

Протокол № 1/25

Очередного общего отчётного собрания членов ТСЖ "Лесное" дома № 8 по ул. Ковалевского г. Кингисеппа Ленинградской области, в заочной форме.

Инициатор собрания: **Правление ТСЖ**

Голосование проведено в соответствии со статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ и в соответствии с установленным сроком, а именно: с «01»03.2025 года по «31»03.2025 года (включительно).

Общая площадь дома **4815,2 м²**. Общая площадь членов ТСЖ: **3867,93 м²**.

1. В голосовании приняли участие члены ТСЖ являющиеся собственниками **55-ти** помещений.
2. Их общая площадь составляет; **3408,5 м²**, что составляет **70,79 %** от общей площади членов ТСЖ.
3. Не действительными признано **0** бюллетеней.
4. Действительными признано **79** бюллетеня.
5. Не приняли участие в голосовании **13-ать** членов ТСЖ.
6. Их общая площадь составляет **459,43 м²**, что составляет **29,21 %** от общей площади членов ТСЖ.
7. Голосование признано состоявшимся.

Повестка дня:

1. Утвердить повестку дня.
2. Избрать председателем собрания: Вирич Валентину Владимировну
3. Избрать секретарём собрания: Безушко Валентину Афанасьевну.
4. Утвердить годовой отчёт о деятельности правления ТСЖ за 2024 год.
5. Утвердить отчёт об исполнении сметы доходов и расходов за 2024 год.
6. Утвердить отчёт о выполнении плана годового текущего ремонта за 2024 год.
7. Утвердить заключение ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2024 год.
8. Установить с 01.04.2025 года ежемесячное вознаграждение председателю правления ТСЖ в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей. Распространить действие данного решения с 01.04.2025г.
9. Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2025 год. Определить действие сметы с 01.04.2025г. По 31.03.2026г.
10. Утвердить отчёт об использовании фондов ТСЖ Лесное за 2024 г.
11. Утвердить размер платы собственников помещений МКД на содержание жилого/нежилого помещения МКД в размере 27 руб. 50 коп. за 1 кв.м. в 1 месяц (включает в себя: услуги, работы по управлению МКД, услуги и работы по содержанию общего имущества МКД, благоустройство и текущий ремонт общего имущества в МКД. Начисления произвести с 01.04.2025г.
12. Утвердить Приложение № 1, План работ.
13. Утвердить Приложение № 2, Административно-Хозяйственные расходы.
14. Утвердить Приложение № 3, Фонд заработной платы.
15. Утвердить местом хранения документов голосования кв. № 42 по ул. Ковалевского.

Общее собрание решило:

1 вопрос: Утвердить повестку дня.

За 3408,5 м², что составляет 100,00 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Утверждено.

2 вопрос: Избрать председателем собрания: Вирич Валентину Владимировну

За 3408,5 м2, что составляет 100,00 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Утверждено.

3 вопрос: Избрать секретарём собрания: Безушко Валентину Афанасьевну.

За 3408,5 м2, что составляет 100,0 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Утверждено.

4 вопрос: Утвердить годовой отчёт о деятельности правления ТСЖ за 2024 год.

За 3337,0 м2, что составляет 97,90 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 71,5 м2, что составляет 2,10 %

Утверждено.

5 вопрос: Утвердить отчёт об исполнении сметы доходов и расходов за 2024 год.

За 3337,0 м2, что составляет 97,90 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 71,5 м2, что составляет 2,10 %

Утверждено.

6 вопрос: Утвердить отчёт о выполнении плана годового текущего ремонта за 2024 год.

За 3337,0 м2, что составляет 97,90 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 71,5 м2, что составляет 2,10 %

Утверждено.

7 вопрос: Утвердить заключение ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

За 3337,0 м2, что составляет 97,90 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 71,5 м2, что составляет 2,10 %

Утверждено.

8 вопрос: Установить с 01.04.2025 года ежемесячное вознаграждение председателю правления ТСЖ в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей. Распространить действие данного решения с 01.04.2025г.

За 3336,6 м2, что составляет 97,89 %

Против 71,9 м2, что составляет 2,11 %

Воздержались 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Утверждено.

9 вопрос: Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2025 год. Определить действие сметы с 01.04.2025г. По 31.03.2026г.

За 3265,0 м2, что составляет 95,79 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 143,5 м2, что составляет 4,21 %

Утверждено.

10 вопрос: Утвердить отчет об использовании фондов ТСЖ Лесное за 2024г.

За 3265,4 м2, что составляет 95,80 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 143,1 м2, что составляет 4,20 %

Утверждено.

11 вопрос: Утвердить размер платы собственников помещений МКД на содержание жилого/нежилого помещения МКД в размере 27 руб. 50 коп. за 1 кв.м. в 1 месяц (включает в себя: услуги, работы по управлению МКД, услуги и работы по содержанию общего имущества МКД, благоустройство и текущий ремонт общего имущества в МКД. Начисления произвести с 01.04.2025г.

За 3193,4 м2, что составляет 93,69 %

Против 71,6 м2, что составляет 2,10 %

Воздержались 143,5 м2, что составляет 4,21 %

Утверждено.

