

ГринЛандия

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ОТЧЕТ 2017

Уважаемые соседи!

Перед вами отчет о проделанной работе ТСЖ за 2017 год.

Отчет также можно посмотреть на сайте ТСЖ: www.grnland.ru, в разделе «Документы», там же вы сможете ознакомиться с отчетами за предыдущие периоды работы нашего правления и другой документацией ТСЖ.

Для обратной связи:

пишите на почту: info@grnland.ru,

общаемся на форуме: greenlandia.mybb.ru,

приходите на прием к председателю каждый вторник с 19 до 21 часа.

Телефон ЧОП

В случае выявления нарушений общественного порядка, других противоправных действий звоните по телефону: 8-(963)-315-0434. Сохраните телефон в своем мобильном.

Если вы обнаружили неправильно припаркованный автомобиль, можно позвонить охране, она сделает замечание владельцу.



В обязанности охраны входит:

1. Предотвращение противоправных действий
2. Круглосуточное видеонаблюдение
3. Обход территории, подъездов и пожарных лестниц
4. Блокирование правонарушителей до приезда полиции

В случае, если возникают замечания или пожелания по улучшению качества работы охраны, пишите по адресу: info@grnland.ru

Содержание:

I. О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ

1. Закрытие территории ТСЖ	стр. 4
2. Модернизация видеорегистраторов	стр. 5
3. Модернизация сигнализации ТСЖ	стр. 5
4. Модернизация наружного освещения	стр. 5
5. Ремонт спусков в подвал	стр. 5
6. Замена скамеек у подъездов.....	стр. 5
7. Ковры.....	стр. 5
8. Ремонт подъездов.....	стр. 6
9. Асфальтирование	стр. 6
10. Озеленение	стр. 6
11. Туи	стр. 7
12. Праздники и подарки	стр. 7
13. На протяжении года так же.....	стр. 7
14. Установка шлагбаума.....	стр. 8
15. Капитальный ремонт.....	стр.8

II. Вопросы к голосованию

Собрание членов ТСЖ	стр. 9
Собрания собственников - корпус №2.....	стр. 10
Мероприятия, внесенные в смету.....	стр. 10

Приложения к отчету

Приложение №1 План доходов 2018	стр. 12
Приложение №2 План расходов 2018	стр. 13
Приложение №3 Финансовый отчет 2017	стр. 14
Приложение №4 Отчет ревизионной комиссии 2017	стр. 16
Приложение №5 Письмо Администрации районов о Кап. Ремонте	стр. 25
Приложение №6 Схема калиток, границ участков, видеокамер	стр. 30

I. О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ:

1. Закрытие территории ТСЖ

К 1 декабря 2017 Правление ТСЖ завершило большую работу по согласованию документации, что позволило закрыть калитки. В связи с этим была произведена модернизация домофонов и выдача новых магнитных ключей.

В процессе модернизации для удобства жителей учитывалось два момента:



- Сделан единый магнитный ключ от подъездов и калиток.
- Магнитный ключ не «клонированный», выдается только в ТСЖ для исключения массового тиражирования «чужими», не проживающими в наших домах.

Теперь для ВЫХОДА с территории необходимо нажать кнопку «**ВЫХОД**».

Кнопка «ВЫХОД» расположена на отдельно стоящем столбике в 2х метрах перед калиткой.

Для ВХОДА на территорию необходимо приложить магнитный ключ к считывающему устройству. **Время считывания - до 7 секунд.** Считывающее устройство расположено у калитки перед ВХОДОМ на территорию.



Правила въезда автомобилей

(еще раз хотим напомнить):

1. При въезде на территорию наличие пропуска под лобовым стеклом обязательно.
2. Машины скорой помощи, полиции и других спецслужб, а также «брендированные» такси, допускаются без ограничений.
3. Машины доставки, не «брендированные» такси допускаются в случае уведомления охраны, по тел. **8-963-315-0434**.

Охране необходимо заблаговременно сообщить: характеристики прибывающего автомобиля, телефон, квартиру, корпус, Ф.И.О. принимающей стороны.

4. На дворовую территорию не допускается:

- гостевой транспорт;
- автомобили, не внесенные в реестр ТСЖ;
- автомобили без пропуска.

2. Модернизация видеорегистраторов

В соответствии с решением общего собрания была произведена модернизация видеорегистраторов, а именно увеличен объем памяти. Период хранения непрерывной записи с уличных камер (*Приложение 6*) теперь составляет 7 дней.

3. Модернизация сигнализации ТСЖ

В целях экономии средств ТСЖ расторгло договор с охранной фирмой «ТИТАН», которая обеспечивала обслуживание охранной сигнализации и тревожных кнопок. Теперь вся система выведена на наш пост охраны.



4. Модернизация наружного освещения

Во дворе установлены новые энергосберегающие светодиодные фонари уличного освещения. Новое освещение экономит до 60% электроэнергии.



5. Ремонт спусков в подвал

Произведен ремонт стен спусков в подвал у трёх подъездов, которые находились в наиболее плачевном состоянии. Произведена антигрибковая обработка, восстановлены и выровнены стены спусков. Осуществлена их покраска.



6. Замена скамеек у подъездов

В связи с тем, что старые скамейки практически сгнили и их ремонт был невозможен из-за сложности конструкции, все скамейки заменены на новые, более простые и ремонтпригодные.

