К Приложению № 2.1.3

к Сообщению о проведении общего собрания

членов ТСЖ «Кузнечная 83» от «___»_____2025 г.

Отчет
ревизионной комиссии
о проверке финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников жилья «Кузнечная 83»
за отчетный период: 2024 год

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Кузнечная 83» (далее – Товарищество) проведена за период: 2024 год.

Срок проведения ревизии: с 01.03.2025 по 30.03.2025.

Ревизия проведена в целях осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за выполнением планов работ по содержанию общего имущества и исполнением сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденных Общим собранием, целевого использования средств.

Ревизия произведена сплошным порядком.

Проверенные документы: Отчёт за 2024 год (председателя правления ТСЖ «Кузнечная 83»), в том числе Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ «Кузнечная 83» на 2024г. (далее – Отчет за 2024 год), первичные учетные документы, договоры, приказы, акты проверок, письма входящие и исходящие, данные аварийно-диспетчерской службы, прочая документация и факты хозяйственной жизни Товарищества.

Общие сведения

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Кузнечная 83»
Сокращенное название: ТСЖ «Кузнечная 83»
ОГРН 1146670011498 ИНН 6670424038 КПП 667001001
Адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, дом 83
Председатель: Рудаков Александр Алексеевич

Адрес офиса: г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, дом 92, оф. 105
Телефоны:
общий и WhatsApp +7 901 949-99-73
диспетчер (круглосуточно) +7 (343) 301-09-11

электронная почта: domkom83@yandex.ru

сайт www.kuz83.ru

В отчетном периоде ревизионная комиссия действовала в составе: Давыдова Е.С., Дакалов В.А., Паутова А.С. в соответствии с Решением годового общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Кузнечная 83», оформленного Протоколом № 1 от 21.05.2023.

В период 01.01.2024-31.12.2024 управление МКД осуществляет ТСЖ «Кузнечная 83» на основании решений общих собраний собственников, оформленных протоколами: № 1 от 30.03.2014, № 3 от 08.12.2019, № 1 от 19.04.2020.

Таким образом, ревизия финансово-хозяйственной деятельности проведена в отношении следующих видов деятельности и следующих периодов:

Оказание услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию общего имущества в МКД ул.Кузнечная, 83	2024 год
Ведение расчетов по взносам на капитальный ремонт	2024 год
Использование общего имущества	2024 год
Получение прочих доходов (судебные, субсидии, др.)	2024 год

При проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества установлено:

- налоговый учёт ведётся по упрощённой системе налогообложения (доходы минус расходы);
- деятельность ведётся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения в сфере ЖКХ;
- бухгалтерский учёт и начисление за жилищно-коммунальные услуги (выставление квитанций) ведётся с использованием программного продукта: спец1С: Бухгалтерия 7.7; Бухгалтерия 8.0;
- лицевые счета жильцов дома ведутся с использованием программного продукта «Учет в управляющих компаниях, ТСЖ и ЖСК на базе 1С: Бухгалтерия 8.3»;
- сбор показаний индивидуальных приборов учета ведется с применением мобильного приложения, личного кабинета на сайте ТСЖ https://kuz83.ru, а также системой дистанционного автоматизированного снятия показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ).

Хозяйственная деятельность: оказание услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию общего имущества в МКД ул. Кузнечная, 83

В отчетном периоде выполнение работ и оказание услуг осуществлялось в соответствии с регламентами, утвержденными Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 2 от 17.12.2019), а именно:

- Перечень услуг (работ) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, д. 83;
- Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и оборудования;
- Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг.

Установлено, что указанные документы приняты в соответствии с правилами оказания жилищно-коммунальных услуг, а также в части перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг улучшают положение собственников МКД Кузнечная, 83 по сравнению с установленными нормативами (увеличены частота оказания услуг, их состав).

Проверкой выполненных работ и оказанных услуг установлено, что работы выполнялись в установленные сроки, с надлежащим качеством.

Выборочной проверкой исполненных заявок аварийно-диспетчерской службы (далее – АДС) (проверено 30 заявок из 1148 поданных через АДС) установлено:

- 107 заявок были отменены (как повторные, не относящиеся к компетенции ТСЖ, ошибочные и потерявшие актуальность для заявителя);
- 1039 заявок были исполнены, в том числе 676 общедомовых (относящихся к общедомовому имуществу), 363 квартирных (на личном имуществе собственников);

Проверкой работы АДС установлено, что в проверяемом периоде Товарищество не выполняло работы на личном имуществе собственников помещений - поступающие заявки на внутриквартирные работы передавались аварийно-диспетчерской службой сторонним исполнителям, подрядчикам, которые напрямую связывались с собственниками и договаривались по условиям выполнения работ. Квартирные заявки закрывались исполнением по информации, которую предоставляли собственники и/или исполнители работ, услуг. Однако, в проверяемом периоде проводились работы по замене элементов питания (батареек) в индивидуальных приборах учета воды (водосчетчиках).