12 вопрос: Утвердить Приложение № 1, План работ.

За 3336,9 м2, что составляет 97,90 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 71,6 м2, что составляет 2,10 %

Утверждено.

13 вопрос: Утвердить Приложение № 2, Административно-Хозяйственные расходы.

За 3336,9 м2, что составляет 97,90 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 71,6 м2, что составляет 2,10 %

Утверждено.

14 вопрос: Утвердить Приложение № 3, Фонд заработной платы.

За 3265,0 м2, что составляет 95,79 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 143,5 м2, что составляет 4,21 %

Утверждено.

15 вопрос: Утвердить местом хранения документов голосования кв. № 42 по ул. Ковалевского.

За 3408,5 м2, что составляет 100,0 %

Против 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Воздержались 0,00 м2, что составляет 0,00 %

Утверждено.

Решения считаются принятыми, по всем вопросам повестки дня.

Председатель собрания

Вирич

Вирич В.В.

Секретарь



35

Безушко В.А.

«01»04.2025 года

- на 01.01.2024 составил 75 475 руб. 96 коп.
- на 01.01.2025 составил 44 910 руб. 13 коп

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ за 2024 год уменьшился.

Отчетность

Остаток денежных средств на 01.01.2024 г. **164 251 руб. 80 коп.**

Поступило на расчетный счет за 2024 год **1 412 896 руб. 88 коп.**

За отчетный период сумма расходов составила **1 526 933 руб. 88 коп.**

Детальная информация по расходам приведена в таблице:

Наименование	Оплата	Произведенные работы
ООО «ИНГРИЯ»	96000	Техническое обслуживание СКУД
ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ АО	11473,92	Техническое обслуживание и ремонт ВДГО
ООО «РУТЕСТ»	15000	Комплекс периодических испытаний и измерений электрических сетей на объекте
ООО «Эгида»	20000	
АО «ЛОТЭК»	48430,19	СОИ, ГВС
ООО «ЯмбургСервис»	44000	Техническое обслуживание и ремонт эл. оборудования
ИП КЛЕМЕНТЬЕВА АЛИНА АНДРЕЕВНА	6000	Обслуживание сайта
РАКИТСКИЙ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП	15000	Оказание услуг по дезинсекции
ООО «Центр Информатизации и Бухгалтерских услуг»	1800	СБИС (оператор сдачи отчетности)
ООО «ЭнергоУчет»	38400	Паспортное обслуживание
ИП ПИЩУЛЕНКО ДАНИИЛ МИХАЙЛОВИЧ	156680	
ОАО «КВК»	27581,24	СОИ

ПЕТЕРБУРГСКАЯ КОМПАНИЯ АО	СБЫТОВАЯ	17060	Электроэнергия
ООО «БОНД»		132000	Бухгалтерское обслуживание
ИП Попова Е.Ф.		13000	Бухгалтерское обслуживание
ИП Яковлев А.В.		22000	Техническое обслуживание и ремонт эл. оборудования
АО Контур		6396	Сдача отчетности
ИП Козлов Евгений Евгеньевич		12000	Аренда компрессора
Выдача подотчетных сумм		36248,77	Покупка материалов
Заработная плата		557972,11	Дворник, сантехник, Председатель правления
Налоги		232403	УСН, ВЗНОСЫ
Расходы на услуги банка		16823,60	Обслуживание расчетного счета
Государственная пошлина		665,05	За подачу в суд
ВСЕГО		1526933,88	

Остаток денежных средств на текущем расчетном счете ТСЖ на 01.01.2025 г. **50 214 руб. 80 коп.**

Расшифровка произведенных работ по текущему ремонту:

Наименование работ	Ед.изм.	Количество	Стоимость, руб.
Кронирование деревьев	М.П.	2	30000
Ремонт кровли	Кв.м.	144,00	99680
Аварийный ремонт кровли, с промазыванием швов на кровле.	-	-	20000
Итого:			149680,00

Остаток денежных средств на расчетном счете по капитальному ремонту на 01.01.2024 г. **289 558,20**

Поступило на расчетный счет за 2024 год **678 338,12**

Работы по капитальному ремонту не производились.

Остаток денежных средств на расчетном счете по капитальному ремонту на 31.12.2024 г. 967 896,32.

Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Лесное".
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ. Авансовые отчеты проверены.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.

Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления всех платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ.
3. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2024 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2024 года.
4. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
5. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2024 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
6. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на 5 листах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии:



Сысоева Татьяна Владимировна

Член ревизионной комиссии:



Воробьев Андрей Владимирович



Проект
"Утверждено"

Общим собранием членов ТСЖ

Протокол общего собрания членов ТСЖ

№ 1/25 от "01"04.2025г.

Смета доходов и расходов финансовой деятельности ТСЖ "Лесное" на 2025год.						
Наименование статей доход/расход						
П/№	Планируемый доход с 01.01.2025 по 31.03.2025г.	Месяцев:	3	Мера	Планируемый доход в год руб.	Стоимость единицы руб/м ²
	Остаток средств на расчётном счёте на 01.01.2025г.	50214,8	тыс.руб.			Планируемый доход в месяц руб.

