

**Отчет о деятельности правления
ТСЖ «Янтарный берег-2»
За 2019 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 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 2019 : сантехниками- 412, электриком- 320, плотником- 205

Председателем правления было рассмотрено 35 заявлений жильцов и даны письменные ответы.

3. Расходование средств по статье «текущий ремонт» : в 2019 выполнено работ на сумму 5 336 475, 55

Наиболее крупные работы:

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. При замене нижнего розлива ХВС в подвале применялся материал российского производства.

Замена подающих стояков с чердака до 2 этажа:

5 парадная замена подающего стояка ХВС 56 м.п. с восстановлением отделки на этажах 242 524,00

1 парадная 112 м.п. 410 778,08

8 парадная 112 м.п. 369 203,00

Замена нижнего розлива ХВС в подвале :

Парадные 3,4 82 360,00

Парадные с 1 по 4 160 м.п. 292 505,00

Итого по замене нижнего розлива и подающих стояков за 2019 г 1 397 370

Справочно о работах по замене розливов ХВС, выполненных в доме ранее:

В 2016, 2017 г на сумму 469 559,00

2018 г на сумму 1 821 502,00

2019 г на сумму 1 397 370,00

Итого по замене розливов ХВС с 2016 по 2019 г 3 668 431,00

Замена внутренней канализации (ливневой и хозяйственной: чугун на пластик):

64 м.п 90 184,50;

58 м.п. диаметр 110 и 12 м.п диаметр 160 101 916,00

Замена канализации 5 парадная 37800,00

Замена системы ЦО в подвале 5 параной 60 м.п . 64909,00

Работы аварийного характера: наружные сети канализации.

Зимой 2018-2019 г мы столкнулись с проблемой, что ряд выпусков из дома до первого колодца (зона ответственности ТСЖ) перестали работать: ливневые выпуски не функционировали, что приводило к затоплению подвалов, канализационные выпуски часто засорялись, в результате чего бытовая канализация затапливала подвалы, создавая антисанитарную обстановку. Правление решило летом 2019 г произвести вскрытие наружной канализации . Ручная выемка грунта показала, что диаметры труб хозяйственной и ливневой канализации 110, вместо 160, застройщик выполнил укладку наружной канализации без подсыпной песчаной подушки под трубой и над трубой, сверху труб находились крупные фрагменты строительного мусора, которые со временем раздавили пластиковые трубы канализации, либо привели к возникновению трещин, через которые трубы забились песком и через них плохо уходили стоки, либо не уходили совсем.

ТСЖ заменило 9 выпусков канализации из существующих 22. Сумма работ составила 720 000 руб. Из них 300 000 оплачено в 2019 г, по остальным 520 000 предоставлена рассрочка платежей до апреля 2020 г.

Часть работ отложена на 2020-21 гг, т.к. ряд выпусков проходит под асфальтом и их замену необходимо будет совмещать с плановыми работами по ремонту асфальта.

Работы по текущему ремонту МКД по видам работ :

Работы по благоустройству и содержанию общего имущества :

- уход за клумбами с мая по сентябрь 43000, закупка рассады цветов, удобрения 34 991,91 .

Зима 2018-2019 г выдалась очень снежной, поэтому затраты на механизированную уборку и очистку парапетов кровли и козырьков существенные:

механизированная уборка снега 152000;

очистка козырьков и парапетов кровли от снега и наледи 362 080,00

после снежной зимы газонное ограждения тербовало замены и ремонта. Заменено 80 м.п. газонного ограждения на сумму 110 550,00

Экстренные меры по защите кровли дома:

В 2019 г на кровлю дома стали ходить ружеры, люди, которые гуляют по крышам и водят туда экскурсии. В социальной сети « В контакте» в группе « Открытые кровли» кровля дома позиционировалась, как кровля свободного доступа: взламывались решетки, замки на кровлю. Правление приняло решение укрепить решетки –отсечки выхода на кровлю, поменять замки на все кровли. Сумма затрат 238 442,00, из них : 159 538,00 дополнительные решетки, 78 904,00 новые замки на кровлю.

Произведен ремонт кровли над пентхаусом 5 парадной 101 640,00;
Над парадными 1,2 99 275,00

Работы по фасаду дома

Простукивание фасада дома на предмет удаления отслоившихся фрагментов облицовочного кирпича

Март 2019 г 130 700,00;

Август 2019 г 92700,00.

Установлены защитные металлоконструкции у каждой парадной около входов от падения кирпича 2428 295,00 (8 штук)

Справочно о работах, произведенных ранее по ремонту и содержанию фасада

2019 г 223 400,00

2018 г 921 724,00

2016, 2017 г 1 206 227,00

2015 г 191400,00

Итого 2 542 751,00

Работы по электробезопасности в доме :

1 раз в 3 года по правилам пожарной безопасности в доме проводятся замеры сопротивления изоляции в ГРЩ и на этажных щитах.

Выявлено, что в этажных щитах собственники произвели подключения напрямую без автоматов защиты (интернет, видео и т.д.) Правление проанализировало отчет о электробезопасности этажных щитов и приняло решение привести в порядок все подключения в щитах, которые выполнены с нарушением правил.

