

## УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания  
членов ТСЖ «Приморское»  
Протокол № 1 от \_\_\_ июля 2024г.

### ОТЧЕТ

#### О финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Приморское» за 2023 год.

В 2023 году руководство хозяйственной и финансово-экономической деятельностью Товарищества собственников жилья (далее, ТСЖ), осуществляло Правление ТСЖ, избранное общим собранием членов ТСЖ в 2022 году в следующем составе:

Председатель ТСЖ – Новиков М.Д.

Члены Правления: Анохин А.Е., Вьюнова О.Л., Захаров С.Д., Наумкина М.В.

Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным Общему собранию членов ТСЖ, который вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания. Правление организует выполнение решений Общего собрания, разрабатывает и реализует мероприятия, предусмотренные уставной деятельностью ТСЖ.

Функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля за деятельностью товарищества и его органов управления в 2023 году осуществляла Ревизор – Полушина Р.М.

Основные показатели финансово-экономической деятельности.

Результат исполнения бюджета ТСЖ за 2023год - положительный, имеется экономия денежных средств по итогам финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в размере 1 238 173 руб., в том числе:

- 654 965 руб. - свободные денежные средства в виде положительной разницы от обязательных платежей и взносов за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги;
- 583 208 руб. - средства от приносящей доход деятельности.

К сожалению, доходная часть бюджета минимизируется текущей задолженностью (3 205 211 руб.) злостных неплательщиков, с которыми ТСЖ ведет непримиримую борьбу. (см. приложение в виде судебных приказов и постановлений судебных приставов – 87 листов). Вся экономия будет использована на выполнение запланированных правлением работ на 2024 год.

Финансовое состояние ТСЖ характеризуется как устойчивое.

Доходная часть бюджета (оплаченная) составила -22 176 188 руб. в т.ч.

От собственников - поступления за потребление жилищно-коммунальных услуг за текущий период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023г. – 22 592 137 руб. с учетом оплаченных авансов.

От покупателей (коммерческая деятельность) – за размещение оборудования от Ростелеком, ЭР-Телеком, Перспектива, СкайНэт, рекламные экраны в лифтовых холлах и пени– 411 220 руб.

Доходная часть бюджета (начисления) составила – 23 183 967 руб. в т.ч.  
От собственников по начислениям за жилищные услуги и коммунальные услуги:  
- жилищные услуги- 8 478 298 руб.  
- коммунальные услуги – 13 497 784 руб.  
- прочие услуги (антенна, радио)- 616 055 руб.  
- по пеням, причитающимся к получению – 411 220 руб.

Таким образом, в совокупности экономия по жилищным и коммунальным услугам дома составила 1 234 173 руб., что в совокупности с доходом от предпринимательской деятельности 591 830 руб. позволило минимизировать потери от задолженности собственников и провести целый ряд запланированных ранее работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Экономия эта вынужденная - остаток текущей задолженности собственников на 31.12.2023г. –1 869 206 руб. Нельзя потратить на обслуживание дома и ремонт оборудования средств больше, чем получено от жильцов в качестве оплаты жилищных и коммунальных услуг за вычетом обязательных платежей ГУП ТЭКу, Водоканалу, ПСК, ФГУП РСВО и т.д.

В 2023 году ТСЖ все полученные от жильцов средства смогло полностью потратить на собственные нужды дома, поскольку рассчиталось с долгами, оставленными в наследство от ДЕЗиС Петротрест.

Средства, потраченные на содержание 1 882 137 руб. и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме 1 933 024 руб., на 31.12.2023 составили 3 815 161 руб. Это наибольшие ежегодные траты за все годы, начиная с 2015 года.

К сожалению, максимально желаемое выполнение работ по благоустройству дома ограничивается отсутствием средств. Раньше ТСЖ тратило недостаточно средств на благоустройство дома из-за долгов перед РСО. Теперь, погасив перед ГУП ТЭКом и Водоканалом долг более 9 млн. рублей, ТСЖ вынуждено недостаточно средств расходовать на благоустройство дома из-за хронических неплатежей отдельных собственников.

Фактические расходы, осуществленные товариществом в 2023 году на обеспечение надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение коммунальными услугами, не превысили плановые показатели бюджета.