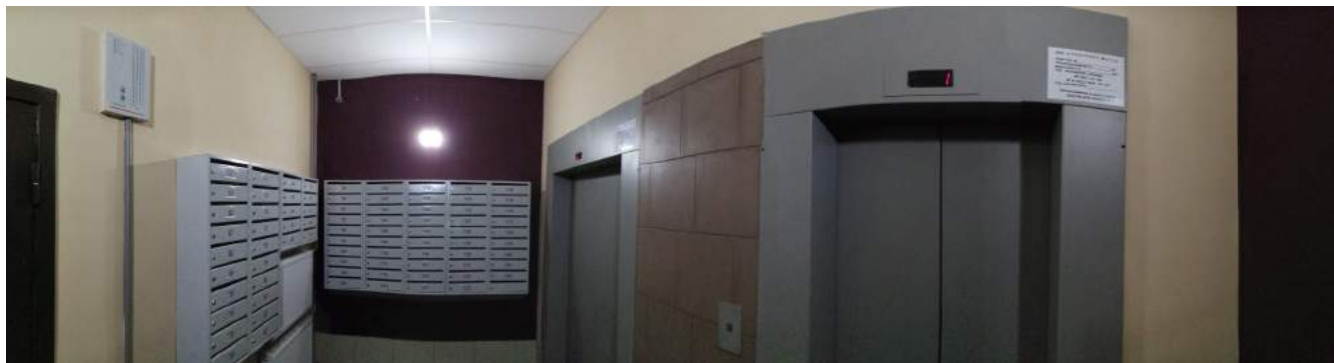
7. Ковры

В прошедшем году заключен договор с новой фирмой по сервису сменных ковров в лифтхоллах первых этажей. Это позволило уменьшить расходы на их содержание и улучшить качество обслуживания

8. Ремонт подъездов

В 2017 году, за счет средств ТСЖ были отремонтированы лифтхоллы первых этажей трех подъездов: 1 корп.3 подъезд, 2 корп. 2 подъезд, 3 корп.2 подъезд.

Выполнено снятие «шубы» со стен, их выравнивание и покраска, установлен подвесной потолок, заменены двери в консьержных, установлены новые почтовые ящики. В 2018 в планах отремонтировать следующие 4 подъезда.



Благоустройство прилегающей территории

9. Асфальтирование

Произведены работы по частичному ремонту асфальтового покрытия, выровнены тротуары с целью устранения избыточного наклона, выровнены выступающие люки.



10. Озеленение

Летом во дворе были посажены декоративные яблони, которые в дальнейшем могут давать плоды в виде маленьких яблок.

Так же во дворе проводилась стрижка деревьев, для подготовки растений к зиме производилась подкормка минеральными удобрениями. Из клумб у подъездов были выкопаны и подготовлены к зиме многолетние цветы.



Детская площадка

11. Туи

В этом году закончена плановая посадка туи по периметру детской площадки. Посадка была разделена на два периода для того, чтобы проверить насколько хорошо приживутся у нас эти растения.



12. Праздник и подарки

В этот новый год на новогоднюю елку вместе с Дедушкой Морозом и Снегурочкой был приглашен пёс «Барбоскин» *(Видео с мероприятия можно найти на нашем сайт, в разделе Новости: от 23.01.18 г.)*

Всем детям, пришедшим на праздник, Дедушка Мороз вручил сладкие подарки



13. На протяжении года также

В зимний период уборка снега проводилась в плановом режиме силами ТСЖ, а также спец техникой подрядных организаций.

Проводились следующие **ежедневные работы**: вывоз мусорных баков, очистка урн от мусора на первых этажах в лифтхолле, уборка лестничных клеток /по графику/, протирка всех входных дверей, стёкол, зеркал, протирка почтовых ящиков, уборка контейнерной площадки, уборка территории, подсыпка реагентом, вынос крупногабаритного мусора с этажей, складирование картона в экодомике, ежедневный осмотр электрощитовых и контроль напряжения на фидерах.



Сантехниками ТСЖ ежедневно проводился осмотр чердаков и подвалов на предмет аварийных ситуаций, что своевременно предотвращало протечки. Стравливался воздух из стояков ЦО и ГВС при утреннем обходе.

Электриком ТСЖ проводилась проверка освещения помещений: подвальных, чердачных, пожарасосов, хознасосов, помещений ИТП, кабельных помещений, проверка наружного и внутреннего освещения.

Проводилась профилактическая прочистка лежаков канализации от дома до колодцев, плановая проверка лифтов, аварийная прочистка канализаций в связи с засором, ежегодная проверка приборов учёта в квартирах, уборка подвальных помещений, уборка кровли, уборка чердачных помещений, очистка крышек люков, покраска, различные плотницкие работы.

Для сдачи дома к отопительному сезону проведены работы по прочистке и замене фильтров в ИТП, набивка сальников, промывка трубопровода ЦО от котельной до ИТП, а так же промывка системы ЦО (стояки, радиаторы), а также опрессовка системы ХВС, ГВС и ЦО, сдача ИТП.

14. Установка шлагбаума

В прошлом году на общее собрание членов ТСЖ был вынесен вопрос об установке шлагбаума для дополнительного контроля въезжающего автотранспорта. Большинство членов ТСЖ высказалось против установки шлагбаума.

В связи с этим, по решению Правления ТСЖ, бюджет на установку шлагбаума 390 тыс. руб. заложенный в смету, был перенесен на дополнительное проведение асфальтных работ.

15. Капитальный ремонт

В связи с неудовлетворительным состоянием труб во втором корпусе и необходимостью полной замены стояков ХВС, в ТСЖ уже не раз обращались собственники корпуса №2 по вопросу замены стояков ХВС в квартирах.