Начисления собственникам на содержание жилья

Фонд Административно - хозяйственных расходов.

Фонд заработной платы

рублей

130154,85

9,01

43384,95

рублей

158901,60

11,00

52967,20

Начисления собственникам на текущий ремонт (общего имущества)

1 Фонд на работы указанные в плане работ.

рублей

78728,52

5,45

26242,84

2 Фонд на работы по заявкам собственников, ликвидации аварий и устранения замечаний правления.

рублей

1469,28

0,10

489,76

Кинги-Онлайн (оплата за допуск в подвальное помещение)

246,92

РТК (оплата за допуск в подвальное помещение)

242,84

Содержание жилья	рублей	289056,45	20,01	96352,15
Текущий ремонт:	рублей	78728,52	5,45	26732,60
Итого:	рублей	367784,97	25,46	123084,75

Проект

"Утверждено"

Общим собранием членов ТСЖ

Протокол общего собрания членов ТСЖ

№ 1/25 от "01"04.2025г.

Смета доходов и расходов финансовой деятельности ТСЖ "Лесное" на 2025 год.

Наименование статей доход/расход

П/№	Планируемый доход с 01.04.2025 по 31.12.2025г. Месяцев:	9	Мера	Планируемый доход в год руб.	Стоимость единицы руб/м ²	Планируемый доход в месяц руб.
-----	---	---	------	------------------------------------	--	--------------------------------------

Начисления собственникам на содержание жилья

1	Фонд Административно - хозяйственных расходов.	рублей	444598,56	10,26	49399,84
2	Фонд заработной платы	рублей	693000,00	15,99	77000,00

Начисления собственникам на текущий ремонт (общедомового имущества)

1	Фонд на работы указанные в плане работ	рублей	54000,00	1,25	6000,00
2	Фонд на работы по заявкам собственников, ликвидации аварий и устранения замечаний правления.	рублей	4407,84	0,10	489,76
3	Кинги-Онлайн (оплата за допуск в подвальное помещение)				246,92
4	РТК (оплата за допуск в подвальное помещение)				242,84

Содержание жилья:	рублей	1137598,56	26,25	126399,84
Текущий ремонт:	рублей	54000,00	1,25	6000,00
Итого:	рублей	1191598,56	27,50	132399,84
Планируемый доход за 2025 год.	рублей	1565260,65	27,09	130438,39

Проект

"Утверждено"

Общим собранием членов ТСЖ

Протокол общего собрания членов ТСЖ

№ 1/25 от "01"04.2025г.

№ 1/23-ОГ-ОГ-04.2023г.

Смета доходов и расходов финансовой деятельности ТСЖ "Лесное" на 2025 год.						
П/№	Наименование статей доход/расход			Планируемый	Стоимость	Планируемый
	Планируемый расход с 01.01.2025 по 31.03.2025г. Месяцев:	3	Мера	доход в год	единицы	расход в месяц
				руб.	руб/м ²	руб.
	Начисления собственникам на содержание жилья					
1	Фонд Административно - хозяйственных расходов.		рублей	130154,85	9,01	43384,95
2	Фонд заработной платы		рублей	158901,60	11,00	52967,20

Содержание жилья	рублей	289056,45	20,01	96352,15
Текущий ремонт:	рублей	78728,52	5,45	26242,84
Планируемый расход за три месяца 2025 года.	рублей	369254,25	25,56	123084,75

Проект

"Утверждено"

Общим собранием членов ТСЖ

Протокол общего собрания членов ТСЖ

№ 1/25 от "01"04.2025г.

Смета доходов и расходов финансовой деятельности ТСЖ "Лесное" на 2025 год.						
П/№	Наименование статей доход/расход			Планируемый	Стоимость	Планируемый
	Планируемый расход с 01.04.2025 по 31.12.2025г. Месяцев:	9	Мера	доход в год	единицы	расход в месяц
				руб.	руб/м ²	руб.

	Начисления собственникам на содержание жилья					
1	Фонд Административно - хозяйственных расходов.		рублей	444598,56	10,26	49399,84
2	Фонд заработной платы		рублей	693000,00	15,99	77000,00

	Начисления собственникам на текущий ремонт (общего имущества)					
1	Фонд на работы указанные в плане работ.		рублей	90000,00	2,08	10000,00
2	Фонд на работы по заявкам собственников, ликвидации аварий и устранения замечаний правления.		рублей	4407,84	0,10	489,76

Содержание жилья	рублей	1137598,56	26,25	126399,84
Текущий ремонт:	рублей	90000,00	2,08	10000,00
Планируемый расход за девять месяцев 2025 года.	рублей	1232006,40	28,43	136889,60
Планируемый расход за 2025 год.	рублей	1601260,65	27,71	259974,35

Превышение расхода над доходами составляет: -36000,00 с учётом остатка на 01.01.2025 года. 14214,8

верждено протоколом № 1/25 от «01»04.2025г.

