

**Отчет**  
**о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного**  
**дома проспект Ленина 30 в 2023 году.**

<b>Наименование работ и услуг</b>	<b>Отметка о выполнении работ</b>	<b>Сроки исполнения</b>	<b>Исполнители, ответственные лица</b>
<b>1. Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:</b>			
Очистка кровли от мусора	Выполнено	Постоянно, по мере необходимости	Работники ТСЖ; по договорам подряда
Очистка водосточной системы, желобов от мусора	Выполнено	Постоянно, по мере необходимости	Работники ТСЖ; по договорам подряда
Мелкий ремонт кровли	Выполнен выборочный ремонт	Август, сентябрь	Работники ТСЖ
Очистка чердака от мусора	Выполнено	Постоянно, по мере необходимости	Уборщик
Мелкий ремонт подъездов,	Выполнено	Июнь-август	По договорам подряда; работники ТСЖ; подрядные организации;
Укладка напольной плитки в фойе 4,5,6,7 подъездов	Выполнено	Октябрь	Подрядные организации
<b>2. Содержание мест общего пользования</b>			
Уборка подъездов	Выполнено	Не реже 1-го раза в 2 недели	Уборщик
Мытье пола в лифте	Выполнено	Не реже 1-го раза в 2 недели	Уборщик

Мытье окон, панелей, дверей, радиаторов отопления, уборка паутины в местах общего пользования	Выполнено	Не реже 2-х раз в год	Уборщик
<b>3.Содержание придомовой территории</b>			
Уборка территории	Выполнено	Ежедневно	Дворник
Озеленение территории (высадка цветов, высадка, замена, обрезка кустарников, деревьев, ремонт газонов) кошение газонов, устройство клумб поливка газонов, деревьев, цветов	Выполнено	Теплое время года	Дворник, руководство ТСЖ
Опиловка крон деревьев	Выполнено	Май, август	Подрядные организации
Механизированная уборка снега	По мере необходимости, выполнено	Холодное время года	Работники ТСЖ, подрядные организации
Очистка кровли от наледи , сосулек, снега	По мере необходимости, выполнено	Холодное время года	Подрядные организации
Новогоднее оформление двора (гирлянды, елка и т.д.)	Выполнено	Декабрь - январь	Работники ТСЖ; по договорам подряда
Противоклещевая обработка двора	Выполнено	Теплое время года	Работники ТСЖ; по договорам подряда
Ликвидация объявлений, приклеенных к конструктивным элементам здания	Выполнено	Постоянно, по мере необходимости	Уборщик, работники ТСЖ
Ремонт малых форм на детской, спортивной площадках	Выполнено	Март - октябрь. еженедельно	Работники ТСЖ;
<b>4.Содержание общего имущества</b>			
Техническое обслуживание, ремонт, замена фурнитуры, доводчиков, дверей, окон;	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	Работники ТСЖ; подрядные организации

замена стеклоблока двери 7 подъезда			
Очистка подвалов от грязи, мусора	Выполняется по мере необходимости	По мере необходимости	Уборщик
Дератизация подвалов, дезинсекция чердака	Выполняется по мере необходимости	Не реже 4-х раз в год	Подрядные организации
Дезинсекция подвалов дезинсекция чердака	Выполняется по мере необходимости	Не реже 4-х раз в год	Подрядные организации
<b>5.Содержание и ремонт общедомовых систем и инженерного оборудования</b>			
Ремонт и обслуживание системы отопления	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	Слесарь-сантехник
Обслуживание и ремонт ХГВС, канализации	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	Слесарь-сантехник
Опрессовка, промывка, замена манометров, испытания системы, ремонт отопления	Выполнено по графику 1 раз в год	Ежегодно, май-август	Слесарь-сантехник
Техническое обслуживание и ремонт системы электропитания	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	Электрик, подрядная организация
Замена перегоревших лампочек в МОП	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	Работники ТСЖ
Обслуживание и ремонт освещения придомовой территории	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	Работники ТСЖ; по договорам подряда
Проведение ревизии в электрических поэтажных щитках с частичной заменой автоматических выключателей	Выполнено	август	Электрик по договорам подряда
Техническое обслуживание, ремонт и поверка узлов учета тепловой энергии, теплообменника	Выполняется по мере необходимости, а также согласно графика подготовки к отопительному периоду	Постоянно	Слесарь-сантехник, подрядная организация
Снятие, обработка и передача показаний приборов учета в ресурсоснабжающие организации	Выполняется постоянно 1 раз в месяц	В течение года	Руководство ТСЖ