При наличии средств, полного сбора платежей с учетом должников, можно было сделать больше запланированных работ: полностью поменять двери и окна парадных и запасных лестниц, создав таким образом теплый контур дома, (запланировано на 2024 год) установить видеонаблюдение по периметру дома (по результатам голосования на общем собрании собственников возможно установление за счет города по программе «Безопасный город»)

Дебиторская задолженность собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг на конец 2023 года составила 3 205 211 рублей. При том, что целенаправленно проводится работа по взысканию задолженности по оплате ЖКУ (обзвоны, напоминания, отправка предупреждений, информирование на установленных в подъездах и лифтах досках объявлений, обращение в суд, работа с судебными приставами, отключение злостным неплательщикам коммунальных услуг), число собственников, имеющих задолженность более 6-ти месяцев уменьшается очень медленно, а в 4 случаях не уменьшается: кв. 21, кв. 97, кв 211, кв. 225.

В рамках работы по взысканию задолженности по оплате ЖКУ в 2023 году, в дополнение к имеющимся приказам 2021-2023 годов, было получено 8 судебных приказов на общую сумму взыскания в размере 2 112 764., включая пени и затраты на госпошлину, подготовлено и передано в службу судебных приставов Западного участка Приморского района, Центрального района (на Прибыткова А.С.), Волгоградского района г. Москвы (собственник кв. 161), 8 заявлений для принудительного взыскания. Кроме того, заключено 1 соглашения о рассрочке долга на общую сумму 115 500 руб.

По вынесенным судебным приказам и исполнительным листам (в том числе по присужденным долгам в 2016-2022 гг.) на общую сумму более 1,5 млн. рублей продолжается работа с судебными приставами Западного участка Приморского района ФССП. В связи с истечением 3-х летнего срока исполнительные документы возвращаются судебными приставами в ТСЖ и вновь подаются на исполнении в установленные Законом сроки.

В Западный отдел судебным приставам было направлено 8 судебных актов для принудительного взыскания задолженности. Кроме того, повторно направлен запрос о состоянии исполнительных производств в отношении 5 злостных должников по 12 судебным приказам и исполнительным листам. (квартиры 21, 97, 161, 211, 225). Получены постановления об окончании исполнительных производств в отношении 2 должников: 1 - в связи с полным погашением долга, 1 - в связи с истечением срока давности и с невозможностью установления места пребывания собственницы кв. 97).

Заключенные с собственниками соглашения о рассрочке платежей, позволяют частично гасить текущую задолженность (кв. 171 и 248). Но основная часть задолженности остается за 5 квартирами, по которым имеются судебные акты о взыскании: кв.21, кв.97, кв. 161, кв.211, кв.225. Ведется досудебное урегулирование погашения задолженности и подготовка для подачи в мировой суд Приморского района документы на взыскание задолженности в отношении квартир №№ 37, 72, 91, 148, 222, 211 (на новых собственников), 225, 262, 265, 266, 279.

№	Кв-ра	Сумма задолженности	Погашено задолженности	Причины не взыскания долга
	21	739 687	0	Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственников. В отношении собственников через суд получены 5 судебных приказа. Судебными приставами ведется исполнительное производство. На имущество наложен арест. Введено ограничение на потребление электроэнергии. Квартира выставлена на продажу.
	37	157 773	0	Досудебное урегулирование задолженности.
	50	69 319	20 000	Неплатежи по причине сокращения бизнеса собственника. Собственники предупреждены о необходимости своевременной оплаты услуг.
	72	25 940	0	Досудебное урегулирование задолженности.
	91	72 110	0	Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственника. Досудебное урегулирование задолженности.

97	612 090	0	В отношении собственников через суд получены 3 судебных приказа. Судебными приставами ведется исполнительное производство. В суде идет процесс обращения взыскания на имущество должника.
148	73 565	0	Досудебное урегулирование задолженности.
161	118 15 5	118 155	Судебными приставами ведется исполнительное производство. Долг погашен полностью.
171	82 841	17 344	Неплатежи по причине сокращения бизнеса собственника. На стадии досудебного урегулирования заключено соглашение о рассрочке платежей. Долг сократился.
211	336 905	0	В отношении собственника были получены 2 судебных приказа. Судебными приставами велось исполнительное производство. Прекращено по причине смерти собственника. В отношении наследников получены еще 2 судебных приказа. Ведется исполнительное производство. На имущество наложено ограничение на отчуждение. Введено ограничение на потребление электроэнергии.
222	98 225	0	В результате взыскания судебными приставами прежний долг в 2023 году полностью погашен. Сейчас сформировался очередной новый долг.
225	217 218	58 500	В отношении собственника через суд получены 3 судебных приказа. Судебными приставами ведется исполнительное производство. На имущество наложено ограничение на отчуждение.
248	140 360	65 894	Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственника. В отношении собственника через суд получены 2 судебных приказа. Судебными приставами ведется исполнительное производство. Заключено соглашение о рассрочке платежей. Долг сократился.
262	122 794	0	Досудебное урегулирование задолженности.
265	46 228	0	Досудебное урегулирование задолженности.
266	58 895	0	Досудебное урегулирование задолженности.
279	48 816	0	Досудебное урегулирование задолженности.

