

ОТЧЕТ
Председателя правления ТСН «ТСЖ «Преображенское» за 2019 год

2019 год прошел в режиме строгой экономии, без серьезных происшествий, работа сотрудников и правления Товарищества оцениваются положительно.

В течении 2019 года (по-моему, это главное) мы расторгли договоры с ООО «БДК» на техническое обслуживание и санитарно-техническое содержание дома. Персонал: диспетчеров, консьержей, охранников (администраторов, не можем в штате показывать охранников, мы не охранная компания), дворника и уборщицу переводами приняли в штат Товарищества. Прекрасно понимаете, что пришлось брать всех, и отличных работников и не очень. Сантехника взяли в штат. Заключены договоры на электрическое обслуживание со специализированной организацией, т.к. электрика со всеми допусками принять в штат не имеем возможности. Компания ООО «ЛЭС». Теперь, что можем делаем своими силами, что не можем, нанимает подрядчика на исполнение. Буквально следом ушла от нас бухгалтер и сменился управляющий. Пришедшие Светлана и Алексей Геннадьевич прекрасно справляются с возложенными на них обязанностями, за что им спасибо!

В конце 2019 года была установлена система видеонаблюдения с записью по периметру всего дома, кроме этого у нас есть вход в систему еще видеонаблюдения одного из собственников по периметру дома и близлежащих территорий (еще 42 камеры), таким образом, система работает практически без слепых зон.

В течении года был заменен источник бесперебойного питания для системы Кристалл, еще один отремонтирован. Купили три блока питания и два шлейфа для лифтов.

Установлен нагревательный элемент для подогрева люка дождевой канализации.

В плановом режиме идет замена счетчиков тепловой энергии.

Произведен ремонт шлагбаума, ремонт был сложным и дорогостоящим, запасные части ждали почти месяц. Сейчас ведутся подготовительные работы для установки второго шлагбаума на выезде с пандуса. Он будет установлен наверху, чтобы обеспечить пространство для разворота.

В таблице распределение средств, полученных от вас и потраченных нами на нужды дома, с разбивкой по поставщикам и затратам, более детально с документами вы можете ознакомиться в помещении ТСН:

Остаток на 01.01.2019	19 162,97
Получена оплата по квитанциям	14 377 708,53
Возмещение суд. издержек: пошлина и ИП Тренина	36 000,00
Итого поступлений:	14 413 708,53
Израсходовано	
Заработная плата	3 309 767,00
Налоги и страховые взносы на зарплату	1 446 895,62
Подотчетные средства, хоз. нужды	12 000,00

Расчетно-кассовое обслуживание банка	53 889,88
Оплата поставщикам, в т.ч.:	9 609 320,67
ПАО «ТГК-1» (теплоэнергия)	3 412 313,30
АО «ПСК» (электроэнергия)	478 293,67
ГУП «Водоканал» (водопотребление и водоотведение)	914 682,75
ИП Дерябин С.Г. (АППЗ, ПЗУ, шламбаумы)	224 018,80
ООО «ЛСУ-Сервис» (ТО лифтов)	379 238,56
ФГУП РСВО (радиооповещение)	63 901,32
ООО «Интеграл-Сервис» (антенна)	92 493,00
ООО «Эллис КС» (квитанции, в т.ч. печать и доставка)	45 265,40
ООО «СпецСервис» (вывоз мусора)	377 710,20
ООО «ПрофМастер» (аварийное обслуж.)	221 837,76
ООО «БДК» (договоры на обслуж.2018, по 31.05.2019 остатки платежей)	2 516 215,88
ООО «Аквасфера» (сантехнические мат-лы для общедомовых нужд)	72 211,00
ООО «Альфа-Софт бюджет» (1с)	14 700,00
ООО «Аргос-СПб» (эл.отчетность)	4 500,00
ДК Кирова (аренда зала, собрание за 18г)	9 000,00
ИП Макагонов С.А. (мат-лы для общедомовых нужд)	10 447,00
ИП Тележко О.В. (мат-лы для общедомовых нужд)	8 684,00
ИП Тренина В.А. (юр.услуги, взысканы с Ответчика)	30 000,00
ООО «Комания Тензор" (эл.документооборот)	1 200,00
ООО «Комус» (мат-лы для общедомовых нужд, канцелярия)	76 265,54
ООО «Леруа Мерлен Восток» (мат-лы для общедомовых нужд)	6 168,00
ООО «ЛЭС» (обслуж. Электроустановок, услуги электрика)	141 240,00
ООО «М-инвест» (мат-лы для общедомовых нужд)	1 695,00
ИП Николаева О.Л. (ландшафтные работы)	100 000,00
ООО «ПромСтройДиагностика» (оценка соответствия лифтов)	25 980,00
РЕСО-Гарантия (обязательное страхование лифтов)	1 380,00
ООО «СЗКК» (сменные коврики)	92 092,00
ООО «СитиЛинк» (мат-лы для общедомовых нужд, кабели)	25 180,00
ООО «СКАЙЛАЙН-ГЕО» (кадастровые работы, съемка участка)	10 000,00
ООО «ТД Электротехмонтаж» (мат-лы для общедомовых нужд)	13 813,69
ООО "Штрихсервис-СПб» (мат-лы для общедомовых нужд)	16 550,00
ООО «Электростарт» (мат-лы для общедомовых нужд)	3 202,80
ООО «Энергоинжцентр» (ежегодное ТО теплоцентров и узлов учета)	162 250,00
ООО «ПрофТехСервис СПб» (хим.очистка ПТО)	56 791,00
Итого оплачено	14 431 873,17
Остаток на 31.12.2019	998,33