В целях организации оказания услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию общего имущества в МКД ул. Кузнечная, 83 заключен гражданско-правовой договор оказания услуг с управляющим индивидуальным предпринимателем Созиновым Вячеславом Сергеевичем.

В целях привлечения наиболее квалифицированных специалистов по каждому виду работ и оптимизации расходов Товарищества выполнение работ и оказание услуг осуществляется физическими и юридическими лицами на основе договоров гражданско-правового характера, что позволяет Товариществу нести расходы только на оплату фактически оказанных услуг и фактически выполненных работ.

В трудовых отношениях с Товариществом состоят: Председатель Правления Рудаков А.А.

Проверкой правильности начисления заработной платы, соблюдения трудового законодательства, оплате налогов и взносов во внебюджетные фонды нарушений не установлено.

Фонд капитального ремонта.

Порядок формирования Фонда капитального ремонта в МКД установлен решениями общих собраний собственников, оформленных протоколами: № 01 от 01.12.2014, № 1 от 11.06.2017.

Фонд капитального ремонта МКД формируется на специальном счете № 4070 5810 4165 4000 1681 в Свердловском отделении № 7003 ПАО Сбербанк.

Владелец специального счета – ТСЖ «Кузнечная 83».

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт в проверяемом периоде установлен в размере минимального взноса, установленного нормативно-правовым актом Правительства Свердловской области – 14.81 руб./кв.м. (Постановление Правительства Свердловской области от 17.08.2023 №589-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2024 год»).

Проверкой правильности начисления взносов на капитальный ремонт нарушений не установлено.

Расчеты с собственниками по взносам на капитальный ремонт в отчетном периоде, руб.:

Задолженность на начало периода	1 044 387,14
Начислено (взносы+пени+корректировки)	5 780 866,08
Оплачено	5 729 311,78
Задолженность на конец периода	1 095 941,44

На момент проведения проверки имеется просроченная задолженность по взносам на капитальный ремонт по ряду лицевых счетов. Работа с должниками ведется.

Движение денежных средств на спецсчете в отчетном периоде:

	Сумма, руб.
Остаток на 01.01.2024 всего	6 366 983,56
в том числе	
на спецсчете	43 608,15
на спецдепозитах	6 323 375,41
Поступило:	
взносы на капитальный ремонт (взносы и пени)	5 638 765,65
проценты по депозитам	1 469 716,88
Израсходовано:	
на работы по капитальному ремонту	712 602,69
Остаток на 31.12.2024 всего	12 762 863,40

в том числе	
на спецсчете	12 306,42
на спецдепозитах	12 750 556,98

В отчетном периоде произведены следующие капитальные ремонты:

Вид работ	Цена договора
разработка документации на капремонт противопожарной автоматики	194 408,00
ремонт противопожарной автоматики в части: замена обводных задвижек и приводов	203 243,69
ремонт фасада	314 951,00

Средства Фонда капитального ремонта в отчетном периоде размещались на специальных депозитах в Свердловском отделении № 7003 ПАО Сбербанк, что позволило получить дополнительный доход (увеличить фонд капитального ремонта МКД) за 2024 год на сумму 1 469 716,88 рублей:

Расчеты за жилищно-коммунальные услуги

Начисление за жилищно-коммунальные услуги в отчетном периоде осуществлялось на основании Сметы доходов и расходов на 2024 год, утвержденной Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 1 от 31.05.2024) и действовавших тарифов на коммунальные услуги и ставки за содержание, установленной Администрацией города Екатеринбурга.

Исполнение сметы отражено в отчете в фактических значениях по фактически начисленным доходам (методом начисления) и фактически произведенным расходам (кассовым методом).

Проверкой расходов Товарищества за 2024 год установлено:

- оплата выполненных работ, оказанных услуг, поставленных ТМЦ производилась за фактически выполненные работы, оказанные услуги на основании первичных учетных документов (накладных, актов, универсальных передаточных документов, договоров, счетов-фактур, чеков и т.д.),
- расходы производились в соответствии с целевым назначением средств;
- в отчете об исполнении Сметы за 2024 год отражены расходы в том числе в счет будущего периода.

Нецелевого использования средств проверкой не установлено.

