



ГринЛандия

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ОТЧЕТ 2015

Уважаемые соседи!

Перед вами отчет о проделанной работе ТСЖ за 2015 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.*

Комфортной Вам жизни!

С уважением,
Правление ТСЖ

Содержание:

I. О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ

1. Когда закроют забор?.....	4
2. Ремонт магистрали от 2 до 1 корпуса.....	4
3. Узел учета.....	5
4. ОДН.....	5
5. Установка камер (схема с отчета).....	6
6. Модернизация освещения.....	6
7. Детская площадка	6
- Завезен песок	6
- Высажены туи	7
- Ремонт детской площадки	7
- Установлен электрораспределительный щиток	8
- Праздники.....	8
8. Уборка снега	8
9. Дом под охраной!.....	9
10. На протяжении года также:	10

II. АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ. ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ

1. Капремонт.....	12
- Контакты Фонда.....	12
- Способы оплаты.....	12
- Почему долго не выдавались квитанции.....	12
2. Общие собрания.....	13
- Отмена сервитута.....	13
- Замена стояков ХВС во втором корпусе.....	14
- Вопрос о проведении работ по восстановлению разуклонки асфальтового покрытия.....	14
3. Мероприятия, внесенные в смету.....	14

Приложения к отчету

1. Приложение №1 План доходов 2016	15
2. Приложение №2 План расходов 2016	16
3. Приложение №3 Финансовый отчет 2015	17
4. Приложение №4 Отчет ревизионной комиссии 2015	19
5. Приложение №5 Схема видеокамер и направления движения.....	28

I. О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ

1. Когда закроют забор?

На данный момент согласование продолжается. Надеемся, что к моменту завершения собрания согласование будет получено. Обещать не будем. Оправдываться надоело. С критикой согласны! Отметим лишь одно - наше ТСЖ одно из немногих в городе, кто согласовал ограждение



во всех необходимых инстанциях в установленном порядке. Ускорить процесс невозможно. Связываться с темными схемами не собираемся! Быстрее, чем делается, не получится ни у кого!



И еще одно – теперь команда ТСЖ является опытной и компетентной в согласовании, если кому по работе надо – обращайтесь! Проконсультируем! :)

2. Ремонт магистрали от 2 до 1 корпуса

В этом году у нас произошла серьезная коммунальная авария. А именно прорыв подземной трассы ГВС между вторым и первым корпусом. Мы предвидели эту ситуацию* и заложили в смету расходов деньги на ремонт теплотрассы. Однако авария произошла раньше, чем мы приступили к ее ремонту. Без горячего водоснабжения остался весь первый корпус. Целостность трубопровода была восстановлена в максимально возможные кратчайшие сроки. Трубы заменены на 10-барные, выдерживающие давление, необходимое для функционирования нашей системы ГВС, заменены фитинги (соединители труб) с оцинкованных на нержавеющую сталь. Так же, при устранении аварии, удалось сохранить дорожное покрытие,



что уменьшило затраты на ремонт в разы. Одновременно с ремонтными работами был проложен кабель для подключения поста охраны к видеонаблюдению.

! Благодарим жителей и автолюбителей за проявленную организованность во время проведения ремонтных работ.

3. Узел учета

В апреле 2016 года заканчивается сбор средств на проектирование и монтаж коммерческого узла учета тепловой энергии (КУУТЭ). На данный момент получены технические условия, составлен и утвержден с энергоснабжающей организацией проект устройства КУУТЭ. Выбрана подрядная организация, которой уже закуплено необходимое оборудование и ведутся подготовительные работы для его установки. Ввод прибора учета в эксплуатацию планируется на июнь 2016 года. Это означает, что с июня 2016 года мы будем платить за отопление и ГВС не по нормативу, а по фактически потребленному объему услуги.

4. ОДН

С сентября 2012 года в России введен сбор на потребление коммунальной услуги на общедомовые нужды (ОДН). Однако мы с вами такой сбор не платили, т.к. ТСЖ справлялось с данными расходами собственными силами за счет внутренних резервов. Теперь, в связи с тем, что мы вводим в эксплуатацию узел учета тепла, ТСЖ будет вынуждено начать начисление платы на общедомовые нужды. Если раньше мы могли частично перекрывать убыток по ГВС имеющейся экономией по отоплению, теперь таковой экономии не будет. А убыток по ГВС останется в связи с наличием в квартирах полотенцесушителей.

Полотенцесушители подключены к системе ГВС и потребляют гигакалории (т.е. тепло). Собственники квартир оплачивают лишь за фактически потребленную горячую воду в м³, а ТСЖ энергоснабжающей организации оплачивает в гигакалориях. Тариф для населения, исчисляемый в м³, и тариф для энергоснабжающей организации, исчисляемый в гигакалориях, приведены в примерное соответствие. Но данный тариф не учитывает потери тепла (гигакалорий) в полотенцесушителях, что приводит к убытку по горячему водоснабжению. Для покрытия этого убытка ТСЖ и вынуждено ввести ОДН. В связи с этим мы предполагаем, что для собственников расходы на отопление и ГВС не то что не снизятся, а даже вырастут. В случае выявления «невыгодности» применения узла учета, мы могли бы вернуться к старой схеме расчетов по ГВС и отопления, но государственной жилищной инспекцией выдано предписание* о необходимости установки и ввода в эксплуатацию КУУТЭ. Так что теперь мы обязаны всегда использовать для расчетов с собственниками показания нового узла учета.