Обслуживание и ремонт циркуляционных насосов отопления, ГВС, повысительного насоса ХВС	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	Слесарь-сантехник, электрик, подрядная организация
Периодическая проверка и обслуживание системы вентиляции	Выполнено	4 раза в год	Работники ТСЖ
Ремонт и прочистка вентиляционных каналов и боровы на чердаке	Выполнено	Январь, апрель, ноябрь	Работники ТСЖ; по договорам подряда, подрядная организация
Обслуживание и ремонт видеонаблюдения придомовой территории	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	Руководство ТСЖ подрядная организация,
Аварийное обслуживание	круглосуточно, выполняется по мере поступления заявок	Постоянно	Слесарь-сантехник, управляющий ТСЖ, электрик
Перекладка тротуарной плитки у 6 подъезда после замены выпуска канализации	Выполнено	июль	Работник ТСЖ; по договорам подряда
<b>6.Содержание и ремонт лифтового хозяйства</b>			
Обслуживание и ремонт лифтов	Выполняется по мере необходимости	Постоянно, по графику	ООО «Бизнес-лифт»
обслуживание и ремонт диспетчерской связи	Выполняется по мере необходимости	Постоянно	ООО «Бизнес-лифт»
Освидетельствование технического состояния лифта	Ежегодно, выполнено	декабрь	ООО «Импульс»
Обязательное страхование лифта	Выполнено	Ежегодно	ВСК
Мытье пола в лифте	Выполнено	Не реже 1-го раза в 2 недели	Уборщик
<b>7.Проведение осмотра состояния общего имущества</b>			
весенний	Ежегодно, выполнен	апрель-май	ТСЖ
осенний	Ежегодно, выполнен	август-сентябрь	ТСЖ
<b>8.Сдача дома на готовность к отопительному сезону</b>	Выполнено, акт готовности получен	Ежегодно, май	Теплоснабжающая организация, Комиссия администрации г. Челябинска, ТСЖ

<b>9.Текущий ремонт общего имущества (с элементами капитального ремонта)</b>			
Замена выпуска канализации у 6 подъезда с переустройством лежаков в подвале	Выполнено	Июль	Слесарь-сантехник, подрядные организации
Ремонт крыльца с перекладкой плитки 5 подъезд	Выполнено	октябрь	Подрядные организации
Замена задвижек в бойлерной на системе подготовки горячей воды (2 шт.)	Выполнено	Май	Слесарь-сантехник
Ремонт малых форм (детская площадка, спортивная площадка, тарзанка, спортивные тренажеры пешеходные ограждения)	Выполнено	Май-октябрь	Работники ТСЖ,
Укладка напольной плитки у входа в подвал 4 подъезд.	Выполнено	Октябрь	Подрядные организации
Ремонт стен, потолка бойлерной и лестничного спуска в подвал, ремонт бетонного пола в бойлерной и лестничных площадок спуска в подвал	Выполнено	Июнь - июль	Работники ТСЖ; по договору подряда
Выборочный ремонт стен и потолков в подъездах	Выполнено	Июнь - июль	Работники ТСЖ;
Ремонт ограждения на крыше над 1 и 7 подъездами	Выполнено	Сентябрь	Подрядные организации
Ремонт водосточных лотков и труб на козырьках 1 и 7 подъездов	Выполнено	Август.	Работники ТСЖ, по договору подряда
<b>10.Управление многоквартирным домом</b>			
Поддержание работы сайта, размещение информации в ГИС ЖКХ	Выполнено	Постоянно	Работники ТСЖ

Организация приема собственников помещений бухгалтером и руководством ТСЖ, прием заявлений	Выполнено	Постоянно	Работники ТСЖ
Ведение реестров собственников помещений дома и членов ТСЖ, предоставление необходимой информации из них в адм. г. Челябинска и РСО	Выполнено	Постоянно	Работники ТСЖ
Ведение спецсчета капремонта дома и отчетность по нему	Выполнено	С ноября 2019 г. - постоянно	Работники ТСЖ
Взаимодействие с ГЖИ, прокуратурой, судами по вопросам, связанным с общим имуществом дома	Выполнено	Постоянно	Руководство ТСЖ, юристы по договору подряда
Работа по взысканию задолженностей по оплате за содержание помещений, ОДН, взносов за капремонт дома, в т.ч. через суд	Выполнено	Постоянно	Работники ТСЖ, юристы по договору подряда

Председатель правления ТСЖ \_\_\_\_\_ Коновалова Л.А.

