

ГринЛандия

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ОТЧЕТ 2022

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 2022 год. Все отчеты также можно посмотреть на сайте ТСЖ: 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,
приходите на прием к председателю
каждый вторник с 19 до 21 часа.**

*С уважением,
Правление ТСЖ «ГринЛандия»*

КОМФОРТНОЙ ВАМ ЖИЗНИ!



НОВЫЙ 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

ВВЕДЕНИЕ	4
ВНИМАНИЮ ХОЗЯЕВ СОБАЧЕК И КОШЕК	4
I. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ 2022	4
1. Ремонт приквартирных коридоров и лифтхоллов	4
2. Капитальный ремонт стояков холодной воды в корпусе №2	5
3. Единый номер служб ТСЖ	5
4. Установка ограничительного знака «Высота 3.2 метра»	6
5. Эвакуация автохлама	6
6. Восстановление асфальтового покрытия на месте прокладки кабеля	6
7. Проверки органами Федерального государственного пожарного надзора МЧС России	7
8. Ремонт ограждений	7
9. Ремонт лежачих полицейских	7
10. Герметизация межпанельных швов	7
11. Замена оборудования ИТП	8
12. Организация уборки снега с привлечением спец. техники	8
13. Организация непрерывного технического обслуживания и ремонта общедомового имущества	8
14. Организация и проведение новогоднего праздника	9
II. ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ 2023	10
СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ	10
ВОПРОСЫ С №1 ПО №5. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ	10
ВОПРОС 6. Выборы правления ТСЖ	10
ВОПРОС 7. Выборы ревизионной комиссии ТСЖ	10
ВОПРОС 8. Выборы счетной комиссии ТСЖ	10
ВОПРОС 9. Определение места хранения бюллетеней	10
МЕРОПРИЯТИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В СМЕТУ НА 2023	10
Приложение №1. План доходов 2023.	11
Приложение №2. План расходов 2023.	12
Приложение №3. Финансовый отчет 2022.	13
Приложение №4. Отчет ревизионной комиссии 2022.	14

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 2023 году, а также подготовки Отчета ТСЖ за 2022, 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.

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.

I. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ 2022

1. РЕМОНТ ПРИКВАРТИРНЫХ КОРИДОРОВ И ЛИФТХОЛЛОВ

В рамках начатого в 2020 году поэтапного косметического ремонта лифтхоллов и приквартирных коридоров, в 2022 году отремонтированы еще два подъезда: 3 корпус, подъезд 2; и 1 корпус, подъезд 1. В ходе ремонта выполнены: косметический ремонт стен и потолков, их покраска; заменены двери в лифт холлах.



2. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ СТОЯКОВ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ В КОРПУСЕ № 2



В течение 2022 года были продолжены переговоры с администрацией Калининского района о сроках проведения капитального ремонта системы ХВС в корпусе №2. Получено положительное решение о выделении средств, определен предельный срок проведения ремонта — 2023 год. Для утверждения подрядчика на выполнение работ и сметной документации проведено общее собрание собственников корпуса №2.

На данный момент уже заключен договор с подрядчиком на выполнение работ по капитальному ремонту, договор согласован с Фондом кап. ремонта, подрядчику Фондом выплачен аванс и начались работы по замене гнилых металлических труб на современные полипропиленовые. Все работы планируется завершить в течение апреля 2023 года.

Обращаем внимание собственников квартир во 2 корпусе на необходимость обеспечить доступ к стоякам, проходящим в квартирах (расшить короба, обеспечить свободный подход к стоякам).

3. ЕДИНЫЙ НОМЕР СЛУЖБ ТСЖ

С 21 ноября 2022 года, в ТСЖ для жителей действует единый телефонный номер +7 (812) **507-55-54**. Теперь связь со службами ТСЖ осуществляется через виртуальную АТС.

Для исключения спорных ситуаций и для контроля работы служб ТСЖ ведется запись разговоров. Поэтому советуем для связи со всеми службами ТСЖ использовать данный номер телефона, а не отдельные мобильные номера этих подразделений. Так же обращаем Ваше внимание, что старый номер диспетчерской отключен. В скором времени мобильные номера диспетчерской и охраны так же будут отключены.