* По жалобе собственника квартиры 23-1-265

5. Установка камер

В этом году произведена плановая установка ещё 4-х наружных камер видеонаблюдения на территории ГринЛандии. Теперь практически вся территория нашего жилого комплекса находится под видеонаблюдением без слепых зон. **(Приложение 5)**



Напоминаем, доступ к видеонаблюдению предоставляется каждому жителю ГринЛандии. Для этого необходимо обратиться в диспетчерскую и оставить заявку. О поступившем заявлении диспетчер оповещает администрацию ТСЖ незамедлительно.

К СВЕДЕНИЮ ЖИТЕЛЕЙ:

Записи с домофонов, подъездов и лифтов хранятся от 14 до 21 дня. Записи с камер, установленных на улице, хранятся до 4-5 дней.



6. Модернизация освещения

На черных лестницах произведена модернизация ламп аварийного освещения, расположенных между этажами. На них установлены оптико-акустические датчики, что позволяет им включаться только во время движения по лестнице. Также завершена плановая установка энергосберегающих светильников в местах общего пользования (в приквартирных коридорах, лифтовых холлах и в тамбурах мусоропровода).



В этом году светильники были установлены в оставшихся подъездах первого корпуса.

7. Детская площадка

Завезен песок

На сайт ТСЖ, в рубрику «вопрос-ответ», поступил запрос от жителя, с просьбой обновить песок на детской площадке. Благодаря возможностям одного из членов правления, песок был предоставлен Товариществу безвозмездно.



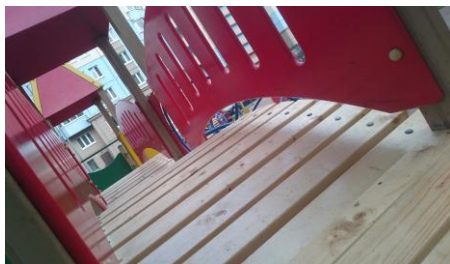
Высажены туи



На детской площадке была проведена посадка туи западной «Брабант» 17 шт. При посадке были использованы азотные и калийные удобрения. Туя была высажена вместо шиповника для повышения безопасности на детской площадке. Шиповник пересажен к подъездам первого корпуса, расположенных со стороны Тимуровской ул.

Ремонт детской площадки

Заменены и покрашены доски большого игрового комплекса, заменены сиденья на качелях и карусели. Заменены и покрашены доски на пяти скамейках.



Установлен электрораспределительный щиток

На детской площадке был установлен распределительный электрощиток, что позволяет теперь подключать переносное электрооборудование и инструменты к этому щитку, а не тянуть кабель через проезжую часть двора.



Праздники



Помимо новогоднего праздника, организованного ТСЖ, проводился праздник, организованный депутатом Законодательного собрания Санкт-Петербурга Павлом Солтаном.

Надеемся, что это не единичный случай особенно в период предстоящих выборов 18 сентября 2016 г, где жители наших домов будут поддерживать только самых внимательных к нашему дому кандидатов.)))



8. Уборка снега

Работа по уборке снега проведена удовлетворительно. Службы ЖКС -1 не подвели со снегоуборочной техникой. В период обильных осадков нанималась дополнительная спецтехника и люди. Весь снег в этом году складировался на территории ТСЖ, что создавало некоторые неудобства во дворе, занимая парковочные места. Но острой необходимости вывоза снега в этом году не было.



Поясняем: сегодня в городе спецтехника по вывозу снега работает по следующему принципу – наем на смену (от 8 часов и выше). Один самосвал способен вывезти до 10 кубов. Снега во дворе было на 3-4 самосвала всего – это около 2 часов работы. Необходимости в затратах не было, тем более что снег таял сам.

9. Дом под охраной!

Из рубрики «вопрос-ответ» поступил вопрос:

Зачем мне ЧОП, если у меня нет машины?

Отвечаем:

ЧОП – это безопасность всего дома по периметру вокруг и внутри территории. Охрана на территории работает круглосуточно. И по этому:

- Каждое утро вы открываете свою дверь, а под дверью не лежит наркоман с передозировкой.
- Вы идете к лифту или спускаетесь по пожарной лестнице, а на лестнице не спит бомж-алкоголик или любой другой асоциальный элемент. Либо последствия от него в виде мусора, фекалий и тп.
- Наличие охраны останавливает еще на входе во двор всяких извращенцев и хулиганов

Сотрудники ЧОП производят регулярный обход территории ТСЖ, а в вечернее и ночное время каждые 2 часа совершают обход всех подъездов с 16 по 1 этаж.

На протяжении несения службы ЧОП выявлялись и пресекались следующие правонарушения:

- нарушения общественного порядка шумными соседями и ремонтными бригадами,
- оставление мусора, в том числе строительного, в местах общего пользования,
- регулярно выгоняют посторонних с пожарных лестниц, которые пьют, курят и даже справляют нужду,
- гоняют бомжей от наших помоек,
- выявляют и предотвращают акты вандализма,
- делают замечания «чайникам», перекрывшим движение во дворе.

