

**Отчет о деятельности правления
ТСЖ «Янтарный берег-2»
За 2023 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».

По решению собрания собственников с 2023 г собственники перешли на прямые договоры и расчеты с РСО: с 1 мая 2023 с ГУП «Водоканал», с 1 июня 2023 с ТГК-1.

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 отработанных сотрудниками обслуживающей организации за 2023 : сантехниками- 2100, электриком- 380, плотником- 350

Председателем правления было рассмотрено 100 заявлений жильцов и даны письменные ответы.

3. Расходование средств по статье «текущий ремонт» : в 2023 произведено работ на сумму 4707500,9, Начисления по статье «текущий ремонт» за 2023 год 4580541,47. Собираемость 80%- 3 664 433

Перечень работ:

3.1. ремонт лифтов на сумму 500 381

Замена канатов ограничителей скорости лифт 8 парадная	44 488
Замена тяговых канатов лифта парадная 4	188 924
Замена старых светильников на потолках лифтов парадных 1,2,3,4,7,8 на новые	26013
Замена тяговых канатов лифта парадная 8	136730
Замена отводного блока лифт 5 парадная	18506
Замена отводного блока , ограничителя скорости, сальников редуктора лифта парадные 1,6,7	85720

3.2. ремонт асфальтового полотна , отмостки 163540 (32 кв.м.), промазка швов битумом 35420 (161 м.п. всего асфальта, который ремонтировали в 2021 г)

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

- ремонт и защита фасада с целью предотвращения разрушения кирпича: укрытие теплоизоляционной смесью ограждений переходных балконов парадные 1 и 8, парадные 2,3,4,5,6,7 переходные балконы 16 и 17 этаж, верх стены черной лестницы парадной 1. (17 кв.м.). Укрытие тепло и влагозащитным составом фасадной стены у кв № 760 и чердака в объеме 96 кв.м. (промерзание стен Работы на сумму 1 324 130 .

- ремонт фасада парадных 1,5,6,7,8 (восстановление разрушенного кирпича методом оштукатуривания и окрашивания) 304 335

- простукивание фасада (ограждающих конструкций переходных балконов и удаление фрагментов деструкции кирпичной кладки) 235 838

Утепление наружных стен (промерзание) методом инъектирования 60 850

Стоимость комплекса работ по пункту 3.3. в 2023 год 1 925 153 руб

Справочно о работах, произведенных ранее по ремонту и содержанию фасада

2023 г	1 925 153,00
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	8 165 698,80

- ремонт кровли над парадными с 4 ,5 (установка аэраторов) на сумму 46480

- герметизация парапетов на кровле парадных1,2,3,4 (345 штук) 126 300

3.4. Ремонт в служебных помещениях, окраска полусфер, ремонт уголков на первых этажа, удаление граффити 26500

3.5. Аварийно-восстановительные работы в 2023 г. Произведено обследование и ремонт ограждающих конструкций (входы в подвальные помещения). Был обнаружен крен ограждающих конструкций, произведен частичный разбор, который показал, что под облицовкой опорная стена состоит из сильно разрушенного красного пустотелого кирпича, существует угроза обрушения. Привлечены экспертные организации . Стоимость экспертиз 70 000. Стоимость аварийно-восстановительных работы 734 735 руб

3.6. работы по ремонту фасадного остекления 98 256

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 50 859

4.1.2.уборка снега зимой : затраты на механизированную уборку , очистку козырьков балконов и парапетов кровли 342 260

4.1.3. работы по проверке и очистке вентиляционных шахт 185 000

4.2. Работы по содержанию общего имущества :

4.2.2. настил сменных ковров на 1 этажи в парадные 146 674

4.2.3. мытье фасадного остекления методом промышленного альпинизма за счет целевых взносов с квартир, имеющих остекление 405 609 руб

4.2.4. промывка теплообменников химическим способом 4 шт 44000,00;
-закупка новых манометров 95000

4.2.5. Дератизация, дезинсекция в 2023 г 56 000,00

4.2.6. Содержание дома и придомовой территории 8 691 501,15

Административно-хозяйственные расходы 2665160,42 в 2023 г

1. Заработная плата, включая НДФЛ– 896 706 рублей, налоги с ФОТа 270 806
2. Бухгалтерские услуги – 780 000 рублей.
3. Оплата ГИС ЖКХ и программ по учету квартплаты , онлайн-кассы– 177073 рублей
4. Охранные услуги – 96000 рублей (Росохрана Телеком и Форвард)
5. Услуги по обслуживанию компьютеров – 44000 рублей
6. Услуги по размещению сведений в интернете -46740 рублей
7. Услуги по телефонии – 76147 (Моб. Тел.-59700, Ростелеком – 16447) рублей
8. Обслуживание сайта 41508 рублей;
9. Хозяйственные расходы 236 180,42рублей. (Картридж для принтера, бумага, канцелярские товары, ризография, почтовые услуги, хоз. расходы, электронные подписи)

Затраты по содержанию и лифтового оборудования в 2023 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 2023 г 1 273 028 руб 00 коп.

