



# ГринЛандия

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



# ОТЧЕТ 2023

## Уважаемые соседи!

Управление в наших домах строится на основе взаимного доверия и эффективных коммуникаций. Одним из инструментов взаимодействия в ГринЛандии является бюллетень — «Отчет ТСЖ», в котором мы стараемся отразить самые актуальные для ТСЖ вопросы.

Перед вами отчет о проделанной работе ТСЖ за 2023 год. Все отчеты также можно посмотреть на сайте ТСЖ: [www.grnland.ru](http://www.grnland.ru), в разделе «Документы», там вы сможете ознакомиться с отчетами за все предыдущие периоды работы нашего правления и другой полезной документацией ТСЖ.

**Правление ТСЖ всегда открыто для конструктивных предложений!**  
**Для обратной связи: пишите на почту: [info@grnland.ru](mailto:info@grnland.ru),**  
**приходите на прием к председателю**  
**каждый вторник с 19 до 21 часа.**

*С уважением,  
Правление ТСЖ «ГринЛандия»*

**КОМФОРТНОЙ ВАМ ЖИЗНИ!**



**НОМЕР ДИСПЕТЧЕРСКОЙ  
И ВСЕХ СЛУЖБ ТСЖ  
507-55-54**

После звонка на номер +7 (812) **507-55-54**, для связи со службами ТСЖ, необходимо нажать следующие кнопки:

КНОПКИ

**1**

**Связь с аварийно-диспетчерской службой**

**2**

**Связь с охраной**

**3**

**Связь с управляющим**

**4**

**Связь с бухгалтером**

Прием звонков бухгалтерией осуществляется в приемные часы:  
вторник..... с 10 до 12  
среда ..... с 18 до 20

**5**

**Связь с председателем  
правления**

Прием звонков председателем осуществляется в приемные часы:  
вторник..... с 19 до 21

# ОГЛАВЛЕНИЕ

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>I. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ 2023</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1. Выполнен капитальный ремонт системы холодного водоснабжения в корпусе №2 .....   | <b>4</b>  |
| 2. Отремонтировано еще два подъезда — 4 подъезд, корпус 1; 1 подъезд, корпус 3 .....  | <b>4</b>  |
| 3. Обновление освещения в лифтах .....  | <b>5</b>  |
| 4. Замена крышек люков .....  | <b>5</b>  |
| 5. Герметизация межпанельных швов .....   | <b>6</b>  |
| 6. Организация уборки снега с привлечением спецтехники .....  | <b>6</b>  |
| 7. Организация непрерывного технического обслуживания и ремонта общедомового имущества .....  | <b>6</b>  |
| 8. Замена ковровых покрытий .....   | <b>8</b>  |
| 9. Проведение новогоднего праздника .....   | <b>8</b>  |
| 10. Работа с должниками по квартплате .....   | <b>8</b>  |
| 11. Невыполненные мероприятия .....   | <b>8</b>  |
| <b>II. ПОЯСНЕНИЯ&amp;ОБЪЯВЛЕНИЯ</b> .....   | <b>9</b>  |
| 1. Засорение канализации кошачьим наполнителем привело к аварии .....   | <b>9</b>  |
| 2. О датчике пожарной сигнализации в квартире .....   | <b>10</b> |
| 3. О безопасном содержании приквартирных коридоров .....  | <b>10</b> |
| 4. Онлайн-сервис «Автоплатеж» и «Ввод показаний счетчиков» в Сбербанк-онлайн будет восстановлен .....                               | <b>11</b> |
| <b>III. СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ 2023/ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ</b> .....  | <b>11</b> |
| Вопросы с №1 по №5. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ .....  | <b>11</b> |
| ВОПРОС 6. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения, общедомового имущества и потребленные коммунальные услуги ..... | <b>11</b> |
| ВОПРОС 7. Определение места хранения бюллетеней .....   | <b>11</b> |
| <b>IV. МЕРОПРИЯТИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В СМЕТУ НА 2024</b> .....   | <b>11</b> |
| Приложение №1. План доходов 2024 .....  | <b>12</b> |
| Приложение №2. План расходов 2024 .....   | <b>13</b> |
| Приложение №3. Финансовый отчет 2023 .....  | <b>14</b> |
| Приложение №4. Отчет ревизионной комиссии 2023 .....  | <b>15</b> |
| Приложение №5. Схема калиток, видеокамер и направления движения 2024 .....  | <b>22</b> |

---

## **ВВЕДЕНИЕ**

---

На сегодняшний момент продолжают действовать ограничительные меры, принятые Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 №121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)».

В связи с этим, в период подготовки собрания членов ТСЖ в 2024 году, а также подготовки Отчета ТСЖ за 2023, учитывая успешный опыт проведения собраний в очно-заочной форме в предыдущих годах, правлением ТСЖ принято решение о проведении собрания в очно-заочной форме.

Очно-заочная форма собрания — это форма собрания, состоящая сразу из двух частей: очной и заочной. При такой форме и очная и заочная часть собрания проводятся вне зависимости от наличия кворума на второй части собрания, поскольку это не два отдельных собрания, а две части одного собрания.

---

## **I. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ 2023**

---

### **1. ВЫПОЛНЕН КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ В КОРПУСЕ № 2**

В течение апреля–мая 2023 года был выполнен капитальный ремонт системы холодного водоснабжения (ХВС) во втором корпусе нашего жилого комплекса. Финансирование работ производилось за счет средств спецсчета Регионального оператора капитального ремонта Санкт-Петербурга. Заменены стояки ХВС в квартирах, а так же магистрали ХВС, проходящие на чердаке и в подвале.

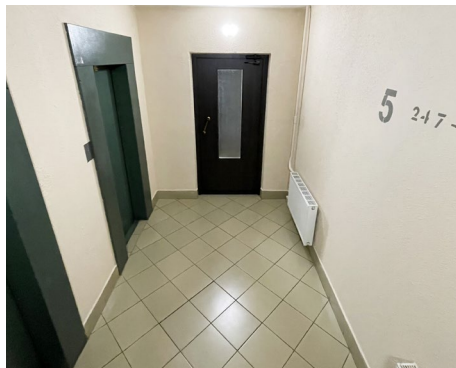


Нареканий со стороны собственников к качеству работ не поступало. Хотим поблагодарить жителей корпуса №2 за своевременное обеспечение доступа в квартиры.

