ПРОТОКОЛ

ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

ТСЖ «НАШ ДОМ» № 1С/25

От «09» марта 2025 года

Место проведения: г. Коммунар, ул. Ижорская, д. 12

Форма проведения – очно-заочная

Место очного обсуждения вопросов повестки дня и принятие собственниками помещений решений по вопросам, поставленным на голосование - ул. Ижорская, д. 12

Дата проведения: «02» марта 2025 года

Время – с 17.00 до 19.00

Прием решений собственников по вопросам собрания – с 03.03.2025 по 09.03.2025 с 19-00 до 21-00 в помещении ТСЖ.

В собрании приняли участие члены ТСЖ – собственники квартир, обладающие **56,89%** голосов. Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка общего собрания:

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания
2. Выбор членов счётной комиссии в количестве 2-х человек
3. Отчет правления
4. Отчет ревизионной комиссии
5. Принятие сметы на 2025 год
6. Утверждение плана работы на 2025 год
7. Разное
8. Процедурные вопросы: избрание председателя и секретаря собрания.

Слушали: председателя правления Маркевича Дмитрия Сафроновича, предложил в качестве председателя собрания свою кандидатуру, секретарем собрания избрать Морозову Анастасию Александровну. Вопрос поставлен на голосование.

Голосовали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗА-100% | ПРОТИВ-0% | ВОЗДЕРЖАЛСЯ-0% |

Принимается большинством голосов.

1. Выборы членов счётной комиссии в количестве 2-х человек.

Милин Т.С. (кв.36) предложил избрать в счетную комиссию Рыхлова Ф.М.(кв.27) и Верняеву М.Н.(кв.73). Вопрос поставлен на голосование.

Голосовали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗА-100% | ПРОТИВ-0% | ВОЗДЕРЖАЛСЯ-0% |

Принимается большинством голосов.

1. Отчет председателя правления.

Слушали доклад председателя правления Маркевича Д.С. о проделанной работе в 2024 году.

Вопросы:

Кв.13. Почему не восстановлен тротуар после ремонта трубы.

Ответ: в связи с планами ЖКС по замене подводящей трубы в 2025г.

Оценивали работу правления за 2024 год.

Решили: признать работу удовлетворительной

Голосовали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗА-93,65% | ПРОТИВ-4,04% | ВОЗДЕРЖАЛСЯ-2,3% |

Принимается большинством голосов.

1. Отчет ревизионной комиссии.

Рассмотрели представленный ревизионной комиссией отчет о проведенной проверке.

Решили: признать работу ревизионной комиссии удовлетворительной.

Голосовали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗА-97,7% | ПРОТИВ-0% | ВОЗДЕРЖАЛСЯ-2,3% |

Принимается большинством голосов.

1. Принятие сметы на 2025 год.

Рассмотрели предложенную смету на 2025 год.

Правлением предложено индексировать смету на 5% с 01.07.2025г. в связи с ростом тарифов и инфляцией.

Кв.13. Предложено смету не индексировать, при необходимости проводить внеочередное собрание.

Решили: согласиться с предложением. Принять предложенную смету без изменений.

Голосовали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗА-85,38% | ПРОТИВ-0% | ВОЗДЕРЖАЛСЯ-14,62% |

Принимается большинством голосов.

1. Утверждение плана работ на 2025 год.

Рассмотрели предложенный правлением план работ.

Кв.19. Предложено нанести разметку на парковке.

Решили: согласиться с предложением и включить в план работ. Утвердить план работ на 2025г.

Голосовали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗА-100% | ПРОТИВ-0% | ВОЗДЕРЖАЛСЯ-0% |

Принимается большинством голосов.

1. Разное.

Кв.7 предложила увеличить шрифт в квитанции.

Бухгалтеру рассмотреть и по возможности решить вопрос.

Приложения:

1.Реестр регистрации членов ТСЖ, участвующих в общем собрании на 1л.

2.Бюллетени для голосования на 20л.

3.Отчет председателя правления ТСЖ «Наш Дом» за 2024 год на 1л.

4.Отчет о проведении ежегодной проверки по финансовому (бухгалтерскому) учету ревизионной комиссией на 6л.

5.Смета на содержание жилья ТСЖ «Наш Дом» на 2025год, план работ на 2025 год на 1л.