рес. Лен. Обл., г. Кингисепп, ул. Ковалевского дом 8, ТСЖ «Лесное»

счёт об использовании фондов: ТСЖ «Лесное» за 2024 год.

Фонд административно - хозяйственных расходов

Фонд заработной платы

Фонд на работы указанные в плане работ.

Варийный фонд.

Фонд административно - хозяйственных расходов:

запланированные средства: 422 511 руб. 75 коп.

затрачено: 513 878 руб. 77 коп.

недостающая часть средств была взята с плановых работ и остатка средств по состоянию на 01.01.2024г.

Фонд заработной платы:

запланированные средства: 878 901 руб. 60 коп.

затрачено: 856 375 руб. 11 коп.

Фонд на работы указанные в плане работ:

запланированные средства: 168 728 руб. 52 коп.

затрачено: 129 680 руб. 00 коп.

Варийный фонд.

запланированные средства: 5877 руб. 12 коп.

затрачено: 27 000 руб. 00 коп.

недостающая часть средств была взята с плановых работ и остатка средств по состоянию на 01.01.2024г.

считать работу правления ТСЖ удовлетворительной.

Приложение № 1 к протоколу № 1/25 от «01»04.2025г.

Адрес: Лен. обл., г. Кингисепп, ул. Ковалевского, дом 8, ТСЖ «Лесное»

План работ.

1. Косметический ремонт третьего подъезда: 90 000т.р.
2. Замена домофона, сопутствующего оборудования, изготовление новых ключей. 30 000т.р.

- Для проведения работ могут расходоваться средства находящиеся на остатке по завершению календарного года, по состоянию на 01.01.2025г.

- Утвердить предельную стоимость вышеперечисленных работ: 120 000т.р.

- Утвердить сроки проведения вышеперечисленных работ с "01"04.2025г. по "31"03.2026г.

Утверждено протоколом № 1/25 от «01»04.2025г.

Приложение № 2

Адрес: Лен. обл., г. Кингисепп, ул. Ковалевского, дом 8, ТСЖ «Лесное»

Фонд административно - хозяйственных расходов

Перечень ежемесячных услуг

1. Услуги банка: 2500 р. 2. Паспортное обслуживание: 3200 р.
3. Расчёт начислений, печатание квитанций и их доставка до почтовых ящиков: 3033,18

Итого в месяц: 8733,18 р.

Перечень работ для подготовки дома к зиме

1. Проверка газового оборудования: 14000 р. 2. Промывка системы отопления: 10000 р. 4. Проверка вент каналов: 9300 р. 5. Дезинсекция: 14000 р. 6. Дератизация: 3500 р. 7. Промывка системы холодного водоснабжения: силами сантехника.

Итого: 50800 р. Итого в месяц: 4233,33 р.

Хозяйственные расходы

1. Канцелярские товары, письма, конверты и т.д. : В месяц: 1000р.
2. Обслуживание и ремонт СКУД (Домофоны): В месяц: 6500р. ЯмбургСервис: 5500 (электрик)

Итого в месяц: 13000р.

Бухгалтерские услуги, налоги, сайт и СБИС.

1. Бухгалтер: 13000р. 2. Сайт: 3000р. В месяц: 250р. 3. СБИС (программа для сдачи налоговой отчетности): 8200р. В месяц: 683,33р. 4. УСНО (упрощенная система налогообложения): 12000р. В месяц: 1000р.

Итого в месяц: 14933,33р.

Общедомовые нужды

1. ОДН «ЛОТЭК», (горячая вода): 3500р. 2. ОДН «КВК», (водоотведение): 3200 р. 3. ОДН «ПСК», (электроэнергия): 1800 р.

Итого в месяц: 8500р.

Итого общая сумма: 49399руб. 84 коп.

Утверждено протоколом № 1/25 от «01»04.2025г.

Адрес: Лен. обл., г. Кингисепп, ул. Ковалевского, дом 8, ТСЖ «Лесное»

Приложение № 3

Фонд заработной платы

Утвердить фонд заработной платы в размере:

77 000 т.р. 00 коп., в месяц.

ПОЛОЖЕНИЕ

об оплате труда в ТСЖ «Лесное», порядке формировании фонда оплаты труда, расчета премий, доплат, материальной помощи, условиях их выплатах.

1. Фонд оплаты труда утверждается ежегодно общим собранием членов Товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) по представлению председателя правления. Фонд заработной платы входит в состав сметы по статье «Содержание жилого помещения» и формируется с учетом задач, возлагаемых на обслуживающий персонал по обслуживанию ТСЖ.

2. В фонд оплаты труда входят:

- ежемесячная заработная плата сотрудников и денежное вознаграждение председателя ТСЖ;
- денежные средства на выплату за работу в выходные и праздничные дни, сверхурочное время;
- средства, направляемые на премиальные (стимулирующие) выплаты;
- денежные средства на выплаты в связи с уходом в отпуск;
- денежные средства на выплату материальной помощи;
- обязательные ежемесячные отчисления из фонда оплаты труда (в том числе налоги, взносы во внебюджетные фонды).