Отдельно хотим поблагодарить Елену Григорьевну Драпеко — Депутата Государственной Думы от нашего округа, за содействие в решении вопроса о выделении денежных средств из Фонда капитального ремонта на проведение капитального ремонта.

### **2. ОТРЕМОНТИРОВАНО ЕЩЕ ДВА ПОДЪЕЗДА – 4 ПОДЪЕЗД, КОРПУС 1; 1 ПОДЪЕЗД, КОРПУС 3**

В рамках начавшегося в 2020 году поэтапного косметического ремонта лифтхоллов и приквартирных коридоров, летом 2023 года отремонтированы



ещё 2 подъезда: подъезд 4 корпус 1, подъезд 1 корпус 3. В ходе ремонта выполнены: косметический ремонт стен и потолков, их покраска; заменены двери в лифт холлах. В 2024 году планируется отремонтировать оставшийся второй подъезд второго корпуса. Таким образом косметический ремонт всех лифтхоллов домов и приквартирных коридоров будет полностью завершен.

### 3. ОБНОВЛЕНИЕ ОСВЕЩЕНИЯ В ЛИФТАХ

В августе произведена модернизация освещения в лифтовых кабинах. Стандартные светильники с лампами накаливания замены на светодиодные. На данный момент освещение заменили уже в 16 лифтах. Освещение в оставшихся 2 лифтах (подъезд 2 корпус 2) будет заменено в 2024 году после проведения в подъезде косметического ремонта.



### 4. ЗАМЕНА КРЫШЕК ЛЮКОВ

По обращению ТСЖ, ГУП «Водоканал СПб» заменил две крышки у люков, а также прочистил канализационные коллекторы.



## 5. ГЕРМЕТИЗАЦИЯ МЕЖПАНЕЛЬНЫХ ШВОВ

В связи с имеющимися протечками в квартиры и технические помещения, в течение весенне-летнего периода были проведены плановые высотные работы по частичной герметизации межпанельных швов, а также ремонт мягкой кровли. Часть работ проводилась по заявкам собственников.



**Напоминаем, что в случае появления следов затекания воды с улицы через межпанельные швы в квартиру, необходимо незамедлительно обращаться в диспетчерскую ТСЖ.**

## 6. ОРГАНИЗАЦИЯ УБОРКИ СНЕГА С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СПЕЦТЕХНИКИ

На протяжении всего зимнего периода тротуары ежедневно убирались от снега и наледи, производилась механизированная уборка проезжей части двора. Для борьбы с гололедом применялся современный противогололедный состав, являющийся одновременно удобрением для растений. В периоды обильных снегопадов привлекалась дополнительная рабочая сила.



## 7. ОРГАНИЗАЦИЯ НЕПРЕРЫВНОГО ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Проводились следующие ежедневные работы: вывоз мусорных баков, очистка урн от мусора на первых этажах в лифтхолле, уборка приквартирных коридоров и лифтовых холлов (по графику), уборка лифтов, протирка всех входных дверей, стёкол, зеркал, протирка почтовых ящиков, уборка контейнерной площадки. Также регулярно выполнялось: мытьё мусорных баков, уборка территории, подсыпка реагентом в зимний период, вынос крупногабаритного мусора с этажей, складирование картона в специально отведенном месте.

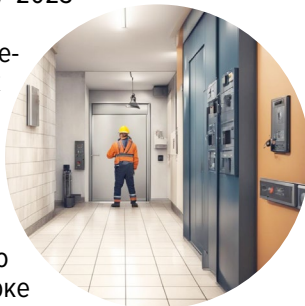
**Сантехниками ТСЖ** ежедневно проводился осмотр чердаков и подвалов на предмет выявления и предотвращения аварийных ситуаций. Стравливался воздух из стояков центрального отопления и горячего водоснабжения при утреннем обходе и после аварий.



На протяжении года выполнялись работы по текущему и аварийному ремонту трубопроводов и стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации. В чердачном помещении корпуса №3 заменен транзитный трубопровод холодного водоснабжения. При необходимости проводилась замена труб, запорной арматуры и фитингов, сварочные работы. Проводилась профилактическая прочистка лежаков канализации от дома до ревизионных колодцев, канализационных стояков. При возникновении аварийных ситуаций проводился ремонт, а при необходимости выполнялась частичная замена стояков горячего и холодного водоснабжения в квартирах.

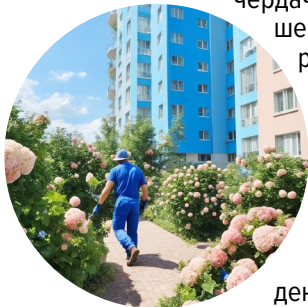
Для сдачи дома к отопительному сезону проведены работы по прочистке и замене фильтров в ИТП, замене кранов на стояках ГВС/ХВС, набивке сальников, промывке трубопровода ЦО, а также промывка системы ЦО (стояки, радиаторы). Выполнена проверка системы ЦО на повышенное давление, опрессовка системы ХВС, ГВС и ЦО. Проведена замена прокладок между фланцами, отремонтированы регуляторы температуры ГВС. Выполнен ремонт клапанов в ИТП, заменены краны для манометров, обратные клапаны на циркуляционных узлах ГВС по подъездам, отрегулированы клапаны давления на циркуляционных узлах. Выполнена сдача ИТП к отопительному сезону 2023–2024 годов.

**Электриком ТСЖ** проводилась проверка освещения помещений: подвальных, чердачных, пожарных насосов, насосных станций, в помещениях ИТП, кабельных помещений, проверка наружного и внутреннего освещения, замена перегоревших ламп в местах общего пользования, ежедневный осмотр электросчетчиков и контроль напряжения на фидерах.



**Службами ТСЖ** также выполнялись работы по уборке подвальных помещений, уборке кровли, уборке чердачных помещений, очистке кры-

шек люков от грязи и наледи. Выполнялись различные плотницкие и ремонтные работы.



На протяжении всего года производилось обслуживание и выполнялся необходимый ремонт лифтового оборудования. Специализированной организацией выполнены плановые проверки лифтов и лифтового оборудования, подтверждена безопасность эксплуатации лифтов.