Правление ТСЖ в 2017 году продолжило заниматься вопросом переноса сроков капитального ремонта труб ХВС, что должно позволить провести их замену за счет средств Фонда капитального ремонта **(по информации: на 31.12.2017г. в Фонде капитального ремонта на индивидуальном счете 2 корпуса накоплено - 1011307,38 руб.)**.

Напомним, что только в корпусе №2, единственном из трех корпусов, стояки ХВС выполнены из металлических труб, в соответствии с проектом. На данный момент стояки находятся в аварийном состоянии и требуют замены.



В ходе переписки с Администрацией Калининского района СПб выяснилось, что для переноса сроков капитального ремонта необходимо провести обследование состояния системы ХВС в специализированной организации, имеющей все необходимые допуски, лицензии и разрешения, с выдачей от неё соответствующего заключения о состоянии труб (**Приложение 5**)

Стоимость обследования и составления заключения, учитывая протяженность магистралей ХВС во втором корпусе, составляет 350-400 тыс. рублей. Эти средства не компенсируются из средств Фонда капитального ремонта, а должны быть оплачены за счет средств собственников корпуса № 2.

Вопрос выносится на голосование собственников корпуса №2

В связи с этим Правление ТСЖ организует проведение общего собрания собственников второго корпуса по вопросу сбора средств на проведение обследования.

Данное обследование не может быть произведено за счет средств ТСЖ, т.к. средства ТСЖ - это средства собственников всех трех корпусов.



II. ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ

Собрание членов ТСЖ

Вопросы 1-4

Вопросы, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ. Отчеты об исполнении финансового плана за прошлый год и утверждения плана на текущий год.

Вопрос 5. Увеличение сбора по статье «Домофон»

Статья «Домофон» включает в себя: обслуживание домофонов, магнитных замков, входных дверей, видеонаблюдение на первых этажах и теперь обслуживание калиток.

В связи с тем, что с 01 декабря в эксплуатацию введены калитки (**см. страница 4 п.1**) увеличились расходы на их содержание и обслуживание. В связи с этим обслуживающая организация увеличила тариф по статье «Домофон» до 30 руб. с квартиры.

Вопрос 6. Увеличение сбора по статье «охрана территории силами ЧОП»

Увеличение сбора связано с повышением стоимости услуг компании, осуществляющей охрану нашей территории, по причине изменений в законодательстве и инфляционными процессами, влияющими на стоимость подобного рода услуг. Поэтому, в этом году Правление ТСЖ вынуждено повысить сбор по статье «охрана территории силами ЧОП» на 25 руб. с квартиры (ежемесячный сбор составит 295 руб. с квартиры).

Собрание собственников - Корпус № 2

Поводом проведения собрания собственников 2-го корпуса является аварийное состояние труб ХВС в корп. № 2. **(см. страница 8 п.15)**

Для проведения работ по замене труб за счет средств Фонда капитального ремонта и переноса сроков проведения КапРемонта, необходимым условием является проведение экспертизы специализированной организацией с подготовкой от нее необходимого экспертного заключения о степени износа труб ХВС в корпусе №2 **(Приложение 5)**.

Стоимость данной экспертизы, а также всех экспертных работ составит **400 000 рублей**. Предлагается разделить данную сумму между собственниками помещений второго корпуса и разбить сумму на 6 месяцев, что составит **350,88 руб. /месяц** (с июня 2018 года по ноябрь 2018 года) с квартиры. В случае экономии денежных средств, при проведении экспертизы, не израсходованный остаток собранных средств будет возвращен на лицевые счета собственников. *Т.к. в каждой квартире, не зависимо от метража, одинаковое кол-во и длина стояков ХВС, сбор осуществляется с квартиры, а не с метра квадратного площади помещения.*

Мероприятия, внесенные в смету (Приложение 2)

Ремонт подъездов

Продолжаются плановые работы по косметическому ремонту лифтхоллов первых этажей. В этом году в планах отремонтировать подъезды: корпус 3 подъезд 1; корпус 3 подъезд 3; корпус 1 подъезд 1, корпус 1 подъезд 2.

Модернизация системы допуска на территорию

Установка дополнительного модуля для регистрации брелков от ворот *(т.к. сегодняшний модуль на 500 шт. уже заполнен)*.

Работы по укреплению двух калиток *(для предотвращения открытия калитки «рывком», что периодически практикуют жители соседних домов, желающие пройти через нашу территорию).*

Для улучшения работы всей системы контроля доступа на территорию требуется дополнительная прокладка кабельных линий.

Установка видеокамер (4 шт.) (Приложение 6)

Для устранения оставшихся слепых зон видеонаблюдения территории, предлагается установить три дополнительных камеры видеонаблюдения и одну видеокамеру перенести на новое место

Асфальтирование

Необходим частичный ремонт, в связи с износом асфальтного покрытия территории. Также требуется восстановление просевших участков отмостки вокруг домов.

