

**Отчет о деятельности правления
ТСЖ «Янтарный берег-2»
За 2018 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» .

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

2. Организация текущей деятельности по обслуживанию жилого дома.

Обслуживание дома осуществляется на основании договора, заключенного с 01.07.2017 с НП ЭУЖХ «Дом»

Эксплуатацию жилого дома возглавляет управляющая Абрамова С. Л.

Количество заявок жильцов, полученных и обработанных сотрудниками обслуживающей организации за 2018 : сантехниками- 491, электриком- 371, плотником- 311

Председателем правления было рассмотрено 47 заявлений жильцов и даны письменные ответы.

3. Расходование средств по статье «текущий ремонт»: в 2018 начислено по статье 4 263 794,93 израсходовано 6457 120,48 , перерасход 2 193 325,55.

Перерасход по данным бухгалтерского учета возник по причине того, что по данной статье учтены работы, утвержденные общим собранием из резервного фонда

(расходование экономии, средств от коммерческой деятельности, а именно:

- замена плитки на этажах 1 124 504,13
- проект навесов над парадными 110 000
- экспертиза фасада и ограждающих конструкций дома 200 000

Отметим, что по данным отчета за 2017 г по статье «текущий ремонт» была экономия в размере 149 597, 36

Расшифровка расходов:

В 2018 г в доме произведены работы, которые фактически являются работами по капитальному ремонту инженерных сетей холодного водоснабжения, а именно: тонкостенные оцинкованные трубы розлива на чердаке и подающие стояки на этажах были заменены на полипропиленовые трубы «Экопластик» производства Чехия, что улучшает качество холодной воды, которую потребляют жители дома, а также предотвращает возможные убытки от затопления квартир.

Работы, произведенные по трудовым договорам :

Замена нижнего розлива ХВС в подвале № 6 , замена трубы канализации, замена трубы ХВС в водомере № 2 по трудовому договору с Трофимовым В. А.99656,00, материалы 86082,32 налоги 30,2% 26774

Замена розлива ХВС на чердаке 5 парадной по трудовому договору с Мироновым Л. Л.86360,00, материалы 77577,00 налоги 30,2% 26080

Замена розлива ХВС на чердаке 6 парадной по трудовому договору с Мироновым Л. Л.70860,00, налоги 30,2% 21381, материал 70 500,00

Замена розлива ХВС на чердаке 7 парадной по трудовому договору с Мироновым Л. Л.83744,00, материалы 64275,44, налоги 30,2% 25290

Замена розлива ХВС на чердаке 8 парадной по трудовому договору с Мироновым Л. Л.108700,00,материалы 96 533,76 налоги 30,2% 32827

Итого по замене розливов и подающих стояков за 2018 г 976 639,00 из них работы 449 320, 00, материал 331 261,00 , налоги 196 058,00

По договорам с организациями :

Замена подающего стояка ХВС от 17 этажа до 2 этажа в парадных 7,6,3,4 на сумму **844 863,95** (работа и материал)

Всего работ по замене инженерных сетей холодного водоснабжения в 2018 г на сумму 1 821 502,00

Замена дефектных труб общедомовых коммуникаций (отопление) по трудовому договору с Мироновым Л. Л.36400,00,материал 13943,17, налоги 30,2% 10992

Замена светильников наружного освещения над парадными на светодиодные 35 шт работа и материал 31684,00.

Мелкий ремонт общедомового имущества (окраска скамеек, урн, вазонов, ремонт тротуарной плитки под аркой, окраска граффити) 35465,00 , налоги 30,2 % 10710

Косметический ремонт этажей в 8 парадных работа: 92863,00, налоги 30,2 % 28044, установка металлических защитных уголков в 8 парадных 19920,00 , налоги 30,2 % 6015, материалы 55679 и 18010- уголки

Работы по утеплению стен с целью устранения промерзания в квартирах, потолков в неотапливаемых электрощитовых по жалобам собственников квартир 316 236,60

Ремонт кровли 172280,00

Ремонт фасада (оштукатуривание отстрела кирпичной кладки, зашивка балконов панелями) 921 724,00

Ремонт и окраска газонных ограждений 73 240

Ремонт тротуаров и отмостки 461 400,00

Монтаж предупреждающих табличек на фасаде 28791,00

Работы по текущему ремонту МКД по видам работ :

Работы по благоустройству и содержанию общего имущества :

- уход за клумбами с мая по сентябрь 28000,00, налоги с ФОТа 30,2% 8456, закупка рассады цветов 29138,10 ,

механизированная уборка снега 39000

- очистка козырьков переходных балконов верхних этажей от снега и наледи 76700

Работы по ремонту общего имущества:

-мытьё фасадного остекления методом промышленного альпинизма за счет целевых взносов с тех квартир, которые имеют остекление 345 150,50

- промывка теплообменников 4 шт 64000,00;

-утилизация ртутных ламп 3750;

-ремонт входных дверей в парадные 42 585,00.