В течение весенне-летнего периода были проведены работы по подстрижке кустов и деревьев, распо-



ложенных на территории ТСЖ, формированию кроны кустарников и туй. Высажены новые кустарники роз, гортензии метельчатой. Высажены цветы в вазоны и произведена подкормка всех растений. Частично обновлена плодородная земля под зелеными насаждениями.

Подрядными организациями проводились ремонтные работы по сварке калиток, ограждения, произведено бетонирование и ремонт опоры и левой

створки выездных ворот. Закреплены и покрашены металлические столбики (3 шт.), на которых расположены кнопки открытия калиток. У подъездов и на детской площадке отремонтированы и покрашены скамейки в количестве 14 шт. На крышах домов в нормативное состояние приведены пожарные лестницы в количестве 9 шт.

#### **8. ЗАМЕНА КОВРОВЫХ ПОКРЫТИЙ**

В конце 2023 года и в начале 2024 компания-подрядчик «Юнирент» осуществляла замену ковровых покрытий с нарушениями договорных сроков. В настоящее время все недочеты в работе исправлены. В случае очередного возникновения проблем с заменой ковров Правлением будет выбран новый подрядчик.

#### **9. ПРОВЕДЕНИЕ НОВОГОДНЕГО ПРАЗДНИКА**

***7 января на территории ТСЖ «ГринЛандия» состоялось празднование Нового года и Рождества.***

На детской площадке прошло традиционное празднование Нового 2024 года и Рождества. Дед Мороз, Снегурочка и Дракоша, под музыкальное сопровождение, проводили конкурсы и дарили сладкие подарки. Несмотря на морозную погоду, праздник посетили более 130 детей вместе с родителями. По окончании празднования у елочки состоялась фотосессия со сказочными гостями.



#### **10. РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ ПО КВАРТПЛАТЕ**

В 2023 году было подано 5 заявлений о вынесении судебных приказов на взыскание с собственников помещений задолженности по жилищно-коммунальным услугам на сумму более 190 тысяч рублей.

#### **11. НЕВЫПОЛНЕННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

В связи с нехваткой бюджета (см. п. 2.1 «Засорение канализации кошачьим наполнителем» стр. 9), мероприятия по ремонту асфальта во дворе, ремонту люков в местах проседания колодцев и ремонт отмостки перенесены на 2024 год.



## II. ПОЯСНЕНИЯ&ОБЪЯВЛЕНИЯ

### 1. ЗАСОРЕНИЕ КАНАЛИЗАЦИИ КОШАЧЬИМ НАПОЛНИТЕЛЕМ ПРИВЕЛО К АВАРИИ

По причине засорения канализации кошачьим наполнителем и затопления квартиры нижнего этажа фекалиями, по решению суда ТСЖ возместило собственникам пострадавшей квартиры ущерб в размере **500 000 рублей**.



*Поквартирный обход жителей показал, что домашние питомцы едят почти в каждой квартире. В связи с этим, конкретных виновных владельцев животных, выбрасывающих наполнитель в унитаз, установить не удалось.*

Как было написано выше, **из-за необходимости возмещения ущерба** пострадавшей от затопления квартиры, **ТСЖ не смогло выполнить полностью запланированные на 2023 год работы**, а именно: ремонт асфальта во дворе, ремонт люков в местах проседания колодцев и ремонт отмостки дома.

### ВНИМАНИЕ! ДОРОГИЕ ХОЗЯЕВА СОБАЧЕК И КОШЕЧЕК!



**Не выбрасывайте кошачий наполнитель в унитаз!**



Это приводит к засорению труб и заливу канализацией квартир на первых этажах.

Пожалуйста, будьте ответственными и выбирайте безопасные способы ухода за своими питомцами.

## 2. О ДАТЧИКЕ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ В КВАРТИРЕ

Уважаемые жители!

**Просим не демонтировать датчики пожарной сигнализации самостоятельно** (внутри квартиры над входной дверью), т.к. это приводит к ложному срабатыванию пожарной сигнализации и опусканию лифтов на первый этаж. При проведении ремонтных работ просьба сообщать в диспетчерскую для отключения в квартире пожарной сигнализации.



## 3. О БЕЗОПАСНОМ СОДЕРЖАНИИ ПРИКВАРТИРНЫХ КОРИДОРОВ

Вниманию жителей! Хотим напомнить о пожарной безопасности в приквартирном коридоре.

Некоторые соседи превращают его в подобие чулана, в котором хранят всё, что не помещается в квартире: мебель, коляски, покрышки, велосипеды, обувь и другие вещи.



*Хотели бы обратить ваше внимание на то, что сотрудники Пожнадзора МЧС России выписывают предписания и штрафы за нарушение правил пожарной безопасности. Благодарим вас за внимание и содействие в обеспечении безопасности нашего дома.*

**Пожалуйста, не загромождайте приквартирный коридор. Согласно противопожарным нормам и СНиПам — эвакуационные пути должны быть такой ширины, чтобы с учетом их геометрии по ним можно было беспрепятственно пронести носилки с лежащим на них человеком.**

#### 4. ОНЛАЙН-СЕРВИС «АВТОПЛАТЕЖ» И «ВВОД ПОКАЗАНИЙ СЧЕТЧИКОВ» В СБЕРБАНК-ОНЛАЙН БУДЕТ ВОССТАНОВЛЕН

В ближайшее время ожидается восстановление операций в Сбербанк-онлайн: «Автоплатеж» и «Ввод показаний счетчиков». Переговоры ТСЖ с ПАО «Сбербанк» находятся на завершающей стадии.