		УТВЕРЖДЕН
		общим собранием ТСЖ
		«__» _____ 20__ г.
		Протокол № __
План доходов		
Товарищества собственников жилья «ГринЛандия»		
на 2018 год		
Статья доходов	Сумма	Примечание
1. Доходы по квартплате, полностью перечисляемые сторонним организациям:		
	за год	
Домофон	249 575,00	
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	217 579,80	
Радио	549 630,00	
Телевидение (предоставляет ПАКТ, в квитанции "антенна")	723 240,00	
ВЦ (квитанции, справки по квартплате)	155 734,80	
ИТОГО по разделу 1	1 895 759,60	
2. Другие доходы по квартплате		
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	5 884 502,40	
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	3 070 827,72	
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	904 931,40	
Очистка мусоропроводов	702 183,84	
Содержание и ремонт лифтов	1 175 738,64	
АХР	1 483 488,00	
Диспетчеризация	1 102 729,80	
Освещение мест общего пользования	484 682,28	
Охрана силами ЧОП	2 547 700,00	
Х.В. Общедомовое	166 093,92	
Г.В. Общедомовое	348 647,40	
эксплуатация общедомовых приборов учета	326 365,80	
ИТОГО по разделу 2	18 197 891,20	
3. Прочие доходы		
Доходы от коммерческой деятельности	1 500 000,00	
ИТОГО по разделу 3	1 500 000,00	
ВСЕГО ДОХОДОВ	21 593 650,80	
4. Коммунальные услуги (справочно)		
Отопление +гвс	12 653 000,00	
Электроэнергия	4 919 861,00	
Холодная вода и водоотведение	4 180 245,00	
ИТОГО по разделу 4	21 753 106,00	
итоги план начислений и доходов за год справочно	43 346 756,80	

УТВЕРЖДЕН

общим собранием ТСЖ

«___» _____ 20__ г.

Протокол № ____

**План расходов
Товарищества собственников жилья «ГринЛандия»
на 2018 год**

Статья расходов	Сумма	Примечание
	за год	
1. Расходы по квартплате, полностью перечисляемые сторонним организациям:		
домофон	249 575,00	
аппз	217 579,80	
радио	549 630,00	
антенна	723 240,00	
вц	155 734,80	
ИТОГО по разделу 1	1 895 759,60	
2.Общехозяйственные расходы		
сод общего имущества	6 491 984,00	
обслуживание и ремонт видеокамер	92 000,00	
обслуживание и ремонт ворот	94 000,00	
лифт	686 000,00	
ремонт лифтов	350 000,00	
зп работников тсж	2 165 200,00	
вознагражд председателя	660 852,00	
налоги с зп	843 063,20	
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	90 000,00	
оплата услуг обслуж банка	30 000,00	
телефон	47 000,00	
хоз расходы	135 000,00	
юридическое обслуживание и судебные издержки	600 000,00	
дератизация	16 000,00	
техническое обслуживание ОДС	113 308,80	
освещение МОП	356 280,00	
экспл-я приборов учета КУУТЭ	45 000,00	
экспл-я приборов учета х.в.	25 000,00	
печать квит. по кап.ремонту	20 250,00	
вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии	116 500,00	
аренда ковровых покрытий	127 000,00	
ЧОП	2 468 000,00	
ИТОГО по разделу 2	15 572 438,00	
3.Расходы на текущий ремонт и благоустройство		
текущий ремонт (в т.ч. подъездов)	1 732 350,00	
модернизация системы допуска на территорию	470 103,00	
модернизация системы видеонаблюдения	105 000,00	
ремонт асфальта во дворе + отмстка дома	1 490 000,00	
аренда зала для проведение очного собрания ТСЖ	21 000,00	
фонд непредвиденных расходов	307 000,20	
ИТОГО по разделу 3	4 125 453,20	
ВСЕГО РАСХОДОВ	21 593 650,80	
Коммунальные услуги (справочно)		
Отопление +гвс	12 653 000,00	
Электроэнергия	4 919 861,00	
Холодная вода и водоотведение	4 180 245,00	
ИТОГО по разделу 4	21 753 106,00	
ИТОГО расходов за год справочно	43 346 756,80	

Отчет о финансовой деятельности ТСЖ "ГринЛандия" за 2017 год

Остаток на р/с на 01.01.2017 года, руб		4662286,90
Доходы за год:	Начислено, руб	Поступило, руб
От населения, в т.ч. Пени	39440380,89	38896954,49
в том числе задолженность общая на 31.12.2017 года	2144950,78	
в том числе просроченная	285331,86	
поступления за ключи от ворот и калиток, возмещение судебных издержек		153622,26
проценты по депозиту		237113,01
поступление от коммерческой деятельности		1083110,00
Итого поступлений		40370799,76
Справочно все доходы , облагаемые налогом 6% проценты, перечисленные по дог.на размещение на р/с денежных средств		237113,01
поступление от коммерческой деятельности		1083110,00
ФГУП РСВО (радио)		38953,71
ООО "ПАКТ" (антенна)		144845,00
пени по квартплате		60377,23
УФССП		44500,00
Всего		1608898,95
Налог от коммерческой деятельности, 6% начислено		96534,00
Расходы за год:		
Домофон		223500,00
АППЗ		218473,80
Радио		408770,25
Антенна		579380,00
ВЦ		136114,70
Содержание общего имущества		5931270,71
Обслуживание и ремонт видеокамер		71280,00
Обслуживание и ремонт ворот		132000,00
Лифт		681003,68
Ремонт лифтов		700849,96
Зарплата работников ТСЖ		2165200,00
Вознаграждение председателя		660852,00
Налоги с зарплаты		843063,20
Налог от коммерческой деятельности		87940,00
Оплата услуг обслуживающего банка		28581,12
Телефон		43730,73
Хоз. Расходы (под отчет)		123944,81
Юридическое обслуживание и судебные издержки		550400,00
Дератизация		14558,26
Техническое обслуживание ОДС		113308,80
Освещение МОП		247650,32

Эксплуатация приборов учета КУУТЭ		36000,00
Вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии		116500,00
Аренда ковровых покрытий		140289,16
ЧОП		2328000,00
Установка шлагбаума на въезде (текущий ремонт)		370106,00
Закрытие калиток и модернизация домофонов		295000,00
Замена наружного освещения на энергосберегающее		338400,00
Модернизация видеорегистраторов		45000,00
Модернизация сигнализации в ТСЖ		31000,69
Текущий ремонт (в т.ч. 1 этап ремонта холлов 1 этажей)		1451936,03
Замена скамеек у подъездов		31200,00
Фонд непредвиденных расходов		250990,20
Отопление и ГВС		12099891,02
ХВС и водоотведение		4006937,58
Освещение (в том числе общее)		4700889,08
Итого расходов		40204012,10
Остаток на р/с на 31.12.2017 года, руб		4829074,56

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТСЖ «ГринЛандия» за период 2017 г.