Как видим ТСЖ максимально принимаются все возможные, установленные законом меры по взысканию задолженности: подготовка и подача заявлений на судебные приказы в мировой суд, подача исполнительных документов в службу судебных приставов, контроль за взысканием задолженности. В целях оказания воздействия на злостных неплательщиков еще в 2021 году было заключено соглашение с АО «Петроэлектросбыт» о применении к должникам мер ограничения/прекращения подачи энергоресурсов. Произведено ограничение подачи энергоресурсов 2 должникам (кв. 21, 97) и отключение от электроснабжения 1 злостного должника (кв. 211).

Но самым большим должником дома остается находящееся в стадии банкротства ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ». Объем всего дела по банкротству с сопутствующими делами по тяжбе о выделении для продажи, принадлежащего Обществу имущества, составляет 18 томов.

Дело о банкротстве перешло в заключительную стадию – выделение имущества в натуре и продажа его с аукциона. После чего ТСЖ сможет получить причитающуюся Товариществу часть присужденных Арбитражным судом денежных средств.

Пока же, ситуация осложняется тем, что принадлежащие «ДЭЗиСу» машиноместа, дома 18 по Константиновскому проспекту Крестовского острова администрация управляющей домом обслуживающей компании не желает уступать принадлежащие «ДЭЗиСу» машиноместа, так как получают реальную выгоду от сдачи их в аренду. В течение 2023 года ТСЖ «Приморское» в качестве инициатора возврата имущества в конкурсную массу, принимало участие в выделении в натуре принадлежащих ДЭЗиСу машиномест в паркинге теперь уже в Петроградской районном суде.

Исков контрагентов к ТСЖ «Приморское» в 2023 году не поступало, в связи со своевременными оплатами товариществом счетов за услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями, поставщикам и исполнителям жилищно-коммунальных услуг.

В 2023 году правление ТСЖ привлекало юристов по договору только для решения конкретных задач:

1. завершение процедуры банкротства ООО «ДЭЗиС» и взыскание с него выигранных в арбитражном суде денежных средств.

2. систематическое взыскание задолженности за квартплату и жилищно-коммунальные услуги со злостных неплательщиков.

Расчеты по оплате ЖКУ.

Отдельного внимания заслуживает тот факт, что Правление ТСЖ, проанализировав ситуацию с платежами и долгами перед РСО, находило возможным на протяжении последних лет не менять тарифы на отдельные виды услуг - диспетчеризация, управление МКД.

К сожалению, другие тарифы на коммунальные услуги Комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга пересматриваются каждые полгода в сторону увеличения. С 01 июля 2023 года повысилась стоимость тепловой энергии и электрической энергии, услуги по водоснабжению и водоотведению холодной и горячей воды. Поэтому одной из первоочередных задач Правление видит в проведении разъяснительной работы с собственниками жилых помещений, направленной на бережное отношение к общему имуществу и повышению его сохранности, а также в осуществлении мероприятий по снижению затрат на эксплуатацию дома. С этой целью в 2023 году был установлен циркуляционный насос для урегулирования температурного режима (перепада температур в квартирах между верхними и нижними этажами), а также сокращения потребления тепловой энергии на нужды отопления.

Пользуясь случаем, хотелось бы обратить внимание на имеющие место случаи вандализма со стороны проживающих в доме подростков и их приятелей: окна, стены и двери на переходных балконах лестничных переходов в подъездах исписаны краской, разбиты заполнения деревянных дверей, стекла переходных тамбуров на запасные лестницы, попытки разбить видеокамеры в лифтах. И ТСЖ приходится тратить деньги собственников на закраску граффити, рекламы по продаже наркотиков на фасаде дома, учиненные из хулиганских побуждений нецензурные надписи. Необходимо осознать, что к общедомовому имуществу нужно относиться как к своему личному, научить этому своих детей, в противном случае, все чтобы мы (собственники) не делали для комфортного проживания в доме это будут всегда напрасно потраченные средства.