### III. СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ 2023/ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ

- ▶ ВОПРОСЫ С №1 ПО №5. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ
- ▶ ВОПРОС 6. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения, общедомового имущества и потребленные коммунальные услуги.  
*В связи с увеличением стоимости обслуживания в вычислительном центре КВАДО.РУ предлагаем увеличить размер статьи ВЦ (услуги вычислительного центра) до 20 рублей с одного лицевого счета.*
- ▶ ВОПРОС 7. Определение места хранения бюллетеней

### IV. МЕРОПРИЯТИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В СМЕТУ НА 2024

- Косметический ремонт подъезда 2 корпуса 2
- Замена входных металлических дверей в подъезде
- Частичная покраска ограждения
- Установка камер видеонаблюдения у подъезда 1.1 и на детскую площадку
- Ремонт асфальта и люков во дворе
- Ремонт отмостки домов



## ПЛАН ДОХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГРИНЛАНДИЯ» НА 2024 ГОД

### СТАТЬЯ ДОХОДОВ 2024

| СТАТЬЯ ДОХОДОВ   | 2024              |
|--|-------------------|
| <b>1. Доходы по квартплате по содержанию помещений</b>               |                   |
| Содержание общего имущества в многоквартирном доме                   | 4 554 308         |
| Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме               | 4 564 198         |
| Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка          | 1 300 524         |
| Очистка мусоропроводов   | 477 189           |
| Содержание и ремонт лифтов   | 2 413 548         |
| АХР  | 2 957 086         |
| Диспетчеризация  | 1 374 699         |
| Освещение мест общего пользования                                    | 665 000           |
| Охрана силами ЧОП  | 2 850 900         |
| Х.В. Общедомовое   | 70 000            |
| Г.В. Общедомовое   | 250 000           |
| Водоотведение общедомовое  | 142 000           |
| Эксплуатация общедомовых приборов учета                              | 331 312           |
| <b>ИТОГО по разделу 1</b>  | <b>21 950 764</b> |
| <b>2. Прочие доходы по квартплате</b>                                |                   |
| Домофон  | 357 600           |
| Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты | 215 106           |
| Радио  | 490 000           |
| Антенна  | 1 020 000         |
| Услуги ВЦ  | 178 800           |
| Экобокс  | 72 056            |
| <b>ИТОГО по разделу 2</b>  | <b>2 333 562</b>  |
| <b>3. Прочие доходы от коммерческой деятельности</b>                 |                   |
| Доходы от коммерческой деятельности                                  | 1 600 000         |
| <b>ИТОГО по разделу 3</b>  | <b>1 600 000</b>  |
| <b>ВСЕГО ДОХОДОВ</b>   | <b>25 884 326</b> |
| <b>4. Коммунальные услуги (справочно)</b>                            |                   |
| Отопление + гвс  | 14 400 000        |
| Электроэнергия   | 7 100 000         |
| Холодная вода и водоотведение  | 5 900 000         |
| <b>ИТОГО по разделу 4</b>  | <b>27 400 000</b> |
| <b>итого план доходов за год справочно</b>                           | <b>53 284 326</b> |

## ПЛАН РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГРИНЛАНДИЯ» НА 2023 ГОД

| 1. Общехозяйственные расходы                                    |           |
|---|-----------|
| СОД общего имущества  | 6 449 000 |
| Обслуживание и ремонт видеокамер                                | 80 280    |
| Обслуживание и ремонт ворот                                     | 99 000    |
| Уборка и вывоз снега  | 300 000   |
| Лифт  | 1 001 000 |
| Ремонт лифтов   | 700 000   |
| Аварийная служба  | 529 700   |
| ЗП работников ТСЖ   | 2 430 000 |
| Вознагражд председателя   | 914 250   |
| Налоги с ЗП   | 982 000   |
| Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН                   | 96 000    |
| Оплата услуг обслуж банка                                       | 35 000    |
| Телефон   | 99 800    |
| Хоз расходы   | 140 000   |
| Юридическое обслуживание и судебные издержки                    | 650 000   |
| Дератизация и дезинфекция                                       | 21 000    |
| Техническое обслуживание ОДС                                    | 125 900   |
| Освещение МОП   | 210 000   |
| Эксплуатация приборов учета КУУТЭ                               | 45 000    |
| Эксплуатация приборов учета Х.В.                                | 10 000    |
| Печать квит. по кап. ремонту                                    | 20 500    |
| Вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии | 160 000   |
| Аренда ковровых покрытий  | 215 000   |
| Организация новогодних мероприятий                              | 70 000    |
| ЧОП   | 2 850 900 |

**ИТОГО по разделу 1 18 234 330**

## СТАТЬЯ РАСХОДОВ 2024

| 2. Расходы, перечисляемые сторонним организациям |           |
|--|-----------|
| Домофон  | 357 600   |
| АПЗ  | 215 106   |
| Радио  | 490 000   |
| Антенна  | 1 020 000 |
| ВЦ   | 178 800   |
| Экобокс  | 72 056    |

**ИТОГО по разделу 2 2 333 562**

| 3. Расходы на текущий ремонт и благоустройство |           |
|--|-----------|
| Текущий ремонт (в т.ч. подъездов)              | 5 016 434 |
| Фонд непредвиденных расходов                   | 300 000   |

**ИТОГО по разделу 3 5 316 434**

**ВСЕГО РАСХОДОВ 25 884 326**

| 4. Коммунальные услуги (справочно) |            |
|------------------------------------|------------|
| Отопление + гвс                    | 14 400 000 |
| Электроэнергия                     | 7 100 000  |
| Холодная вода и водоотведение      | 5 900 000  |

**ИТОГО по разделу 4 27 400 000**

**ИТОГО план расходов за год 53 284 326**

**Приложение №3. Финансовый отчет 2023**

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ТСЖ «ГРИНЛАНДИЯ» ЗА 2023 ГОД**

| <b>ОСТАТОК НА Р/С НА 01.01.2023 ГОДА, РУБ</b>                       |                        | <b>4 670 963,67</b>    |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>ДОХОДЫ ЗА ГОД:</b>   | <b>Начислено, руб.</b> | <b>Поступило, руб.</b> |
| От населения  | <b>47 504 291,60</b>   | <b>47 336 115,52</b>   |
| в том числе Пени оплачены   |                        | 159 294,68             |
| задолженность от населения за ком. услуги, общая на 31.12.2023 года | 1 406 234,64           |                        |
| в том числе более 3-х месяцев                                       | 526 049,74             |                        |
| прочее поступление на р/с   |                        | 1 595 421,26           |