В случае обнаружения нарушений общественного порядка и других противоправных действий обращайтесь по телефону: 8-(963)-315-0434

В обязанности охраны входит:

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

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

10. На протяжении года также:

- Собственниками квартир, с разрешения администрации, были посажены саженцы облепихи, на газоне около электростанции во дворе кор.2 (напротив детской площадки), саженцы сосны у кор.1 пар.4
- На территории комплекса установлено помещение для размещения охраны, проложен кабель питания для помещения охраны, осуществлён монтаж розеточной сети и сети освещения в помещении ЧОП. Также проведена система видеонаблюдения и управления воротами и калитками.
- В течение всего года производилась проверка электрооборудования, освещения помещений. При необходимости менялись или ремонтировались светильники, вышедшие из строя.
- Сантехниками ТСЖ на протяжении всего года из-за скачков давления и температуры теплоносителя, возникавших из-за несовершенства оборудования в котельной, стравливался воздух из стояков ЦО и ГВС ежедневно при утреннем обходе. Так же ежедневно производился осмотр чердаков, подвалов, что своевременно предотвращало возможные протечки в квартиры.
- Производилась профилактическая прочистка лежаков канализации от дома до уличных колодцев в количестве 9 штук.
- Неоднократно проводился ремонт и замена магистральных труб ГВС в подвале, замена и сварка сгнивших участков металлических труб в подвале, на чердаке, приквартирных коридорах и в квартирах.
- Проводилась замена воздухоотводчиков, взамен вышедших из строя.
- Из-за неквалифицированной самостоятельной установки приборов учета воды или каких либо сантехнических работ, часто происходили протечки в ниже расположенные квартиры.
- ООО "ЭнергоИнвест", собственником нашей котельной, проводились профилактические и ремонтные работы непосредственно в котельной.
- Для сдачи дома к отопительному сезону были 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)
- Для подписания акта о приемке домов к отопительному сезону вызывались организации:
 - ООО ПетербургГаз
 - Трубочисты, для проверки домовых и квартирных вентиляционных каналов.
 - Проведены комплексные испытания автоматической противопожарной защиты с обслуживающей организацией ООО «Связьсоюз».



- Недобросовестными жильцами или их рабочими, осуществлявшими ремонт в квартирах, оставался различный строительный мусор на этажах. В связи с чем дворникам неоднократно с этажей дома или от подъездов приходилось выносить крупногабаритный мусор.

- Хорошо и своевременно дворниками убиралась придомовая территория. Проводилась дезинфекция мусоросборных камер, баков для мусора.

- На протяжении всего зимнего периода, по мере необходимости, на кровле проводились работы по очистке ливнеотоков от снега.

- По договору с ЖКС №1 Калининского района проводилась механизированная уборка, пескопосыпка территории ТСЖ.

- Ежедневно спецтранспортом осуществлялся вывоз мусора. Уборщицами ежедневно производилась влажная уборка в подъездах.

- В 2015г. проводилась плановая проверка лифтов Северо-Западным управлением Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). Нарушений не выявлено.

- На территории ТСЖ выполнялись плотницкие работы: замена армированных стёкол на этажах, установка петель на дверях, укрепление/замена штапиков, ремонт входных дверей, ремонт/замена ручек, смазка, замена замков. Силами плотника был произведен ремонт комплекса на детской площадке, сделаны ограждения для молодых саженцев, проводился ремонт снегоуборочных машин, газонокосилок.

- Проведена уборка в подвальных и чердачных помещениях.

- Восстановлены покорёженные ограничительные столбики вдоль тротуара.

- Восстановлено асфальтное покрытие после прокладки автоматики и видеонаблюдения



II. АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ. ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ

1. Капремонт

Контакты Фонда

По всем вопросам, связанным с оплатой квитанций за капитальный ремонт, льготами и размерами начислений, просим обращаться в Некоммерческую организацию «Фонд - региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»,
Адрес: 194044, Россия Санкт-Петербург, ул. Тобольская, д.6, тел. 703-57-30.
www.fkr-spb.ru, e-mail: odo@fkr-spb.ru.

Способы оплаты

Оплатить квитанции за капитальный ремонт можно следующими способами (*по информации, предоставленной Фондом капитального ремонта*):
Через АО Банк «ПСКБ» при оплате банковскими картами тариф 1,3% от суммы платежа, 1% с использованием устройств самообслуживания (терминал находится в диспетчерской ТСЖ).

Через ЗАО «Петроэлектросбыт» тариф 2% от суммы платежа (но не менее 10 руб. и не более 1000 руб.).

Через ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» тариф 1,5% (минимально 10 рублей) от суммы платежа, произведенного в кассах банка, через платежные терминалы и банкоматы банка.