В отчетном периоде ТСЖ осуществляло управление многоквартирным домом. Несмотря на участвовавшие в 2023 году проверки надзорных органов: ГЖИ, МЧС, Миграционной службы, Роспотребнадзора, администрации района, должностные лица МКД продолжала планомерную работу по

выполнению работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, в том числе в части капитального ремонта – аварийная замена стояков ХВС в квартирах собственников; ТСЖ заключало договоры с целью обеспечения собственников и пользователей помещений услугами по обеспечению технического состояния дома, санитарного состояния придомовой территории и др. услугами по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальными услугами; представляло (отстаивало) законные интересы собственников помещения в многоквартирном доме, в государственных, надзорных и судебных органах.

Жители дома приняли активное участие в волонтерском движении, в частности, общественной организации «Ленинградский доброволец». Большое спасибо неравнодушным собственникам квартир, откликнувшимся на призыв по сбору гуманитарной помощи военнослужащим ВС РФ, гражданам России на новых территориях, пострадавших от ведения боевых действий. А также принявшим посильное участие в судьбе сирот детского дома райцентра Псковской области, предоставив детям необходимые вещи.

Реализуя решения общего собрания членов ТСЖ в целях обеспечения надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, том числе обеспечения коммунальными услугами, а также в ходе реализации предписания отдела надзорной деятельности и профилактической работы Управления МЧС по Приморскому району были выполнены следующие работы:

- дезинфекция и ремонт мусоропровода всех 4 парадных, промывка стволов все мусоропроводов;
- установлен циркуляционный насос, позволяющий сократить потребление теплоносителя;
- замена аварийных труб ХВС высокого давления верхних этажей дома;
- замена аварийных фановых труб, чистка канализации до зоны ответственности Водоканала;
- замена измерительной аппаратуры ТЦ-1 и ТЦ-2;
- выполнены мероприятия по текущему ремонту мест общего пользования, в том числе замена окон лифтовых холлов 2 парадной;
- произведено полное ежегодное техническое освидетельствование лифтового оборудования дома;
- проведены работы с использованием промышленных альпинистов по герметизации кровли крыши, отливов окон и балконов на фасаде здания 14 этажа 3 подъезда;
- восстановлено наполнение противопожарных щитов рукавами гидрантов всех парадных и этажей дома, проведена их перекатка;
- проведены испытания пожарных лестниц, противодымной вентиляции и электрооборудования;
- в качестве сезонных работ проведено благоустройство дворовой территории с высадкой рассады цветов в вазонах.

Правлением и работниками ТСЖ регулярно проводится осмотр общего имущества, который дает визуальное представление о техническом состоянии общего имущества мно-

гоквартирного дома, что позволяет своевременно выявить дефекты, разработать мероприятия по их устранению. В результате чего наш дом без чрезвычайных происшествий и эксцессов пережил зиму 2023-2024 гг.

В рамках проведения работ по подготовке жилого дома к отопительному сезону выполнены следующие мероприятия:

- в полном объеме проведены регламентные работы по подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период 2022-2023 гг. - произведена промывка, регулировка и гидравлические испытания системы отопления и горячего водоснабжения; тепловые пункты и инженерные сети, водомерный узел предъявлены и приняты комиссиями ГУП ТЭК и ГУП «Водоканал СПб»;

- проведена ревизия и замена запорной арматуры внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, индивидуальные тепловые пункты и узлы учета укомплектованы контрольно-измерительными приборами; произведена их поверка и замена приборов на новые, продолжается замена аварийных стояков ХВС в квартирах собственников;

В установленные сроки сдан в районную межведомственную комиссию (МВК) «Паспорт готовности дома к отопительному сезону».

Административно – управленческая деятельность.

Основные усилия Правления ТСЖ в 2023 году были направлены на осуществление деятельности:

- по управлению многоквартирным домом, по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключению договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества на основании решения Общего собрания;

- проведению работ с подрядчиками (подготовке технических заданий (условий) для производства работ, оценке представленных смет, приемке выполненных работ, контроля качества оказанных услуг (работ) и др.

- по контролю за своевременным внесением собственниками помещений платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги;

- по составлению и размещению на сайтах Жилищного Комитета Правительства г. Санкт-Петербурга и Минрегионразвития России информации, подлежащей раскрытию, организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации;

- рассмотрению заявлений и жалоб собственников помещений;

Всего в отчетном периоде проведено 12 заседаний правления ТСЖ.

