

**Отчет о деятельности правления
ТСЖ «Янтарный берег-2»
За 2022 г**

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

ТСЖ «Янтарный берег-2» имеет прямые договоры 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» .

2. Организация текущей деятельности по обслуживанию жилого дома.

Обслуживание дома осуществляется на основании договора, заключенного с ООО « Линия сервиса» (входит в группу компаний « Балтийский дом»)

Эксплуатацию жилого дома возглавляет управляющий Юдин А. Г.

Количество заявок жильцов, полученных и обработанных сотрудниками обслуживающей организации за 2022 : сантехниками- 1850, электриком- 420, плотником- 250

Председателем правления было рассмотрено 60 заявлений жильцов и даны письменные ответы.

3. Расходование средств по статье « текущий ремонт» : в 2022 произведено работ на сумму 5 481 736 руб .Начисления по статье « текущий ремонт» за 2022 год 4 369 935 руб. Собираемость 80%- 3 495 948. Перерасход 1 111 800,9 по статье покрыт за счет резервного фонда.

Перечень работ:

3.1. Ремонт лифтов на сумму 978 006

| | |
|--|---------|
| Замена канатов ограничителей скорости 8,1,5 парадные | 48236 |
| Замена тяговых канатов лифта парадная 5 | 170 000 |
| Замена тяговых канатов лифта парадная 5 | 113618 |
| Замена редуктора лебедки 4 парадная | 230 000 |
| Замена шкива ограничителя скорости 2,4,5 парадные | 31798 |

| | |
|---|--------|
| Замена отводного блока лифт 1 парадная | 11000 |
| Замена отводного блока , ограничителя скорости парадная 4 | 21600 |
| Замена отводного блока , ограничителя скорости парадная 4 | 22700 |
| ремонт редуктора лебедки 6 парадная | 58724 |
| Замена плат управления и замена процессора платы электронного управления станции парадная 1 | 56784 |
| Замена тяговых канатов лифта парадная 7 | 181998 |
| Замена редуктора привода дверей кабины 4 парадная | 31548 |

3.2. Замена розлива холодного водоснабжения в подвале (оцинковка на полипропилен):

- верхний розлив парадных с 1 по 4 517 587,07
- нижний розлив парадных с 5 по 8 1 152 638,36

3.3. Комплекс наружных работ на фасаде и кровле 2 корпуса:

- Ремонт в местах лущения кирпича на переходных балконах парадных 5,6 (оштукатуривание, окрашивание). Зашивка накладной панелью лущения кирпича на балконе кв. № 514, локальный ремонт фасада 313 968

- Герметизация трещины в кирпичной кладке у кв. 238, ремонт протечек фасадного остекления кв 320, 55 720

- простукивание фасада (ограждающих конструкций переходных балконов и удаление фрагментов деструкции кирпичной кладки) 191 809

Утепление наружных стен (промерзание) методом инъецирования (кв 760) 69850

Стоимость комплекса работ по пункту 3.3. в 2022 году 613 347 руб

Справочно о работах, произведенных ранее по ремонту и содержанию фасада

| | |
|--------------|--------------|
| 2022 г | 613347,00 |
| 2021 г | 1 149 750,00 |
| 2020 г | 2 934 697,80 |
| 2019 г | 223 400,00 |
| 2018 г | 921 724,00 |
| 2016, 2017 г | 1 206 227,00 |
| 2015 г | 191400,00 |
| Итого | 6 240 545,80 |

- ремонт кровли над парадными с 1,2,3 4 ,5. 6 на сумму 325 649
- замена дефлекторов на стволах мусоропроводов 62400

3.4. Ремонт и частичная замена газонных ограждений, изготовление недостающих ограждений на урны, установка лежачих полицейских, ремонт отмостки 219 235

3.5 Работы по выводу труб канализации с чердака на кровлю (жалобы на запах канализации на чердаке 8 парадной и 5 парадной) 174 890

3.6. Косметический ремонт этажей на сумму 320 800:

- 1 парадная : Этажи 16,15,14,13,10,9,8,5- ремонт лифхолла (стены и потолок
- 2 парадная бЭтажи 17,16,15,12,9,6,5,4- ремонт лифхолла (стены и потолок)
- 3 парадная : Этажи 17,15,13,10,8,4- ремонт лифхолла (стены и потолок)
- 4 парадная :Этажи 16,9- ремонт лифхолла (стены и потолок) Этаж 14-потолок в лифтхолле
- 5 парадная :Этажи 16,15,9,10 ремонт лифхолла (стены и потолок)
- 6 парадная : Этажи 17,16,15,14,8 ремонт лифхолла (стены и потолок)
- 7 парадная :Этаж 17-потолок, этаж 13 квартирный холл
- 8 парадная :Этажи 11,9 ремонт лифхолла (стены и потолок), 16-потолок