Через ПАО «Сбербанк России» в соответствии с приведенной ниже таблицей:

Комиссия Северо-Западного банка ПАО "Сбербанк России" согласно договору №2004-18/46 от 06.04.2015												
платежи через кассовые отделения банка (операционное окно офиса банка)			Платежи через банкоматы и платежные терминалы						Платежи через Сбербанк Онлайн, Мобильное приложение, Автоплатеж		Длительное поручение владельца счета на перечисление средств, ф.190	
			оплата наличным способом			оплата безналичным способом						
размер комиссии, %	min, руб.	max, руб.	размер комиссии %	min, руб.	max, руб.	размер комиссии, %	max, руб.	размер комиссии, %	max, руб.	размер комиссии, %	max, руб.	
2%	20	2000	1,5%	10	2000	1%	500	1%	500	1%	500	

Почему долго не выдавались квитанции

В соответствии с главой 18 Жилищного кодекса собственники вправе самостоятельно решать вопросы относительно проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, а также относительно порядка аккумулирования денежных средств на проведение в будущем данного капитального ремонта.

Как вы знаете, в наших многоквартирных домах собственниками был выбран способ сбора денежных средств посредством размещения их на специальных счетах, открытых для каждого многоквартирного дома.

Тем не менее, из-за несовершенства нашего законодательства, возник сложный вопрос относительно распространения квитанций по капитальному ремонту, а именно: было непонятно, чьей обязанностью является печать и направления указанных квитанций собственникам. Руководствуясь логикой и здравым смыслом, печатью квитанции должен был заниматься Региональный оператор, поскольку он является владельцем специального счета и был создан Администрацией Санкт-Петербурга специально, чтобы курировать все вопросы, связанные с капитальным ремонтом. Тем не менее, после многочисленной переписки с Региональным оператором и жалоб со стороны ТСЖ в Прокуратуру Санкт-Петербурга стало ясно, что для домов выбравших способ аккумулирования денежных средств на расчетном счете, государством не выделялось финансирование для печати указанных квитанций и дальнейшего предоставления их собственникам.

В связи с данной неразберихой в обязательствах между субъектами правоотношений и пробелами в законодательстве, в целях исключения возможности потери в будущем данных специальных счетов, Товариществом было принято решения печатать квитанции по кап.ремонту за свой счет. В связи с вышеизложенным, собственникам были выставлены квитанции, в том числе и по сбору на капитальный ремонт, в которых фигурирует задолженность за предыдущий год, в котором данная дополнительная плата не выставилась. ТСЖ в свою очередь взяло на себя обязательство по печати квитанций при условии, что пени за неоплаченное время не будут выставлены. Теперь в обязанности ТСЖ входит распечатка квитанций по капитальному ремонту за счет средств ТСЖ.

2. Общие собрания

В этом году для осуществления деятельности ТСЖ в нормативно-правовом поле, ТСЖ организует 4 общих собрания. Одно общее собрание членов ТСЖ, в котором принимают участие жители всех трёх корпусов (члены ТСЖ «ГринЛандия») и собрания собственников помещений. Собрания собственников помещений проводятся отдельно по каждому корпусу. Ниже мы хотим разъяснить некоторые вопросы:

Отмена сервитута.* Вопрос вынесен на голосование для собственников всех корпусов. При выделении нам земли в общую долевую собственность был наложен т.н. «сервитут», т.е. обязательство пропускать через нашу территорию любого человека, пожелавшего пройти. Правление предлагает начать процедуру отмены сервитута для исключения нахождения на территории «чужих» людей.

* Сервитут – ограниченное право пользования чужой вещью в земельных отношениях (Ограничение права третьих лиц на проход сквозь придомовую территорию).

Замена стояков ХВС во втором корпусе. Вопрос вынесен для голосования только собственников второго корпуса. В этом корпусе, единственном из трех, стояки ХВС выполнены из металлических труб (что, как ни странно, соответствует проекту). Несмотря на непродолжительный период эксплуатации, эти стояки находятся в предаварийном состоянии, и для их замены предлагается использовать средства из фонда капитального ремонта. Возможно использовать средства накопленные только на счете второго корпуса!

Вопрос о проведении работ по восстановлению разуклонки асфальтового покрытия. В соответствии с письмом Администрации Калининского района предлагается поднять асфальтовое покрытие у калитки, выходящей к дому 15 корп.2 по ул. Брянцева

3. Мероприятия, внесенные в смету.

· Установка качелей для детей младше 3-х лет (Хорошая инициатива поступила с форума жителей ГринЛандии)



· Увеличение сбора на освещение мест общего пользования (МОП)* вместо тарифа 1,36 руб./м.кв. – тариф утвержденный общим собранием членов ТСЖ, теперь мы будем платить 1,83 руб./м.кв. (до 30.06.2016 г) и 1,97 руб./м.кв. (с 01.07.2016 г)

· Увеличение сбора на ЧОП на 10 руб. с квартиры для покрытия убытка за 2015 год.

· Сбор на печать квитанций на капитальный ремонт в связи с необходимостью печатать эти квитанции.

· Замена видеокамер на «черных» лестницах на первых этажах в связи с их выходом из строя.