В проверяемом периоде доходы составили, руб.:

Плата за содержание (начислено / оплачено)	11 262 297,53 / 11 071 613,16
Доходы от использования общего имущества полученные	406 347,59
Прочие доходы	627 654,46

Плата за содержание начислена на сумму 11 262 297,53 рублей, оплачена фактически собственниками на сумму 11 071 613,16 рублей.

Ставка платы за содержание применялась: с 01.01.2024 - 30,53 р/м2, с 01.05.2024 - 34,16 р/м2. Порядок начисления проверен, нарушений установленного законом порядка не установлено.

Плата за содержание начисляется в отношении жилых помещений (квартир), нежилых помещений (кроме паркингов). Плата за содержание не начисляется собственникам паркингов – плата за содержание в части паркингов поступает полностью в распоряжение ООО «Гермес» (управляющая компания, выбранная собственниками паркингов в целях управления их общим имуществом – имуществом паркингов).

Доходы от использования общего имущества на сумму 406 347,59 рублей в отчете отражены кассовым методом (фактически поступившие). Проверка доходов от использования общего имущества проведена сплошным порядком, общее имущество предоставлялось в пользование третьим лицам только за плату, расчеты производились в безналичном порядке, нарушений не установлено.

Прочие доходы получены на общую сумму 540 179,58 рублей, в том числе:

Взыскания в судебном порядке судебных издержек, неустоек и прочие полученные	420 974,88
Возмещения (возвраты) по претензиям (поступило от ПАО Сбербанк по письмам ТСЖ – ошибочно списанные комиссии)	100,00
Пени за ЖКУ (полученные) (поступило от собственников МКД пеней за несвоевременную оплату ЖКУ)	51 952,29
Проценты по депозитам (дополнительные доходы ТСЖ от краткосрочного размещения временно свободных денежных средств, не относящихся к средствам фонда капитального ремонта)	98 129,58
Доначисления по решению суда	7 549,98
Возмещение расходов по программированию ключей для домофона	2 347,73
Возмещение расходов по замене элементов питания в ИПУ	7 000,00
Возмещение расходов по обслуживанию контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отход	39 600,00

Использование общего имущества

Проверкой предоставления права использования общего имущества сторонним лицам установлено, что использование общего имущества осуществлялось на основании договоров в целях размещения оборудования провайдеров, оборудования водоматов, рекламы.

Все заключенные договоры носили возмездный характер.

В проверяемом периоде получено средств от использования общего имущества на сумму 406 347,59 рублей, в том числе:

провайдеры	168 000,00
водоматы	90 000,00
реклама	148 347,59

Расходование средств, полученных от использования общего имущества, произведено в порядке, установленном решением общего собрания собственников МКД Кузнечная, 83, в установленных целях, а именно: ремонт подъездов, в том числе:

497 035.00 рублей - Расходы на ремонты подъездов (произведены в 2023 году в счет доходов за 2024 год): в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год

На конец года по средствам от использования общего имущества непокрытый расход составил 51 759,41 рублей – должен быть закрыт поступлениями 2025 года (доходами от использования общего имущества).

Исполнение Сметы за 2024 год составило, руб.:

Смета доходов и расходов ТСЖ "Кузнечная 83" (ФАКТ) на 2024 г.

№п/п	Наименование показателя	*Комментарии*	Сумма в год (ФАКТ), руб.
	Остатки на начало года		
	Плата за содержание *		-359 141,45
	Доходы от использования общего имущества		44 567,00
	I. Доходы		
1	**Плата за содержание** (с 01.01.2024 - 30,53 р/м2, с 01.05.2024 - 34,16 р/м2) начисленная		11 262 297,53
	Справочно: задолженность собственников по статье "плата за содержание" на конец года	*1 206 466,51*	
3	**Доходы от использования общего имущества полученные**		406 347,59
	провайдеры	*168 000,00*	
	водоматы	*90 000,00*	
	реклама	*148 347,59*	
4	**Прочие доходы**		627 654,46
	Взыскания в судебном порядке судебных издержек, неустоек и пр.полученные	*420 974,88*	
	Возмещения (возвраты) по претензиям (поступило от ПАО Сбербанк по письмам ТСЖ – ошибочно списанные комиссии)	*100,00*	
	Пени за ЖКУ (полученные) (поступило от собственников МКД пеней за несвоевременную оплату ЖКУ)	*51 952,29*	
	Проценты по депозитам (дополнительные доходы ТСЖ от краткосрочного размещения временно свободных денежных средств, не относящихся к средствам фонда капитального ремонта)	*98 129,58*	
	Доначисления по решеню суда	*7 549,98*	
	Возмещение расходов по программированию ключей для домофона	*2 347,73*	
	Возмещение расходов по замене элементов питания в ИПУ	*7 000,00*	
	Возмещение расходов по обслуживанию контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отход	*39 600,00*	
	ВСЕГО ДОХОДОВ:		**12 296 299,58**
	II. Расходы		
	Расходы по содержанию **		