Административно-хозяйственные расходы

Телефония 22 156;

Обслуживание сайта 16200;

Обслуживание консультационных систем, компьютеров 42000;

Обслуживание тревожной кнопки 36421;

Фонд заработной платы 573 431, налоги 173 176;

Бухгалтерское обслуживание 479 100;

Хоз. расходы 17 788,96;

Фонд премирования за год 85 812.

Затраты по содержанию и ремонту лифтового оборудования:

- ежегодное техническое освидетельствование лифтов 70400

- страхование лифтов 3825

произведена замена ограничителей скорости на лифтах парадной 3, (по предписанию инспектора во время ежегодного освидетельствования лифтов) 15242,00

заменены тяговые канаты в лифте парадных 4,6 (по предписанию инспектора во время ежегодного освидетельствования лифтов) 107 924,00

-замена редуктора привода дверей 3 парадной 18469,00

-замена освещения в лифтах 5 и 6 парадной 57323,00

Итого работ по ремонту лифтов 198 958,00

Работы по содержанию системы домофонии и видеонаблюдения в доме :

- установлены 2 обзорные видеокамеры с видом на парковки 47 759,00

Судебные дела, работа с административными органами.

Плановых и внеплановых проверок (по жалобам граждан) в 2018 г не проводилось. Привлечения ТСЖ « Янтарный берег-2» к административной ответственности не было. В 2017 г проведена плановая проверка органами МЧС, в 2018 г замечания по результатам проверки МЧС устранены (два замечания: демонтировать натяжной потолок в 1 парадной на 17 этаже, сделать пожарную сигнализацию в помещении консьержа 5 парадная)

Работа с неплательщиками .

Дебиторская задолженность ТСЖ « Янтарный берег-2» составляет на 31.12.2018 7737806,41. В 2018 г производилась разъяснительная работа с неплательщиками (обзвоны, направление писем-напоминаний и т.д.)

	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			7737806,41

Юридические расходы за 2018 г составили 110 000,00 услуги представителей в суде и 25 000,00- судебная экспертиза. Из них 39060 подлежат возмещению проигравшей стороной по иску собственника кв № 531 (Собственнику отказано в иске по взысканию убытков с ТСЖ « Янтарный берег-2» по затоплению квартиры.) Московский районный суд дело № 2-866/2018. Собственником кв. № 531 Гуцу Н. Н. подан иск к ТСЖ на

возмещение убытков по затопления квартиры на сумму 178000 руб, моральный вред 20000 руб, юридические услуги 25000 руб. Итого 223 000 руб. В иске отказано. Решение вступило в законную силу. Судебные расходы и расходы на оплату представителя в суде взысканы с Гуцу Н. Н.в 2019 г.

От протечки из квартиры № 531 пострадало 5 квартир, из которых 4 были застрахованы. ТСЖ получило претензии о возмещении убытков на общую сумму 750 000 руб. 00 коп в порядке суброгации. Претензии остались без удовлетворения после решения спора по существу в суде.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2017 на расчетном счете на 5 307 830руб.33 коп.

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 289 316 руб.

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

ОТЧЕТ

об исполнении бюджета ТСЖ « Янтарный берег-2» в части расходования резерва с 01.01.2018 по 01.01.2019 г

	Заложено в бюджет на 2 года 2017,2018	Выполнено в 2018
1	1 378 512,00 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	637 895,50
2.	150 000 Аудиторские услуги	140 000 (проверка за 2016,2017 гг)
3	300 000,00 Настил на 1 этажах в межсезонье и в зимний период	23 430,54

	сменных ковров Lindstrom (2 года)	
3	600 000 Юридические услуги	119 060,00
4	340 000 Страхование гражданской ответственности, страховые случаи(франшизы), досудебные выплаты	84023,32 оплата страховки за год 103 156,30* * выплата убытка от затопления квартиры лопнувшим трубопроводом на чердаке. Убыток компенсирован страховой компанией за минусом франшизы 50 000 руб.
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	200 000 экспертиза фасада; Новогодний праздник для детей 30000; Охранные услуги 40 000; Монтаж охраной сигнализации в ТСЖ 36033,16 (переход от ООО « Дельта» к « Росохране» 85812 премирование

В отчетном 2018 году

Начислено по смете - 41 293 823 руб.,

Оплачено (поступило на расчетный счет) – 39 501 582 руб.,

Поступило от коммерческой деятельности – 289 316 руб.

Итого денежные поступления – 39 790 898 руб.

Остаток на расчетном счете на 01.01.2018г. – 7 570 573 руб.,

Потрачено на исполнение сметы – 44 320 753 руб.

Остаток на расчетном счете на 01.01.2019г. – 5 307 830 руб.,

Перерасход в сумме – 3 004 783 руб. был использован за счет прибыли прошлых лет, коммерческих доходов и резервного фонда.

Остаток резервного на 01.01.19 фонда, полученного за все предыдущие годы

10 309 794,89

Председатель правления ТСЖ «Янтарный берег-2»

Е.Ю.Соловьева

