

**Отчет о деятельности правления
ТСЖ «Янтарный берег-2»
За 2016, 2017 г**

1. Снабжение жилого дома по адресу ул. Варшавская д 23 кор 2 коммунальными ресурсами.

ТСЖ «Янтарный берег-2» имеет прямые договора с:

- ГУП «Водоканал» на отпуск холодной воды и прием сточных вод
- ОАО «Тепловая сеть Санкт-Петербурга» на отопление и горячее водоснабжение (№ договора 315106 от 01.03.2013)
- договор электроснабжения № 35599 между ТСЖ «Янтарный берег-2» и ОАО «Петербургская сбытовая компания».

Задолженности перед поставщиками коммунальных ресурсов ТСЖ «Янтарный берег-2» не имеет.

2. Организация текущей деятельности по обслуживанию жилого дома.

Обслуживание дома осуществляется на основании договоров, заключенных с:

- с ООО «Балтийский дом» № 23/2/2 от 01.07.2010 на санитарно-техническое обслуживание, с 01.07.2017 этот договор расторгнут, заключен договора аналогичного характера с НП ЭУЖХ «Дом»

Эксплуатацию жилого дома возглавляет управляющая Абрамова С. Л.

Количество заявок жильцов, полученных и отработанных сотрудниками обслуживающей организации за 2016, 2017 : сантехниками- 780, электриком- 410, плотником- 140.

Председателем правления было рассмотрено 87 заявлений жильцов и даны письменные ответы.

Договора по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу ул. Варшавская д. 23 кор.2 2016, 2017 гг (ежемесячный характер работ)

№ п/п	Наименование подрядчика	№ и дата договора	Сумма договора в месяц (или иной период (см. примечание))	Вид работ
1	ИП БОЮЛ Зрентьева В. Н.	3 от 01.01.16 4 от 01.01.17	3000,00 4000,00	дератизация
2	ООО «Инженер-энерго»	87-ИТП/УУТЭ от 01.06.16	27 000,00	ТО ИТП и узлов учета тепловой энергии
3	ООО «Балтийская инженерная	014-ВППВ от 23.04.13	86880,00 (в год) 7240 в месяц	ТО пожарного водопровода, обслуживание

	группа»			пожарных рукавов. Протокол правления № 4/13 от 10.04.13
4	ООО «ТСБ»	257/02/13 от 01.04. Доп. Соглашение № 1 от 27.01.2014	15000,00 4940,00	Обслуживание системы домофонов и видеонаблюдения Конкурс на обслуживание протокол правления №3/13 от 18.03.13 По доп. соглашению-обслуживание модуляторов (оборудование, позволяющее в квартире видеть через канал ТВ данные камеры на входе в парадную)
5	ООО «Антарес» до 01.10.2017 С 01.10.17 ИП Дерябин С. Г.	1075/ТО от 21.12.13 1900/ТО от 01.10.17	17017,00 18 262,00	ТО системы противопожарной защиты (автоматика)
7.	ООО «Дипломат»	3-Юр от 01.09.11 Расторгнут с 15.04.2017. далее юридическое обслуживание по отдельным договорам.	23000,00	Юридическое сопровождение
8	ООО «Техносфера»	80 от 05.06.14	1350,00	Обслуживание сайта
9	ЗАО «ЮНЭП»	148 от 04.03.2014	25, руб за 1 ртутную лампу По заявке	Вывоз и утилизация отработанных ртутных ламп
10	ООО «Балтийский дом»	23/2/2 от 01.07.2010 Доп.	644 665,94 4775,00	Санитарно-техническое обслуживание дома, служба дежурных