Из таблицы видно, что на 01.01.2020 у нас остаток по расчетному счету составил всего 998,03 руб, кроме этого на конец года у нас были долги по НДФЛ с заработной платы и оплате счетов монополистов.

Исполнение сметы 2019 года в следующей таблице:

№ п/п	Наименование статьи затрат	Расшифровка по статье, контрагент	Выставлено населению ТСН ТСЖ	Фактически е затраты	Экономия +/-перерасход -
	Жилищные услуги		6 470 411,72	6 142 144,78	328 266,94
1	АППЗ	ИП Дерябин С.Г.	21 173,88	21 174,36	-0,48
2	АУР	Председатель правления, бухгалтер - ФОТ и налоги 30,2%	938 087,04	1 022 303,72	-84 216,68
3	Лифт	ООО «ЛСУ-Сервис»	387 318,08	406 598,56	-19 280,48
4	ПЗУ	ИП Дерябин С.Г.	40 863,48	40 864,44	-0,96
5	Санитарное содержание территории	ООО «БДК» по 31.05.2019	401 530,64	400 000,00	1 530,64
6	Содержание общ. имущества	Материалы; ФОТ персонал (уборщ.+сантех.+дворн.)+налог и 30,2%; РКО; ООО «БДК» по 31.05.2019	1 593 779,72	1 471 950,70	121 829,02
7	Эксплуатация общедомовых приборов учета	ООО «Энергоинжцентр», ООО «ЛЭС»	254 421,56	349 340,00	-94 918,44
8	Текущий ремонт	В т.ч.ООО «БДК» по 31.05.2019, затраты на тек. Ремонт	1 239 196,48	1 003 529,00	235 667,48
9	Управление МКД	Управляющий - ФОТ и налоги 30,2%	616 155,80	727 252,84	-111 097,04
10	Объединенная диспетч.система	ИП Дерябин С.Г.	65 382,48	97 920,00	-32 537,52
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание	ООО «ПрофМастер»	198 988,16	221 837,76	-22 849,60
12	Вывоз мусора	ООО «Спецсервис»	713 514,40	379 373,40	334 141,00
	Прочие услуги		4 203 931,09	3 809 149,98	394 781,11
1	Диспетчер	ООО «БДК» по 31.05.2019; ФОТ диспетчеры+налоги 30,2%	989 697,14	923 411,49	66 285,65
2	Пропускной режим(придомовая территория)	ИП Дерябин (обслуживание шлагбаумов); ФОТ деж.администраторы; налоги 30,2%	1 180 427,92	1 087 337,28	93 090,64
3	Консьерж	ООО «БДК» по 31.05.2019+консьерж+налоги	1 756 671,13	1 564 434,41	192 236,72
4	Сменные коврики	ООО «СЗКК»	54 674,36	102 102,00	-47 427,64
5	Целевой взнос на благоустр. внутр.части двора	ИП Николаева О.Л.	89 011,76	100 000,00	-10 988,24
6	Уборка и вывоз снега	не производилась, резерв	90 077,75	0,00	90 077,75
7	Очистка дома от снега верхолазами	не производилась, резерв	11 903,83	0,00	11 903,83
8	Услуги РЦ	ООО «Эллис КС»	31 467,20	31 864,80	-397,60
					0,00
	Коммунальные услуги:	Поставщик	4 774 703,97	4 782 070,70	-7 366,73
1	Водопотребление	ГУП «Водоканал»	436 608,22	502 563,55	-65 955,33
2	Водоотведение	ГУП «Водоканал»	447 761,13	425 276,55	22 484,58
3	Электроэнергия	АО «Петербургская сбытовая компания»	482 380,68	482 332,59	48,09
4	Теплоэнергия	ПАО «ТГК-1»	3 407 953,94	3 371 898,01	36 055,93