**План доходов
Товарищества собственников жилья «ГринЛандия»
на 2016 год**

Статья доходов	сумма
1. Доходы по квартплате, полностью перечисляемые сторонним организациям:	
	за год
Домофон	223 500,00
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	202 750,92
Радио	423 905,70
Телевидение (предоставляет ПАКТ, в квитанции "антенна")	723 000,00
ВЦ (квитанции, справки по квартплате)	136 960,80
ИТОГО по разделу 1	1 710 117,42
2. Другие доходы по квартплате	
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	4 742 216,64
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	2 512 040,16
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	697 246,92
Очистка мусоропроводов	311 536,20
Содержание и ремонт лифтов	1 035 213,00
АХР, диспетчеризация	2 200 510,44
Освещение мест общего пользования	881 436,98
Сбор за установку КУУТЭ	335 250,00
Охрана силами ЧОП	2 480 920,00
Х.В. Общедомовое	166 600,00
Г.В. Общедомовое	584 498,49
Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды (сбор на обслуживание КУУТЭ)	138 458,53
Эксплуатация приборов учета холодной воды	14 422,77
Печать квитанций по кап.ремонту	17 880,00
ИТОГО по разделу 2	16 118 230,13
3. Прочие доходы	
Доходы от коммерческой деятельности	1 546 092,46
ИТОГО по разделу 3	1 546 092,46
ВСЕГО ДОХОДОВ	19 374 440,00
4. Коммунальные услуги (справочно)	
Отопление +гвс	15 047 445,00
Электроэнергия	4 353 771,00
Холодная вода и водоотведение	3 738 447,00
ИТОГО по разделу 4	23 139 663,00

**План расходов
 Товарищества собственников жилья «ГринЛандия»
 на 2016 год**

вид платежа	за год
1. Расходы по квартплате, полностью перечисляемые сторонним организациям:	
Домофон	223 500,00
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	231 543,84
Радио	389 993,24
Телевидение (предоставляет ПАКТ, в квитанции "антенна")	584 544,00
ВЦ (квитанции, справки по квартплате)	137 960,80
ИТОГО по разделу 1	1 567 541,88
2.Общехозяйственные расходы	
Содержание общего имущества	5 750 999,76
Содержание лифтов	699 772,80
Ремонт лифтов	100 000,00
Зп работников ТСЖ	2 165 200,00
Вознаграждение председателя	626 400,00
Налоги с зп	843 063,20
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	92 765,55
Оплата услуг обслуживающего банка	30 000,00
Телефон	45 000,00
Хозяйственные расходы	135 000,00
Юридическое обслуживание и судебные издержки	600 000,00
Дератизация	14 042,00
Техническое обслуживание ОДС	113 308,80
Освещение МОП	672 513,00
Х.В. Общедомовое	166 600,00
Г.В. Общедомовое	584 498,49
Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды (сбор на обслуживание КУУТЭ)	138 458,53
Эксплуатация приборов учета холодной воды	14 422,77
Печать квитанций по кап.ремонту	17 880,00
Премияльный фонд	108 000,00
Аренда ковровых покрытий	155 524,59
ЧОП	2 412 000,00
ИТОГО по разделу 2	15 485 449,48
3. Расходы на текущий ремонт и благоустройство	
Разметка парковки	170 000,00
Согласование ограждения	159 503,00
Установка КУУТЭ	695 750,00
Ремонт ограждения	400 000,00
Установка домофонов на калитках 1 к.	115 000,00
Замена в/камер на лестницах	40 000,00
Установка качелей для детей до 3-х лет	45 000,00
Текущий ремонт	396 195,63
Непредвиденные расходы	300 000,00
ИТОГО по разделу 3	2 321 448,63
ВСЕГО РАСХОДОВ	19 374 440,00
4. Коммунальные услуги (справочно)	
Отопление и гвс	15 047 445,00
Освещение	4 353 771,00
ХВС	3 738 447,00
ИТОГО по разделу 4	23 139 663,00
итого план расходов за год справочно	42 514 103,00

Отчет о финансовой деятельности ТСЖ "Гринландия" за 2015 год

Остаток на р/сч. на 01.01.2015

4 374 907,08р.

Доходы за год:

	Начислено, руб.	Поступило, руб.
От населения, в т.ч.пени	34 882 756,59р.	34 619 537,51р.
в т.ч. задолженность текущая	1 565 478,83р.	
за ключи от ворот, пошлины и судебные издержки за выигранные суды		454 220,25р.
проценты по депозиту		200 150,14р.
поступления от коммерческой деятельности		1 246 610,00р.

Итого поступлений:

36 520 517,90р.

Справочно все доходы, облагаемые налогом 6%:

проценты, начисленные по договору на размещение на расчетном счете денежных средств	200 150,14р.
поступления от коммерческой деятельности по договорам	1 246 610,00р.
ФГУП "РСВО"	32 001,54р.
ООО "ПАКТ"	146 136,00р.
пени по квартплате	40 344,24р.
Всего	1 665 241,92р.
налог 6%, начисленный за 2014 год	99 915,00р.