4. УСТАНОВКА ОГРАНИЧИТЕЛЬНОГО ЗНАКА «ВЫСОТА 3.2 МЕТРА»

В связи с участвовавшими случаями повреждении арочного свода грузовым автотранспортом, над аркой были установлены ограничители высоты и дорожный знак «Ограничение по высоте» Вниманию жителей, заказывающих грузоперевозки! Высота проезда под аркой второго корпуса 3 метра 20 сантиметров.



5. ЭВАКУАЦИЯ АВТОХЛАМА

По городской программе утилизации автохлама, благодаря обращениям жителей и администрации ТСЖ, с территории ТСЖ был вывезен бесхозный автомобиль, долгое время занимавший парковочное место.



6. ВОССТАНОВЛЕНИЕ АСФАЛТОВОГО ПОКРЫТИЯ НА МЕСТЕ ПРОКЛАДКИ КАБЕЛЯ



В прошлом году для строительства детского сада на территорию ТСЖ были вынесены электрические кабели, для чего были вырыты траншеи. При этом асфальтное покрытие во дворе было нарушено и не приведено в надлежащее состояние.

После очередных обращений ТСЖ в адрес администрации района асфальтовое покрытие строительной организацией, выполняющей возведение детского сада, в нашем дворе было восстановлено, а также восстановлен тротуар вдоль «свечки».

7. ПРОВЕРКИ ОРГАНАМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ПОЖАРНОГО НАДЗОРА МЧС РОССИИ

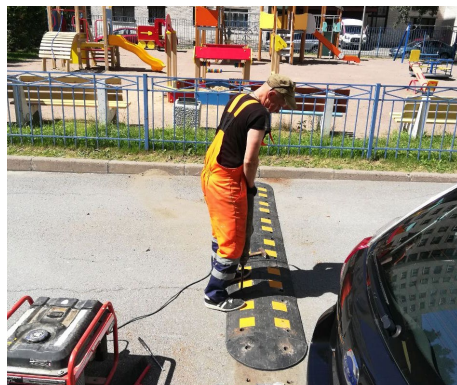
В ходе проверки органами Федерального государственного пожарного надзора МЧС России серьезных нарушений выявлено не было, система автоматической противопожарной защиты ТСЖ признана рабочей. Все датчики находятся в исправном состоянии, оповещение о пожаре и система дымоудаления работает штатно. По полученному предписанию устранены незначительные замечания: пожарной сигнализацией оборудована будка охраны, на первых этажах установлены недостающие двери между лестницами на первый этаж и приквартирными коридорами, помещения пожарных насосов оборудованы переговорными устройствами, собственниками квартир убран хлам из приквартирных коридоров, загромождающий пути эвакуации.



8. РЕМОНТ ОГРАЖДЕНИЙ

В течение года производился ремонт декоративных ограждений вдоль газонов, а также забора по периметру территории ТСЖ.

9. РЕМОНТ ЛЕЖАЧИХ ПОЛИЦЕЙСКИХ



По рекомендациям жителей демонтирована часть не нужных лежачих полицейских. Остальные приведены в нормативное состояние.

10. ГЕРМЕТИЗАЦИЯ МЕЖПАНЕЛЬНЫХ ШВОВ

В местах частичного разрушения полиуретановой мастики проведена герметизация межпанельных швов. Если в Вашей квартире есть протечки с улицы просим незамедлительно обращаться в диспетчерскую ТСЖ для обследования причин затекания воды и, в случае необходимости, включения Вашей квартиры в план работ по герметизации наружных швов. Обращаем ваше внимание, что такие работы возможно выполнять только в теплое время года, поэтому просим не затягивать с такого рода обращениями.

11. ЗАМЕНА ОБОРУДОВАНИЯ ИТП

Для корректного получения информации о температуре и давлении теплоносителя в системе отопления и горячего водоснабжения в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП) проведена частичная замена термометров и манометров.



12. ОРГАНИЗАЦИЯ УБОРКИ СНЕГА С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СПЕЦ. ТЕХНИКИ

На протяжении всего зимнего периода тротуары и проезжая часть двора убиралась от снега и наледи. Уборка производилась механизированными средствами, силами штатных дворников, а так же дополнительно привлеченной рабочей силой. Для борьбы с гололедом применялся современный противогололедный состав, являющийся одновременно удобрением для растений.

Для обеспечения чистоты во дворе в зимний период, на уборку территории от снега ТСЖ привлекало трактор.