Управляющий ТСЖ \_\_\_\_\_ Коновалов Г.В.

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Франк М.П.

## ТСЖ «Ленина 30»

### Товарищество собственников жилья

454090, г. Челябинск, пр-т Ленина, дом 30, тел. (351) 751-42-52, e-mail tsglenina30@gmail.com  
ИНН 7453327222, ОГРН 1197456013248, КПП 745301001

---

## Отчет Правления ТСЖ «Ленина 30» к очередному отчетно-выборному собранию членов ТСЖ за 2023год

### Уважаемые собственники!

Основными приоритетами хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ за прошедший период с **01.01.2023г. по 31.12.2023г.** по-прежнему оставались благоустройство нашего дома, придомовой дворовой территории, комплексная инженерная подготовка к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания.

Были продолжены работы по энергосбережению, повышению эффективности использования энергетических ресурсов, а также осуществлены работы по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

Весной 2023 года были проведены работы по ремонту малых архитектурных форм, игровых комплексов, спортивных тренажеров на **придомовой территории**

На площадке для выгула собак проведены работы по отведению талой и ливневой воды

В **подъездах №4,5,6,7** проведена укладка напольной плитки

В **подъезде №5** проведены работы по реконструкции крыльца

**На крыше** заменены ограждающие конструкции, а также своевременно велась работа по ремонту кровли (замена листов шифера)

Выполнялись мероприятия, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу **лифтового** хозяйства (техническое освидетельствование лифта, его страхование)

Выполнялись работы по реконструкции систем **электропитания** (проведена ревизия всех электрических щитков, были установлены автоматические выключатели в поэтажных электрических щитках, заменена часть подъездной электрической проводки).

Собирались и своевременно передавались в «Уралэнергосбыт» показания индивидуальных приборов учета и общедомового прибора учета, для правильного начисления ОДН по электричеству )

Были проведены работы на сетях **водоснабжения** (отремонтированы повысительные насосы, заменены задвижки на стояках, частично заменены автовоздушные клапаны)

Были проведены работы на сетях **водоотведения** (были промыта система уличного трубопровода канализации и канализационные колодцы, полностью заменен выпуск канализации 6 подъезда, с переустройством лежаков в подвале)

Выполнялись работы по вентиляции (проверена вентиляция в квартирах, отремонтированы чердачные борозы, прочищены вентиляционные каналы)

Были проведены работы на системе **отопления** (была восстановлена теплоизоляция чердачного кольца отопительной системы, отремонтирован циркуляционный насос, промыта система отопления, заменены манометры, отремонтирован бойлер, промыт теплообменник, проведена опрессовка системы горячего водоснабжения и отопления, заменены отсечные задвижки на стояках и в бойлерной )

На системе **газоснабжения** (совместно с ООО «Газэнергосервис» проведена плановая проверка внутриквартирного и внутридомового газового оборудования)

Для системы **видеонаблюдения** и видеорегистрации был куплен и установлен новый видеорегистратор и жесткий диск

Для бесперебойной работы **автомобильных ворот** системы контроля доступа были заменены привода ворот, оптические датчики препятствия

Велись работы по **уборке** общественных помещений, велась постоянная работа с ЦКС по своевременному **вывозу мусора** с контейнерной площадки, ежедневно уборщик убирает мусор с контейнерной площадки.

Неоднократно была проведена работа по своевременной **дезинсекции** и дезинфекции чердака и подвала, **противоклещевая обработка** дворовой территории, работы по содержанию двора и автостоянок, покос травы, омолаживающая обрезка деревьев и кустарника, полив и удобрение зеленых насаждений, в зимний период времени проводилась механизированная очистка пешеходных дорожек и автомобильных проездов от снега, а также кровли от снега, льда и сосулек, с привлечением подрядных организаций.