Расходы за год:

Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	223 500,00р.
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	226 875,72р.
Отопление и гвс	11 116 009,26р.
Радио	368 017,66р.
Телевидение (предоставляет ПАКТ, в квитанции "антенна")	584 544,00р.
ВЦ (квитанции, справки по квартплате)	128 104,80р.
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	5 751 816,16р.
Вывоз и утилизация мусора	
Содержание лифтов	694 083,37р.
Ремонт лифтов	91 214,00р.
ЗП работников ТСЖ	2 164 112,05р.
Вознаграждение Председателя правления	626 399,70р.
Налоги с ЗП работников ТСЖ	842 734,55р.
Налоги с коммерческой деятельности, в том числе:	77 477,80р.
доплата за 2014 год	34285,75 руб.
авансовый платеж за 2015 год	43192,05 руб.
Оплата услуг банка	25 593,94р.
Телефон	38 906,56р.
Хоз. расходы	119 974,73р.
Юридическое обслуживание	360 000,00р.
Дератизация	14 042,00р.
Техническое обслуж. ОДС	113 308,80р.
Охрана	84 000,00р.
Судебные издержки	192 222,26р.
Премияльный фонд	108 000,00р.
Замена ламп на светодиодные	484 803,52р.
Видеонаблюдение	129 000,00р.
Текущий ремонт	498 767,00р.

Установка ограждения	8 000,00р.
Замена труб под трассы гвс	361 803,20р.
Аренда ковровых покрытий	129 387,00р.
хвс и водоотведение	4 064 150,10р.
Освещение (в том числе мест общего пользования)	4 149 720,41р.
Автоматика ворот	64 600,00р.
в/камеры (Эльтон-Инжиниринг)	320 000,00р.
Из фонда непредвиденных расходов	215 656,76р.
ЧОП	1 582 517,93р.
проектирование узла учета тепла	310 000,00р.

Итого расходов: 36 269 343,28р.

Остаток на р/сч. на 01.01.2016 4 626 081,70р.

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «ГринЛандия» за период 2015 г.

г. Санкт-Петербург

«26» февраля 2016 года.

Основания для проведения ревизии:

- Протокол счетной комиссии о результатах общего собрания ТСЖ от 28.04.2015 года
(избрание ревизионной комиссии в нижеуказанном составе)
- Ст. 120 и 150 ЖК РФ
- Устав ТСЖ «ГринЛандия»
- Протокол заседания ревизионной комиссии ТСЖ от 04.05.2015 года (избрание председателя ревизионной комиссии)

Состав ревизионной комиссии:

- Сакович Е.Ю. председатель ревизионной комиссии
- Адорова Т.В.
- Моисеева Е.В.

В период с 15 февраля по 26 февраля 2016 г. проводилась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ГринЛандия» за календарный 2015 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 2015 год
- правильность исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ на 2015 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2015 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 правления ТСЖ «Гринландия» проводились регулярно и по существу. Протоколы заседаний были представлены 15 февраля 2016 года. Коротко о темах заседаний и результаты голосований.

Первое заседание проходило в помещении правления по адресу ул.Тимуровская д.23 корп.3 03.03.2015 года в 21.30. На повестке дня (обсуждение предстоящего собрания членов ТСЖ, утверждение отчета ревизионной комиссии, утверждение плана доходов и расходов на 2015 год, сбор в фонд кап. ремонта, плата за видеонаблюдение, модернизация диспетчерской, установка светильников в подъездах, наружное видеонаблюдение) Было решено и проголосовано за проведение общего очного собрания членов ТСЖ -02.04.2015. Утверждены кандидатуры в правление ТСЖ. Утверждены кандидатуры в члены ревизионной комиссии, счетной комиссии. Сбор на кап.ремонт принят пока не выставлять до получения ответа из компетентных источников.

Второе заседание проходило в том же месте 28.04.2015 года в 21.10. Повестка дня : выборы председателя правления ТСЖ «Гринландия». Из пяти членов правления ТСЖ, избранных на общем собрании, проведенном в форме заочного голосования (протокол от 28.04.2015 года) на заседании был переизбран на новый срок (2 года) Разумовский Владимир Юрьевич. Проголосовали все пять членов «ЗА».

Третье заседание правления проходило 08.07.2015 года в 21.30. Повестка дня : Рассмотрение представления прокуратуры Калининского района Санкт-Петербурга № 03-03-2015/267 от 19.06.2015 года. Приняли к исполнению, выявленные замечания устранить до 17.07.2015 года. Наложение административного взыскания (предупреждения) на управляющего ТСЖ за ненадлежащий контроль за содержанием общего имущества МКД, а так же за захлапание части подвального помещения.

Четвертое заседание проходило 18.08.2015 года в 21.10. На повестке дня: Оформление договора аренды земли под котельную, вопрос об установке собственником спутниковой антенны на крыше, рассмотрение заявлений на льготу по оплате ЧОП, обсуждение ситуации с КГА. Было рассмотрено предложение оформить договор аренды земли под котельную с ООО «ЭнергоИнвест» по ставке 150 руб. за кв.метр. Ставку утвердили, но договор пока в работе. При рассмотрении заявлений на льготу по оплате ЧОП было удовлетворено четырем собственникам, исходя из подтвержденного дохода (пенсии). Обсуждение по КГА (Комитет по градостроительству....) согласование ограждение сильно затягивается. ООО «Регион-Сервис» и ТСЖ «Гринландия» принимают все возможные меры для ускорения данного процесса.