13. 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, 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 аварийных ситуаций, что своевременно предотвращало протечки. Стравливался воздух из стояков центрального отопления (далее ЦО) и горячего водоснабжения (далее ГВС) при утреннем обходе.

Также на протяжении года выполнялись работы по текущему и аварийному ремонту трубопроводов и стояков холодного и горячего водоснабжения, при необходимости проводились замены труб, запорной арматуры и фитингов, сварочные работы.

В течение года сантехниками проводилась профилактическая прочистка лежачих канализации от дома до ревизионных колодцев, канализационных стояков.

Электриком ТСЖ проводилась проверка освещения помещений: подвальных, чердачных, пожарных насосов, насосных станций, в помещениях ИТП, ка-



белых помещений, проверка наружного и внутреннего освещения. Ежедневный осмотр электрощитовых (далее ГРЩ) и контроль напряжения на фидерах.

Различными службами ТСЖ выполнялись работы по уборке подвальных помещений, уборке кровли, уборке чердачных помещений, очистке крышек люков, различные плотницкие, ремонтные работы.

На протяжении всего года производился текущий ремонт лифтового оборудования. Специализированной организацией выполнены плановые проверки лифтов и лифтового оборудования, подтверждена безопасность эксплуатации лифтов и лифтового оборудования.

Для сдачи дома к отопительному сезону проведены работы по прочистке и замене фильтров в ИТП, замена кранов на стояках ГВС/ХВС, набивка сальников, промывка трубопровода ЦО, а так же 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 грузовых 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 2022–2023 годов.

В течение весенне-летнего периода были проведены работы по подстрижке кустов и деревьев, расположенных на территории ТСЖ, формированию кроны кустарников и туй. Посажены новые кустарники роз, гортензии метельчатой. Высажены цветы в вазоны и произведена подкормка всех растений. Частично обновлена плодородная земля под зелеными насаждениями.

14. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ НОВОГОДНЕГО ПРАЗДНИКА



На детской площадке перед Новым годом дети наряжали елку, можно было приносить и свои игрушки. Празднование Нового Года и Рождества прошло 7 января. Дед Мороз, Снегурочка и Кролик проводили конкурсы и дарили сладкие подарки под музыкальное сопровождение. Праздник посетило более 120 детей.

II. ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ 2023

СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ

- ▶ ВОПРОСЫ С №1 ПО №5. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ
- ▶ ВОПРОС 6. Выборы правления ТСЖ
- ▶ ВОПРОС 7. Выборы ревизионной комиссии ТСЖ
- ▶ ВОПРОС 8. Выборы счетной комиссии ТСЖ
- ▶ ВОПРОС 9. Определение места хранения бюллетеней

МЕРОПРИЯТИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В СМЕТУ НА 2023

В 2023 году по статье «Текущий ремонт» планируется выполнить следующие мероприятия:

- Проведение косметического ремонта приквартирных коридоров, лифтхоллов, тамбуров мусоропроводов с заменой дверей между лифтхоллами и тамбурами мусоропроводов в 4 подъезде 1 корпуса
- Частичный ремонт асфальта во дворе
- Ремонт люков в местах проседания колодцев
- Частичный ремонт отмостки домов
- Проведение сварочных работ для восстановления калиток, дверей в подъезды, ограждений, трубопроводов ХВС
- Частичная замена и ремонт запорной арматуры и труб ХВС, ГВС, центрального отопления, имеющих сильные следы коррозии или вышедших из строя
- Проведения работ по герметизации межпанельных швов в местах затекания воды



ПЛАН ДОХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГРИНЛАНДИЯ» НА 2023 ГОД

СТАТЬЯ ДОХОДОВ

2023

1. Доходы по квартплате по содержанию помещений	
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	4 260 083
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	4 564 198
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 201 625
Очистка мусоропроводов	449 991
Содержание и ремонт лифтов	2 338 854
АХР	2 957 086
Диспетчеризация	1 374 699
Освещение мест общего пользования	570 000
Охрана силами ЧОП	2 850 900
Х.В. Общедомовое	40 000
Г.В. Общедомовое	230 000
Водоотведение общедомовое	95 000
эксплуатация общедомовых приборов учета	331 312
ИТОГО по разделу 1	21 263 748
2. Прочие доходы по квартплате	
Домофон	357 600
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	205 216
Радио	500 000
Антенна	940 000
Услуги ВЦ	164 675
Экобокс	72 056
ИТОГО по разделу 2	2 239 547
3. Прочие доходы от коммерческой деятельности	
Доходы от коммерческой деятельности	1 000 200
ИТОГО по разделу 3	1 000 200
ВСЕГО ДОХОДОВ	24 503 495
4. Коммунальные услуги (справочно)	
Отопление + ГВС	13 500 000
Электроэнергия	6 500 000
Холодная вода и водоотведение	4 900 000
ИТОГО по разделу 4	24 900 000
ИТОГО план доходов за год справочно	49 403 495