На заседаниях Правления ТСЖ были рассмотрены актуальные вопросы:

- о состоянии работы с дебиторской задолженностью по оплате за жилищные и коммунальные услуги;

- о тарифах на оплату жилья и коммунальные услуги;

- о ходе текущего ремонта общего имущества;

- о проведении ревизии бухгалтерской (финансовой) отчетности и ее результатах;

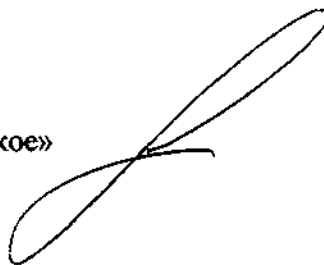
- о проведении работ на внутридомовых системах ХВС и ГВС и выборе подрядчика работ;

- о результатах проведения общего отчетно-выборного собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСЖ в очно-заочной форме о проведении заочного голосования.

- о результатах общего весеннего осмотра общего имущества в многоквартирном доме и планировании мероприятий в осенне-зимний период 2022/20243 гг.;
- о создании сайта ТСЖ;
- об утверждении Плана мероприятий по подготовке многоквартирного жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024 гг.;
- о предоставлении услуг Интернет, кабельного и цифрового телевидения;
- о текущей производственной деятельности.

Главной задачей Правление товарищества видит в обеспечение комфортного и безопасного проживания всех жителей дома, в оперативном реагировании на их предложения, потребности и запросы.

Председатель правления ТСЖ «Приморское»



М.Д. Новиков.



## ОТЧЕТ по банкротному делу А56-52754/2018 за 2023г.

За 2023г. в рамках Дополнительного соглашения к Договору на возмездное оказание юридических услуг № 11/19 от 11.10.2019г. осуществлено:

В ходе конкурсного производства по банкротному делу №А56-52754/2018 после отмены сделки ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» и возврату в конкурсную массу 35/155 долей в паркинге многоквартирного дома на Константиновском пр.д.18, ТСЖ «Лазурит» - управляющая организация в этом МКД подала жалоба на бездействие конкурсного управляющего с требованием включения в текущие расходы задолженности ДЭЗиСа за ЖКУ в размере 2,067млн.руб. за 2018-2021г.

Удалось доказать, что ТСЖ «Лазурит» произвольно трактует период образования задолженности именно у ДЭЗиСа и не подтвердил правильность начисления по статьям расходов. Суд принял решение о взыскании всего лишь 196,13 тыс.руб. за 2021г.

На решение суда ТСЖ «Лазурит» подало апелляционную жалобу.

От ТСЖ «Приморское» также была подана апелляционная жалоба, поскольку считаем, что управляющая компания не доказала правильность начисления присужденных сумм.

Параллельно в Петроградский районный суд конкурсным управляющим при активном участии ТСЖ «Приморское» было подано исковое заявление о выделении 35/155 долей ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» в паркинге в натуре. Но по причине отсутствия адресов регистрации у ряда собственников паркинга суд дважды возвращал иски. При этом ТСЖ «Лазурит» отказался предоставлять сведения о собственниках паркинга даже по запросу суда. Суд истребовал сведения у МВД России.

Апелляционная инстанция отменила решение суда первой инстанции, присудив 2,067 млн.руб. к включению в текущие платежи. Это повлекло бы уменьшению доли участия ТСЖ «Приморское», как основного кредитора в банкротном деле.

ТСЖ «Приморское» подало кассационную жалобу и Арбитражный суд Северо-Западного округа и кассационный суд отменил все решения нижестоящих судов, направив дело на новое разбирательство в арбитражный суд СПб и ЛО.

24.04.2024г. Арбитражный суд СПб и ЛО вынес решение о включении в реестр текущих платежей задолженности ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» перед ТСЖ «Лазурит» все тех же 196,13 тыс.руб. за 2021г.

Таким образом, в очередной раз удалось доказать незаконность требований ТСЖ «Лазурит» и максимально сократить задолженность ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» для включения в реестр текущих платежей, которые подлежат выплате в первую очередь, в то время как кредиторские требования участников банкротного дела – в третьей очереди.

Петроградский районный суд в третий раз попытался вернуть исковое заявление, но уже по причине отсутствия оплаты госпошлины, несмотря на ходатайство конкурсного управляющего о рассрочке или отсрочке ее оплаты в связи с отсутствием денежных средств на счете должника. Оплату произвело ТСЖ «Приморское», участвующее в иске как третье лицо. Затраты товарищества включены в реестр текущих платежей.

Иск о выделении 35/155 долей ДЭЗиСа в праве собственности на паркинг в натуре крайне необходимым, поскольку организованные в 2022г. и проводимые в 2023г. торги по продаже не дали результата: нет желающих приобретать кота в мешке, т.к. ТСЖ «Лазурит» уверяет даже суд, что у ДЭЗиСа в собственности только подсобные помещения типа вентиляционных шахт, кладовок и коридоров у лифтов. А реальные машино-места, которые принадлежат ДЭЗиСу, все это время сдаются управляющей компанией в аренду или используются самими собственниками паркинга для своих дополнительных автомашин.