6.Сводная таблица на 2л.

Председатель собрания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Д.С. Маркевич/

Секретарь собрания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.А. Морозова/

Члены счетной комиссии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ф.М. Рыхлов/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.Н. Верняева/

Приложение №3 к протоколу общего собрания № 1С/25

от 09 марта 2025 года

**Отчет председателя правления ТСЖ «Наш Дом» за 2024 год**

Уважаемые собственники жилья и их представители!

Финансово-хозяйственная деятельность Правления ТСЖ в 2024 году проводилась на основании сметы, плана работ, заключенных договоров.

Было проведено 9 заседаний правления, на которых рассматривались вопросы по обеспечению жизнедеятельности нашего товарищества, производству работ, заключению договоров, рассматривались обращения граждан, на заседания приглашались собственники помещений. Постоянно велась работа с должниками. В соответствии с законодательством своевременно предоставляются в органы власти отчеты по накоплениям на капитальный ремонт, реестр жителей, статистическая отчетность и др., в автоматизированные системы заносятся необходимые сведения ("Реформа ЖКХ", ГИС "ЖКХ"). Для работы на вышеуказанных платформах продлена на год ЭЦП.

Проводились все работы по плановой подготовке дома к отопительному сезону: промывка, опресовка системы отопления, замена подтекающих кранов, теплоизоляция труб отопления на поврежденных участках. Проведена поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии. Проведен мелкий ремонт электрики в подъездах, подвале, частично заменены патроны лампочек, проводилась регулировка доводчиков входных дверей, ремонт прилегающих планок и т.п. Выполнены работы по очистке крыши. Заменены доводчики дверей и калитки, на калитке установлена ручка, окрашена панель домофона. К новогодним праздникам украшали двор, елку, входы в парадные. Неоднократно приходилось искать причины передавливания холодной воды в горячую. Как правило это происходит по вине качества воды, в результате отложения кальция препятствуют нормальному ходу воды в смесителях.

Был заключен договор и проведена независимая экспертиза лифтового оборудования, выявлены замечания, для устранения необходима сумма около 50т.р., будем устранять весной/летом. Постоянно ведется работа по паспортному учету граждан, выдаче справок и т.п.

К отопительному сезону проводилась регулировка температуры подающего и обратного трубопровода согласно температурному графику подачи.

Случались в доме и аварийные ситуации, оперативно и в срок устранялись.

Весной во дворе высаживали цветы и декоративные кусты, газонную траву, благоустраивали двор силами жителей. Регулярно проводился скос травы, обрезка кустов и деревьев.

Председатель правления /Маркевич Д.С./

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш дом»

за 2024 год.

г. Коммунар 10 февраля 2025г.

Настоящий отчет составлен по результатам проверки ревизионной комиссии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом», осуществляемой за период с 01 .01.2024 по 31.12.2024года.

Состав ревизионной комиссии утвержден общим собранием членов ТСЖ «Наш дом» от 18 февраля 2024г.

Ревизионная комиссия : Павлышко И.П. , кв 56

Кухарева Л.В., кв 61

Проверка проводилась в соответствии со ст.150 Жилищного Кодекса РФ , Устава Товарищества, Положением о ревизионной комиссии, ПБУ и пр. нормативными актами.

Проверка проводилась в период 27 января по 10 февраля 2025 года.

В проверяемый период обязанности председателя правления исполнял Маркевич Дмитрий Сафронович.

Для проведения проверки были представлены:

- протоколы правления ТСЖ «Наш Дом»

- банковские документы (выписки банка и приложения к ним)

- кассовые и авансовые отчеты

- начисления заработной платы и договора подряда на разовые работы

- договора с поставщиками услуг , акты выполненных работ, счета-фактуры и прочие документы

- отчетность в налоговую , ПФР и ФСС.

Бухгалтерский учет Товарищества ведется в электронной виде с помощью программы 1С 7, в соответствии с Положением о бухгалтерском учете РФ.

Комиссия провела проверку целесообразности, правильности и обоснованности произведенных хозяйственных операций в соответствии с заключенными договорами, актами выполненных работ и сметой.

**Ревизия кассы и отчетов с подотчетными лицами:**

В кассе на начало 2024 года остатка денежных средств нет, поступления и расходов в 2024 году не было.