Замеры сопротивления изоляции 120 419,00;

Работы по установке автоматов в щитах этажных 136 150,00, материалы 41478,22

Проверка трансформаторов тока по предписанию Петербургской сбытовой компании 46 200,00

Обслуживание ИТП 324000,00

Работы по ремонту общего имущества:

-мытьё фасадного остекления методом промышленного альпинизма за счет целевых взносов с тех квартир, которые имеют остекление 354 268,43

- промывка теплообменников химическим способом 4 шт 64000,00;

-ремонт поврежденного витражного остекления 32 359,00, замена остекления 28820,00;

- утепление стены по жалобе кв. № 96 18418,00

- выполнены работ по окраске дверей венткамер на кровле 77,8 квм., окраска пожарных лестниц на кровле 42 шт , окраска колонн в арке 179142,00. Применялась краска Pioneer (Норвегия)

- окраска дверей мусорников и черных лестниц, открытый вход в ГРЩ, ремонт входа в ТСЖ 50 040,00 Применялась краска Pioneer (Норвегия)

Административно-хозяйственные расходы 1 966 948,22

Электронная подпись 4000,00

Телефония 20453,37
Обслуживание консультационных систем, компьютеров 42000
Фонд заработной платы 668 900 налоги 202 007;
Бухгалтерское обслуживание 507900;
Хоз. расходы 96 825,42
Заправка картриджами 11300
Онлайн-касса 23132,82
Система С-300 (программа начисления квартплаты, личные кабинеты) 136383,08
Заказ реестров собственников 8000
Консультации 27300,00
Услуги по обслуживанию ГИС ЖКХ 28500
Услуги Мослоббанка 3921,35
Хостинг сайта 2500, обслуживание сайта 39600
Обслуживание тревожной сигнализации 30 000
Сбербанк обслуживание счета ТСЖ 51222,18
Тревожная сигнализация 63000,00

Затраты по содержанию и ремонту лифтового оборудования:

- ежегодное техническое освидетельствование лифтов 70400,00
- замена сальников редуктора 2,5,6 парадные 69330;
- ремонт электродвигателя 4 парадная 75766,00
- ремонт редуктора лебедки 3 парадной 43 664,00
- ремонтные работы 30 092,29

Итого работ по ремонту лифтов 218 852,29

Работы по содержанию системы домофонии и видеонаблюдения в доме :

В 2019 г произведен ремонт шлагбаумов, системы домофонии на сумму 223 230,00, из них:

- 74000,00 замена шлагбаума на выезд, который был сломан жителем кв. № 442. По решению правления подан иск в суд на взыскание указанной суммы с виновного лица. Затраты на услуги юриста составили 40 000,00. В 2020 г суд принял решение в пользу ТСЖ, госпошлина и расходы на представителя буду взысканы с виновной стороны после вступления решения в законную силу;
- по решению правления произведена замена двух камер с видом на шлагбаумы . установлены современные камеры, позволяющие четко видеть номер автомобиля. Сумма затрат 75180,00

Судебные дела, работа с административными органами.

Плановых и внеплановых проверок (по жалобам граждан) в 2019 г не проводилось. Привлечения ТСЖ « Янтарный берег-2» к административной ответственности не было.

Работа с неплательщиками .

Дебиторская задолженность ТСЖ « Янтарный берег-2» составляет на 31.12.2019 7 581 580

	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

Юридические расходы за 2019 г

Взыскание ущерба по поломке шлагбаума 40 000,00

Взыскание долгов 84000,00

Юридическое сопровождение 87000,00

Работа с должниками:

Подготовка документов на принудительное взыскание долгов с квартир №№ 101, 120, 143, 196, 204, 313, 391, 483, 611, 730 451, 376, получение судебных приказов, возбуждение исполнительного производства. 84000,00. Общая сумма взысканий 1 273 580,00. В 2019 г получены судебные приказы, возбуждены исполнительные производства, через приставов фактически получен долг только с кв. № 451 в сумме 135 658,00.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2019 на расчетном счете 3 012 937 руб

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 01.01.2020 получен чистый доход 418 102 руб

Исполнение решений общего собрания членов ТСЖ «Янтарный берег-2» от 14.01.2019 гг

ОТЧЕТ

об исполнении бюджета ТСЖ «Янтарный берег-2» в части расходования резерва с 01.01.2019 по 01.01.2020 г

	Заложено в бюджет на 2 года 2019,2020	Выполнено в 2019
1	Перерасход по статье « содержание дома» Сумма затрат 1 507 754,00	1400 555,00
2.	150 000 Аудиторские услуги	0 Проводим аудит 1 раз, проверяют 2 года в рамках одной проверки. Плановый аудит за 2018-2019 гг в мае 2020 г.
3	200 000,00 Настил на 1 этажах в межсезонье и в зимний период сменных ковров Lindstrom (2 года)	45 114,22
4	400 000 Юридические услуги	Взыскание ущерба по поломке шлагбаума 40 000,00 Взыскание долгов 84000,00 Юридическое сопровождение 87000,00 Их них 124000 возвратные суммы через судебное возмещение затрат с проигравших сторон
5	340 000 Страхование гражданской ответственности, страховые случаи(франшизы), досудебные выплаты	75698,32 страховка на год, убытков не было.
6	Защитные сооружения над парадными 1800 000,00	2 428 295,00
7	Расходы по решению правления 600 000,00	Новогодний праздник для детей

		50000;
8	Ремонт фасада 1000 000,00	0
9	замена плитки на этажах 457 493,00	0

В отчетном 2019 году

Начислено по смете – 42 732 551руб.,

Оплачено (поступило на расчетный счет) – 42 807 468 руб.,

Поступило от коммерческой деятельности – 418 102 руб.

Итого денежные поступления – 43 225 570 руб.м

Потрачено на исполнение сметы – 45 615 025 руб.

Остаток на расчетном счете на 01.01.2020г. – 3 012 937 руб.,

Отсаток резервного фонда на 01.01.2020 9 583 711,15

Председатель правления ТСЖ «Янтарный берег-2»



Е.Ю.Соловьева

