, итого 13 280,40, 2. Замена трубы канализации диаметр 100 19.м.п. з.пл 20300, налоги 6130,60. Итого 26430,60
----------	---

Работы, относящиеся к капитальному ремонту инженерных коммуникаций дома, выполненные в рамках текущего ремонта в 2017 г.

За 2015,2016 г сумма вложений денежных средств в капитальный ремонт инженерных сетей холодного водоснабжения составила 1 111 772,89.

В 2107 г работы продолжились. Сумма работ по договорам подряда составила 281520,00, материалов закуплено на сумму 188 381,17 , уплачено налогов 85019,00. Итого за 2017 г 554 920,17

Общая сумма затрат за 2015,2016,2017 гг составила 1 666 693,06

3. Работы по текущему ремонту МКД по видам работ в 2017 г:

3.1. Работы по благоустройству :

- уход за клумбами с мая по сентябрь в 2017 г 22 800,00, налоги с ФОТа 6886,00, на рассадку цветов потрачено 40 046,00. Итого по озеленению 69 732,95
 Источник финансирования-доходы от коммерческой деятельности.

- очистка мансардных кровель, козырьков переходных балконов верхних этажей от снега и наледи в 2017 г- 181 235,8

-механизированная уборка снега в 2017 г 13 000,00

3.2. Работы по благоустройству, связанные с асфальтированием :

-

- произведен ремонт асфальтового покрытия в пределах земельного участка собственников в 2017 г на сумму 133 000,00

3.3.Работы по содержанию общего имущества:

- ремонт и демонтаж поврежденных участков облицовочного кирпича на фасаде, 2017 г 385 400,00

- экспертиза состояния фасада 130 000,00

- работы, связанные с ремонтом кровли: герметизация парапетов 20620,00, установка защитной сетки на фасада (отстрел кирпича), установка аэраторов на кровле (52 шт) 205760,00, ремонт кровли 21590,00. Итого 227 350,00

- обследование вентиляционных шахт по жалобам жителей и прочистка в 2017 г 18000,00

-мытьё фасадного остекления методом промышленного альпинизма в в 2017 г- 78945,00

- установка решетки на верхнем этаже от бомжей в 2 парадных , установка навеса над входом в ГТП, укрепление существующих решеток в 2017 г 111 000,00

- ремонт входных дверей, замена ручек в 2017 г на сумму 8237,00, замена стеклопакета в 4 пар 821,00
- промывка теплообменников в 2017 г 64 000,00
- утепление наружных стен и стен внутри дома (защита от промерзаний) в 2017 г- 168 812,00
- ремонт наружной канализации 37370,00
- настил сменных ковров на 1 этажах с октября по март 2017 г- 64352,00 Эта сумма покрывается из доходов от коммерческой деятельности
- замена уличных светильников на светодиодные работы-10200, налоги 3080,40, светильники 14 шт с доставкой 54 854,00. Итого 68134,00

4. Затраты по содержанию и ремонту лифтового оборудования:

- страхование гражданской ответственности в 2017 г по лифтам 4500,00
- ежегодное техническое освидетельствование лифтов 2017 г. 63560,89
- ремонтные работы на лифтах на сумму 119 201,00 в 2017г,

5.Работы по содержанию системы домофонии , шлагбаумов и видеонаблюдения в доме :

В 2017 ремонт шлагбаумов обошелся в 16018,00, замена видеокамеры в 5400,00

6. Административно-хозяйственные расходы:

2017

Канцелярские, хозяйственные, замещение бухгалтера на период отпуска (договор с ИП) 87 483,77

Зарплаты 1 144 552,40, налоги 346 110,30

Комиссия банку за ведение счета 20 909,8

Оплата городской и мобильной связи 20162,00

Охранные услуги (тревожная кнопка) 55200,00

Бумага, картриджи, электронная подпись 33135,00

Обслуживание оргтехники, консультационных систем 42 000,00

Итого затрат за 1 766 216, 46 начислений 1 211 158,32. Недобор 555 058,14.

Общее собрание членов ТСЖ « Янтарный берег-1» увеличило тариф на АХР с 01 августа 2017 г, таким образом реальные расходы стали равны начислению. До этого превышение по статье покрывалось из доходов от коммерческой деятельности, либо экономией по другим статьям финансово-хозяйственной деятельности.

7.1 Судебные дела.

В 2016 г собственник кв. № 3 Ясман С. Б. подал иск к ТСЖ « Янтарный берег-1» на сумму 210 385,97 руб. о возмещение ущерба, причиненного его автомобилю 13 декабря 2013 г, когда ураганный ветер оторвал киоск- контейнерную около 4 парадной и металлоконструкция повредила несколько припаркованных рядом автомобилей. Остальные автомобили были застрахованы по КАСКО, страховые компании не предъявили к ТСЖ требований в порядке суброгации. Ясман С. Б. подал иск и взыскал с ТСЖ «Янтарны берег-1» сумму в размере 159 727, 94. Поскольку в 2013 г мы не страховали гражданскую ответственность перед третьими лицами, сумма была выплачена их доходов ТСЖ (статья убытки и расходы по страхованию)

Договор страхования ответственности по убыткам был заключен ТСЖ с компанией

« АИГ » 23.11.2015. сумма страховой премии в год составила в 2017 г- 42 030,68
Безусловная франшиза (выплата) по каждому страховому случаю 50 000,00.