Расчеты с подотчетными лицами ведутся на бухгалтерском счете 71 . Сальдо на начало года Д-71 счета - 3747рублей 95 коп. Сумма выданных средств подотчет ответственным лицам - 25000 рублей. Авансовые отчеты представлены на сумму 18380 рублей 19 коп. Сальдо на 31.12.2020г - 10367 руб.80 коп. Авансовые отчеты проверены, чеки, счета и прочие первичные документы подшиты к авансовым отчетам, отчеты подписаны подотчетными лицами и утверждены председателем.

**Ревизия банковских операций по расчетным счетам ТСЖ «Наш Дом»:**

Основной расчетный счет

Остаток на расчетном счете на 01.01.2024г. – 1 082 805,25рублей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Статьи движения денежных средств | Поступило на счет , рублей | Списано со счета , рублей |
| Поступления от собственников жилья | 6 082 963 ,60 |  |
| Оплата поставщикам коммунальных услуг |  | 3 522 330,94 |
| Получено в подотчет |  | 25 000,00 |
| Перечислена зарплата |  | 1 507 809,00 |
| Перечислены налоги и страховые сборы |  | 748 708,03 |
| Перечислено на счет кап ремонта |  | 451 842,00 |
| Прочие выплаты |  | 32 443,42 |
| Прочие поступления | 1 466,00 |  |
| Всего оборотов | 6 084 429,60 | 6 288 133,39 |

Остаток на расчетном счете на 31.12.2024г.- 879 101,46 рублей.

Расчетный счет по учету средств на капитальный ремонт:

Остаток на расчетном счете на 01.01.2024г. – 598 665,66 рублей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Статьи движения денежных средств | Поступило на счет, рублей | Списано со счета, рублей |
| Поступило с расчетного счета ТСЖ | 451842,00 |  |
| Поступило от собственника напрямую и % по счету от банка | 6855,53 |  |
| Всего оборотов | 458 708,53 |  |

Остаток средств на кап. ремонт на расчетном счете на 31.12.2024г- 1  057 374,19

**Ревизия расчетов по налогам и взносам во внебюджетные фонды:**

По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность по уплате НДФЛ, отчислений страховых взносов в Пенсионный Фонд, Фонд Медицинского страхования и Фонд Социального страхования –отсутствует. Отчетность в фонды и налоговую инспекцию сданы в установленные сроки, отчетность сдавалась в электронном виде, претензий от контролирующих органов нет.

**Затраты на содержание жилья за 2024 год составили фактические и плановые:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование статей затрат | План | факт | Экономия + перерасход - |
| Зарплата | 1 839 720,96 | 1733 115,00 | + 106605,96 |
| Налоги на ФОТ (30.2%) | 555480,58 | 523400,73 | + 32079,85 |
| Хозяйственные расходы(10,71 сч) | 54 835.20 | 48091,74 | + 6743,46 |
| Текущий ремонт и обслуживание | 122282,49 | 138631,75 | - 16349,26 |
| Освещение мест общего пользования | 164 505.60 | 56283 | + 108222,60 |
| Фонд на непредвиденные расходы | 109 670,40 |  |  |
| Итого | 2 846 495,23 | 2499522,22 | + 346973,01 |

**Ревизия расчетов с основными поставщиками коммунальных услуг (счет 60) :**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Услуги оказанные | начислено | Оплачено | Сальдо на 31.12.2024 задолжен.поставщику (- тсж должен, + поставщик должен) |
| Вывоз мусора | 361616,94 | 358706,03 | - 31590,20 |
| Горячее водоснабжение и отопление | 1466579,36 | 1447942,87 | - 191302,80 |
| Холодное водоснабжение и водоотведение | 580254,02 | 670845,71 |  |
| Содержание и обслуживание лифтов, домофонов, ворот | 253274 | 252275 | - 14235,00 |
| Электроэнергия | 631051,90 | 614597,58 | - 65104,00 |
| Инфоркрафт СЗ, 1С |  | 25092,00 | + 25092 |
| Промэнергоремонт | 68388,00 | 68388,00 |  |
| прочее (хозяйственные и прочие расходы) | 70243,75 | 84483,75 |  |
| итого | 3431407,97 | 3522330,94 | - 277140,00 |

Сальдо на 31.12 2024 года подтверждены актами сверок с поставщиками.

**Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024г. составила:**

|  |  |
| --- | --- |
| Статья | Сумма, рублей |
| Поставщикам коммунальных услуг | 302 232,00 |
| Подотчетным лицам | - |
| Ошибочно перечисленные суммы | 16 972,82 |
| Итого на 31.12.2024г | 319 204,82 |

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

**Ревизия расчетов по оплате труда:**

Задолженности по оплате труда на 01.01.2024 года нет. Представлены расчетные ведомости, приказы. Начисление зарплаты производится согласно штатного расписания и протокола общего собрания №1с/19 от 31.03.2019г пункта 4 о премиальном фонде в 50% от основного оклада. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договоры.

Фактически начислено и выплачено работникам ТСЖ 1 733 115,00 рублей , в том числе НДФЛ – 225 306,00 руб.- удержан и перечислен в бюджет. Ведомости на оплату труда ведутся правильно, подписаны председателем. Выплата зарплаты производится перечислением на банковские карты.

Начислены и перечислены в бюджет страховые взносы в фонды 523 400,73 руб.

**Ревизия обоснованности выставления счетов жильцам:**

Квитанции на оплату выставляются согласно сметы, утвержденной общим собранием и показаниями приборов учета сданных жильцами. Счета на оплату жилищно-коммунальных услуг выписываются своевременно и обоснованно. Учет расчетов с собственниками ведется отдельно по каждой квартире. Применяя выборочный метод проверки, нарушений по расчетам с владельцами квартир не установлено.

В период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года начислено собственникам 6018273,60 рублей, поступило за вышеуказанный период 6084971,54 рублей. Задолженность на конец года составила 1091355,70 рублей, в том числе задолженность за декабрь 2024 года составляет 573717,25 руб.

Данная задолженность превышает ежемесячные платежи почти в два раза.

Подавляющее число собственников квартир своевременно оплачивают квартплату, но имеются собственники с большой задолженностью по квартплате, а именно

КВ. 23 – 53051,33 руб. задолженность на 31.12.24г

КВ. 27 – 34526,99 руб. задолженность на 31.12.24г

КВ 43 – 85052,79 руб. задолженность на 31.12.24г

КВ. 65 – 101371,30руб. задолженность на 31.12.24г

КВ. 71 -48639,76руб. задолженность на 31.12.24г

**Выводы:**

Проанализировав показатели деятельности правления ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, сопоставив данные по запланированным и фактически выполненным объемам работ, комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемый период удовлетворительной.

Члены ревизионной комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Павлышко И.П.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Кухарева Л.В.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | Приложение № 5 к протоколу общего собрания №1С/25  от 09 марта 2025 года | |
|  | СМЕТА НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ ТСЖ «НАШ ДОМ» на 2025 г. (S квартир для расчета кв платы 4569,60 м2) | | | |
|  | Наименование статьи затрат | Стоимость с кв.м. в мес. | Стоимость общ. площади в мес | Стоимость общ. площади в год |
|  | Зарплата (включая НДФЛ и отпускные): | 33,55 | 153310,08 | 1 839 720,96 |
|  | Налоги 30,2% | 10,13 | 46290,048 | 555 480,58 |
|  | Хозяйственные расходы | 1 | 4569,6 | 54 835,20 |
|  | Текущий ремонт и обслуживание | 2,23 | 10190,208 | 122 282,50 |
|  | Освещение МОП | 3 | 13708,8 | 164 505,60 |
|  | Фонд на непредвиденные расходы | 2 | 9139,2 | 109 670,40 |
|  | **Всего:** | 51,91 | 237207,936 | 2 846 495,23 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | План работ на 2025 год |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | 1. Плановые работы по подготовке к зиме (промывка, опресовка и т.д.) | | | |
|  | 2. Плановые работы по освидетельствованию лифтов | | |  |
|  | 3. Регулировка окон в парадных | |  |  |
|  | 4. Благоустройство двора в местах ввода теплотрассы | | |  |
|  | 5. Текущий ремонт крыши |  |  |  |
|  | 6. Замена вышедшей из строя запорной арматуры в подвале | | |  |
|  | 7. Разметка парковки |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