1	**Работы (услуги) по управлению**		
1.1	Вознаграждение председателя ТСЖ		
	1.1.1 председатель (ФОТ)		300 000,00
	1.1.3. отчисления с ФОТ		90 600,00
1.2	Услуги по договорам (аутсорсинг)		
	1.2.1 услуги по управлению		1 200 000,00
	1.2.2. услуги по начислениям, расчетам, администрированию ПО и ИПУ		698 300,00
	1.2.4. работы по техническому надзору, контролю, регулированию, охране труда		640 200,00
	1.2.5 услуги по ведению бухгалтерского учета, аудит		120 000,00
1.3	Аренда офиса		338 445,00
1.4	Программы, ЭЦП, информационные ресурсы		66 277,60
1.5	Страхование ответственности обслуживающей организации		
1.6	Обучение, аттестации, допуски		
2	**Работы по обеспечению вывоза ТБО и обслуживания контейнерной площадки**		339 397,04
	в том числе		
	изготовление нового навеса контейнерной площадки	*252 454,04*	
3	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций)**		
	3.1. работы		1 232 569,82
	в том числе ремонт холлов подъезд №2 и подъезд № 4 (частично)	*404 951,82*	
	3.2. материалы		854 673,72
	в том числе ремонт холлов подъезд №2 и подъезд № 4 (частично)	*664 987,01*	
4	**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**		
4.1	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления		196 519,21
4.2	Обслуживание систем ХВС, ГВС, ВО		
	4.2.1. работы сантехнические, слесарные		290 340,00
	4.2.2. материалы		86 787,50
4.3	Обслуживание электрооборудования и телекоммуникационного оборудования		
	4.3.1. работы по обслуживанию электрооборудования и телеком.оборудования		179 930,00
	4.3.2. материалы		31 862,33
4.4	Обслуживание систем контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических ворот (ремонты сверх доп.услуги "Домофон и видеонаблюдение")		0,00
4.5	Расходные материалы, инвентарь общепроизводственные		4 168,00
5	**Работы по содержанию лифтов**		
5.1	Обслуживание лифтов (ТО, связь, ремонт)		1 087 452,00
5.2	Освидетельствование лифтов		28 134,00
5.3	Страхование опасных объектов (лифты)		2 550,00
6	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**		93 515,98
7	**Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, техническое обслуживание противопожарной защиты**		290 342,00

8	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах (в т.ч. Аварийно-диспетчерская служба)**		1 591 829,00
	в том числе		
	аварийно-диспетчерские услуги	*931 824,00*	
	аварийно- сантехнические работы	*314 400,00*	
	Телефония для АДС (сотовая связь, хранилища, услуги АТС)	*50 083,00*	
	Устранение последствий аварийаварий (материалы в т.ч.)	*295 522,00*	
9	Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции помещений и акарицидной обработки придомовой территории		5 458,00
10	**Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства**		
10.1	Услуги по уборке придомовой территории (дворники)		694 230,00
10.2	Материалы и инвентарь для дворников		98 359,89
10.3	Озеленение, забор, благоустройство		209 126,50
	в том числе		
	Растения, уход, удобрение и защита	*108 672,50*	
	Ремонт дороги, тротуаров, нанесение разметки	*52 352,00*	
	Уход за газонами	*30 065,00*	
	Прочие материалы для работ по благоустройству	*18 037,00*	
10.4	Механизированная уборка снега		202 000,00
11	**Уборка помещений МОП**		
11.1	Услуги по уборке МОП		603 000,00
11.2	Материалы и инвентарь для уборки МОП		1 191,00
11.3	Оборудование для МОП		3 900,00
12	**Иные виды работ (услуг)**		
12.1	Юридические услуги		361 960,99
	в том числе		
	Госпошлина за обращение в суд и почтовые расходы	*1 960,99*	
	Юридическое сопровождение (абонентская плата)	*280 000,00*	
	Расходы на представителя в судах	*80 000,00*	
12.2	Контроль качества воды		
12.3	Обслуживание ковриков		132 303,67
12.4	Спец.утилизация отходов		
12.5	Банковское обслуживание		294 898,98
	в том числе		
	Плата за обслуживание счетов и комиссии за оплаты со счета юридического лица (расходы ТСЖ)	*46 917,48*	
	Комиссии по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник, но которые берет на себя ТСЖ)	*247 981,50*	
12.6	Телефония, интернет		33 380,00
	в том числе		
	Интернет для офиса	*30 000,00*	
	Сотовая связь для консьержных постов и слесаря	*3 380,00*	
12.7	Паспортная служба (Центр муниципальных услуг МКУ)		69 578,64
12.8	Канцтовары, орг.техника, почтовые расходы, госпошлины		47 575,72
13	Непредвиденные расходы		
	Пени за несвоевременную уплату взносов во внебюджетные фонда		2,79
22.02.	Приобретение элементов питания (батареек) для собственников		3 156,60