ПЛАН РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГРИНЛАНДИЯ» НА 2023 ГОД

СТАТЬЯ РАСХОДОВ 2023

1. Общехозяйственные расходы	
СОД общего имущества	5 786 530
Обслуживание и ремонт видеокамер	80 280
Обслуживание и ремонт ворот	95 000
Уборка и вывоз снега	520 600
Лифт	845 000
Ремонт лифтов	500 000
Аварийная служба	495 000
ЗП работников ТСЖ	2 553 970
Вознаград председателя	795 000
Налоги с ЗП	1 019 500
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	94 000
Оплата услуг обслуж банка	35 000
Телефон	99 800
Хоз расходы	140 000
Юридическое обслуживание и судебные издержки	650 000
Дератизация и дезинфекция	15 000
Техническое обслуживание ОДС	125 900
Освещение МОП	190 000
Эксплуатация приборов учета КУУТЭ	45 000
Эксплуатация приборов учета Х.В.	10 000
Печать квит. по кап. ремонту	25 000
Вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии	148 000
Аренда ковровых покрытий	157 000
Организация новогодних мероприятий	63 000
ЧОП	2 850 900

ИТОГО по разделу 1 17 339 480

СТАТЬЯ РАСХОДОВ 2023

2. Расходы, перечисляемые сторонним организациям	
Домофон	357 600
АППЗ	245 216
Радио	460 000
Антенна	940 000
ВЦ	164 675
Экобокс	72 056

ИТОГО по разделу 2 2 239 547

3. Расходы на текущий ремонт и благоустройство	
Текущий ремонт (в т.ч. подъездов)	4 624 468
Фонд непредвиденных расходов	300 000

ИТОГО по разделу 3 4 924 468

ВСЕГО РАСХОДОВ 24 503 495

4. Коммунальные услуги (справочно)	
Отопление + ГВС	13 500 000
Электроэнергия	6 500 000
Холодная вода и водоотведение	4 900 000

ИТОГО по разделу 4 24 900 000

ИТОГО план расходов за год 49 403 495

Приложение №3. Финансовый отчет 2022.

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТСЖ «ГРИНЛАНДИЯ» ЗА 2022 ГОД**

ОСТАТОК НА Р/С НА 01.01.2022 ГОДА, РУБ		4 296 783,00
ДОХОДЫ ЗА ГОД:	Начислено, руб.	Поступило, руб.
От населения	45 726 961,75	45 549 347,19
в том числе Пени начислены/оплачены	223 390,90	146 881,12
задолженность от населения за ком. услуги, общая на 31.12.2022 года	1 989 345,72	
в том числе более 3-х месяцев	734 207,17	
прочее поступление на р/с		1 457 124,68

ИТОГО ДОХОДОВ 47 006 471,87

Справочно прочие поступления		
Проценты, перечисленные по дог. на размещение денежных средств (депозит)		222 994,79
Поступление от коммерческой деятельности		940 200,00
ООО «П.А. К. Т.» (радио)		45 665,90
ЗАО «П.А. К. Т.» (антенна)		187 234,00
ООО «Л-ТВ» (домофон)		20 860,00
Возмещение судебных издержек по судам		40 169,99

НАЛОГ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, 6% НАЧИСЛЕНО 93830,00

РАСХОДЫ ЗА ГОД	
Домофон	320 350,00
АППЗ	241 888,88
Радио	456 659,00
Антенна	936 170,00
ВЦ	183 920,00
СОД общего имущества	5 283 500,51
Обслуживание и ремонт видеорекамер	80 280,00
Обслуживание и ремонт ворот	85 450,00
Уборка и вывоз снега	713 288,90
Лифт	795 002,64
Ремонт лифтов	498 902,00
Аварийная служба	491 611,17
ЗП работников ТСЖ	2 212 900,00
Вознаград председателю	795 000,00
Налоги с ЗП	897 815,00
Налог, уплаченный в 2022 году	93 835,00
Оплата услуг обслуж банка	38 365,93
Телефон	63 809,98
Хоз расходы	137 466,63
Юридическое обслуживание и судебные издержки	545 000,00