Пятое заседание правления ТСЖ проходило 27.10.2015 года в 21.00. На этом заседании было рассмотрено удовлетворительно заявления по льготе оплаты ЧОП ещё четырем собственникам. Решено сменить ЧОП из-за поступающих жалоб в их адрес. Подбор подрядчиков для реализации решения о вводе в эксплуатацию узла учета в связи с падением курса рубля.

(ООО «ЧОО»Паллада 24» -договор расторгнут с 01.12.2015 года, новый договор заключили с ООО «ЧОО»Анкер») Других замен поставщиков услуг за 2015 год не осуществлялось.

Шестое заседание проходило 29.12.2015 года в 21.30. Повестка дня: Рассмотрение представления прокуратуры Калининского района Санкт-Петербурга № 03-03-2015-465 от 14.12.2015 года. Приняли к исполнению. Наложены административные взыскания (предупреждения) на исполнительного директора за ненадлежащий контроль за устройством и согласованием ограждений земельных участков МКД (многоквартирного дома), находящихся в обслуживании ТСЖ и на главного бухгалтера за ненадлежащий контроль за правильными начислениями обязательных платежей в квитанции за оплату коммунальных услуг и жилого помещения.

Вывод: заседания проводились регулярно и по существу. 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.

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 во внебюджетные фонды сданы. В 2015 году была проверка из Фонда социального страхования. Проверались начисления и расходы (больничные). Проверка прошло успешно. По итогам начислили ПЕНИ 6,41 рублей. Среднесписочная численность на 01.01.2016 года 14 человек, совместителей нет.

Начисления собственникам за ЖКУ и др. в счетах-квитанциях соответствуют принятым ОС ТСЖ тарифам на 2015 год.

Тарифы на теплоснабжение и на горячую воду начисляются согласно Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 года №596-р об установлении нормативов потребления коммунальных услуги на территории Санкт -Петербурга .

Наше ТСЖ относится к классификационной группе «Дома, построенные после 1999 года, категории «Новое строительство панельные», поэтому норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях, Гкал/кв.м. общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах в месяц -0,0178.

Тарифы на 2015 г.

Коммунальные услуги

Тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам, на 2015 год

Наименование, единица измерения	с 01.01.2015 по 30.06.2015	с 01.07.2015 по 31.12.2015
1	2	3
Тариф на тепловую энергию, для расчета за коммунальную услугу по отоплению, руб./Гкал	1408,01	1541,78
Тариф на тепловую энергию, для расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в открытой и закрытой централизованной системе, руб./Гкал	1408,01	1541,78
Тариф на горячую воду, с открытой и закрытой централизованной системой, руб./м³	84,48	92,51
Тариф на электрическую энергию в домах с газовыми плитами, руб./кВт·ч:		
Одноставочный тариф	3,53	3,84
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
<i>дневная зона</i>	3,55	3,91
<i>ночная зона</i>	2,14	2,30
Тариф на электрическую энергию для населения в домах с электрическими плитами, руб./кВт·ч		
Одноставочный тариф	2,47	2,69
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
<i>дневная зона</i>	2,49	2,74
<i>ночная зона</i>	1,50	1,61
Тариф на холодную воду, руб./м³	21,03	23,13
Тариф на водоотведение, руб./м³	21,03	23,13

На 01.01.2015 года остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Гринландия» составил **4 374 907,08 руб.**

Поступило денежных средств итого в сумме **36 520 517,90 руб.**

В том числе

поступление от собственников 34 619 537,51 руб.

поступление от коммерческой деятельности 1 246 610 руб

проценты по депозиту 200 150,14 руб.

оплата собственников за брелки 449 820,25 руб.

возврат по судам от судебных приставов 4 400 руб

Расходы с расчетного счета итого за 2015 год составили **36 269 343,28 руб.**

На 01.01.2016 года остаток денежных средств составил **4 626 081,70 руб.**

Расходы 2015 (поставщики)

отопление и гвс	11 116 009.26	ООО "ЭнергоИнвест" ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
водоотведение и хвс	4 064 150.10	КОММЕРЧЕСКИЙ ДЕПАРТАМЕНТ" ОАО "Петербургская сбытовая компания"
электроэнергия	4 149 720.41	
Содержание общего имущества	1 899 809.38	
Содержание лифтов	585 352.46	ОАО Специализированный трест 88
Содержание лифтов (освидетельствование)	90 730.91	ЗАО "Инженерный центр КПЛ"
Содержание лифтов (страхование)	18 000.00	ООО "Росгосстрах"
Ремонт лифтов	19 470.00	ООО "СнабЛифт"
Ремонт лифтов	71 744.00	ООО "Лифт Трест"
юридическое обслуживание	360 000.00	ООО "Гефес Консалт"
судебные издержки	158 000.00	ООО "Гефес Консалт" Филиал "Юрвест" Международной коллегии адвокатов СПб"
судебные издержки	20 000.00	
домофон	223 500.00	ООО "Л-ТВ"
аппз	226 875.72	ООО "Связьсоюз"
одс	113 308.80	ООО "Связьсоюз"
вц	128 104.80	ГУП ВЦКП "Жилищное хозяйство"
телефон	2 598.26	ОАО "Ростелеком"
телефон	36 308.30	ОАО "Вымпелком" ОАО "Станция профилактической дезинфекции"
дератизация	14 042.00	
уход за ковриками	129 387.00	ЗАО "Линдстрем"
видеонаблюдение	449 000.00	ООО "Эльтон-Инжиниринг"