Было отремонтировано **уличное освещение**: фонарь на торце дома 119а, также был заменен уличный фонарь на столбе на автомобильной парковке

Велись работы по поддержанию **общественного порядка** во дворе (был заключен договор с охранным предприятием «Витязь»)

Проводились работы по **судебному истребованию** долгов с собственников, не оплачивающих счета по ремонту и содержанию общего имущества, капитальному ремонту. В суде трех инстанции был выигран процесс по иску ТСЖ к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской и Курганской областях по истребованию долга за ремонт и содержание общего имущества, капитальному ремонту дома

Кроме этого, выполнялись работы по оперативному устранению **аварийных** ситуаций на инженерных сетях и системах МКД

ТСЖ «Ленина 30» завершило работу за прошедший период с **01.01.2023 по 31.12.2023 без долгов** перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, несмотря на то,



что есть собственники, которые не всегда вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги, считая ТСЖ благотворительным обществом, то есть своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. Такие нерадивые собственники считают, что можно уехать в отпуск, отремонтировать автомобиль, сделать другие траты, а заплатить за квартиру можно и потом. ТСЖ «Ленина 30» считает своей обязанностью и оставляет за собой право обращаться в суд с исками по взысканию задолженности с неплательщиков.

Анализ работы, бухгалтерский учет за отчетный период подтвердили, что **финансовое состояние ТСЖ является устойчивым, стабильным и платежеспособным.**

Пополнение **спецсчета капитального ремонта** осуществляется ежемесячно.

Правление ТСЖ

**ОТЧЕТ О ДОХОДАХ И РАСХОДАХ В 2023 г.**

<b>ДОХОДЫ</b>	
1. Плата за содержание помещения	
нежилые	955 629,10
жилые	2 888 227,02
2. Эксплуатация мест общего пользования ("Бенет", "Айзет")	12 000
3. Аренда общего имущества ("ГАН", "Авангард")	1 302 720
4. Взыскание с УО РЕМЖИЛЗАКАЗЧИК Советского района	130 000
5. За обслуживание ворот	68 900
6. Экспертиза( возврат обеспечит. платежа)	60 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 417 476,12</b>
<b>РАСХОДЫ</b>	
1. Оплата труда работников ТСЖ	1 818 850,38
2. Оплата по договорам подряда( Зиянгиров, Шамина)	93 420
3. Налоги ( в т.ч. штрафы, пени)	1 415 841,60
4. Судебные расходы ( госпошлины, финанс. санкции)	17 460,18
5. Обслуживание лифта ("БИЗНЕС-ЛИФТ", "Экспертлифт")	94 022
6. Обслуживание и ремонт газового оборудования ("ГАЗЭНЕРГОСЕРВИС")	90 940,31
7. Очистка кровли от снега, обрезка деревьев, деинсекция, противоклещ. Обр-ка ("Челяббювет")	3 700
8. Аренда программы 1С, ("Рарус") электрон. сдача отчетности( "Линк-сервис")	18 867
9. Экспертиза	60 000
10. Оплата ОДН эл/энергии	79 996,09
11. Оплата ОДН водоснабжение и водоотведение	13 061,68
12. Расчетно-кассовое обслуживание по банковским операциям ("ВТБ")	56 644,00
13. ИП Дубицкий (автовышка)	13 500
14. ИП Крутов (чистка канализации, колодцев)	72 000,00
15. " Ингосстрах" (страхование лифта)	1 500
16. Охрана ("Витязь")	42 000
17. МРСК-Урала ( ущерб, восстановление кабельной линии)	38 833
18. Перевод ср-в собственников, собранных на капит. Ремонт	98 293,82
19. Инструмент, оборудование, инвентарь, расходные материалы, спецодежда, канцтовары, светильники, краски, фиксатор двери, алюмин. конструкции., монтажные работы, листы хризолит., блок управления автоматикой)	151 659,72
20. Сатурн Урал ( теплоизоляция труб)	2 576
21. " Урал-гранит" ( плитка)	25 746
21. Снятие наличных на хоз.расходы, расходы по договорам подряда, судебные расходы, закуп материалов	1 510 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 718 911,0</b>
СПРАВОЧНО: остаток на р/сч на 01.01.2023.	919 966,20
остаток на р/сч на 31.12.23.	618 531,32

Председатель правления ТСЖ \_\_\_\_\_ Коновалова Л.А.