3. Ежемесячная заработная плата сотрудника ТСЖ состоит из:

- должностного оклада (тарифной ставки), согласно штатному расписанию;
- дополнительных выплат за совмещение (замещение) должностей, исполнение дополнительных обязанностей;
- ежемесячных премиальных выплат (устанавливаются согласно штатному расписанию) за полное и своевременное выполнение должностных обязанностей, соблюдение служебной дисциплины;

3.1. Должностной оклад (тарифная ставка).

3.1.1. Должностной оклад (тарифная ставка) определяется на основании требований к квалификации работника (руководителя, специалиста) по образованию, стажу и опыту работы по специальности и устанавливается в соответствие штатному расписанию сотрудников ТСЖ.

Штатное расписание и срок его действия утверждается председателем правления ТСЖ.

В штатное расписание по предложению членов ТСЖ или по решению правления ТСЖ могут вноситься изменения.

3.1.2. При совмещении (или замещении) должностей к должностному окладу (тарифной ставке) работника (руководителя, специалиста) по основной должности может назначаться дополнительная выплата до 60 % от оклада по совмещаемой (замещаемой) должности, в зависимости от сложности и напряженности трудовых функций по

совмещаемой (замещаемой) должности. Доплата за совмещение (замещение) должности

временно отсутствующего штатного сотрудника устанавливается на определенный период времени и назначается на основании приказа председателя правления ТСЖ.

3.2. Перечень сотрудников утвержденных в штатном расписании: Управляющий, дворник, сантехник, электрик, плотник, диспетчер, секретарь, курьер, юрист, подсобный рабочий, сварщик; в случае необходимости правление может принять решение о включении в штат других сотрудников в рамках фонда заработной платы.

3.3. Так же возможно заключение договора с организацией по предоставлению услуг перечисленных в пункте 3.2. В этом случае оплата будет производиться с фонда заработной платы.

4. Оплата за работу в выходные и праздничные дни, сверхурочное время.

В связи с острой служебной необходимостью по распоряжению руководителя работники (руководители, специалисты) ТСЖ для выполнения непредвиденных работ и решения неотложных хозяйственных задач могут привлекаться для выполнения работ:

- в выходные, нерабочие и праздничные дни,
- за рамками нормальной продолжительности рабочего времени, установленного распорядком рабочего дня (сверхурочное время).

В этом случае оплата труда производится в повышенном размере.

4.1. За работу в выходные и праздничные дни оплачивается:

- в размере не менее одинарной дневной (часовой) ставки должностного оклада за день (час работы) сверх оклада, если работа в выходной или нерабочий праздничный день производилась в пределах месячной нормы рабочего времени,
- в размере не менее двойной дневной или часовой ставки (части оклада) за день (час работы) сверх оклада, если работа производилась сверх месячной нормы рабочего времени.

4.2. За работу в сверхурочное время оплачивается:

- за первые два часа работы не менее чем в полуторном размере,
- за последующие часы - не менее чем в двойном размере.

4.3. По желанию работника, работавшего в выходной или нерабочий праздничный день, ему может быть предоставлен другой день отдыха. В этом случае работа в выходной или нерабочий праздничный день оплачивается в одинарном размере, а день отдыха оплате не подлежит.

4.4. Учет отработанного в выходные и праздничные дни рабочего времени, а также сверхурочного времени - осуществляется управляющим ТСЖ.

Выход на работу в выходные, праздничные дни, сверхурочное время осуществляется на основании приказа (распоряжения) председателя правления.

5. Премияльные (стимулирующие) выплаты.

Премирование работников производится в целях усиления их материальной заинтересованности в повышении качества выполнения задач ТСЖ, повышении уровня ответственности, укрепления трудовой дисциплины, своевременном, качественном и добросовестном исполнении своих должностных обязанностей, а также за выполнение особо важных и сложных задач, работу в особых условиях труда.

5.1. Премии выплачиваются работникам, состоящим в трудовых отношениях с ТСЖ на дату принятия решения о выплате премии.

5.2. Решение о назначении премии, ее размере принимается правлением ТСЖ по представлению председателя правления. Выплата премии производится на основании приказа подписанного председателем ТСЖ.

5.3. Основанием для премирования являются:

Для Управляющего ТСЖ:

- положительные результаты деятельности, достигнутые путем своевременного и качественного выполнения обязанностей и работ по основным направлениям деятельности ТСЖ;
- реализация мер, результатом которых является экономия материальных и денежных ресурсов товарищества, используемых для выполнения хозяйственных мероприятий;
- выполнение непредвиденных работ, важных и сложных задач, работ в особых условиях труда;
- отсутствие нареканий со стороны членов ТСЖ, правления ТСЖ по вопросам исполнения должностных обязанностей, а также дисциплинарных взысканий.

Для работников:

- своевременное, добросовестное, качественное выполнение обязанностей, предусмотренных трудовыми договорами;
- личный вклад работников в общие результаты работы, а именно: оперативность и профессионализм в решении вопросов и задач, входящих в их компетенцию, по обслуживанию ТСЖ;
- реализация мер, результатом которых является экономия материальных и денежных ресурсов товарищества, используемых для выполнения хозяйственных мероприятий;
- выполнение срочных непредвиденных работ, важных и сложных поручений, работ в особых условиях труда;
- отсутствие нарушений трудовой дисциплины и дисциплинарных взысканий.