РАСХОДЫ ЗА ГОД	
Дератизация	11 658,00
Техническое обслуживание ОДС	115 440,00
Освещение МОП	141 656,00
Эксплуатация приборов учета КУУТЭ	36 000,00
Печать квит. по кап.ремонту	16 689,00
Аренда ковровых покрытий	142 963,46
Организация новогодних мероприятий	60 098,20
ЭКОБОКС	60 000,00
ЧОП	2 744 000,00
Текущий ремонт (в т.ч. подъездов)	4 424 197,50
Фонд непредвиденных расходов	289 168,50
Отопление + ГВС	13 416 923,36
Электроэнергия	5 873 464,61
Холодная вода и водоотведение	4 467 935,13

ИТОГО РАСХОДОВ 46 632 291,20
ОСТАТОК НА Р/С НА 31.12.2022 ГОДА, РУБ. 4 670 963,67

Приложение №4. Отчет ревизионной комиссии 2022.

ОТЧЕТ ревизионной комиссии ТСЖ «ГринЛандия» 2022 год

Основания для проведения ревизии:

- Протокол счетной комиссии о результатах общего собрания ТСЖ от 19.05.2021 года
- 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 16 февраля 2022 г. по 26 февраля 2022 г. проводилась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ГринЛандия» за календарный 2022 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 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 2022 год
- правильность исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2022 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 безличным и личным, регистры бухгалтерского учета. Коммерческая деятельность ведется раздельно. Декларация УСН (доходы) сформирована, налог начислен и уплачен. Отчеты в гос.органы сданы. Бухгалтерский баланс за 2022 год сдан. Среднесписочная численность на 01.01.2023 года 16 человек.

Начисления собственникам за ЖКУ и др. в счетах-квитанциях соответствуют принятым ОС ТСЖ тарифам на 2022 год.

Тарифы на 2022 год

Источник: сайт Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

Наименование, единица измерения	с 01.01.2022 по 30.06.2022	с 01.07.2022 по 30.11.2022	с 01.12.2022 по 31.12.2022
Холодная вода, руб./м ³	33,12	33,68	36,54
Водоотведение, руб./м ³	33,12	33,68	36,54
Горячая вода, в многоквартирных домах с открытой и закрытой централизованной системой, руб./м ³	112,81	116,87	126,68
Тепловая энергия, для расчета за коммунальную услугу по отоплению, руб./Гкал	1880,11	1947,79	2 111,40
Электрическая энергия в домах с газовыми плитами, руб./кВт·ч:			
Одноставочный тариф	4,98	5,23	5,70
Одноставочный тариф, дифференцированный по двум зонам суток			
дневная зона (пиковая и полупиковая)	5,71	6,01	6,51
ночная зона	3,15	3,27	3,56
Одноставочный тариф, дифференцированный по трем зонам суток			
пиковая зона	5,74	6,11	6,85
полупиковая зона	4,98	5,23	5,70
ночная зона	3,15	3,27	3,56
Электрическая энергия для населения в домах с электрическими плитами, руб./кВт·ч			
Одноставочный тариф	3,73	3,92	4,28
Одноставочный тариф, дифференцированный по двум зонам суток			
дневная зона (пиковая и полупиковая)	4,28	4,51	4,88
ночная зона	2,36	2,44	2,67
Одноставочный тариф, дифференцированный по трем зонам суток			
пиковая зона	4,33	4,61	5,14
полупиковая зона	3,73	3,92	4,28
ночная зона	2,36	2,44	2,67
Обращение с твердыми коммунальными отходами, руб./м ³	969,70	1 260,43	1 367,57
Природный газ, руб./1000м ³	6 763,63	6979,93	7 559,93
Сжиженный газ, реализуемый из групповых газовых резервуарных установок, руб./кг	25,98	26,76	29,03