	Расторгнут с 01.07.17, заключен договор с НП ЭУЖХ «Дом»	Соглашение № 11 от 01.02.14 к Договору № 23/2/2 от 01.07.2010		администраторов, консьержи в 5 парадной Обслуживание КНС (канализационной насосной станции)
11	ООО «Строительно-монтажная компания «Спецтехника»	б/ н от 20.09.2009	90 ,00 за 2 абонентский отвод	Обслуживание коллективной антенны
12	ООО «Созвездие»	К-48Т от 01.07.2013	360,00 за куб.м.	Вывоз ТБО
13	ООО «Управление механизации «АДК»	03/01/14 от 09.01.14	10000,00 за смену	Механизированная уборка снега (по заявкам)
14	ФГУП «РТУ»	371 от 01.11.2009	51 руб. за 1 радиоточку	радиоточка
15	ООО «СМУ-сервис»	19 от 01.10.2012 Заключен новый договор 19 от 01.01.17	65901,15 71 186,00	ТО 16 лифтов
16	ООО «Титан»	2932-09ГР от 15.04.2009	4600,00	Обслуживание тревожной кнопки, группа реагирования
17	ЗАО «Отдел»	78/00166 У от 01.01.2015	8611,09	ПО начисление квартплаты, бух. учет
18.	ООО «Балтийская инженерная группа»	03-010509 от 01.05.2009	10925,00	Обслуживание сигналов ОДС
19	ООО «актив софт»	15 от 0.06.2016	3500,00	Обслуживание компьютеров, обновление программ.

3. Расходование средств по статье «текущий ремонт» : в 2016 начислено по статье 3 756 278,90, израсходовано 2 208 340,09, экономия 1 547 938,81

Расходование средств по статье « текущий ремонт» в 2017 г. начислено по статье 4 137 506, 16 израсходовано 3 987 908,80 , экономия 149 597, 36

Расшифровка расходов:

В рамках договора с обслуживающей компанией ООО « Балтийский дом» 896 356,08

Прочих расходов :

- замеры сопротивления изоляции в доме 120 000;
- обследование и прочистка вентканалов 34000;
- ремонт входных дверей 9054,00;
- ремонт козырьков над вентшахтами парадные 2,6 61121,00, над вентшахтами 1,3,4,5,7 202085,00
- замена розлива ХВС 2 парадная (металл на полипропилен) 187450,00, в 2017 г замена розлива ХВС на чердаках парадных 3 и 4 282 109,00
- установка столбов-ограничителей 10000,00;

- экспертиза стен (на предмет намокания, грибка) кв 73 30 000,00, далее работы по утеплению фасадных стен 66 800,00, восстановление кирпичной кладки на фасаде 18 210,00, **в 2017 г :** монтаж защитных сеток, простукивание и демонтаж осколков кирпича на ограждениях переходных балконов 331 415,00,герметизация парапетов на кровле в 2016 г-88 690,00, ремонт фасада, герметизация парапетов на кровле 240 556,00, экспертиза состояния фасада 200 000,00 (ООО « Модуль-проект», компания, которая делала экспертизу фасада на Варшавской,19), утепление фасада по жалобе кв 207 90 288,00, утепление с фасада наружных стен кв. 223 49980,00, утепление стен кв 54, герметизация трещин кв 207 90 288,00
Итого за 2 года по фасадам -1 206 227,00

- ремонт отливов на лоджии кв. 680 12080,00
- устройство защитных ограждений на чердаке 13 365,00.
- устройство гидроизоляции на балконе кв 567, устройство стяжки на переходном балконе 2 эт 7 парадной 83 301,00, гидроизоляция на втором балконе кв 567 68 801,00
- укрепление решеток-входов в подвал (были взломы), ремонт газонных ограждений 153730,00
- сканирование и прочистка вентшахты 19800,00
- Ремонт асфальта в 2017 г 227 кв. м, отмостки 489 кв. м. 996 050,00

Работы по текущему ремонту МКД по видам работ :

Работы по благоустройству и содержанию общего имущества :

- уход за клумбами с мая по сентябрь 22800,00, налоги с ФОТа 30,2% 6886,00, закупка рассады цветов 34 209,44, в 2017 г 28 000, налоги с ФОТа 8456,00, закупка рассады 20727,00
- 2017 г высадка лип на парковках 124 280,00
- механизированная уборка снега 54375,00, 2017-81937,00
- очистка козырьков переходных балконов верхних этажей от снега и наледи в 2016 г- 86207,00, в 2017 г 66 500,00

Работы по ремонту общего имущества:

- мытьё фасадного остекления методом промышленного альпинизма за счет целевых взносов с тех квартир, которые имеют остекление 335 952; в 2017 г 348 073,00
- промывка теплообменников 4 шт 64000,00; и в 2017- 64000,00
- утилизация и обезвреживание ртутных ламп 3600,00

- работы, выполненные по договорам подряда с физическими лицами (окраска полусфер, окраска граффити, ремонт тротуарной плитки, ремонт ограждений газонов и т.д.) на общую сумму 40050, налоги 30,2 % 12 095,00, в 2017 г заменены 39 светильников в кассетных потолках лифтохоллов, в офисе ТСЖ на светодиодные на сумму 61050,00, Заменен розлив ХВС на чердаке парадных 1,2 74232,00 налоги 30,2 %

Административно-хозяйственные расходы

2016 г начислено по статье 1307140,59

Расходы 1699072,58:

Услуги банка за ведение счета 44792,27

Телефония 20456,12

Заправка картриджей, электронные подписи, почтовые услуги 22996,00

Обслуживание сайта 16200,00

Обслуживание консультационных систем, компьютеров 67 120,00

Обслуживание тревожной кнопки 46 000,00

Фонд заработной платы 1216945,48, налоги 227820,46

Хоз. расходы 25 477

2017 г

начислено по статье 2278 448

Расходы 2 132 456

Недобор по статье 391 931,99 в 2016 г (заложен был в бюджет)

Затраты по содержанию и ремонту лифтового оборудования:

- ежегодное техническое освидетельствование лифтов 2016 г. 78 565,00 в 2017 г 70400,00

- страхование лифтов 15300;

- обучение ответственного за безопасную эксплуатацию лифтов 3500,00

- установка аварийных светильников в лифтах на АКБ (при застревании лифта, отключении света, светильник работает 40 мин) 46 359,00

-замена электродвигателя лебедки 2 парадная 39410,00, в 2017 г на втором лифте 56 258,00

- в 2017 г произведена замена ограничителей скорости на лифтах парадных 1,2,3,5,7,8, замена редуктора лебедки в парадных 2,3, главного привода в 8 парадной на сумму 152 363,00 (по предписанию инспектора во время ежегодного освидетельствования лифтов)

- в 2017 г заменены тяговые канаты в лифте 7 парадной (по предписанию инспектора во время ежегодного освидетельствования лифтов) 75 388,00, тяговых канатов и КВШ в лифтах парадных 4 (1 лифт) ,6 (1 лифт) 107 924,00

- в 2017 заменен редуктор привода дверей кабины лифта парадная № 3 18 469,00

Итого работ по ремонту лифтов в 2016,2017 гг 578 236,00

Работы по содержанию системы домофонии и видеонаблюдения в доме :

- ремонтные работы за 2016 г по содержанию системы видеонаблюдения, шлагбаумов и системы домофонии составили 32100,00, в 2017 18655,00

Судебные дела.

Работа с административными органами.

Плановых и внеплановых проверок (по жалобам граждан) в 2016 г не проводилось. Привлечения ТСЖ « Янтарный берег-2» к административной ответственности не было. В 2017 г проведена плановая проверка органами МЧС.

Работа с неплательщиками (судебное производство)

Дебиторская задолженность ТСЖ « Янтарный берег-2» составляет на 31.12.2018 6 072 753,26. Если проследить динамику изменения дебиторской задолженности ТСЖ « Янтарный берег-2» с 2009 по 2018 г, то следует отметить, что она снизилась на 27%.

	Квартиры	Встройка	Всего по дому
на 31.12.2009	7 139 249,00	1 139 057,00	8 278 306,00
на 31.12.2010	7 644 976,00	1 196 214,00	8 841 190,00
на 31.12.2011	6 749 715,00	830 650,00	7 580 365,00
на 31.12.2012	6 819 750,00	17 277,00	6 837 027,00
на 31.12.2013	5 851 878,00	77 068,00	5 928 946,00
на 31.12.2014			5 640 885,15
На 31.12 2016	6421290,55	681218,91	7102923,76
На 31.12.2017	7171481,38	748982,33	7921878,01
На 31.12 2018	603934,92	5468818,34	6072753,26

В 2017 г подано 11 исков к должникам на общую сумму 849 980 руб , из них оплатили в процессе рассмотрения 3 должника на сумму 220 000 руб, по остальным получены судебные приказы, возбуждено исполнительное производство.