**ИТОГО ДОХОДОВ 48 931 536,78**

| <b>Справочно прочие поступления</b>                                      | <b>Начислено, руб.</b> | <b>Поступило, руб.</b> |
|--|------------------------|------------------------|
| Проценты, перечисленные по дог. на размещение денежных средств (депозит) |                        | 261 906,86             |
| Поступление от коммерческой деятельности                                 |                        | 1 135 240,00           |
| ООО «П.А.К.Т.» (радио)   |                        | 44 464,40              |
| ЗАО «П.А.К.Т.» (антенна)   |                        | 118 050,00             |
| ООО «Л-ТВ» (домофон)   |                        | 35 760,00              |
| Налог от коммерческой деятельности, 6% начислено, нал. база              | 1 754 715,94           | 105 283                |

| <b>РАСХОДЫ ЗА ГОД:</b>                                   |              |
|--|--------------|
| СОД общего имущества                                     | 5 846 060,00 |
| Обслуживание и ремонт видеорекамер                       | 80 280,00    |
| Обслуживание и ремонт ворот                              | 95 000,00    |
| Уборка и вывоз снега                                     | 520 600,00   |
| Лифт   | 845 000,00   |
| Ремонт лифтов  | 536 135,00   |
| Аварийная служба   | 498 012,00   |
| ЗП работников ТСЖ  | 2 553 970,00 |
| Вознагражд председателя                                  | 795 000,00   |
| Налоги с зп  | 1 018 018,00 |
| Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН оплаченный | 101 792,00   |
| Оплата услуг обслуж банка                                | 35 497,00    |
| Телефон  | 103 360,00   |
| Хоз. расходы   | 126 754,94   |
| Юридическое обслуживание и судебные издержки             | 650 000,00   |
| Дератизация и дезинфекция                                | 26 674,00    |
| Техническое обслуживание ОДС                             | 116 180,00   |
| Освещение МОП  | 190 000,00   |
| Эксплуатация приборов учета КУУТЗ                        | 61 000,00    |
| Эксплуатация приборов учета х.в.                         | 10 000,00    |

| <b>РАСХОДЫ ЗА ГОД:</b>             |               |
|------------------------------------|---------------|
| Печать квит. по кап.ремонту        | 25 000,00     |
| Аренда ковровых покрытий           | 155 743,00    |
| Организация новогодних мероприятий | 70 988,00     |
| ЧОП                                | 2 850 900,00  |
| Домофон                            | 357 600,00    |
| АППЗ                               | 245 216,00    |
| Радио                              | 460 000,00    |
| Антенна                            | 1 010 875,00  |
| ВЦ                                 | 170 920,00    |
| Экобокс                            | 49 034,00     |
| Текущий ремонт ( в т.ч. подъездов) | 4 624 468,00  |
| Фонд непредвиденных расходов       | 300 000,00    |
| Отопление + гвс                    | 13 646 328,00 |
| Электроэнергия                     | 6 240 857,00  |
| Холодная вода и водоотведение      | 4 501 539,00  |
| Брелки                             | 54 900,00     |
| Мировое соглашение кв.6 корп.2     | 500 000,00    |

**ИТОГО РАСХОДОВ 49 473 700,94**

**ОСТАТОК НА Р/С НА  
31.12.2023 ГОДА, РУБ 4 128 799,51**

## Приложение №4. Отчет ревизионной комиссии 2023

### ОТЧЕТ ревизионной комиссии ТСЖ «ГринЛандия» 2023год

Основания для проведения ревизии:

- Протокол счетной комиссии о результатах общего собрания ТСЖ
- Ст. 120 и 150 ЖК РФ
- Устав ТСЖ «ГринЛандия»
- Состав ревизионной комиссии:
- Адорова Т.В. председатель ревизионной комиссии
- Кумок Е.Е.
- Новокрещенова Е.А.

В период с 19 февраля 2024 г. по 29 февраля 2024 г. проводилась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ГринЛандия» за календарный 2023 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 федеральным бюджетом, внебюджетным фондом ОСФР, ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями
- контроль обоснованности и своевременности платежей по заключенным договорам
- 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 за отсутствием финансовых злоупотреблений
- проверка соответствия начислений собственникам жилых помещений в домах, обслуживаемых ТСЖ, тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ на 2023 год
- правильность исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2023 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
- 71 «Расчеты с подотчетными лицами»
- хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность)
- наличие/отсутствие кредитных обязательств
- прочее Результаты проверки:

Заседания в управлении ТСЖ «ГринЛандия» проводились регулярно по существу.

При проверке ревизионной комиссии были представлены все первичные документы по расходам безналичным и наличным, регистры бухгалтерского учета. Коммерческая деятельность ведется раздельно. Декларация УСН (доходы) сформирована, налог начислен и уплачен. Отчеты в госорганы сданы. Бухгалтерский баланс за 2023 год сдан. Среднесписочная численность на 01.01.2024 года 14 человек.

Начисления собственникам за ЖКУ и др. в счетах-квитанциях соответствуют принятым ОС ТСЖ тарифам на 2023 год.

## Тарифы на 2023 год

Источник: сайт Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

| Наименование, единица измерения  | с 01.01.2023 по 31.12.2023 |
|--|----------------------------|
| Холодная вода, руб./м <sup>3</sup>   | 36,54                      |
| Водоотведение, руб./м <sup>3</sup>   | 36,54                      |
| Горячая вода, в многоквартирных домах с открытой и закрытой централизованной системой, руб./м <sup>3</sup> | 126,68                     |
| Тепловая энергия, для расчета за коммунальную услугу по отоплению, руб./Гкал                               | 2 111,40                   |
| Электрическая энергия для населения в домах электрическими плитами, руб./кВт·ч                             |                            |
| Одноставочный тариф  | 4,28                       |
| Одноставочный тариф, дифференцированный по двум зонам суток  |                            |
| дневная зона (пиковая и полупиковая)   | 4,88                       |
| ночная зона  | 2,67                       |