## ТСЖ "Приморское"

## ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

за 2023 год.

руб.

№ п.п.	УСЛУГИ	Утверждено в смете на 2023 год	Исполнение сметы		Результат : (+) экономия, (-) перерасход
			Доходы	Расходы	
<b>1</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЕ</b>				
1.1	Тех.обслуживание системы АППЗ	103 494	103 491	154 095	-50 604
1.2	Диспетчеризация	972 593	972 556	1 241 844	-269 288
1.3	Обслуживание лифтов	1 024 505	1 024 466	733 550	290 916
1.4	Очистка мусоропроводов	453 877	453 859	247 152	206 707
1.5	Обслуживание ПЗУ и СВН	86 037	86 038	79 848	6 190
1.6	Содержание общего имущества	2 148 433	2 153 391	1 882 137	271 254
1.7	Текущий ремонт	1 664 630	1 664 570	1 933 024	-268 454
1.8	Уборка и сан.очистка зем.участка	606 000	605 978	574 580	31 398
1.9	Управление МКД	1 246 914	1 246 866	1 296 636	-49 770
1.10	Тех.обслуживание ОДПУ	167 086	167 083	110 224	56 859
	<b>ИТОГО ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ</b>	<b>8 473 569</b>	<b>8 478 298</b>	<b>8 253 090</b>	<b>225 208</b>
<b>2</b>	<b>ПРОЧИЕ УСЛУГИ</b>				
2.1	Антенна	370 320	370 320	370 200	120
2.2	Радио	245 735	245 735	247 621	-1 886
	<b>ИТОГО ПРОЧИЕ УСЛУГИ</b>	<b>616 055</b>	<b>616 055</b>	<b>617 821</b>	<b>-1 766</b>
<b>3</b>	<b>КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b>				
3.1	Водоотведение		1 320 232	1 299 559	20 673
3.2	Водопотребление		924 151	879 719	44 432
3.3	Горячее водоснабжение		1 975 490	1 552 141	423 349
3.4	Обращение с ТКО		2 143 456	2 185 164	-41 708
3.5	Отопление		6 865 618	6 880 454	-14 836
3.6	Электроэнергия для СОИ		268 837	269 224	-387
	<b>ИТОГО КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b>		<b>13 497 784</b>	<b>13 066 261</b>	<b>431 523</b>
	<b>ВСЕГО по основной деятельности</b>		<b>22 592 137</b>	<b>21 937 172</b>	<b>654 965</b>
<b>4</b>	<b>Доходы от предпринимательской деятельности</b>		<b>591 830</b>	<b>8 622</b>	<b>583 208</b>
4.1	Размещение телекоммуникационного оборудования (телекомы)		180 610	8 622	171 988
4.2	Пени		411 220		411 220
	<b>ВСЕГО за 2023 год</b>		<b>23 183 967</b>	<b>21 945 794</b>	<b>1 238 173</b>

Председатель правления

М.Д.Новиков

# ТСЖ "Приморское"

Общая полезная площадь дома - 20 781,90 кв.м. Утверждено общим собранием членов ТСЖ

в том числе: Жилых помещений - 19 853,10 кв.м. по доходам 9 057 029,26 Р

Нежилых помещений - 928 кв.м. по расходам 9 057 029,26 Р

## ПЛАНОВАЯ СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2024 год

Наименование услуги	Планируемые доходы		Тариф 1 полугодие 2024 год	Тариф 2 полугодие 2024 год
	Сумма, руб. в месяц	Сумма, руб. в год	руб./м2	
<b>ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ</b>				
Содержание и ремонт систем АППЗ*	9 040,13	108 481,52	0,43	0,44
Диспетчеризация**	95 181,10	1 142 173,22	3,90	5,26
Обслуживание лифтового оборудования*	90 666,82	1 088 001,88	4,39	4,52
Очистка мусоропроводов*	40 109,07	481 308,80	1,88	1,98
Содержание и ремонт автоматических	7 273,67	87 283,98	0,35	0,35
Содержание общего имущества*	191 401,30	2 296 815,59	8,99	9,43
Текущий ремонт общего имущества*	148 590,59	1 783 087,02	6,95	7,35
Уборка и сан.очистка земельного	54 656,40	655 876,76	2,53	2,73
Управление МКД**	103 909,50	1 246 914,00	5,00	5,00
Эксплуатация коллективных приборов учета*	13 923,87	167 086,48	0,67	0,67
<b>ИТОГО ПО ЖИЛИЩНЫМ УСЛУГАМ</b>	<b>754 752,44</b>	<b>9 057 029,26</b>	<b>35,09</b>	<b>37,73</b>

\* - размер платы утвержден распоряжением Комитета по тарифам СПб от 15.12.2023 г. № 250-р

\*\* - размер платы утверждается решением общего собрания членов ТСЖ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ "ПРИМОРСКОЕ"

НОВИКОВ М.Д.