5.4. Размеры и виды премий.

5.4.1. Премия за высокие трудовые результаты и достижения.

Может начисляться в размере до 30 % от должностного оклада в пределах фонда оплаты труда, установленного ежегодным голосованием членов ТСЖ на общем собрании.

5.4.2. Премия за выполнение особо важных и сложных задач (поручений), производство срочных непредвиденных работ, а также при ликвидации аварийных ситуаций при обслуживании инженерных систем ТСЖ.

Работникам может быть выплачена разовая премия до 50% от должностного оклада.

5.5. Работники, допустившие грубые упущения в работе, нарушения трудовой дисциплины, а также нарушение сроков и порядка исполнения документов, могут быть лишены премии полностью или частично на основании предложений управляющего, председателя ТСЖ, членов правления ТСЖ, членов ТСЖ. Полное или частичное лишение премии производится в тот отчетный период, в котором было совершено упущение. Решение о полном или частичном лишении премии оформляется приказом председателя ТСЖ с обязательным указанием причин.

5.6. Начисление премиальных выплат производится в пределах фонда оплаты труда, установленного ежегодным голосованием членов ТСЖ на общем собрании.

6. Оплачиваемый отпуск.

Начисление денежных средств, подлежащих выплате работнику ТСЖ в связи с предоставлением ежегодного оплачиваемого отпуска, осуществляется исходя из среднедневного заработка, рассчитанного из всех выплат по заработной плате (зарплата, премии, доплаты, надбавки) полученных им за ранее отработанный период времени (за 12 месяцев).

Сумма отпускных, подлежащих выплате, начисляется за все календарные дни, приходящиеся на период отпуска работника в размере среднего заработка за каждый день отпуска.

7. Материальная помощь.

Работнику ТСЖ может быть оказана материальная или выплачена денежная помощь в пределах утвержденного фонда оплаты труда.

Денежная материальная помощь может быть выплачена один раз в календарном году на основании заявления работника (его родственника), в случае:

- при тяжелом заболевании работника;
- смерти ближайших родственников (работника в период его трудовых отношений с ТСЖ);
- по другим уважительным причинам (пожар, кража, стихийное бедствие и иные непредвиденные обстоятельства).

Решение о выплате материальной помощи и ее размере принимается при наличии заявления и подтверждающих документов, а в случае смерти работника - на основании заявления его близкого родственника и копии свидетельства о смерти.

Решение о выплате материальной помощи работнику принимается правлением ТСЖ и оформляется приказом по ТСЖ.

8. Обеспечение повышения уровня реального содержания заработной платы.

С целью повышения уровня реального содержания заработной платы работников и соблюдения требований законодательства в сфере трудовых отношений - правлением ТСЖ принимаются меры:

- по поддержанию размера заработной платы работников в размере не ниже установленного законодательством минимального размера оплаты труда;
- проведение периодической индексации заработной платы работников в связи с повышением розничных цен на потребительские товары и услуги.

8.1. Оплата труда в размере не ниже установленного минимального размера.

Уровень оплаты труда работника не может быть ниже установленного законодательством минимального размера оплаты труда. В ином случае установленный штатным расписанием размер ежемесячной оплаты труда соответствующего работника подлежит пересмотру.

8.2. Индексация размера заработной платы.

Индексация (увеличение на установленный коэффициент) зарплаты работников производится с периодичностью один раз в год, в срок - не позднее 1 июля текущего года.

Размер индексации заработной платы определяется с учетом и на основании:

- индекса изменения потребительских цен (уровня инфляции), официально опубликованного Федеральной службой государственной статистики РФ за истекший предыдущий год.
- в смету финансовых расходов на текущий год представляемую на утверждение общего собрания членов ТСЖ включается сумма фонда оплаты труда откорректированная (увеличенная, относительно предшествующего периода).

9. Удержания из заработной платы работника.

Из заработной платы работников ТСЖ могут производиться:

9.1. Обязательные, предусмотренные действующим законодательством, удержания в виде: налогов, сборов, обязательных платежей в страховые, внебюджетные фонды и т.п.

9.2. Удержания, производимые на основании вступивших в силу решений судебных органов.

9.3. Удержания из заработной платы работника для погашения его задолженности перед ТСЖ.

9.3.1. Удержания из заработной платы работника для погашения его задолженности перед ТСЖ могут производиться:

- для возмещения неотработанного аванса, выданного работнику в счет заработной платы;
- для погашения выданного, неизрасходованного и своевременно не возвращенного денежного аванса (не позднее одного месяца со дня окончания срока, установленного для погашения задолженности);
- для возврата сумм, излишне выплаченных работнику вследствие счетных ошибок;
- в соответствии с абз.5 ч.2 ст.137 ТК РФ при увольнении работника до окончания того рабочего года, в счет которого он уже получил ежегодный оплачиваемый отпуск, из его зарплаты производится удержания за неотработанные дни отпуска.