1. Информация о движении денежных средств в 2022 году на расчетном счете

Таблица 1. Расчетный счет

Остаток средств на расчетном счете на начало периода ПАО СБЕРБАНК	4 296 783,00
Поступило на расчетный счет денежных средств, всего	47 006 471,87
в т.ч.:	
поступления от собственников за ЖКУ	45 549 347,19
в т.ч. пени	146 881,12
прочее поступление (см. таблицу 2)	1 457 124,68
Списано с расчетного счета денежных средств	46 632 291,20
в т.ч. оплата поставщика за работы, услуги и материалы (см. таблицу 3 поставщика)	37 335 219,31
Остаток средств на расчетном счете (ПАО СБЕРБАНК) на конец периода	4 670 963,67

Таблица 2. Расшифровка прочего поступления на р/с

Поступление от коммерческой деятельности	940 200,00
ООО «П.А.К.Т.» (радио)	45 665,90
ЗАО «П.А.К.Т.»(антенна)	187 234,00
ООО «П-ТВ» (домофон)	20 860,00
Возмещение судебных издержек	40 169,99
Проценты, перечисленные по договору на размещение денежных средств (депозит классический)	222 994,79

Таблица 3. Списания с расчетного счета (поставщики)

№ n/n	Наименование поставщиков	Сумма	Наименование услуг
1	Аквасфера ООО	75 334,00	сантех материалы
2	АЛЬФА-М ООО	32 398,20	детские новогодние подарки
3	АМК-Двери ООО	601 410,00	двери и комплектующие , текущий ремонт в парадных
4	АФРИКА ООО	10 960,00	ПО, офисные устройства
4	Бабаев Малик Абдулкеримович ИП	3 109 566,50	услуги по ремонту в лифтовых и приватирных коридорах, установка дверей, текущий ремонт в подъездах
5	БАБКИН ВИТАЛИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ ИП	60 526,00	материалы и инвентарь для уборки снега
6	Барсемян Лиана Багратовна ИП	43 492,00	комплектующие для дверей
7	БИШЕН ООО	5 922,94	ледорубы и грабли
8	Бухтияров Святослав Юрьевич ИП	58 000,00	Заполнение сайта ГИС ЖКХ
9	ВЕКТОР ООО	582 082,00	Работы по обслуживанию и ремонту общего имущества, транспортные услуги по вывозу снега
10	ВЫМПЕЛКОМ ПАО	49 751,96	Телефонная связь
11	ГАЕНКО ДАРЬЯ ВАЛЕРЬЕВНА ИП	44 500,00	разработка макетов, печать брошюр, плакатов
12	Городская Дезинфекционная Станция ООО	11 658,00	дератизация
13	ГУП Водоканал Санкт-Петербурга	4 468 935,13	водоснабжение и водоотведение
14	Деловые Линии ООО	3 249,00	услуги по доставке
15	Дельта Северо-Запад ООО	32 400,00	Охранные услуги
16	Доводчик ООО	68 448,00	доводчики для дверей, калиток
17	Издательский дом Адалет ООО	2 717,00	размещения объявлений в журнале "Любая работа"
18	ИКЦ Техэксперт сервис ООО	54 000,00	тех. освидетельствование лифтов
19	ИНТЭКС ООО	56 250,00	услуги экскаватора- погрузчика и транспортные услуги
20	Квантум ООО	36 838,00	аренда ККМ, фискальный накопитель
21	Квартплата Онлайн ООО	161 120,00	услуги расчетного центра, размещение инфо. В ГИС ЖКХ, доступ к онлайн кассе
22	Колодезников Евгений Витальевич ИП	49 850,00	обслуживание лок.сети, ПК, системы видео наблюдения ТСЖ
23	Компания СТЭК ООО	112 568,50	Вывоз мусора за декабрь 2021 года
24	Компания Цитрус ООО	5 500,00	услуги по размещению сайта
25	КОМУС ООО	18 093,00	хоз. и канц товары
26	Кондратьев Алексей Леонтьевич ИП	30 495,99	Печать плакатов и копирование документов
27	КСР ООО	4 032,00	Хоз. перчатки
28			