г. Санкт-Петербург

«07» марта 2018 года.

Основания для проведения ревизии:

- Протокол счетной комиссии о результатах общего собрания ТСЖ от 22.05.2017 года года(избрание ревизионной комиссии в нижеуказанном составе)
- Ст. 120 и 150 ЖК РФ
- Устав ТСЖ «ГринЛандия»
- Протокол заседания ревизионной комиссии ТСЖ от 24.05.2017 года года (избрание председателя ревизионной комиссии)
- Состав ревизионной комиссии:
- Адорова Т.В. председатель ревизионной комиссии
- Кумок Е.Е.

В период с 26 февраля 2018 г. по 07 марта 2018 г. проводилась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ГринЛандия» за календарный 2017 год. Основной целью ревизионной комиссии является контроль работы правления как коллегиального исполнительного органа, осуществляющего руководство финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ.

Задачи ревизионной комиссии отражены в Положении о ревизионной комиссии:

- контроль организации работы правления (регулярность заседаний, наличие протоколов)
- контроль работы правления с населением (организация личных приемов, информирование, работа с должниками, работа с письмами, жалобами, заявлениями и др.)
- контроль состояния взаиморасчетов с бюджетом, внебюджетными фондами, ресурсо снабжающими и обслуживающими организациями
- контроль обоснованности и своевременности платежей по заключенным договорам
- контроль операций с наличными денежными средствами
- контроль выполнения правлением и председателем правления решений общих собраний членов ТСЖ
- контроль за соблюдением законности гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления ТСЖ, и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность ТСЖ
- участвует в проведении инвентаризаций
- следит, чтобы не было финансовых злоупотреблений

- проверка соответствия начислений собственникам жилых помещений в домах, обслуживаемых ТСЖ, тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ на 2017 год
- правильность исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ на 2017 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2017 год
- правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ
- первичные документы, их соответствие отражению в учете
- расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ, соблюдение штатного расписания, кадровый учет
- счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»
- хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность)
- наличие/отсутствие кредитных обязательств
- прочее

Результаты проверки:

Заседания в управлении ТСЖ «ГринЛандия» проводились регулярно и по существу. Протоколы заседаний были представлены 26 февраля 2018 года. За 2017 год проводилось шесть заседаний : 15.03.2017, 17.04.2017, 23.05.2017, 15.09.2017, 17.10.2017, 26.12.2017. Наличие протоколов. Работа с населением проводилась (организованы личные приемы, информирование, работа с должниками, работа с письмами, жалобами, просьбами, заявлениями). Меры по устранению недостатков в работе ТСЖ приняты.

Ревизионная комиссия не вправе давать заключения по методологии бухгалтерского учета.

Ревизионной комиссией была проведена инвентаризация материальных ценностей на 31.12.2017 года 26 февраля, 2018 года. Приказ №1 от 26.02.2018 года. Инвентаризационная опись №1 от 26 февраля 2018 года.

При проверке ревизионной комиссии были представлены все первичные документы по расходам безналичным и наличным, регистры бухгалтерского учета. Коммерческая деятельность ведется отдельно. Декларация УСН (доходы) сформирована, налог начислен и уплачен. Отчеты во внебюджетные фонды сданы. Бухгалтерский баланс за 2017 год сдан. Среднесписочная численность на 01.01.2018 года 14 человек.

Начисления собственникам за ЖКУ и др. в счетах-квитанциях соответствуют принятым ОС ТСЖ тарифам на 2017 год.

Тарифы на 2017 г.

**Тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг
гражданам, на 2017 год**

Наименование, единица измерения	с 01.01.2017 по 30.06.2017	с 01.07.2017 по 31.12.2017
1	2	3
Тариф на тепловую энергию, для расчета за коммунальную услугу по отоплению, руб./Гкал	1621,95	1678,72
Тариф на тепловую энергию, для расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в открытой и закрытой централизованной системе, руб./Гкал	1621,95	1678,72
Тариф на горячую воду, с открытой и закрытой централизованной системой, руб./м ³	97,32	100,72
Тариф на электрическую энергию в домах с газовыми плитами, руб./кВт·ч:		
Одноставочный тариф	4,12	4,32
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
дневная зона	4,29	4,55
ночная зона	2,47	2,62
Тариф на электрическую энергию для населения в домах с электрическими плитами, руб./кВт·ч		
Одноставочный тариф	2,88	3,24
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
дневная зона	3,00	3,41
ночная зона	1,73	1,97
Тариф на холодную воду, руб./м ³	25,44	27,99
Тариф на водоотведение, руб./м ³	25,44	27,99

**Размер платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с
01.07.2017**

Устанавливается с 01.07.2017 размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга согласно приложению 2 к распоряжению от 20 декабря 2016 г. N 260-р.

Для собственников жилых помещений структура платы (по услугам) и размер платы могут отличаться ввиду установления размера платы решениями общих собраний собственников МКД.