23	Расходы на ремонты подъездов (произведены в 2023 году в счет доходов за 2024 год): в счет прочих доходов за 2024 год		261 118,00
24	Расходы на ремонты подъездов (произведены в 2023 году в счет доходов за 2024 год); в счет платы за содержание за 2024 год		253 500,00
	Итого:		**13 038 633,98**

Расходы за счет доходов от использования общего имущества

21.	Единый налог (УСНО)		5 639,00
	(03.03) Ремонт подъездов и холлов		
22	Расходы на ремонты подъездов (произведены в 2023 году в счет доходов за 2024 год): в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год		497 035,00
	ВСЕГО РАСХОДЫ:		**502 674,00**

III. Финансовый результат

Плата за содержание и Прочие доходы		-1 507 823,44
Доходы от использования общего имущества		-51 759,41
Всего:		-1 559 582,85

в том числе

Расходы 2024 года в счет платы за содержание за 2024 год, поступившей в 2025 году (задолженность собственников, погашенная в 2025 году)	*1 206 466,51*	
Расходы 2024 года в счет доходов от использования общего имущества и прочих доходов за 2025 год	*353 116,34*	

СПРАВОЧНО:

Спецсчет (Фонд капитального ремонта)

Остаток на начало года		*6 366 983,56*
Взносы на капитальный ремонт (получено)		*5 638 765,65*
Проценты по спецдепозитам (получено)		*1 469 716,88*
Проведение капитального ремонта (израсходовано)		*712 602,69*
Остаток на конец года		*12 762 863,40*

Дополнительные услуги собственникам жилых помещений

(не входят в плату за содержание, оплачиваются дополнительными взносами)

16 **«Домофон и видеонаблюдение»**

	Остаток на начало года		0,01
	Начислено за услугу (1,20 руб./м² в месяц)		326 522,88
	Израсходовано: Техническое обслуживание, ремонт и модернизация систем контроля доступа (домофоны и системы автоматического открывания) и видеонаблюдения		362 435,00

	Остаток на конец года		*-35 912,11*

17 **"Консьерж"**

	Остаток на начало года		-155 956,51
	Начислено за услугу (770 рублей за январь-май; 1150 рублей за июнь-декабрь)		3 522 400,00
	Израсходовано: Оплата услуг "Консьерж», оборудование, материалы и инвентарь, сотовая связь		3 512 475,00
	Остаток на конец года		*-146 031,51*

18 **"Охрана"**

	Остаток на начало года		-7 754,40
	Начислено за услугу (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)		765 100,80
	Израсходовано: Плата за услуги охраны		767 685,60
	Остаток на конец года		*-10 339,20*

Детализация статей Отчета:

В 2024 году ветром был разрушен навес контейнерной площадки. Изготовление нового навеса явилось не запланированным, но необходимым расходом. Стоимость изготовления нового навеса составила 252 454,04 рублей (статья 02.00 Работы по обеспечению вывоза ТБО и обслуживания контейнерной площадки).

"Навес контейнерной площадки"

Наименование	**Единица измерения**	**Количество**	**Цена**	**Сумма**
Работы:				**130 829,00**
Проектирование навеса площадки ТКО				6 500,00
Демонтаж старой конструкции площадки ТКО, постановка 14 закладных				26 150,00
Сварочные работы по созданию каркаса площадки ТКО				21 300,00
Доставка материалов				2 160,00
Лазерная резка: стенки для навеса контейнерной площадки				74 719,00
Материалы:				**121 625,04**
Труба металлическая				49 968,00
Труба металлическая: доставка				4 500,00
Лист металлический 1250*1250*3мм				49 622,29
Поликарбонат сотовый				14 100,00
Перчатки х/б				175,00
Очки защитные				270,00
Таз строительный круглый пластик, 45 л				425,00

Профиль для плит				450,67
Профиль для плит				225,33
Термошайба для СПК, уп.				600,00
Саморез по металлу				200,00
Заглушка 50х50				316,80
Саморез кровельный с шайбой				771,95
Всего:				**252 454,04**

В 2024 году проведены ремонты, запланированные на год:

Завершен ремонт 10 этажа в подъезде № 1, который не был завершен в 2023 году;
Проведен ремонт 5 этажа в подъезде № 5 (стоимость работ составила 50 000,00 рублей, материалы были приобретены в предыдущих периодах);
Проведена покраска лифтового холла 1 этажа в подъезде № 1 как завершение ремонта лестницы – до выхода на улицу (стоимость работ составила 27 530,00 рублей, материалы были приобретены в предыдущих периодах);
Начат ремонт холлов подъездов № 2 и № 4 – улучшенный ремонт (согласно дизайн-проекту с применением современных материалов, технологий и решений). По состоянию на 31.12.2024 ремонт холла подъезда № 2 завершен полностью, холл подъезда № 4 выполнен в части тамбура, а также закуплены материалы частично на холл. Работы планируется завершить в 2025 году. Расходы в 2024 году произведены на сумму **1 069 938,83 рублей.**

В связи с тем, что стоимость материалов и работ повышается темпами более высокими, чем темпы роста платы за содержание, накопить деньги на проведение дорогостоящих ремонтов не представляется возможным. Проведение ремонтов холлов (в предложенном варианте) возможно в следующем порядке: приобретение дорогих материалов (керамогранита) заранее с максимально возможной скидкой; выполнение работ по наименьшей цене в низкий сезон (осенью, когда бригады освобождаются с крупных объектов); выполнение самых трудозатратных однородных работ сразу на двух холлах (чтобы сэкономить на аренде техники, вывозе, демонтаже, заливке и т.д.); выполнение части работ хозспособом; последующая оплата выполненных работ (за счет поступлений будущих периодов).
Поскольку поступление платы за содержание гарантировано законом, планирование и выполнение работ под эту будущую плату целесообразно, поскольку позволяет зафиксировать более низкую плату самих работ.

Стоимость работ по ремонту холлов подъездов №2 и №4 в 2024 году составила:

«Холл подъезда №2 + холл подъезда № 4 (в части тамбур и материалы на холл)"

Наименование	**Единица измерения**	**Количество**	**Цена**	**Сумма**
Работы всего:				**404 951,82**
Демонтаж плитки и клея с пола	*м2*	*16,7*	*898,2*	*15 000,00*
Демонтаж стяжки пола	*м2*	*16,7*	*898,2*	*15 000,00*
Монтаж стяжки пола по сетке и маякам	*м2*	*16,7*	*898,2*	*15 000,00*

Демонтаж перегородок гипсокартонных, монтаж утеплителя, профилей, гипсокартона	*ед*	*1*	*6 000,00*	*6 000,00*
Грунтовка стен под штукатурку	*м2*	*54*	*37,04*	*2 000,00*
Штукатурка стен	*м2*	*54*	*400*	*21 600,00*
Грунтовка стен под плитку	*ед*	*54*	*37,04*	*2 000,00*
Подготовка стен под плитку (откосы, углы, пролеты и т.п.)	*ед*	*1*	*15 000,00*	*15 000,00*
Демонтаж штукатурки потолок	*м2*	*16,7*	*179,64*	*3 000,00*
Штукатурка (по местам разрушения и отверстий), грунтовка потолка	*м2*	*16,7*	*179,64*	*3 000,00*
Покраска потолка на 3 слоя	*м2*	*16,7*	*239,52*	*4 000,00*
Монтаж плитки на пол и стены	*м2*	*70,7*	*1 500,00*	*106 050,00*
Монтаж торцевых элементов (плитка, уголки)	*ед*			*19 950,00*
Затирка плитки	*м2*	*70,7*	*237,62*	*16 800,00*
Вывоз мусора	*ед*	*1*	*11 000,00*	*11 000,00*
Клининг (в период открывания холла и лифтов для прохода граждан)	*ед*	*1*	*13 600,00*	*13 600,00*
Прочие работы: погрузка мусора, выгрузка строительных материалов, работы по укрытию (установка пленок, мостков, листов), закрыванию/открыванию лифтов в ходе проведения работ и т.п.	*ед*	*1*	*36 681,82*	*36 681,82*
Монтаж потолка навесного	*м2*	*16,7*	*1 000,00*	*16 700,00*
Монтаж окна	*ед*			*5 000,00*
Работы по погрузке строительного мусора (ремонт холла подъезда № 2)	*ед*			5 600,00
Сварочные работы на системе отопления 2 подъеззд 1 этаж по вх.д. 2024.10.11 200lpzy9k7 от 11.10.2024	*ед*			12 770,00
Подготовка стен/пола под плитку (оштукатуривание, грунтование, монтаж гиспокартона, уеплителя, откосы)	*м2*	*22,5*	*600*	*13 500,00*
Монтаж стеклопакета	*ед*			*3 000,00*
Монтаж плитки	*м2*	*22,5*	*1 500,00*	*33 750,00*
Затирка плитки	*м2*	*22,5*	*237*	*5 332,50*
Прочие работы: доставка материала, вывоз строительного мусора, клининг мест производства работ, прочие накладные расходы	*ед*			*3 617,50*