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Франк М.П.

**ОТЧЕТ**  
**ревизора ТСЖ «Ленина 30» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ**  
**за 2023г.**

«20» февраля 2024 г.

Ревизор ТСЖ «Ленина 30» Кириленко Евгений Григорьевич избран решением общего собрания членов Товарищества (протокол от «12» марта 2023 года) сроком на 2 года.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Ленина 30» Ревизор обязан:

- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также внеплановые ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества (на основании решения членов правления Товарищества);
- представлять общему собранию членов Товарищества заключение по результатам плановых и внеплановых проверок годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;
- представлять общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитываться перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.
- информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Коновалова Лада Анатольевна, обязанности главного бухгалтера по трудовому договору исполняла Франк Марианна Павловна. Товарищество управляет МКД самостоятельно. Для реализации функций управления ТСЖ был избран исполнительный орган - Правление Товарищества в количестве 8 человек, возглавляемое председателем Правления. В своей деятельности Правление руководствуется Уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ. Председатель действует на основании Устава.

Ревизором проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ленина 30» за 2023 г. Проверка проводилась на выборочной основе.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером ЖСК следующих документов:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ;
- 3) Протоколы общих собраний членов ТСЖ «Ленина 30», а также собственников помещений МКД;
- 4) Трудовые договора с работниками Товарищества;
- 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- 6) Первичная бухгалтерская документация за 2023 г.: акты выполненных работ, кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

Ревизором была проанализирована предоставленная управленческая отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу;
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- Выборочная проверка авансовых отчетов;
- Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения. Ведение

бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С). Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Согласно штатному расписанию в ТСЖ числятся 5 сотрудников. В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2023 год ревизор определил доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Ленина 30».

Доходы Товарищества – это плата за содержание помещения, плата за коммунальные ресурсы, расходуемые на содержание общедомового имущества, плата за аренду общего имущества.

При расчете платы за содержание помещений берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Челябинской городской Думы.

За 2023г начислено:

**3 381 702,11** руб. за ремонт и содержание общего имущества

из них

**2 465 695,36** руб за ремонт и содержание **жилых** помещений,

**916 006,75** за ремонт и содержание **нежилых** помещений

**1 302 720** руб. за **аренду** общего имущества ( ООО «ГАН», ПАО АКБ «Авангард»)

**14 400** руб за эксплуатацию мест общего пользования ( ООО «БЕНЕТ», ООО «Айзет-Телеком Урал»

**Оплачено и поступило на расчетный счет Товарищества 5 417 476,12** руб,

Всего от жилых и нежилых помещений за **ремонт и содержание общего имущества** поступило

**3 843 856,12** руб, что составило 113,7 % от начислений

из них **2 888 227,06** руб за ремонт содержание общего имущества **жилых** помещений,

**955 629,10** руб за содержание и ремонт общего имущества от **нежилых** помещений (в том числе

266 596,46 руб, взысканных с Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской и Курганской областях по истребованию долга за ремонт и содержание общего имущества, капитальному ремонту бомбоубежища).

Всего от жилых и нежилых помещений за ремонт и содержание общего имущества поступило

**3 843 856,12** руб, что составило 113,7 % от начислений,

**1 314 720** руб плата за **аренду** общего имущества и эксплуатацию мест общего пользования

**130 000** руб взыскано по суду с ООО «Ремжилзаказчик Советского района»,

**60 000** руб возврат денег за назначенную Апелляционным судом, техническую экспертизу,

**68 900** руб за обслуживание ворот контроля доступа на дворовую территорию

**Расходы** ТСЖ «Ленина 30» за 2023 г. составили **5 718 911,0** руб.

**Разница между доходами и расходами** в 2023г. составила **-301 434,88** руб

На 01.01.2023г остаток средств на счете дома составлял 919 966,20 руб.