N п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц	За 1 кв. м площади комнат в общежитиях, руб. в месяц
	Содержание жилого помещения <*>, в т.ч.:		
1	Управление многоквартирным домом	2,57	3,88
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего	11,90	17,98

	имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4 - 11 настоящего приложения)		
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, за исключением услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6 - 11 настоящего приложения) <***>	6,21	9,38
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	1,83	2,76
5	Очистка мусоропроводов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	1,42	2,14
6	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,34	0,53
7	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,44	0,67
8	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,68	1,03
9	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме), в т.ч.:		
9.1	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07	0,11
9.2	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,53	0,80
9.3	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06	0,09
10	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,06	0,09
11	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) <***>	определяется в соответствии с приложением	
12	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:		

12.1	холодная вода	0,18	0,27
12.2	горячая вода	0,40	0,60
12.3	электрическая энергия:		
12.3.1	в многоквартирных домах, не оборудованных стационарными электрическими плитами:		
12.3.1.1	оборудованных лифтами	0,66	1,00
12.3.1.2	не оборудованных лифтами	0,38	0,57
12.3.2	в многоквартирных домах, оборудованных стационарными электрическими плитами	0,49	0,74

На 01.01.2017 года остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Гринландия» составил 4 662 286,90 руб

Поступило денежных средств итого в сумме 40 370 799,76 руб.

В том числе

поступление от собственников 38 896 954,49 руб.

поступление от коммерческой деятельности 1 083 110,00 руб

проценты по депозиту 237 113,01 руб.

оплата собственников за брелки 109 122 ,26 руб.

возврат по судам от судебных приставов 44 500 руб

Расходы с расчетного счета итого за 2017 год составили 40 204 012,10 руб.(в т.ч. поставщикам 32 105 623,07 руб)

На 01.01.2018 года остаток денежных средств составил 4 829 074,56 руб.

Расходы 2017 года

№пп	наименование поставщика	наименование услуги	сумма оплаченная
1	ООО "Кронверк СПб"	Обслуживание и ремонт ворот	132000,00
2	ООО "Кронверк СПб"	покупка брелков	73000,00
3	ЗАО "Линдстрем"	Аренда ковровых покрытий	65921,16
4	ООО "ЮниРент"	Аренда ковровых покрытий	74368,00
5	ООО "Охранная фирма "Титан"	ЧОП	65123,00
6	ООО "ЧОО"АНКЕР"	ЧОП	2328000,00
7	ООО "Вымпелком"	Телефон	43730,73

8	ОАО "Спецтрест №27"	Ремонт лифтов	446947,0С
9	ООО "ЛИФТТРЕСТ"	Ремонт лифтов	138874,2С
10	ООО "СнабЛифт"	Ремонт лифтов	115028,7С
11	Росгосстрах	страхование лифтов	4500,0С
12	ООО "Инженерный центр КПЛ"	тех.освидетельств. Лифтов	90730,8С
13	ООО "Спецтрест №27-1"	тех.обслуживание	585772,8С
14	ООО "Гефес Консалт"	Юридическое обслуживание и судебные издержки	525000,0С
15	УФК	госпошлины	25400,0С
16	ООО "ТЭЛ"	Эксплуатация приборов учета ККУТЭ	36000,0С
17	ООО "Связьсоюз"	Техническое обслуживание ОДС	113308,8С
18	ООО "СЦ"Эльтон"	Обслуживание и ремонт видеокамер	71280,0С
19	АО "Станция профилактической дезинфекции"	Дератизация	14558,2С
20	ООО "ЮниТрейд"	Магнитные ключи	112500,0С
21	ООО "Компания "Тензор"	семинары, обучение работников	7500,01
22	ЧОУ "Учебный центр "ПРОГРЕСС""	семинары, обучение работников	3200,0С
23	ООО "Финэк-Аудит"	семинары, обучение работников	4500,0С
24	ООО "Содружество"	уборка снега	12000,0С
25	ООО "Компания СТЭК"	вывоз мусора	914607,5С
26	ООО "ПрофИнженерСервис"	обслуж.насосной станции	84000,0С
27	ООО "ПрофИнженерСервис"	Ремонт насоса	59900,0С
28	ООО "Компания "Цитрус"	обслуживание сайта ТСЖ	19088,0С
29	ИП Кондратьев Л.Н.	печатные материалы	96196,0С
30	ООО "Комус-Петербург"	канц.товары	14365,3С
31	ООО "СЦ"Эльтон"	ремонт монитора, бесперебойника	20480,0С
32	ООО "Аквасфера"	сварочный аппарат, сантех.материалы	39746,0С
33	ООО "ИННОКОР-СВЕТ"	фотореле	600,0С
34	ООО "АРГУС-НЕВА"	полусферы	4000,0С
35	ООО "ГАЗОМАТ"	метрологическое облс. Газоанализатора	2450,0С
36	ООО "Била Трикс"	фасадные работы	125000,0С
37	ООО "ТНК"айс"	(материалы , инвентарь для зимних работ)	43930,0С
38	ООО "RQTЭК"	картриджи для принтеров	22452,0С
39	ООО "ПИК Дизайн"	рассада для клумб	39600,0С
40	ООО "Оазис"	туи, яблони	52600,0С
41	ООО "Центр строительства и комплектации коттеджей"	услуги по благоустройству	82000,0С
42	ООО "Техно-Вид"	(обследование вент. Каналов)	5000,0С
43	ООО "ПОЖ-Интер"	Обучение по пожарной безопасности	3205,0С
44	ООО "Африка"	программное обеспечение, сеть, кабель	75957,2С
45	АО "РСИЦ"	рег. Сетевой инф. Центр	300,0С
46	ИП Колодезников ЕВ	обновление 1 С баз по бухг.	10000,0С
47	ООО "Компания "Тензор"	электронная сдача отчетности лицензия на год	4300,0С
48	ПАО "ЛенЭнерго"	испытание материалов	5108,3С
49	ООО "Нова-ТУЛС"	подметальная машина и роторный снегоуборщик	68940,0С
50	ООО "Л-ТВ"	(замена панели с кнопками)	2200,0С
51	ООО "Доводчик"	рычаг для доводчика	2124,0С
52	ООО "ПК ПСМ СЕРВИС"	метла, перчатки	4684,6С