### 1. Информация о движении денежных средств в 2023 году на расчетном счете

Таблица 1. Расчетный счет

|   |               |
|---|---------------|
| Остаток средств на расчетном счете на начало периода ПАО СБЕРБАНК                 | 4 670 963,67  |
| Поступило на расчетный счет денежных средств, всего                               | 48 931 536,78 |
| в т.ч.:   |               |
| поступления от собственников за ЖКУ   | 47 336 115,52 |
| в т.ч. пени   | 159 294,68    |
| прочее поступление (см. таблицу 2)  | 1 595 421,26  |
| Списано с расчетного счета денежных средств                                       | 49 473 700,94 |
| в т.ч. оплата поставщика за работы, услуги и материалы (см. таблицу 3 поставщики) | 39 280 926,98 |
| Остаток средств на расчетном счете ( ПАО СБЕРБАНК) на конец периода               | 4 128 799,51  |

Таблица 2. Расшифровка прочего поступления на р/с

|   |              |
|---|--------------|
| Поступление от коммерческой деятельности  | 1 135 240,00 |
| ООО «П.А.К.Т.» (радио)  | 44 464,40    |
| ЗАО «П.А.К.Т.» (антенна)  | 118 050,00   |
| ООО «Л-ТВ» (домофон)  | 35 760,00    |
| Проценты, перечисленные по договору на размещение денежных средств (депозит классический) | 261 906,86   |

Таблица 3. Списания с расчетного счета (поставщики)

| Наименование поставщика        | Сумма        | Наименование услуг, работ                  |
|--------------------------------|--------------|--|
| АЛЬТЕРРА ООО                   | 36 000,00    | уборка снега                               |
| АЛЬФА-М ООО                    | 37 398,00    | новогодние подарки детям МКД               |
| АМК-Двери ООО                  | 608 240,00   | двери и комплектующие                      |
| Бабаев Малик Абдулкеримович ИП | 3 748 509,00 | ремонт в парадных                          |
| БАБКИН ВИТАЛИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ ИП | 83 562,00    | хоз.инвентарь и инвентарь для уборки снега |
| БАКУНИН ВАДИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП | 5 500,00     | комплексная дезинсекция                    |
| Бухтияров Святослав Юрьевич ИП | 52 800,00    | поддержание данных на портале "ГИС ЖКУ"    |



|  |              |   |
|--|--------------|---|
| ВАРДАНЯН ГАЯНЕ<br>ВАНИКОВНА ИП           | 36 280,00    | комплектующие для дверей (ручки)  |
| ВЕКТОР ООО                               | 305 670,00   | герметизация, брелки  |
| ВЫМПЕЛКОМ ПАО                            | 48 491,65    | телефония   |
| ГАЕНКО ДАРЬЯ ВАЛЕРЬЕВНА<br>ИП            | 66 500,00    | разработка дизайнов макетов для<br>плакатов, брошюр, бланков  |
| Городская Дезинфекционная<br>Станция ООО | 12 876,00    | дератизация и дезинсекция   |
| ГУП Водоканал Санкт-<br>Петербурга       | 4 501 538,72 | холодное водоснабжение и<br>водоотведение   |
| Деловые Линии ООО                        | 3 782,00     | доставка  |
| Дельта Северо-Запад ООО                  | 32 400,00    | тревожная кнопка  |
| ДЕЛЬТА СЗ ООО                            | 3 000,00     | охранная сигнализация   |
| ДИАЛОГ ООО                               | 25 000,00    | уборка снега, аренда трактора   |
| Доводчик ООО                             | 74 400,00    | доводчики   |
| ДОМ КРАСОК ООО                           | 5 444,00     | краска фасадная   |
| Издательский дом Адалет ООО              | 5 720,00     | размещение вакансий в журнале "Любая<br>работа"   |
| ИКЦ Техэксперт сервис ООО                | 54 000,00    | тех.освидетельствование лифтов  |
| Квантум ООО                              | 24 700,00    | аренда ККТ  |
| Квартплата Онлайн ООО                    | 181 980,00   | услуги расчетного центра КВАДО.РУ   |
| Колодезников Евгений<br>Витальевич ИП    | 68 250,00    | обслуживание локальной сети, ПК   |
| Компания Тензор ООО                      | 6 000,00     | права использования аккаунта, "СБИС<br>ЭО-Базовый, УСН, аккаунт   |
| Компания Цитрус ООО                      | 12 800,00    | услуги по размещению сайта  |
| КОМУС ООО                                | 26 197,60    | канц.товары   |
| Кондратьев Алексей<br>Леонтьевич ИП      | 36 820,00    | печать плакатов, наклейки, листовки в<br>парадные   |
| КРАВЧЕНКО ВИТАЛИЙ<br>ЮРЬЕВИЧ ИП          | 16 600,00    | услуги по организации новогоднего<br>мероприятия  |
| Л-ТВ ООО                                 | 439 800,00   | обслуживание системы автоматики<br>ворот, ПЗУ, замена видеокамер  |
| ЛИФТСТРОЙТРЕСТ ООО                       | 1 327 134,55 | ТО и текущий ремонт лифтов  |
| ЛОГИКА ОФИС ООО                          | 15 630,00    | заправка и ремонт картриджей  |
| Лопатин Т.В. ИП                          | 635 000,00   | юридические услуги, подготовка<br>заявлений о вынесении судебных<br>приказов по задолженности (пять<br>квартир), подготовка к проведению и<br>правовому сопровождению очно-заочного<br>общего собрания членов ТСЖ |
| ЛУННОВА ЛЮБОВЬ<br>ОЛЕГОВНА ИП            | 12 500,00    | песок для песочницы   |
| ЛУШИН АЛЕКСАНДР<br>АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП      | 8 298,00     | средство для дезинсекции  |
| НЕГРИЙ ДМИТРИЙ<br>НИКОЛАЕВИЧ ИП          | 10 430,00    | подготовка реестров собственников   |
| Никонова Надежда Сергеевна<br>ИП         | 97 700,00    | обрезка кустарников, посадка растений,<br>удаление крупномерных кустарников,<br>услуги по озеленению территории   |
| ООО "КВАДРО"                             | 8 640,00     | замки врезные   |
| П.А.К.Т. ЗАО                             | 590 250,00   | антенна по июль 2023 года   |
| П.А.К.Т. ООО                             | 444 644,00   | радио   |
| ПАРФИЛОВ СЕРГЕЙ<br>СЕРГЕЕВИЧ ИП          | 8 530,00     | пороги декоративные   |