Остаток средств на 01.01.2023г составил **618 531,32** руб

Согласно решению общего собрания, размер взносов на формирование фонда капитального ремонта дома определяется в соответствии с постановлением Правительства Челябинской области, в течение действия соответствующего периода.

В 2023 году на **формирование фонда капитального ремонта** дома было начислено **1 495 953,50** руб,

в фонд капремонта дома поступили средства в размере **1 762 012,90** руб ( что составляет 117,8% от начисленных) из них 1 433 412,90 поступили от собственников, 328 599,60 рублей поступили от нежилых помещений,

остаток средств на 01.01.2023г составлял 1648 889,60 руб, расходования средств не производилось, **остаток средств на 01.01.2024г** составляет **3 410 902,06** руб

Текущая **задолженность собственников жилых помещений** по оплатам за коммунальный ресурс, **расходуемый на содержание общего имущества**, составила по состоянию на 01.01.2024 г. **437 939,04** рублей,

Текущая **задолженность собственников нежилых помещений** по оплатам за содержание помещения и за коммунальный ресурс, **расходуемый на содержание общего имущества**, составила по состоянию на 01.01.2024 г. **141 823,03** рублей,

**Всего задолженность** собственников по оплатам за содержание помещения и за коммунальный ресурс, **расходуемый на содержание общего имущества**, составила по состоянию на 01.01.2024 г. **579 762,07** рублей,

Текущая **задолженность собственников жилых помещений по взносам на капремонт** **479 010,39** рублей.

В настоящее время ведется работа по взысканию указанных задолженностей в судебном порядке.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ велась в пределах компетенции. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Финансовые документы: договоры, акты приема-передачи и акты приемки выполненных работ, накладные, счета- фактуры и платежные поручения ведутся должным образом.

#### **Заключение Ревизора:**

- нарушений в получение доходов от деятельности ТСЖ не выявлено.
- нарушений в расходах в деятельности ТСЖ не выявлено.
- бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
- использование средств товарищества носит целевой характер, расходы отражаются своевременно и в полном объеме.
- в ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2023гг. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением общего собрания ТСЖ.
- документы по расходованию денежных средств оформлены верно. Закупка материалов на содержание и текущий ремонт осуществлялась по чекам за наличный расчет и по перечислению. Подтверждающие документы имеются.
- нарушений по оформлению авансовых отчетов не установлено.
- нецелевое расходование денежных средств не выявлено.

**ВЫВОДЫ:** Проанализировав показатели управления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ленина 30», организацию бухгалтерского и управленческого учета, ревизор пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Ленина 30» в проверяемом периоде удовлетворительной.

**Ревизор:** \_\_\_\_\_ Кириленко Е.В.

**Смета доходов и расходов ТСЖ "Ленина 30" на 2024 г.**

	<b>ДОХОДЫ</b>	<b>2024 г.</b>
<b>1</b>	Плата за содержание помещения + КРСОИ	3 337 600,00 Р
	Прочие доходы (аренда общего имущества и др.)	1302 000,00 Р
	<b>Итого по разделу 1</b>	<b>4 639 600,00 Р</b>
	<b>РАСХОДЫ</b>	
<b>2</b>	<b>Затраты на содержание общего имущества</b>	
	Оплата труда работников ТСЖ, работников по договорам подряда	1 800 000,00 Р
	Налоги и отчисления по ФОТ, УСН	1 450 000,00 Р
	Юридические услуги	50 000,00 Р
	Обслуживание, страхование, освидетельствование лифта	100 000,00 Р
	Обслуживание и ремонт газового оборудования	150 000,00 Р
	Электроэнергия ОДН	100 000,00 Р
	Дезинсекция , дератизация подвала, противоклещ. обработка	30 000,00 Р
	Содержание и ремонт малых архитектурных форм и объектов благоустройства	30 000,00 Р
	Озеленение, покос травы, обрезка деревьев	30 000,00 Р
	Программное техническое обеспечение (1С, ЭЦП и др.)	35 000,00 Р
	Водоснабжение и водоотведение ОДН	15 000,00 Р
	Содержание и эксплуатация административных помещений	50 000,00 Р
	Расчетно-кассовое обслуживание и обслуживание по Системе Город	60 000,00 Р
	Механизированная уборка и вывоз снега, очистка крыши от снега и сосулек	80 000,00 Р
	Обеспечение работ (расходные материалы, хоз. инвентарь, моющие ср-ва, спецодежда, СИЗ и др.)	60 000,00 Р
	Накладные расходы (канцтовары, почтовые, телефонные, транспортные расходы, обслуживание оргтехники, обучение и аттестация сотрудников)	80 000,00 Р
	Подготовка к отопительному периоду (обслуживание теплового узла и системы отопления)	70 000,00 Р
	Непредвиденные расходы (аварийные ситуации и др.)	50 000,00 Р
	Затраты на текущий ремонт общего имущества (системы отопления, ХГВС, электроснабжения, вентиляции, крыши, чердака, подвала, подъездов)	399 600,00 Р
	<b>Итого по разделу 2</b>	<b>4 639 600,00 Р</b>