ключи	64 600.00	ООО "Кронверк"
расходы по смете(текущий ремонт)	498 767.00	ООО "Мигстрой"
согласование установки ограждений	8 000.00	ООО "ГСС"
замена подземной трассы гвс	150 148.00	ООО "Мигстрой"
замена подземной трассы гвс	211 655.20	ЗАО "Завод полимерных труб"
проектирование и установка узла учета	310 000.00	ООО "Монт СПб"
охрана	84 000.00	ООО "Охранная фирма "Титан"
ЧОП	125 316.00	ООО "Мигстрой"
ЧОП	85 061.13	ООО "Африка"
ЧОП	31 843.00	ООО "СВД"
ЧОП	194 000.00	ООО "ЧОО АНКЕР"
ЧОП	4 377.80	ООО "Дамаск"
ЧОП	1 141 920.00	ООО "ЧОО Паллада 24"
замена светильников на светод	484 803.52	ООО "БилаТрикс" Северный РТУ ФГУП РС СП филиал "Калининский"
радио	368 017.66	
антенна	584 544.00	П.А.К.Т
фонд непредв расходов ремонт насоса (фонд непредв расходов)	136 957.89	ЗАО "Завод полимерных труб"
фонд непредв расходов	53 000.00	ООО "ПрофИнженерСервис"
фонд непредв расходов	25 698.90	Филиал ОАО "Ленэнерго" "КС"
	28 438 821.50	

Смета расходов за 2015

статьи сметы	за год план	фактически израсходовано	экономия (+) перерасход (-)
домофон	223 500.00	223 500.00	0.00
аппз	252 743.85	226 875.72	25 868.13
радио	376 149.60	368 017.66	8 131.94
антенна	678 100.00	584 544.00	93 556.00
вц	127 305.60	128 104.80	-799.20
сод общего имущества	5 790 000.00	5 751 816.16	38 183.84
Лифт (содержание)	730 000.00	694 083.37	35 916.63
ремонт лифтов	100 000.00	91 214.00	8 786.00
зп работников тсж	2 165 200.00	2 164 112.05	1 087.95
вознагражд председателя	626 400.00	626 399.70	0.30
налоги с зп	843 063.20	842 734.55	328.65
налоги от коммер деят	93 000.00	77 477.80	15 522.20
оплата услуг обслуж банка	30 000.00	25 593.94	4 406.06
телефон	45 000.00	38 906.56	6 093.44
хоз расходы (авансовые отчеты)	135 000.00	119 974.73	15 025.27

юридическое обслуживание	360 000.00	360 000.00	0.00	
дератизация	17 000.00	14 042.00	2 958.00	
техническое обслуживание ОДС	115 000.00	113 308.80	1 691.20	
охрана	84 000.00	84 000.00	0.00	
судебные издержки	240 000.00	192 222.26	47 777.74	
премиальный фонд	108 000.00	108 000.00	0.00	
замена свет на свето	485 000.00	484 803.52	196.48	
разметка парковки	170 000.00		170 000.00	на 2016
видеонабл	129 000.00	129 000.00	0.00	
текущий ремонт	500 000.00	498 767.00	1 233.00	
установка оград	34 006.16	8 000.00	26 006.16	
окон расчет на ограждение документы	92 000.00		92 000.00	на 2016
замена под трассы гвс	240 000.00	361 803.20	-121 803.20	
аренда ковровых покрытий	130 800.00	129 387.00	1 413.00	
фонд непредвиденных расходов	426 467.01	215 656.76	210 810.25	
проектирование узла учета	670 500.00	310 000.00	360 500.00	на 2016
доп расходы				
ООО "Эльтон-Инжиниринг" (видеонаблюдение за 2014 год)		320 000.00		
ООО "Кронверк"(радиобрелки)		64 600.00		
отопление и гвс		11 116 009.26		
электроэнергия и освещение моп		4 149 720.41		
водоотведение и хвс		4 064 150.10		
Охрана территории силами ЧОП		1582517,93		
		36 269 343.28		

Смета на 2015 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 2015 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). Работе с должниками продолжается, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке.
- На сегодняшний день просроченная задолженность (более 3 месяцев) составляет 132278 рублей.

Работу ТСЖ с просроченной задолженностью следует признать удовлетворительной.

Фактические расходы товарищества в 2015 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 (2015 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:

- Сакович Е. Ю..
- Адорова Т. В.
- Моисеева Е. В.

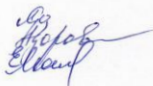


СХЕМА УЛИЧНЫХ ВИДЕОКАМЕР И НАПРАВЛЕНИЯ ДВИЖЕНИЯ