53	ООО "Ёлки"	ёлка на территорию в новый год	10955,0С
54	ООО "СЗК"Аврора"	Новогодние подарки детям	15001,0С
55	ГУП ВЦКП "Жилищное хозяйство"	распечатка квитанций, оборотных ведомостей, арх.справок	136114,7С
56	ООО "Л-ТВ"	домофон	223500,0С
57	ООО "Связьсоюз"	АППЗ	218473,8С
58	ФГУП РСВО	Радио	408770,25
59	ООО "ПАКТ"	антенна	579380,0С
60	ИП Колодезников Е.В.	Модернизация видеорегистраторов	45000,0С
61	ООО "Л-ТВ"	Закрытие калиток и модернизация домофонов	305000,0С
62	ООО "Электромера Плюс"	Закрытие калиток и модернизация домофонов	47318,0С
63	ООО "ПК"АРГУС"	Замена скамеек у подъездов	31200,0С
64	ООО "Прайд СБ"	Модернизация сигнализации в ТСЖ	14400,6С
65	ИП Колодезников Е.В.	Модернизация сигнализации в ТСЖ	16600,0С
66	ООО "Винедос"	Замена наружного освещения	338400,0С
67	ООО "МигСтрой"	текущий ремонт	1342741,0С
68	ООО "Стенд.су"	текущий ремонт	4880,0С
69	ООО "Модуль Плюс"	текущий ремонт	25000,0С
70	ООО "Максидом"	текущий ремонт	4186,0С
71	ООО "Дом красок"	текущий ремонт	23127,0С
72	ООО "АНКОНА"	текущий ремонт	52002,0С
73	ООО "Мигстрой"	текущий ремонт	370106,0С
74	АО "Завод Полимерных труб"	монтажные гильзы, трубы	117317,9С
75	ООО "Эльтон-Системс"	уст.пож.извещателей	33454,3С
76	ООО "Связьсоюз"	извещатели	16900,0С
77	ООО "АнтиФаер"	испытание пож.лестниц	26000,0С
78	ООО "ЭнергоИнвест"	отопление, горячая вода	12099891,02
79	ОАО "Петербургская Сбытовая Компания"	Электроэнергия	4700889,08
80	ГУП "ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБРГА"	холодная вода и водоотведение	4006937,58
	ИТОГО оплата поставщикам		32105623,07

Смета расходов за 2017 год

Статья расходов	Сумма за год план	Фактически израсходовано	Экономия (+) Прерасход (-)
Домофон	223 500,00	223500,00	0,00
АППЗ	217 579,80	218473,80	-894,00
Радио	475 642,08	408770,25	66 871,83
Антенна	721 980,00	579380,00	142 600,00
ВЦ	147 510,00	136114,70	11 395,30
Содержание общего имущества	5 951 984,00	5931270,71	20 713,29
Обслуживание и ремонт видеокамер	86 000,00	71280,00	14 720,00
Обслуживание и ремонт ворот	94 000,00	132000,00	-38 000,00
Лифт	686 000,00	681003,68	4 996,32

Ремонт лифтов	700 000,00	700849,96	-849,96
Зарплата работников ТСЖ	2 165 200,00	2165200,00	0,00
Вознаграждение председателя	660 852,00	660852,00	0,00
Налоги с зарплаты	843 063,20	843063,20	0,00
Налог от коммерческой деятельности	84 000,00	96534,00	-12 534,00
Оплата услуг обслуживающего банка	30 000,00	28581,12	1 418,88
Телефон	45 000,00	43730,73	1 269,27
Хоз. расходы	135 000,00	134858,63	141,37
Юридическое обслуживание и судебные издержки	600 000,00	525000,00	75 000,00
Дератизация	14 042,00	14558,26	-516,26
техническое обслуживание ОДС	113 308,80	113308,80	0,00
освещение МОП	456 280,00	247650,32	208 629,68
экспл-я приборов учета КУУТЭ	45 000,00	36000,00	9 000,00
вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии	116 500,00	116500,00	0,00
аренда ковровых покрытий	155 524,82	140289,16	15 235,66
ЧОП	2 412 000,00	2328000,00	
Установка шлагбаума на въезде	390 000,00	370106	19 894,00
Закрытие калиток и модернизация домофонов	295 000,00	295000	0,00
Замена наружного освещения на энергосберегающее	340 000,00	338400	1 600,00
Модернизация видеорегистраторов	45 000,00	45000	0,00
Модернизация сигнализации в ТСЖ	31 000,00	31000,69	-0,69
Текущий ремонт (в т.ч. 1 этап ремонта холлов 1 этажей)	1 447 934,00	1451936,03	-4 002,03
Замена скамеек у подъездов	72 000,00	31200	40 800,00
Фонд непредвиденных расходов	307 554,00	250990,2	56 563,80

Смета на 2017 год, утвержденная общим собранием ТСЖ «ГринЛандия», по итогам года исполнена. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСЖ, все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах. Прохождение и распределение денежных средств по счету 51 проверены, в том числе в электронном виде. Нарушений по работе с указанными счетами не выявлено. Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется только через банковский расчетный счет.