|   |                      |  |
|---|----------------------|--|
| Петербургская Сбытовая<br>Компания АО     | 6 240 857,09         | электроэнергия   |
| ПЕТРОЭКСПЕРТ ООО                          | 100 000,00           | судебная экспертиза после затопления<br>канализации кошачьим наполнителем  |
| Пешиков Олег Анатольевич                  | 220 100,00           | ремонт калиток, забора, столбов,<br>бетонирование и ремонт опоры и створки<br>ворот, ремонт и покраску скамеек,<br>покраска лестниц пожарных |
| ПКФ ГАРАНТ МЕХАНИЗАЦИЯ<br>ООО             | 28 000,00            | уборка снега   |
| Производственная компания<br>ПожИнтер ООО | 3 220,00             | перезарядка огнетушителей, замена<br>шланга, повыш. квалиф по пожарной<br>безопасности   |
| ПрофИнженерСервис ООО                     | 114 000,00           | сервисное обслуживание насосной<br>станции в кол-ве 2шт  |
| ПРОФСНАБ ООО                              | 14 400,00            | хоз. средства  |
| РИГИН МИХАИЛ АЛЕКСЕЕВИЧ<br>ИП             | 19 500,00            | уборка снега   |
| РОЩИН ИЛЬЯ ЛЕОНИДОВИЧ<br>ИП               | 54 831,60            | услуги связи (стационарные телефоны)   |
| РСИЦ АО                                   | 1 598,00             | поддержание сайта в рег. сет. инф. центре  |
| САЛМАНОВА ДИНАРА<br>ИСРАФИЛОВНА ИП        | 390 000,00           | работы по герметизации швов  |
| Связьсоюз ООО                             | 324 995,64           | ОДС, АППЗ  |
| СЗРК+ ООО                                 | 30 000,00            | за услуги по сопровождению Договора №<br>104/2022 от 06.09.2022 года по кал.<br>ремонту ХВС во 2 корпусе                                     |
| СИТИ СЕРВИС ОАО                           | 76 440,00            | уборка снега   |
| СТРИЖАЧЕНКО АЛЕКСЕЙ<br>ЮРЬЕВИЧ ИП         | 44 800,00            | уборка снега   |
| Строительный Торговый Дом<br>Петрович ООО | 8 632,80             | строительные материалы   |
| СЦ Эльтон ООО                             | 80 280,00            | обслуживание системы<br>видеонаблюдения (СВН)  |
| ТВЭЛ-ПЭКС ООО                             | 51 778,00            | сантех. материалы  |
| ТЕЛЕКОМ СЕРВИС ООО                        | 420 625,00           | антенна с августа по декабрь 2023 года   |
| Техно-Вид ООО                             | 5 000,00             | обследование вентиляционных каналов  |
| ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-<br>РАРУС ООО         | 21 450,00            | web разработки, лицензия на год для<br>сайта   |
| ТЭЛ ООО                                   | 61 000,00            | тех. обл. КУУТЭ  |
| УПТК САНТЕХКОМПЛЕКТ ООО                   | 55 708,00            | сантех. материалы  |
| Финэк-Аудит ООО                           | 11 000,00            | консультации по бух. учету   |
| ФЛАЙТ-СПБ СЕРВИС ООО                      | 395 596,80           | аварийное обслуживание   |
| ЧОО АНКЕР ООО                             | 2 832 000,00         | охранные услуги  |
| ШЕРЕМЕТЬЕВ РОМАН<br>ВИТАЛЬЕВИЧ ИП         | 16 990,00            | ель на детскую площадку  |
| ЭКОТРАНССЕРВИС ООО                        | 36 000,00            | услуги по сбору и транспортированию<br>отходов из "ЭКОБОКСА"   |
| ЭнергоИнвест ООО                          | 13 646 328,37        | горячее водоснабжение и отопление  |
| ЭФФОРТЕЛ СПБ ООО                          | 36,72                | услуги связи   |
| ЮниРент ООО                               | 155 743,44           | аренда ковров  |
| ЯКОВЛЕВ ЯН<br>АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП            | 101 000,00           | уборка и вывоз снега   |
| <b>Итого</b>                              | <b>39 280 926,98</b> |  |

## 2. Анализ сметы расходов за 2023 год

Таблица 4

| Статья расходов сметы   | Сумма     | фактически<br>израсходовано | Экономия<br>(+)<br>Перерасход<br>(-) |
|---|-----------|-----------------------------|--------------------------------------|
| <b>1.Общехозяйственные расходы</b>                              |           |                             |                                      |
| сод общего имущества  | 5 786 530 | 5 846 060,00                | 530,00                               |
| обслуживание и ремонт видеокамер                                | 80 280    | 80 280,00                   | 0,00                                 |
| обслуживание и ремонт ворот                                     | 95 000    | 95 000,00                   | 0,00                                 |
| уборка и вывоз снега  | 520 600   | 520 600,00                  | 0,00                                 |
| лифт  | 845 000   | 845 000,00                  | 0,00                                 |
| ремонт лифтов   | 500 000   | 536 135,00                  | -36 135,00                           |
| аварийная служба  | 495 000   | 498 012,00                  | -3 012,00                            |
| зп работников тсж   | 2 553 970 | 2 553 970,00                | 0,00                                 |
| вознагражд председателя   | 795 000   | 795 000,00                  | 0,00                                 |
| налоги с зп   | 1 019 500 | 1 018 018,00                | 1 482,00                             |
| Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН                   | 94 000    | 101 792,00                  | -7 792,00                            |
| оплата услуг обслуж банка                                       | 35 000    | 35 497,00                   | -497,00                              |
| телефон   | 99 800    | 103 360,00                  | -3 560,00                            |
| хоз расходы   | 140 000   | 140 000,00                  | 0,00                                 |
| юридическое обслуживание и судебные издержки                    | 650 000   | 650 000,00                  | 0,00                                 |
| дератизация и дезинфекция                                       | 15 000    | 26 674,00                   | -11 674,00                           |
| техническое обслуживание ОДС                                    | 125 900   | 116 180,00                  | 9 720,00                             |
| освещение МОП   | 190 000   | 190 000,00                  | 0,00                                 |
| экспл-я приборов учета КУУТЭ                                    | 45 000    | 61 000,00                   | -16 000,00                           |
| экспл-я приборов учета х.в.                                     | 10 000    | 10 000,00                   | 0,00                                 |
| печать квит. по кап.ремонту                                     | 25 000    | 25 000,00                   | 0,00                                 |
| вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии | 148 000   | 148 000,00                  | 0,00                                 |
| аренда ковровых покрытий  | 157 000   | 155 743,00                  | 1 257,00                             |
| организация новогодних мероприятий                              | 63 000    | 70 988,00                   | -7 988,00                            |
| ЧОП   | 2 850 900 | 2 850 900,00                | 0,00                                 |
| домофон   | 357 600   | 357 600,00                  | 0,00                                 |
| аппз  | 245 216   | 245 216,00                  | 0,00                                 |
| радио   | 460 000   | 460 000,00                  | 0,00                                 |
| антенна   | 940 000   | 1 010 875,00                | -70 875,00                           |
| вц  | 164 675   | 170 920,00                  | -6 245,00                            |
| экобокс   | 72 056    | 49 034,00                   | 23 022,00                            |
| текущий ремонт ( в т.ч. подъездов)                              | 4 624 468 | 4 624 468,00                | 0,00                                 |
| фонд непредвиденных расходов                                    | 300 000   | 300 000,00                  | 0,00                                 |