№ п/п	Наименование статьи затрат	Расшифровка по статье, контрагент	Выставлено населению ТСН ТСЖ	Фактически е затраты	Экономия +/-перерасход -
					0,00
	Прочие услуги, перевыставляемые по факту потребления	Поставщик	199 402,50	199 402,50	0,00
1	СККВ (антенна)	ООО «Интеграл-Сервис»	124 356,00	124 356,00	0,00
2	Радио	ФГУП РСВО	75 046,50	75 046,50	0,00
					0,00
	ВСЕГО		15 648 449,28	14 932 767,96	715 681,32

Из приведенной таблицы видно, что у нас были как перерасходы по некоторым статьям так и экономия. В частности, перерасход по статьям обслуживание лифтов, заработная плата управляющего и бухгалтера, обслуживание электрических установок и центральной диспетчерской. Экономия возникла по статьям текущий ремонт, санитарное содержание и прочие услуги. Сэкономили на оплате труда консьержам, диспетчерам, на уборке и вывозе снега. Экономия по вывозу мусора возникла в связи с начислением по тарифу, а фактические затраты считаются по факту кубических метров. Недобор до тарифа по статьям благоустройство и сменные коврики. Мы могли бы использовать образовавшуюся экономию на нужды дома еще в прошлом году, но к сожалению, эта экономия оставалась на бумаге, в связи с плохой платежной дисциплиной наших собственников и кассовым разрывом в связи с оплатой долгов ООО «БДК», год прошел в режиме строжайшей экономии и этой экономией мы можем воспользоваться сейчас и направить ее на любые цели. Денежная сумма находится на расчетном счету и ждет решения общего собрания. Мое предложение: купить фильтры на центральный ввод воды в дом, то что предлагал сделать Голышев П.И. в прошлом году (350 т.р.), купить бензиновый ручной снегоуборщик (150т.р.) и оставить часть средств на уборку и вывоз снега этого года без дополнительных сборов.

В прошлом и в текущем году идет активная работа по взысканию долгов по оплате коммунальных услуг. Практически все должники погашают свои задолженности на стадии получения предупреждения о подготовке заявления в суд о взыскании и только в отношении двух собственников одной квартиры вынесены 4 судебных приказа, из них два находятся у приставов исполнителей, два уже исполнены.

Информирую вас, что в 2019 году один из собственников оказал Товариществу спонсорскую помощь и силами альпинистов за свой счет почистил кирпичную стену жилого дома, торец которого напротив шлагбаума у калитки. Нам оставалось только согласовать с «Жилкомсервисом» выход на крышу и высотные работы. Спасибо!

По поводу сметы расходов на 2020 год поясню, что существуют базовые тарифы (их мы своим решением в листе голосования и принимаем с 01.07.2020), утвержденные Распоряжением Правительства Санкт Петербурга Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга № 255-р от 20.12.2019 «Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт Петербурга» (далее – тарифы), именно жилого, потому что повышенные тарифы для нежилых помещений Правительством не регулируются, монополисты за нежилые помещения устанавливают свои тарифы, повышенные, по сравнению с жилыми. Поэтому в нашем доме нежилые помещения имеют отдельный ИТП на входе коммуникаций в дом, со своими счетчиками и тарифами.

Ежемесячно представители монополистов инспектируют состояние всех счетчиков и снимают показания на счетчиках на входе в дом.

В смете на 2020 год предусмотрена еще одна уборщица и разнорабочий.

На голосование общего собрания собственников многоквартирного дома будет вынесен вопрос по взносу на Капитальный ремонт. Взнос начинаем платить с сентября месяца этого года, но решить этот вопрос надо собственникам сейчас, чтобы потом не собираться.

Замечания на отчет, ваши пожелания, не вошедшие в лист голосования прошу представлять в письменном виде нашему управляющему, мы все рассмотрим на Правлении.

С уважением,

Председатель правления

ТСН «ТСЖ «Преображенское»



Третьякова Марина Юрьевна