7.2. Досудебное урегулирование убытков.

В 2017 г ТСЖ произвело три выплаты по причиненному ущербу:
30.01.2017 кв. № 264 сумма 20 000,00 заливие с чердака
06.02.2017 кв. № 201 сумма 21 456,00 заливие с чердака
09.02.17 кв. № 410 сумма 3000,00 заливие с чердака

В страховую компанию эти убытки не заявлялись, т.к. по условиям договора страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю 50 000 руб. 00 коп.

8. Работа с административными органами.

В 2017 г проведена плановая проверка органами МЧС (пожарнадзор). В ходе проверки выдано предписание по устранению выявленных нарушений, в частности, выявлено нарушений пожарных правил и норм в помещении салона красоты с ул. Кузнецовская. Указанное помещение в подвале принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам дома, сдается в аренду по решению общего собрания собственников МКД ИП Янковской К. В., которая выполнила самовольные перепланировки в помещении. Янковской К. В. выдано уведомление об устранении нарушений.

9. Работа с неплательщиками (судебное производство)

Дебиторская задолженность ТСЖ « Янтарный берег-1 » :

	на 01.01.2015	На 01.01.2016	На 01.01.2017	на 01.01.2018	на 15.01.18
Квартиры	2491849,88	2477781,68	2723214,96	2777713,40	2216407,33
Встройка	330534,99	230726,5	306791,62	405540,89	332787,20
Всего	2822384,87	2708508,18	3030006,58	3183254,29	2549194,53

Кроме того, следует отметить, что все свободные средства ТСЖ (экономия, доходы от коммерческой деятельности) фактически покрывают дебиторскую задолженность жителей дома, наличие долгов в таком объеме не позволяет полностью исполнить бюджет. Анализ задолженности жителей показал, что это задолженность на уровне 5-6 месяцев, редко 1 года, но количество таких дебиторов большое.

ТСЖ проводит работу по уменьшению дебиторской задолженности:

- начисляет пени;
- рассылает уведомления должникам;
- производит периодические обзвоны

10. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.
Доходы от коммерческой деятельности в 2017 г
 по факту оплаты, в долгах на 01.01.18 390 468,43

	долг на 01.01.17	начислено	Оплачено	долг на 31.12.17
Реклама	53 421,43	195 099,00	173 058,00	75 462,43
Аренда подвалов	-	563 155,00	490 005,00	73 150,00
Аренда чердаков	112 980,00	213 192,00	165 116,00	161 056,00
Услуги (интернет,%радио,ПСКБ)	24 900,00	257 323,36	201 423,36	80 800,00
Итого	191 301,43	1 228 769,36	1 029 602,36	390 468,43
ВСЕГО	191 301,43	1 228 769,36	1 029 602,36	390 468,43

С 01августа 2017 г общее собрание членов ТСЖ « Янтарный берег-1» повысило ставку аренды подвальных помещений на 50 руб за 1 кв.м. впервые за 8 лет (было 450 руб. за 1 кв.м. в месяц стало 500 руб.). 2 арендатора из трех не признают решений общего собрания членов ТСЖ, не платят аренду в полном объеме.

Отчет

О расходовании денежных средств, полученных от коммерческой деятельности с 01.01.2017 по 01.01.2018 .

№п/п	Вид расходов, утвержденный общим собранием членов ТСЖ « Янтарный берег-1» в 2017 г	Сумма расходов За 2 года	Выполнение в 2017 г
1.	Покрытие превышения по смете на содержание дома и придомовой территории	1765 286,00	652 696,80 (см пункты 1,2 исполнения сметы) (Из них фонд премирования председателя и бухгалтера за год 159 000,00. Налоги с ФОТа 48018,00.)
2.	Страхование общего имущества и выплаты по убыткам	300 000,00	Страховка в год 42 030,68 Выплачено по убыткам: (см. пункты 7.1,7.2 отчета) 204 183,00 Итого 246 214,62
3.	Аудиторские услуги	75 000,00	0 аудит проводим 1 раз в 2 года (бюджет в 2018 г)
4.	Сменные ковры с октября по март	200 000,00	64352,00

5.	Резервный фонд	1 154 099,86	по смете 2017 г имеется перерасход в размере 15 953,01. Пояснение: перерасход по смете 2017 г. 668 649,81 за минусом 652 696,80 (перерасход по статьям « содержание дома и « содержание придомовой территории», этот перерасход утвержден, как трата резервного фонда общим собранием членов ТСЖ) получается 15 953,01 Перерасход по смете 2017 г в сумме 15953,01 из резервного фонда 9 протокол правления № 5/18 от 19.07.2018
6.	Содержание видеонаблюдения, шлагбаумов (городской тариф ПЗУ (переговорно-замочное устройство) не учитывает этих расходов)	341 860,00	138 824,86 (см п. 15 исполнения сметы)
7.	Дополнительное мытье лестниц (в городской тариф входит мытье лестниц 1 раз в 2 недели, мы моем каждую неделю)	336 468,00	150 852,74 9 (см пункт 4 исполнения сметы)
8.	Озеленение (услуги садовника, рассада цветов, кустарники)	150 000,00	69 732,95 Расшифровка см. п.3.1. отчета
9	Модернизация системы видеонаблюдения	400 000,00	5400,00

Председатель правления
ТСЖ « Янтарный берег-1»



Е.Ю. Соловьева