Работы по содержанию системы домофонии и видеонаблюдения в доме :

Потрачено 219412 руб, начислено в квитанции по строке « ПЗУ» (переговорно-замочное устройство) руб, . Перерасход 272 267.

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

Судебные дела, работа с административными органами.

Проверки и штрафы отсутствуют.

Работа с неплательщиками .

Дебиторская задолженность ТСЖ « Янтарный берег-2» составляет на 31.12.2023 5 317 177

	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
На 31.12.2023	4 733 921	583 256	5 317 177

Работа с должниками:

В 2023 г заключен договор с компанией, которая адресно работает с должниками в досудебном порядке . В 2023 в результате данной работы на расчетный счет получено 2 592 609,27 , уплачено компании 388 891,39

В 2022 г в отношении злостных неплательщиков получены судебные приказы, начато исполнительное производство:

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

В случае, если ИП закрыто по причине того, что с должника нечего взыскать, ТСЖ снова подает исполнительный лист через 6 месяцев и ФССП вновь возбуждает исполнительное производство.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2023 на расчетном счете 5 582 497

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 01.01.2024 получен доход 903 024 руб, уплачен налог 54181 руб.

ОТЧЕТ

Об расходовании резервного фонда, утвержденный общим собранием членов ТСЖ « Янтарный берег-2» в 2023 г

	Заложено в бюджет на 2023,2024 гг	Выполнено
1	перерасход по статье « содержание дома и придомовой территории» в размере 2 062 000,00 покрывать из резервного фонда	В 2023 438 516
2.	направить средства резервного фонда в размере 300 000 руб 00 коп. на настил на 1 этажах в межсезонье и в зимний период сменных ковров Lindstrom	146 674 руб в 2023 г
3	направить средства резервного фонда в размере 220 000 руб. 00 коп на оплату аудиторских услуг	0 руб (аудиторская проверка в 2024г за 2022,2023 гг)
4	направить средства резервного фонда в размере 700 000 руб. 00 на юридическое сопровождение	388 891,39 руб оплата вознаграждения юридической компании по факту выполненных работ по сбору долгов в 2023 г
5	направить средства резервного фонда в размере 380 000 руб на страхование гражданской ответственности ТСЖ перед 3 лицами, а также на возможное возмещение убытков третьим лицам.	0
6	направить средства резервного фонда в размере 2 500 000 руб. 00 коп на асфальтирование, ямочный ремонт и ремонт отмостки.	0
7	направить средства резервного фонда в размере 2 828 136 руб. 00 коп. на текущие, неотложные и аварийные ремонты, а также расходы, определяемые по решению Правления.	Стоимость экспертиз 70 000. Стоимость аварийно-восстановительных работы 734 735 руб по ликвидации крена ограждающих конструкций входов в подвальные помещения.
9	направить средства в размере 1 287 272руб. 00 на ремонт фасада	в 2023 год 1 925 153 руб

10	замена инженерных коммуникаций (осталось поменять верхний розлив холодного водоснабжения в парадных с 5 по 8, т.к. остальные заменены 600 000)	0 (запланировано на 2024)
11	по итогам работы за 2 года (2020, 2021) премировать единовременно 11 членов правления, которые осуществляют свою деятельность на общественных началах, по 12 000 руб. каждого (10440 после вычета НДФЛ) ($12\,000 \times 11 = 132\,000$, налоги $30,2\% = 39\,864$, итого 171864). Источник финансирования - резервный фонд, экономия, доходы от коммерческой деятельности. 171 864	0

В отчетном 2023 году

Начислено по смете – 43 443 732 руб.,

Оплачено (поступило на расчетный счет) – 44 583 632 руб.,

Поступило от коммерческой деятельности – 903 024 руб.

Прочие поступления – 219 841 руб.

Итого денежные поступления – 45 706 497 руб.

Потрачено на исполнение сметы – 43 365 234 руб.

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

Остаток на расчетном счете на 01.01.2024г. 5 582 497 руб.,

Председатель правления ТСЖ «Янтарный берег-2»

 Е.Ю.Соловьева