Председатель правления ТСЖ \_\_\_\_\_ Коновалова Л.А.

Управляющий ТСЖ \_\_\_\_\_ Коновалов Г.В.

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Франк М.П.

## **ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ПАРКОВКОЙ ТСЖ «ЛЕНИНА 30»**

### **1. Термины**

**Парковка** – часть придомовой огороженной территории, предназначенная для временной парковки транспортных средств.

**Проезд** – часть асфальтированной придомовой территории, предназначенная для въезда - выезда автомобилей, въезда-выезда спецтранспорта на придомовую территорию.

**Автовладелец** – собственник помещения в жилом доме, по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, дом 30, зарегистрированный житель или зарегистрированный пользователь помещения дома, имеющий в личной собственности легковой некоммерческий автомобиль, периодически или постоянно пользующийся придомовой автомобильной парковкой, внесенный в список автовладельцев дома и получивший установленным способом доступ к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи.

**Гость** – лицо, не являющееся собственником, жильцом либо пользователем помещения в жилом доме ТСЖ «Ленина 30», кратковременно пользующийся парковкой.

**Специальные автомашины** - пожарная техника, транспортные средств правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, служб Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, организаций газового хозяйства и коммунальных служб.

### **2. Общие положения**

2.1. Настоящие правила принимаются правлением ТСЖ «Ленина 30» и обязательны для соблюдения всеми собственниками, жильцами и пользователями помещений жилого дома ТСЖ «Ленина 30».

### **3. Порядок въезда на придомовую территорию:**

3.1. Правом беспрепятственного въезда на придомовую территорию обладают автовладельцы и специальные машины. Ограниченное право въезда предоставляется гостям и автотранспорту, доставляющему грузы.

3.2. Автоматические ворота на въезде на придомовую территорию оборудованы:

- домофоном, заблокированным с домофонами подъездов дома;
- устройством для открытия (закрытия) с использованием мобильной телефонной связи.
- кнопками управления воротами, расположенными в подъездах дома, доступными для всех жителей дома.

3.3. Автовладельцы при въезде для открытия ворот должны совершить звонок на GSM-модуль. Не являющиеся автовладельцами жители дома могут открыть ворота нажатием кнопки в подъезде дома.

3.4. Гости (не зарегистрированные автовладельцы) и водители транспортных средств, доставляющих грузы, перед въездом на придомовую территорию должны связаться с собственником (жильцом, пользователем) по домофону на въездных воротах, сообщить свою фамилию, марку и гос. номер автомобиля.

3.5. Собственник (жильец, пользователь), удостоверившись, что автомобиль следует непосредственно к нему, лично обеспечивает допуск гостя на придомовую территорию (открывает и закрывает ворота), а по окончании пребывания обеспечивает выезд гостя за пределы придомовой территории (открывает и закрывает ворота).

#### **4. Права и обязанности при пользовании парковкой**

##### **4.1. Права автовладельцев:**

4.1.1. Автовладельцы и гости имеют право на въезд и пользование парковкой.

4.1.2. Любой автовладелец имеет право получить установленным способом к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи и таким образом стать зарегистрированным владельцем.

4.1.3. Автовладельцы имеют право использования парковки неограниченное время в любое время суток.

4.1.4. Гость имеет право временного пользования парковкой на срок не более 1 (одних) суток с момента въезда на парковку.