СПРАВОЧНО

### ТАРИФЫ ПРОЧИЕ УСЛУГИ

Антенна	Сумма определяется по количеству квартир, в которых фактически осуществляется использование услуги	150 руб./отвод
Кабельное телевидение		
РАДИО		125,76 руб./отвод
Проводное радиовещание		

ТАРИФЫ НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ			с 01.12.2022 по 30.06.2024	с 01.07.2024 по 31.12.2024
<b>ВОДООТВЕДЕНИЕ*</b>				
ГУП "Водоканал СПб", в том числе				
Жилые помещения	по фактическим	руб./куб.м.	36,54	39,72
<b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ*</b>				
ГУП "Водоканал СПб", в том числе				
Жилые помещения	по фактическим	руб./куб.м.	36,54	39,72
<b>ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ**</b>				
ГУП "ТЭК СПб", в том числе				
<b>ОТОПЛЕНИЕ (тепловая энергия)</b>				
Жилые помещения	по фактическим показаниям ОДПУ	руб./Гкал	2 111,40	2 318,32
Нежилые помещения	по данным ГУП ТЭК	руб./Гкал	3 420,02	
<b>ГВС</b>				
Жилые помещения	по фактическим показаниям ИПУ	руб./куб.м.	126,68	139,10
Нежилые помещения (теплоноситель)	по данным ГУП ТЭК	руб./куб.м.	51,636	
<b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ОБЩЕДОМОВОЕ***</b>				
АО "ПСК"	по фактическим показаниям ОДПУ	руб./кВт.*час (день)	4,88	5,30
		руб./кВт.*час (ночь)	2,67	2,90
<b>Обращение с ТКО****</b>				
АО "Невский экологический оператор"	по нормативу	руб./куб.м.	1 367,570	1 463,30

\* Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.11.2023 г. № 194-р

\*\* Информационное письмо комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.12.2023 г. № 01-13-1036/23-0-0

\*\*\* Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.11.2023 № 197-р в редакции от 28.12.2023 №

\*\*\*\* Распоряжение Комитета по тарифам СПб от 15.12.2023 № 248-р

**ПРОЧИЕ ДОХОДЫ**

<b>ВНЕБЮДЖЕТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<b>Планируемые доходы (руб. в год)</b>	<b>Планируемые расходы (руб. в год)</b>
<i>Доходы от сдачи в аренду общего имущества, в том числе:</i>		<b>Полученные средства расходовать исключительно на нужды по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД</b>
АО "ЭР-Телеком Холдинг" дог.№63/ОСП/15 от 01.07.2015	54 000,00	
АО "ЭР-Телеком Холдинг" дог.№59/12 от 01.08.2016	48 000,00	
ПАО "Ростелеком" дог.№08-АО/РП/21 от 01.09.2008	18 000,00	
ООО "СкайНэт" дог.№04/04/2015-07 от 01.04.2015	18 000,00	
ФГУП РСВО-Санкт-Петербург комиссия за прием платежей	19 600,00	
Доходы от рекламы, размещенной в парадных МКД	22 800,00	
<b>ИТОГО ДОХОД ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>180 400,00</b>	

Отчет  
о выполнении плановой сметы работ  
по содержанию общего имущества и текущему ремонту дома № 117 корп. 2 по ул. Савушкина в 2023 году