9.3.2. Заработная плата, излишне выплаченная работнику (в том числе при неправильном применении трудового законодательства или иных нормативных правовых актов, содержащих нормы трудового права), не может быть с него взыскана, за исключением случаев счетной ошибки и других законодательных актов.

9.4. Ограничение удержаний из заработной платы.

Удержания из заработной платы работника производятся только в случаях, предусмотренных трудовым Кодексом и иными федеральными законами.

10. Порядок выплаты заработной платы.

10.1. Заработная плата выплачивается два раза в месяц, в день, установленный правилами внутреннего трудового распорядка. При совпадении дня выплаты с выходным или нерабочим праздничным днем выплата заработной платы производится накануне этого дня.

Сроки выплаты (перечисления на расчетный счет работника) заработной платы:

- за первую половину месяца – 13-15 число текущего месяца;

- за полный отработанный месяц – 23-27 число месяца, следующее за истекшим месяцем.

Сроки (даты) выплаты ежемесячной заработной платы могут быть пересмотрены, при обязательном соблюдении требования о выплате зарплаты два раза в месяц и не реже чем раз в полмесяца. Решение об изменении сроков и установлении иных дат выплаты принимает правление ТСЖ с обязательным согласованием и письменным уведомлением работников.

10.2. Денежные средства, подлежащие выплате в связи с уходом в отпуск, выплачиваются не позднее, чем за три дня до даты начала отпуска.

10.3. Заработная плата выплачивается работнику наличными деньгами в бухгалтерии ТСЖ, либо может быть перечислена на счет в банке указанный работником на условиях, определенных трудовым договором.

10.4. При выплате заработной платы бухгалтер ТСЖ обязан сообщить каждому работнику о размере и основаниях начисленных выплат и составных частях заработной платы, причитающейся ему за соответствующий период, а также о размерах и основаниях произведенных удержаний, об общей денежной сумме, подлежащей выплате.

10.5 Утвердить оклады сотрудников:

Слесарь-сантехник: 10 000 т.р. в месяц.

Дворник: 30 000 т.р. в месяц.

Годовой отчёт о деятельности правления ТСЖ «Лесное» за 2024 год.

За 2024 год было проведено восемнадцать заседаний правления ТСЖ, обсуждались следующие вопросы:

- Решались вопросы о восстановлении освещения в подвальном помещении (работы частично выполнены)
- Проводились работы с должниками по взысканию задолженности.
- На основании дефектной ведомости закуплен материал для восстановления освещения в подвальном помещении.
- Устранялась авария на кровле.
- Устранялись аварии на межпанельных швах по гарантии.
- Производились плановые работы по ремонту кровли.
- Разработаны и отправлены на подпись программы производственного контроля по качеству холодной и горячей воды.
- Для более оперативной работы интернет провайдеров с собственниками дома, интернет провайдерам были выданы ключи от крыши.
- Решения о компенсациях сотрудникам и выплатам премий в связи с дополнительно проделанной работой.
- Так же производился мелкий ремонт: ремонт мусорного бака, ремонт двери в мусоропровод второго подъезда и т.д.
- Был расторгнут договор с ООО «БОНД» бухгалтерское обслуживание. И заключён новый договор на бухгалтерское обслуживание с ИП «Попова»
- ООО «Ингрия» повысила тарифы на обслуживание оборудования (СКУД) домофоны с 01.01.2025г.

В 2024 году по плану выполнялись работы: связанные обслуживанием и ремонтом систем водоснабжения и водоотведения, ремонтами на электроустановках, наведением порядка на лестничных площадках, наведением порядка на придомовой территории, вывозом мусора, проверкой вентиляционных каналов, проверкой газовых труб, промывкой системы отопления и была проведена подготовка дома к зимним условиям, прочистка мусоропровода в связи с неправильным использованием собственниками, прочистка канализации в связи с неправильным использованием собственниками.

Считать работу правления ТСЖ удовлетворительной.

Утверждено протоколом № 1/25 от «01»04.2025г.

Адрес: Лен. обл., г. Кингисепп, ул. Ковалевского, дом 8, ТСЖ «Лесное»

Отчёт об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Лесное» за 2024 год.

Отчетность

Остаток денежных средств на 01.01.2024 г. **164 251 руб. 80 коп.**

Поступило на расчетный счет за 2024 год **1 412 896 руб. 88 коп.**

За отчетный период сумма расходов составила **1 526 933 руб. 88 коп.**

Детальная информация по расходам приведена в таблице:

Наименование	Оплата	Произведенные работы
ООО «ИНГРИЯ»	96000	Техническое обслуживание СКУД
ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ АО	11473,92	Техническое обслуживание и ремонт ВДГО
ООО «РУТЕСТ»	15000	Комплекс периодических испытаний и измерений электрических сетей на объекте
ООО «Эгида»	20000	
АО «ЛОТЭК»	48430,19	СОИ, ГВС
ООО «ЯмбургСервис»	44000	Техническое обслуживание и ремонт эл. оборудования
ИП КЛЕМЕНТЬЕВА АЛИНА АНДРЕЕВНА	6000	Обслуживание сайта
РАКИТСКИЙ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП	15000	Оказание услуг по дезинсекции
ООО «Центр Информатизации и Бухгалтерских услуг»	1800	СБИС (оператор сдачи отчетности)
ООО «ЭнергоУчет»	38400	Паспортное обслуживание
ИП ПИЩУЛЕНКО ДАНИИЛ МИХАЙЛОВИЧ	156680	
ОАО «КВК»	27581,24	СОИ
ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	17060	Электроэнергия
ООО «БОНД»	132000	Бухгалтерское обслуживание

ИП Попова Е.Ф.	13000	Бухгалтерское обслуживание
ИП Яковлев А.В.	22000	Техническое обслуживание и ремонт эл. оборудования
АО Контур	6396	Сдача отчетности
ИП Козлов Евгений Евгеньевич	12000	Аренда компрессора
Выдача подотчетных сумм	36248,77	Покупка материалов
Заработная плата	557972,11	Дворник, сантехник, Председатель правления
Налоги	232403	УСН, ВЗНОСЫ
Расходы на услуги банка	16823,60	Обслуживание расчетного счета
Государственная пошлина	665,05	За подачу в суд
ВСЕГО	1526933,88	

Остаток денежных средств на текущем расчетном счете ТСЖ на 01.01.2025 г. **50 214 руб. 80 коп.**

Расшифровка произведенных работ по текущему ремонту:

Наименование работ	Ед.изм.	Количество	Стоимость, руб.
Кронирование деревьев	М.П.	2	30000
Ремонт кровли	Кв.м.	144,00	99680
Аварийный ремонт кровли, с промазыванием швов на кровле.	-	-	20000
Аварийная герметизация фановых труб в связи с протечкой.			7000
Итого:			156680,00

Остаток денежных средств на расчетном счете по капитальному ремонту на 01.01.2024 г. **289 558,20**

Поступило на расчетный счет за 2024 год **678 338,12**

Работы по капитальному ремонту не производились.

Остаток денежных средств на расчетном счете по капитальному ремонту на 31.12.2024 г. **967 896,32.**

Считать работу ТСЖ удовлетворительной.



Утверждено протоколом № 1/25 от «01»04.2025г.

Адрес: Лен. обл., г. Кингисепп, ул. Ковалевского, дом 8, ТСЖ «Лесное»

Отчёт о выполнении плана годового текущего ремонта ТСЖ «Лесное» за 2024 год.

За год были проведены работы:

1. Были произведены работы по кронированию деревьев.
2. Был произведён ремонт кровли 144 кв.м.
3. Был произведён аварийный ремонт кровли.
4. Промазаны все стыки на кровле.

Работы, которые были запланированы, но не проводились:

1. Обрезать кусты возле первого подъезда за домом.
2. Обработать козырьки над подъездами, материалами, препятствующими разрушению козырьков.
3. Установить новые урны возле скамеек.
4. Побелить входную группу при входах в подъезды и оштукатурить и покрасить в первом подъезде следы протечки возле трубы ливнёвки.

Считать план частично выполненным.

214 руб. 80 Работу считать ТСЖ удовлетворительной.

1.01.2024 г.

1.12.2024 г.

✓

5

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "Лесное" за 2024 год

Член ревизионной комиссии: Сысоева Татьяна Владимировна

Член ревизионной комиссии: Воробьев Андрей Владимирович

Дата начала ревизии: «01»02.2025 года

Дата окончания ревизии: «10»02.2025 года

г. Кингисепп

Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Лесное" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: членами ревизионной комиссии Сысоевой Татьяной Владимировной и Воробьевым Андреем Владимировичем (далее – ревизоры).

Ревизия проведена с «01»02.2025 г. по «10»02.2025 г.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с «10»02.2025 г. по «11»02.2025 г. по адресу: г. Кингисепп, Ленинградской обл., Крикковское ш., д.10, оф.1.

Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ

Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
3. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ в соответствие законодательству РФ.
4. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
4. Анализ годового отчета

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе за год. возложена на Председателя Правления Усова С.А.

Обеспечением бухгалтерского и налогового учета занималась ООО «БОНД» до 31.10.2024 г. с 01.12.2024 г. занимается ИП Попова Е.Ф., согласно договора на оказание бухгалтерских услуг от 01.12.2024 г.

Результаты ревизии

Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (Доходы минус расходы).

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 1С.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2023 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Расчет тарифа применяемых для расчетов в ТСЖ, установлен 25,44 руб с 1 кв м.

Распоряжение Правительства Ленинградской области «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ленинградской области в 2024 году». В соответствии с ним, с 1 января 2024 года тариф составляет 11,88 рублей за квадратный метр.

Начисления соответствуют тарифам на предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества.

Информация по начислениям

Размер задолженности собственников ТСЖ:

Прошито и пронумерованно 22 листа

Председатель собрания

Вирич В.В.

Вирич

Секретарь собрания

Безушко В.А.

В.А. Безушко