4.1.5. Зарегистрированные автовладельцы и автовладельцы, не пользующиеся дистанционным управлением автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи для въезда на парковку, обладают одинаковыми правами и обязанностями.

##### **4.2. Автовладельцы обязаны:**

4.2.1. Соблюдать все действующие правила дорожного движения, в т. ч. установленные для движения по придомовой территории ТСЖ.

4.2.2. Соблюдать все нормы безопасности в целях недопущения причинения ущерба здоровью себе или другим лицам, порчи частного или общего имущества жителей дома.

4.2.3. Парковать транспортные средства способом, не препятствующим свободному проезду и выезду других припаркованных транспортных средств.

4.2.4. Не препятствовать проезду спецтранспорта (пожарные, милиция, скорая помощь и т.д.)

##### **4.3. Запрещается:**

4.3.1. Открывать ворота вручную (ведет к поломке механизма привода ворот).

4.3.2. Движение по проездам и парковке со скоростью, превышающей 5 км/час.

4.3.3. Парковка на проезде вдоль пешеходной дорожки (тротуаре) на участке между 2-м и 6-м подъездами для исключения создания помех для парковки других автомобилей и уборки снега.

4.3.4. Парковка на пешеходных дорожках (тротуарах), а также создание препятствий пешеходам при входе на пешеходные дорожки.

4.3.5. Парковка транспортного средства способом, который блокирует свободный выезд других припаркованных транспортных средств.

4.3.6. Стоянка транспортного средства с включённым двигателем более чем на 10 мин.

4.3.7. Парковка грузовых транспортных средств и автобусов, в т. ч. микроавтобусов/газелей с разрешенной массой до 3,5 тонн, за исключением кратковременного въезда для погрузки и выгрузки.

4.3.8. Парковка неисправных и аварийных транспортных средства на срок более 3 (трех) суток.

#### **5. Процедура получения доступа к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи.**

5.1. Доступ к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи может быть выдан только на личный легковой авто или мототранспорт. Доступ не может быть выдан на транспорт юридических лиц, любой грузовой транспорт и автобусы/микроавтобусы, в т. ч. с разрешенной массой до 3,5 тонн.

5.2. Автовладелец, желающий получить доступ к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной



связи, должен обратиться с письменным заявлением к председателю правления ТСЖ. При этом он предоставляет следующие сведения:

- свои фамилию, имя, отчество;
- адрес помещения в собственности;
- контактный мобильный телефон;
- марку, цвет и гос. номер автомобиля.

5.3. Подав заявление, автовладелец таким образом подтверждает, что полностью ознакомился и согласен с настоящими правилами парковки, согласен оплатить стоимость первоначального взноса.

5.4. В случае изменения любых из перечисленных в п. 5.2 данных зарегистрированный автовладелец обязан в течение 3 (трех) дней предоставить председателю ТСЖ новые актуальные данные.

## **6. Оплата за пользование доступом к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи и доступом к системе видеонаблюдения за парковкой.**

6.1 Ежегодная плата и первоначальный взнос для авто владельцев за пользование доступом к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи устанавливается в целях ремонта и содержания ворот и парковки, в том числе автоматики открывания, GSM-модуля открывания ворот, освещения и разметки парковки, системы видеонаблюдения за парковкой.

6.2. Размер ежегодной платы за пользование доступом к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи и доступом к системе видеонаблюдения за парковкой, а также размер первоначального взноса для новых авто владельцев устанавливаются правлением ТСЖ.

## **7. Ответственность**

7.1. За нарушение п. 4.2.1. и 4.2.2. авто владельцы и гости несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения требований п. 4.3. авто владельцу производится ограничение доступа к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи на срок 1 неделя, а в случае повторного нарушения – отключение дистанционного доступа на 1 месяц.

При этом у такого владельца остается возможность управлять воротами посредством кнопок, расположенными в подъездах дома.

7.3. Ограничение доступа к дистанционному управлению автоматическими въездными/выездными воротами посредством мобильной телефонной связи также производится в следующих случаях:

- наличия задолженности авто владельца по оплате ежегодного взноса на содержание ворот и видеонаблюдение;
- утраты права собственности на помещение в жилом доме ТСЖ «Ленина 30»;