№	Мероприятие	Отметка о выполнении	Сумма	Примечание
1	Продолжение работ по восстановлению парного водопровода, укомплектованию пожарных щитов	Выполнено частично	346 206	Противопожарные щиты доукомплектованы рукавами. Проведены испытания вентиляции и пож. лестниц.
2	Установка 2-х циркуляционных насосов.	Установлен 1 насос	268 000	Второй - перенос на 2024 год. Для сокращения теплопотерь и экономии тепловой энергии
3	Видеонаблюдение на входах в технические помещения, выхода на крышу и чердак.	Перенос на 2024 год.	0	Планируется оснащение МКД видеонаблюдением за счет средств города.
4	Продолжение работ по замене аварийных труб ХВС (стояков) в жилых помещениях	Выполнено частично	225 510	В связи с аварийным состоянием стояков заменены металлические трубы на пластиковые по заявкам жильцов.
5	Ремонт лифтового оборудования грузовых и пассажирских лифтов.	Приведено в соответствие нормативным документам	494 200	Приведение в соответствие нормативным документам по результатам ежегодного технического освидетельствования.
6	Замена окон на этажах 2-го подъезд с целью утепления дома.	Выполнено	197 019	Завершение работ по созданию теплового контура дома для экономии тепловой энергии.
7	Замена аварийных труб ХВС высокого давления верхних этажей МКД	Выполнено	336 152	В связи с высокой степенью изношенности трубопровода ХВС верхний этажей 4-х парадных
8	Частичная замена отмостков дома на бетонные плиты с укладкой изоляционного слоя.	Плановая замена	0	По требованию нормативных документов и по результатам проверки ГЖИ планируется полная замена отмостков в 2024 году.
9	Замена аварийных фановых труб, чистка канализации до зоны ответственности Водоканала	Выполнено	35 000	Периодическая чистка и промывка наружной канализации на выходе.
10	Замена измерительной аппаратуры в ТЦ-1 и ТЦ-2	Выполнена частично	76 500	Проведена поверка манометров, термометров и счетчиков ХВС и ГВС, демонтаж и монтаж в ТЦ-1, ТЦ-2
11	Косметический ремонт в подъездах и коридорах	Выполнено	42 680	Проведен частичный косметический ремонт незадымляемых лестниц 2 и 3 парадных
12	Благоустройство дома		11 000	Высажена рассада цветов в вазонах придомовой территории.
13	Дезинфекция и ремонт мусоропровода	Выполнено	669 300	По результатам проверки ГЖИ и МЧС
	Всего		2 598 887	

Председатель ТСЖ «Приморское»

М.Д. Новиков



Плановая смета работ  
по содержанию общего имущества и текущему ремонту дома № 117 корп. 2 по ул. Савушкина в 2024 году

№	Мероприятие	Планируемая сумма	Примечание
1	Работы по восстановлению пожарного водопровода, реконструкция АППЗ	3 500 000	По предписанию МЧС России. Планируется провести работы за счет и силами фонда капитального ремонта.
2	Установка циркуляционного насоса.	482 000	Для сокращения теплопотерь и экономии тепловой энергии
3	Видеонаблюдение на входах в технические помещения, выхода на крышу и чердак.	30 000	Дооборудовать видеонаблюдением технические помещения, выходы на крышу и чердак.
4	Продолжение работ по замене аварийных труб ХВС (стояков) в жилых помещениях	200 000	По результатам проверки целостности трубопроводов и заявкам жильцов.
5	Ремонт лифтового оборудования грузовых и пассажирских лифтов.	220 000	Приведение в соответствие нормативным документам по результатам ежегодного технического освидетельствования.
6	Замена окон на этажах 3 и 4-го подъездов с целью утепления дома.	400 200	Создание теплого контура дома для экономии тепловой энергии.
7	Замена дверей (деревянных на металлические) эвакуационных путей на незадымляемые лестницы с переходных балконов с установкой легкооткрываемых замков по пути эвакуации всех 4-х подъездов дома.	1 115 650	По результатам проверки МЧС и пожеланиям собственников с целью предупреждения бесконтрольного проникновения посторонних лиц в коридоры.
8	Замена дверей (деревянных на металлические), ведущих на переходные балконы всех 4-х подъездов дома.	1 075 900	Завершение создания теплового контура дома для экономии тепловой энергии.
9	Полная замена отстоков дома с укладкой изоляционного слоя и бордюрного камня.	3 600 000	По рекомендации ГЖИ СПб
10	Замена аварийных фановых труб, чистка канализации до зоны ответственности Водоканала	220 000	Заменена фановой трубой в местах возможных протечек до канализационного колодца Водоканала. Периодическая чистка и промывка наружной канализации на выходе.
11	Замена измерительной аппаратуры в ТЦ-1 и ТЦ-2	260 000	По предписанию ГУП «Водоканал»
12	Косметический ремонт (окраска стен, побелка потолков) в подъездах и коридорах дома	182 000	Выборочно. По заявкам жильцов и рекомендации ГЖИ для унификации граффити.
	Благоустройство дома	15 000	Высадка рассады цветов в вазонах и на клумбах придомовой территории. Украсение двора самодельными инсталляциями
	<b>Всего</b>	<b>11 300 750</b>	

Председатель ТСЖ «Приморское»

М.Д. Новиков