Материалы всего:				656 824,44
Плитка:				
Керамогранит светло-бежевый 600*1200	м2	90,720	1 611,13	146 161,71
Керамогранит 195/1200 CF051 LMR ГРАНИТЕ ВУД КЛАССИК медовый	м2	11,466	2 438,73	27 962,51

Керамогранит 600*600 U119MR темно-серый	м2	7,200	901,39	6 490,01
Керамогранит 600*600 темно-серый (напольная плитка)	шт	21,600	874,06	18 879,61
Керамогранит 600*600 темно-серый (напольная плитка)	шт	4,320	2 600,01	11 232,04
Прочие материалы:				
Профиль торцевой для плитки	шт	9,000	1 064,84	9 583,59
Профиль торцевой для плитки	шт	7,000	1 064,84	7 453,91
Профиль торцевой для плитки	шт	1,000	1 053,13	1 053,13
Профиль торцевой для плитки	шт	3,000	1 053,12	3 159,37
Профиль торцевой для плитки	шт	9,000	1 000,00	9 000,00
Уголок 50*50*5 ст3 3м	шт	1,000	999,90	999,90
Полоса алюминиевая 2,7 м	шт	1,000	1 300,00	1 300,00
Полоса алюминиевая 2,7 м	шт	1,000	119,00	119,00
Угол периметральный 19*24 алюм. L 3м черный	шт	14,000	226,10	3 165,40
Уголок 1,2 м	шт	1,000	172,00	172,00
Клей для плитки, 25 кг	уп	50,000	946,00	47 300,00
Клей для плитки, 25 кг	уп	4,000	938,40	3 753,60
Клей для плитки, 25 кг	уп	6,000	938,40	5 630,40
Затирка для плитки	шт	1,000	518,00	518,00
Затирка для плитки	шт	2,000	460,75	921,50
Затирка для плитки	шт	2,000	453,63	907,25
Затирка для плитки	шт	1,000	453,62	453,62
Затирка для плитки	шт	3,000	823,67	2 471,00
Затирка для плитки	шт	2,000	491,72	983,43
зажим для плитки	уп	1,000	331,55	331,55
зажим для плитки	уп	1,000	331,55	331,55
зажим для плитки	уп	1,000	326,80	326,80
зажим для плитки	уп	1,000	246,90	246,90
Зажим Ворота 1,4 мм	шт	400,000	2,64	1 054,00
Зажим "Ворота"	шт	1,000	314,00	314,00
Зажим "Ворота"	шт	2,000	314,00	628,00
Зажим "Ворота"	шт	100,000	3,31	330,60
Клин для СВП Ворота	шт	200,000	10,22	2 044,00
зажим для плитки	уп	2,000	300,00	600,00
зажим для плитки	уп	1,000	300,00	300,00
Крестики для кафелных швов	шт	2,000	61,73	123,45
Крестики для кафелных швов	шт	1,000	79,00	79,00
Сверло по керамике	шт	2,000	245,65	491,30
Сверло по керамике	шт	4,000	244,08	976,30
Сверло по керамике	шт	4,000	244,08	976,30
Сверло по керамике	шт	2,000	118,44	236,88
Бур 6*100/160 мм	шт	4,000	158,25	633,00
Круг алмазный гибкий шлифовальный 100 мм	шт	1,000	439,50	439,50
Круг алмазный гибкий шлифовальный 100 мм	шт	1,000	439,50	439,50
Круг отрезной	шт	10,000	36,00	360,00
Круг шлифовальный	шт	3,000	104,00	312,00
Губка шлифовальная алмазная	шт	1,000	898,00	898,00
Шарошка алмазная	шт	1,000	412,00	412,00
Диск алмазный 150*2	шт	1,000	1 461,60	1 461,60
Диск алмазный отрезной сегментный 125*22,2 сухая резка	шт	2,000	1 532,00	3 064,00