4. Работы по содержанию общего имущества и придомовой территории в МКД:

4.1.Работы по содержанию придомовой территории :

- 4.1.1. уход за клумбами с мая по август включительно 70 000 руб , закупка рассады цветов 81 172 руб.
- 4.1.2.уборка снега зимой , затраты на механизированную уборку , очистку козырьков балконов и парапетов кровли 299 225
- 4.1.3. работы по проверке и очистке вентиляционных шахт 18 000

4.2. Работы по содержанию общего имущества :

- 4.2.1. Комплекс работ согласно требований пожарной безопасности по замерам сопротивления изоляции в каждом этажном щите и в ГРЩ дома (1 раз в 3 года) 120 419
- 4.2.2. настил сменных ковров на 1 этажи в 8 парадных 147969

4.2.3. мытье фасадного остекления методом промышленного альпинизма за счет целевых взносов с квартир, имеющих остекление 357 025 руб

4.2.4. промывка теплообменников химическим способом 4 шт 68000,00;

4.2.5. Содержание дома 4 199 282 ,придомовой территории 1 483 449

5.Административно-хозяйственные расходы 2 431 950 в 2022 г

1. Заработная плата, включая НДФЛ– 750 685,60 рублей, налоги с ФОТа 226 707,05
2. Бухгалтерские услуги – 600 000 рублей.
3. Оплата ГИС ЖКХ и программ по учету квартплаты , онлайн-кассы– 177072 рублей
4. Охранные услуги – 97000 рублей (Росохрана Телеком и Форвард)
5. Услуги по обслуживанию компьютеров – 45500 рублей
6. Услуги по размещению сведений в интернете -30000 рублей
7. Услуги по телефонии – 83874 (Моб. Тел.-65697, Ростелеком – 18177) рублей
8. Обслуживание сайта 39600 рублей;
9. Хозяйственные расходы 201 511,35рублей. (Картридж для принтера, бумага, канцелярские товары, ризография, почтовые услуги, хоз. расходы, электронные подписи)
10. Аудиторская проверка 180 000 рублей

6. Затраты по содержанию и лифтового оборудования в 2022 г

- ежегодное техническое освидетельствование лифтов 70400,00
- ежемесячное техническое обслуживание 16 лифтов 1 199 228,00
- страхование ответственности перед третьими лицами 3 400,00

Итого работ по содержанию лифтов в 2022 г 1 273 028 руб 00 коп.

7. Работы по содержанию системы домофонии и видеонаблюдения в доме :
Потрачено 488 980 руб, начислено в квитанции по строке « ПЗУ» (переговорно-замочное устройство,т.е домофон) 216 233 руб, . Перерасход 272 646.

В сумму затрат включены : обслуживание домофонов, камер , 2 шлагбаумов. Оплата в месяц по договору составляет 27920,00,в год 335 040.

8. Судебные дела, работа с административными органами. Проверки и штрафы отсутствуют.

9. Работа с неплательщиками .

Дебиторская задолженность ТСЖ «Янтарный берег-2» составляет на 31.12.2023 6 541 147

| | 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 | 6 964 895 | 772 911 | 7737806,41 |
| На 31.12 2019 | 7 120 543 | 461 037 | 7 581 580 |
| На 31.12. 2020 | 7 289 318 | 805 215 | 8 094 533 |
| На 31.12.2021 | 5762955 | 1069889 | 6 832 844 |
| На 31.12.2022 | 5 810 240 | 730 907 | 6 541 147 |

Работа с должниками:

В 2021 г заключен договор с компанией, которая адресно работает с должниками в досудебном порядке , за 2021 год собрано задолженности (поступило на расчетный счет), 4 035 493,00 сумма вознаграждения за работу с дебиторами составила 605324 руб., в 2022 г собрано задолженности (поступило на расчетный

счет), 5 154 753,33 сумма вознаграждения за работу с дебиторами составила 773 213 руб

В 2022 г поданы заявления на вынесение судебного приказа в отношении должников:

| Данные должника | Сумма задолженности |
|--|----------------------------|
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 5 | 186477 руб.40 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 32 | 112177 руб.65 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 175 | 82698 руб.79 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 327 | 165130 руб.03 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 344 | 78660 руб.60 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 391 | 297933 руб.97 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 467 | 92079 руб.43 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 481 | 96571 руб.33 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 532 | 151854 руб.56 коп. |
| г Санкт-Петербург, ул Варшавская, д. 23 корп. 2, кв. 546 | 243744 руб.19 коп. |

Кв № 546 и № 391 не оплачивают ЖКУ несколько лет, исполнительные производства в отношении этих квартир закрываются через несколько месяцев, т.к. у должника, кроме квартиры нет доходов и имущества.

8. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2022 на расчетном счете 3 241 365,36

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 размере 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 01.01.2023 получен доход 1 166 112 руб, уплачен налог 69 967

ОТЧЕТ

Об расходовании резервного фонда, утвержденный общим собранием членов ТСЖ «Янтарный берег-2» в 2021, 2022 гг

| | Заложено в бюджет на 2021,2022 гг | Выполнено |
|----|---|---|
| 1 | перерасход по статье « содержание дома и придомовой территории» в размере 2 889 850 покрывать из резервного фонда | В 2021 г 1030493 В 2022 г 1208 500 |
| 2. | направить средства резервного фонда в размере 250 000 руб 00 коп. на настил на 1 этажах в межсезонье и в зимний период сменных ковров Lindstrom | 38994 руб в 2021 г 147 969 в 2022 г |
| 3 | направить средства резервного фонда в размере 180 000 руб. 00 коп на оплату аудиторских услуг | 180 000 в 2022 г. |
| 4 | направить средства резервного фонда в размере 600 000 руб. 00 на юридическое сопровождение | 605324 руб оплата вознаграждения юридической компании по факту выполненных работ по сбору долгов. За 2021 г собрано 4 035 493 2022 г оплачено 773 213, получено в результате досудебной работы с неплательщиками 5 154 753,33 40 000 исковое заявление к Невскому экологическому оператору. |
| 5 | направить средства резервного фонда в размере 340 000 руб на страхование гражданской ответственности ТСЖ перед 3 лицами, а также на возможное возмещение убытков третьим лицам. | Оплата страховки 80 000 руб в 2021 г. Страховых случаев в 2021 г не было. 2022 г .: Возмещение убытков кв 613 - 60 000, кв 607-60000. Причина-дефект стояка ГВС. Оценка ущерба произведена экспертной компанией. |

| | | |
|----|---|--|
| | | <p>Стоимость работ 10 000</p> <p>Убыток кв № 718 причинен свищом на подающем трубопроводе отопления д 110 м. размер убытка 151 749 руб.(60 000 оплатило ТСЖ как франшизу по договору страхования, остальные убытки погасила страховая компания)</p> |
| 6 | направить средства резервного фонда в размере 1 000 000 руб. 00 коп на асфальтирование, ямочный ремонт и ремонт отмостки. | 2 292 620 в 2021 г |
| 7 | направить средства резервного фонда в размере 2 000 000 руб. 00 коп. на текущие, неотложные и аварийные ремонты, а также расходы, определяемые по решению Правления. | По решению Правления из резервного фонда покрыт перерасход средств на асфальтирование (в плане выделен 1 000 000 по факту 2292 620) и затраты на замену канализации по плану 1 000 000, по факту 1 300 000. |
| 8 | Постановили направить средства резервного фонда в размере 2 206 717 руб 00 коп. на ремонт фасада | 1 149 750 в 2021 г 613 347 в 2022 г |
| 9 | направить средства резервного фонда в размере 900 000 руб. 00 коп на замену узлов учета тепловой энергии | Замена узлов учета не производилась, т.к предписаний от ТГК о необходимости замены узлов пока не получено. Произведена модернизация автоматики в ИТП на сумму 457000 в 2021 г |
| 10 | направить средства резервного фонда в размере 1 000 000 руб. 00 коп на замену инженерных коммуникаций (наружной канализации, нижнего розлива холодного водоснабжения (металл на полипропилен) | Замена наружной канализации 1 300 000 в 2021 г |

В отчетном 2022 году

Начислено по смете – **48 694 828 руб.**,

Оплачено (поступило на расчетный счет) – **48 941 317 руб.**,

Поступило от коммерческой деятельности – **1 166 112 руб.**

Прочие поступления – 232117 руб.

Итого денежные поступления –50 339 546 руб.

Потрачено на исполнение сметы – 49 757 626 руб.

Остаток на расчетном счете на **01.01.2022г.** – **2 659 445 руб.**,

Остаток на расчетном счете на **01.01.2023г.** **3 241 365 руб.**,

Председатель правления ТСЖ «Янтарный берег-2»



Е.Ю.Соловьева