Таблица 5

| Показатель                                | текущая    | Более 3-х месяцев | итого        |
|---|------------|-------------------|--------------|
| Задолженность собственников на 01.01.2024 | 880 184,90 | 526 049,74        | 1 406 234,64 |

### 3. Выводы и решения

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.

Проверены расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ (в т.ч. счета 68,70)

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

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 2023 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.

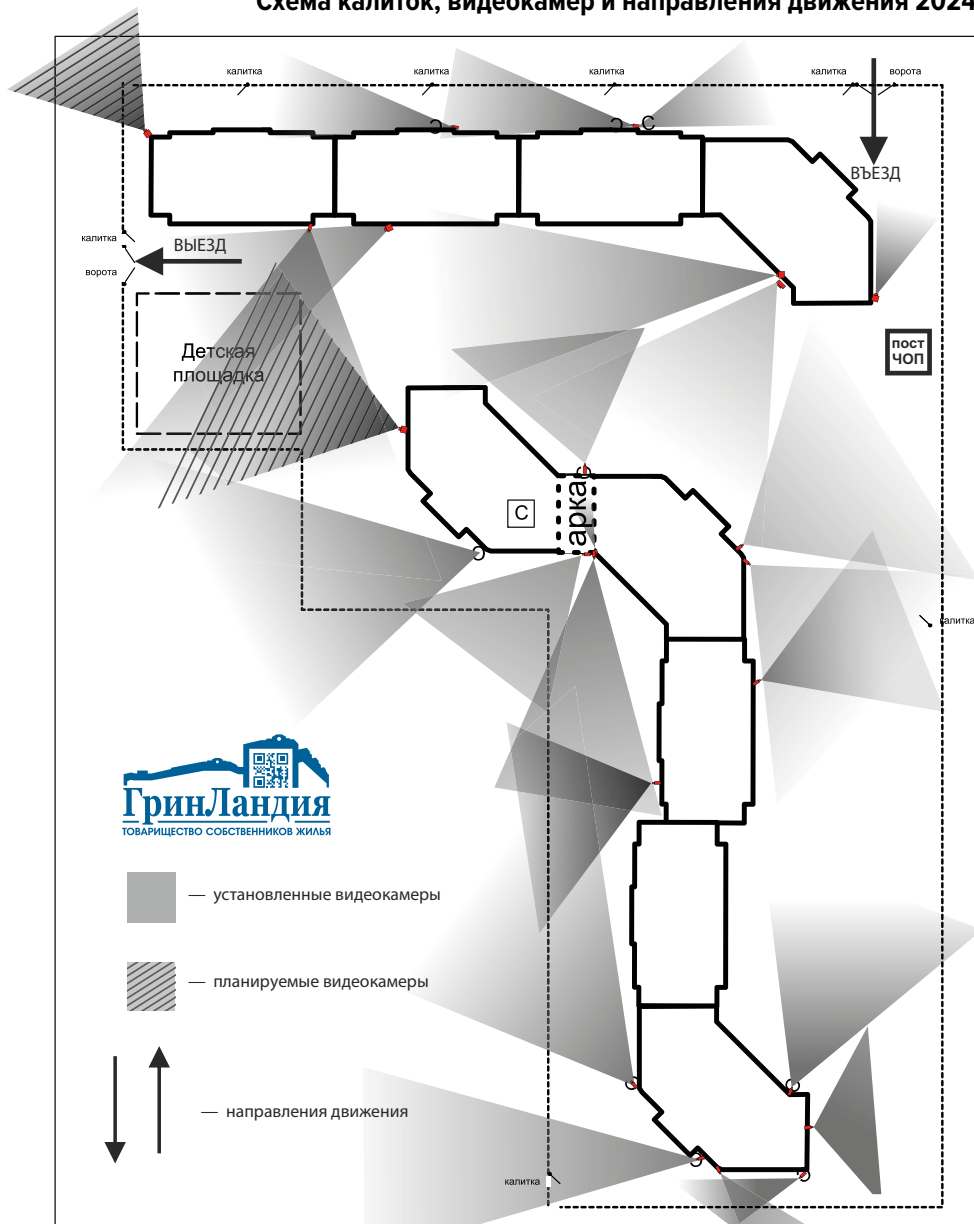
Ревизионная комиссия провела ревизию финансовой деятельности ТСЖ «ГринЛандия» в 2023 году.

- Смета доходов и расходов ТСЖ в 2023 году в целом выполнена.
- Отчет о финансовой деятельности ТСЖ в целом принят.
- Работа правления ТСЖ может быть признана удовлетворительной.
- Смету доходов и расходов ТСЖ на 2024 год предлагаем принять за основу.

Председатель ревизионной комиссии  
Член ревизионной комиссии

Алорова Т.В.  
Кумок Е.Е.  
Новокрещенова Е.А.

## Приложение №5. Схема калиток, видеокамер и направления движения 2024



# КОМФОРТНОЙ ВАМ ЖИЗНИ!







**ГринЛандия**

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

---

**2023**

---