При проверке кадровой документации были представлены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ, приказы по кадрам, должностные инструкции сотрудников ТСЖ, штатное расписание.

При проверке трудовых договоров нарушений не выявлено.

Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ (в т.ч. счета 68,69,70)

Проверены приказы о приеме и увольнении работников; ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда», по счету 69 «Расчеты по внебюджетным фондам».

Нарушений не выявлено.

Подробно проверены счета 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны в установленном порядке. В ходе проверки предъявлен полный реестр контрагентов ТСЖ (все действовавшие в 2017 году договора), проведена сверка указанных в договорах обязательств и оплат/поступлений на расчетный счет ТСЖ. Суммы оплат соответствуют договорным, данным приборов учета и прочим оправдательным документам от поставщиков. Коммерческая деятельность ТСЖ ведется в соответствии с законодательством, средства поступают на расчетный счет.

Организация работы с должниками также проверена ревизионной комиссией:

- В адрес должников направляются уведомления о задолженности в официальном порядке
- Проводится персональная работа с должниками, проживающими в квартирах (личные и телефонные переговоры)
- На 31.12.2017 года задолженность просроченная более 3 х месяцев составила 285 331,86 руб (сумма текущей задолженности составила 2 144 950 руб. 78 копеек)

Работу ТСЖ с просроченной задолженностью следует признать удовлетворительной. Фактические расходы товарищества в 2017 году осуществлены в пределах полученных доходов. Долговых обязательств и кредитов нет. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде (2017 финансового года) удовлетворительной. Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Члены комиссии:

Председатель ревизионной комиссии *А.А. Адорова* Адорова Т.В.

Член ревизионной комиссии *Е.Е. Кумок* Кумок Е.Е.

Просим обратить внимание, что отчет ревизионной комиссии подписан двумя членами комиссии в связи с самоотводом **Сакович Е.Ю.** по семейным обстоятельствам. Заключение, сделанное двумя членами комиссии, является легитимным.

Ответ Администрации района о Кап. Ремонте (см страница 8 п.15)

вх. №38 от 23.05.17



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Арсенальная наб., д.13/1, Санкт-Петербург, 195009
Тел. (812) 417-47-46, Факс (812) 417-47-47
E-mail: tukalin@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 04032698 ОКОГУ 23900 ОГРН 1027802508271

18.05.2017 № 06-1787-2522/17
На № 9 от 20.04.2017

Председателю правления
ТСЖ «ГринЛандия»

В.Ю. Разумовскому

ул. Тимуровская, д. 23, корп. 3, пом. 4Н
195297, Санкт-Петербург

Уважаемый Владимир Юрьевич!

Рассмотрев Ваше обращение по вопросу приближения в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге сроков проведения работ по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения многоквартирного дома: ул. Тимуровская, д. 23, корп. 2 литер А, администрация Калининского района сообщает следующее.

В соответствии с вступившими изменениями в Жилищный кодекс Российской Федерации, начиная с 2014 года капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге осуществляется согласно Закону Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» (далее – Закон Санкт-Петербурга) в рамках региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге (далее – Региональная программа), утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84.

Очередность выполнения работ по капитальному ремонту в отношении всех многоквартирных жилых домов в Санкт-Петербурге определена в Региональной программе в соответствии с критериями оценки состояния многоквартирных домов (далее – Критерии), установленными Законом Санкт-Петербурга, в том числе, продолжительностью эксплуатации конструктивного элемента или вида инженерного оборудования, техническим состоянием (физическим износом) конструктивных элементов и инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов, для которых планируется капитальный ремонт.

Период проведения капитального ремонта системы холодного водоснабжения дома 23, корпус 2 по Тимуровской улице в соответствии с Критериями вышел за пределы 25-летней реализации Региональной программы.

Региональная программа подлежит актуализации не реже одного раза в год с целью уточнения указанных в ней сведений.

В соответствие с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 86 «О порядке утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге и порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» (далее – Порядок), Жилищный комитет разрабатывает проект краткосрочного плана на очередной финансовый год в соответствии с контрольными цифрами расходов бюджета

Санкт-Петербурга, согласно временным периодам установленных Региональной программой.

На основании указанного Порядка плановый период проведения капитального ремонта может быть приближен в случае предоставления управляющей организацией сведений:

- об аварийности строительных конструкций, подтвержденных предписаниями Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга;
- акт осмотра конструктивного элемента или инженерной системы с описанием технического состояния; расчет физического износа, выполненный в соответствии с ВСН 53-86 (р); фотофиксацию дефектных участков;
- заключение специализированной организации по результатам обследования конструктивного элемента/инженерной системы, содержащее расчет физического износа, выполненный в соответствии с ВСН 53-86 (р), и фотофиксацию.

При предоставлении необходимой документации сформированный пакет документов будет направлен в Жилищный комитет Санкт-Петербурга на актуализацию региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге.

Кроме того, предлагаем Вам до проведения работ по капитальному ремонту системы холодного водоснабжения обеспечить своевременное выполнение работ по их текущему ремонту за счет средств, вносимых собственниками жилых и нежилых помещений по статье «текущий ремонт».

Первый заместитель главы



С.П. Тимофеев

Лаушкина Н.В.
576-16-75

СХЕМА КАЛИТОК, ГРАНИЦ УЧАСТКОВ, ВИДЕОКАМЕР И НАПРАВЛЕНИЯ ДВИЖЕНИЯ