29	Л-ТВ ООО	409 100,00	обслуживание ПЗУ, обслуживание системы автоматики ворот
30	ЛИФТСТРОЙТРЕСТ ООО	942 337,64	ТО, текущий и доп. ремонт лифтового оборудования
31	ЛОГИКА ОФИС ООО	16 689,00	заправка, восстановление и ремонт картриджей для принтеров
32	Лопатин Т.В. ИП	600 000,00	плата за юридическое сопровождение, представление интересов в суде
33	НЕПТУН ООО	5 281,00	сантех. материалы
34	Никонова Надежда Сергеевна ИП	157 950,00	Работы по озеленению территории, высадка растений и уход за ними, рассада, земля
35	ОЛ СЕРВИС ГРУПП ООО	3 900,00	дорожный знак (2 шт)
36	П.А.К.Т. ЗАО	936 170,00	антенна
37	П.А.К.Т. ООО	456 659,00	радио
38	ПАРФИЛОВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ ИП	10 500,00	Пороги декоративные для дверей
39	Петербургская Сбытовая Компания АО	5 873 464,61	электрообеспечение
40	Пешиков Олег Анатольевич	175 850,00	ремонт металл. ограждения, ремонт калиток, столбов
41	ПОЗИТРОН-КИП ООО	2 765,00	термометры (2 шт)
42	Производственная компания ПожИнтер ООО	1 300,00	повышение квалификации по программе "Пожарно-технический минимум"
43	ПрофИнженерСервис ООО	88 620,00	сервисное обслуживание повысительных насосов
44	ПРОФСНАБ ООО	3 702,00	чистящее средство
45	РАБОТА ОТ А ДО Я ООО	3 638,00	за публикации в газете " работа от А до Я"
46	Ростелеком ПАО	1 435,42	Телефонная связь
47	РСИЦ АО	1 599,00	поддержание сайта в рег.сет.инф.центре
48	РУТЕСТ ООО	45 000,00	комплекс периодических испытаний и измерений эл.сетей
49	САНТЕХТЕРМООПТ ООО	11 186,14	сантех материалы
50	Связьсоюз ООО	363 738,88	Обслуживание АППЗ, ОДС, лифтовое переговорное устройство, ремонт платы БСУ-1, табло индикации ТИ-32
51	СЗРК+ ООО	30 000,00	подготовка документов о проведении общего собрания во 2-ом корпусе по кап.ремонту
52	СМИРНОВА ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА ИП	677,40	сантех материалы
53	СТРИЖАЧЕНКО АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ ИП	14 000,00	уборка снега
54	СТРОГАНОВ НИКОЛАЙ СЕРГЕЕВИЧ ИП	13 100,00	металлическая дверь
55	Строительный Торговый Дом Петрович ООО	16 920,80	строительные материалы
56	СЦ Эльтон ООО	88 570,00	за обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения

	Техно-Вид ООО	5 000,00	за обследование вентиляционных каналов
57			
	ТЕХНОНЕРУД СЕВЕРО-ЗАПАД ООО	210 420,00	транспортные услуги по уборке снега
58			
	ТНК АЙС ООО	33 800,00	противогололедный материал
59			
	ТУМАКОВА ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА ИП	59 200,00	стенды 18 шт
60			
	ТЭЛ ООО	36 000,00	за тех.обсл. КУУТЭ
61			
	УК ЛСМ ООО	60 725,00	Приобретение, установка и ремонт лежащих полицейских
62			
	УПТК САНТЕХКОМПЛЕКТ СЗ ООО	2 552,82	сантех материалы
63			
	Уткина Татьяна Владимировна ИП	25 200,00	очистка территории от снега
64			
	ФЛАЙТ-СПБ СЕРВИС ООО	395 596,80	аварийное обслуживание
65			
	Форинд ООО	26 190,00	блок управления пожарными насосами
66			
	ХОМИЧ ОЛЬГА АНДРЕЕВНА ИП	12 720,00	Новогодние мероприятия
67			
	ЧОО АНКЕР ООО	2 744 000,00	охранные услуги
68			
	ШЕРЕМЕТЬЕВ РОМАН ВИТАЛЬЕВИЧ ИП	14 980,00	Ель на детскую площадку
69			
	ЭКОТРАНССЕРВИС ООО	60 000,00	за услуги по сбору и транспортированию отходов из "ЭКОБОКСА"
70			
	ЭнергоИнвест ООО	13 416 923,36	отопление и ГВС
71			
	ЭФФОРТЕЛ СПБ ООО	12 622,60	услуги связи
72			
	ЮниРент ООО	155 036,62	аренда ковровых покрытий
73			
	Итого	37 335 219,31	