Юридические расходы.

Иски к неплательщикам 61600,00

Юридическое сопровождение по решению спора с ООО « Л1» и ТГК-1 по поводу возврата ТСЖ 951 414,00 (сумма за пределами сроков исковой давности период с 01.02.2088 по 30.09.12) 445 000,00. Сумма в размере 951 414,00 возвращена.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2016 экономия по всем статьям деятельности составила 481 998,10, на расчетном счете на 2 164 847,00руб.

По состоянию на 31.12.2017 экономия по всем статьям деятельности составила 5 329 208 , на расчетном счете 7 570 572,00.

ТСЖ « Янтарный берег-2» имеет доходы от сдачи в аренду подвального помещения « ремонт обуви» площадью 10,5 кв. м. Ставка аренды утверждена общим собранием в 450 руб за кв. метр. Кроме того, ТСЖ « Янтарный берег-2» получает доход от рекламных вывесок на фасаде здания. Ставка аренды фасада утверждена общим собранием в размере 500 руб за кв. метр . также заключены договоры с интернет-провайдерами на использование общего имущества .По состоянию на 01.01.2017 получен чистый доход 343 433 руб 00 коп. , на 01.01.2018 г- получен чистый доход 411 280,00.

Исполнение решений общего собрания членов ТСЖ « Янтарный берег-2» от 13.01.2017гг

ОТЧЕТ

об исполнении бюджета ТСЖ « Янтарный берег-2» в части
расходования резерва с 01.01.2016 по 01.12.2017 г

2016 г резервный фонд :

На 01.01.2016	8 155 000
Потрачено	1 167 000
Прибыль от Коммерческой деятельности	343 000
Экономия по смете	486 000
Остаток резерва на 31.12.17	7 817 000

2017 г резервный фонд :

На 01.01.2017	7 817 000
Потрачено	1 029 000
Прибыль от коммерческой деятельности	411 280
Экономия за год	5 328 720
Остаток резерва на 31.12.18	12 528 000

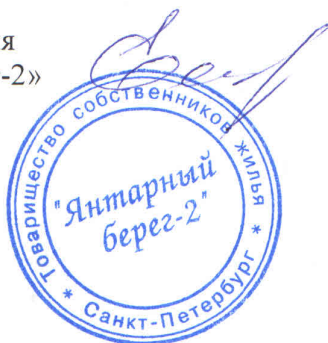
В долгах находится 6072753,26, поэтому сумма к распределению 6 455 247

ИТОГО

	Заложено в бюджет	выполнено
1	1 378 512,00	1 507 754,00
	Перерасход по статье « содержание дома», санитарное содержание территории возникший по причине того, что земельный участок после оформления землеотвода и обустройства парковок вырос в 2 раза и привлечены 2 дополнительные ставки дворников. Сумма затрат 57438 в месяц*24 мес=1 378 512	95 000,00
	150 000 Аудиторские услуги	
2	300 000,00	104 286,00

	Настил на 1 этажах в межсезонье и в зимний период сменных ковров Lindstrom (2 года)	
3	600 000 Юридические услуги	506 600,00
4	340 000 Страхование гражданской ответственности, страховые случаи(франшизы), досудебные выплаты	482 728,00
5	338 582,00 Превышение по статье « АХР» в 2016 г	391 931,00
6	342 254,00 Превышение по статье « Дежурный администратор» в 2016 г	342 598,00
7	Расходы по решению правления в 2016 г	Детский новогодний праздник 27000, налоги с ФОТа 30,2% 8154,00 Замена керамогранита в местах общего пользования - 250 000 Замена керамогранита в местах общего пользования - 186 901 Ремонт асфальтового покрытия - 130 00 Ремонт асфальтового покрытия - 75 800 Итого 677 855

Председатель правления
ТСЖ « Янтарный берег-2»



Е. Ю. Соловьева