2. Анализ сметы расходов за 2022 год

Таблица 4

Статья расходов сметы	Сумма	Фактически израсходовано	Экономия (+) Перерасход (-)
1.Общехозяйственные расходы			
сод общего имущества	5283500,00	5283500,51	-0,51
обслуживание и ремонт видеокамер	80280,00	80280,00	0,00
обслуживание и ремонт ворот	105000,00	85450,00	19550,00
уборка и вывоз снега	727600,00	713288,90	14311,10
лифт	805000,00	795002,64	9997,36
ремонт лифтов	500000,00	498902,00	1098,00
аварийная служба	498012,00	491611,17	6400,83
зп работников тсж	2212900,00	2212900,00	0,00
вознагражд председателя	795000,00	795000,00	0,00
налоги с зп	897815,00	897815,00	0,00
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	84000,00	84000,00	0,00
оплата услуг обслуж банка	40000,00	38365,93	1634,07
телефон	50000,00	63809,98	-13809,98
хоз расходы	140000,00	137466,63	2533,37
юридическое обслуживание и судебные издержки	590000,00	545000,00	45000,00
дератизация и дезинфекция	15000,00	11658,00	3342,00

техническое обслуживание ОДС	115440,00	115440,00	0,00
освещение МОП	190000,00	141656,00	48344,00
экспл-я приборов учета КУУТЭ	45000,00	36000,00	9000,00
экспл-я приборов учета х.в.	10000,00	0,00	10000,00
печать квит. по кап.ремонту	50000,00	16689,00	33311,00
вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии	148000,00	148000,00	0,00
аренда ковровых покрытий	156000,00	142963,46	13036,54
организация новогодних мероприятий	43000,00	60098,20	-17098,20
ЧОП	2759400,00	2744000,00	15400,00
выполнение профмероприятий по COVID 2019	30000,00	0,00	30000,00
домофон	328000,00	320350,00	7650,00
аппз	197798,00	241888,88	-44090,88
радио	520000,00	456659,00	63341,00
антенна	860000,00	936170,00	-76170,00
вц	164675,00	183920,00	-19245,00
Экобокс	72056,00	60000,00	12056,00
текущий ремонт (в т.ч. подъездов)	4430829,00	4424197,50	6631,50
фонд непредвиденных расходов	300000,00	289168,50	10831,50

3. Информация о задолженности собственников

Таблица 5

Показатель	текущая	Более 3-х месяцев	итого
Задолженность на 01.01.2023	1 455 138,55	534 207,17	1 989 345,72

4. 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.

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 «Страховые взносы».

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 2022 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 2022 году.

- Смета доходов и расходов ТСЖ в 2022 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 2023 год предлагаем принять за основу.

Председатель ревизионной комиссии
Член ревизионной комиссии

Адорова Т.В.
Кумок Е.Е.
Новокрещенова Е.А.



Решен вопрос о приближении сроков капитального ремонта ХВС в корпусе №2

Введен в эксплуатацию Единый номер служб ТСЖ

Отремонтированы приквартирные коридоры 3 корпус подъезд 2 и корпус 1 подъезд 1

В тепловых пунктах (ИТП) проведена частичная замена термометров и манометров

Выполнялось непрерывное техническое обслуживание и ремонт общедомового имущества

Проводилась уборка снега с привлечением спец. техники

Организован и проведен новогодний праздник



НОВЫЙ НОМЕР!
ДИСПЕТЧЕРСКОЙ И ВСЕХ СЛУЖБ ТСЖ

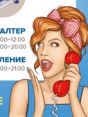
507-55-54



ДИСПЕТЧЕР КРУГЛОСУТОЧНО	ОХРАНА КРУГЛОСУТОЧНО	УПРАВЛЯЮЩИЙ КРУГЛОСУТОЧНО	БУХГАЛТЕР КРУГЛОСУТОЧНО
Тел: 09:00-17:00	Тел: 09:00-17:00	Тел: 09:00-17:00	Тел: 09:00-17:00
Факс: 09:00-17:00	Факс: 09:00-17:00	Факс: 09:00-17:00	Факс: 09:00-17:00
Сл: 09:00-17:00	Сл: 09:00-17:00	Сл: 09:00-17:00	Сл: 09:00-17:00
Пт: 09:00-17:00	Пт: 09:00-17:00	Пт: 09:00-17:00	Пт: 09:00-17:00
			ПРАВЛЕНИЕ
			Тел: 19:00-21:00



← СОХРАНИ В ТЕЛЕФОНЕ



КОМФОРТНОЙ ВАМ ЖИЗНИ!