Диск для шлифовальной машины	шт	1,000	240,00	240,00
Диск отрезной по камню	шт	1,000	1 740,00	1 740,00
Диск отрезной по камню	шт	1,000	1 280,00	1 280,00
Щетка стальная	шт	1,000	265,00	265,00
Грунтовка Ceresit CT-17 глубокого проникновения 10л	шт	2,000	1 177,00	2 354,00
Грунтовка Ceresit CT-19 бетонконтакт 15 кг	шт	2,000	2 200,00	4 400,00
Грунтовка Ceresit CT-19 бетонконтакт 5 кг	шт	1,000	880,00	880,00
Грунтовка Бетонконтакт	шт	1,000	1 999,00	1 999,00
сетка кладочная	шт	35,000	153,00	5 355,00
Штукатурка гипсовая KNAUF Ротбанд 15699, 10кг	шт	2,000	494,62	989,24
Штукатурка цементная	шт	5,000	467,00	2 335,00
Штукатурка цементная ТТ40 влагостойкая. 25 кг	шт	50,000	420,30	21 015,00
Ровнитель для пола	кг	475,000	14,84	7 049,64
Преобразователь ржавчины	шт	1,000	355,00	355,00
Пескобетон	кг	275,000	11,48	3 157,00
Колесо для тачки	шт	1,000	1 075,00	1 075,00
Аквапанель Кнайф 12,5 мм 2400*1200	шт	20,000	3 376,00	67 520,00
Пенополистирол экструзионный 1180*580*50	шт	10,000	1 862,27	18 622,70
Профиль угловой перфорированный	шт	4,000	358,56	1 434,22
Профиль угловой перфорированный	шт	2,000	358,56	717,11
Профиль угловой перфорированный	шт	3,000	358,56	1 075,67
Профиль угловой перфорированный	шт	2,000	328,17	656,33
Профиль угловой перфорированный	шт	14,000	328,16	4 594,28
Профиль выравнивающий	шт	25,000	48,00	1 200,00
Профиль потолочный направляющий ППН 28*27*3 0,6мм	шт	37,000	191,00	7 067,00
Профиль потолочный ПП 60/27 3 0,6мм	шт	50,000	302,00	15 100,00
Профиль Т15/38 L=0,6 м черный	шт	1,000	61,00	61,00
Профиль Т15/38 L=0,6 м черный	шт	40,000	57,95	2 318,00
Профиль Т15/38 L=1,2 м черный	шт	2,000	122,00	244,00
Профиль Т15/38 L=1,2 м черный	шт	18,000	115,90	2 086,20
Профиль Т15/38 L=3,6 м черный	шт	5,000	332,50	1 662,50
Подвес Евро 0,5 м	шт	16,000	23,00	368,00
Подвес Евро 0,5 м	шт	32,000	11,40	364,80
Подвес прямой 60*27 120 мм	шт	160,000	17,00	2 720,00
Рейка Grigliato DL15 100*100 h37 b15 0,32 мама L=600 черный	шт	315,000	47,50	14 962,50
Рейка Grigliato DL15 100*100 h37 b15 0,32 папа L=600 черный	шт	315,000	47,50	14 962,50
Соединитель профиля одноуровневый Краб	шт	30,000	36,00	1 080,00
L-профиль DL15 100*100 черный	шт	253,000	33,25	8 412,25

Краска	кг	1,000	1 119,00	1 119,00
Краска влагостойкая	кг	1,000	3 178,00	3 178,00
Краска черная	шт	1,000	1 119,00	1 119,00
Колер краска	шт	1,000	365,00	365,00
Колер краска	шт	1,000	300,00	300,00
Окно в холл подъезда №2	шт	1,000	14 340,00	14 340,00
Карманы пластиковые	шт	10,000	78,84	788,40
уплотнение для окон/дверей	шт	3,000	130,00	390,00
светильник 48Вт 6500К 595х595х15	шт	5,000	1 995,00	9 975,00
Лента светодиодная с источником питания	шт	1,000	3 061,52	3 061,52
Материалы для отопления:				
Радиатор алюминиевый	шт	1,000	14 759,00	14 759,00
Трубы для отопления п.2 холл	шт	1,000	5 287,00	5 287,00
Комплект для радиаторов	шт	1,000	588,00	588,00
Кран шаровой 3/4"	шт	4,000	849,50	3 398,00
Муфта цанговая 16*1/2	шт	4,000	249,00	996,00
Нить уплотнительная, м	м	50,000	5,50	275,00
Отвод стальной ДУ20	шт	6,000	31,00	186,00
Труба стальная	шт	2,000	200,00	400,00
Резьба сталь Ду20	шт	4,000	59,00	236,00
Удлинитель ПП 60*27	шт	10,000	31,00	310,00
Футорка никель 3/4х1/2"м/п	шт	4,000	143,00	572,00
Крепежные материалы:				
Биты 3*50	шт	2,000	73,50	147,00
Болт полная резьба	шт	4,000	107,78	431,12
винт М6*40	шт	1,000	3,88	3,88
винт М6*50	шт	1,000	4,57	4,57
винты М4*40	шт	5,000	6,80	34,00
винты М4*40	шт	8,000	6,00	48,00
Гайка шестигранная 802789/DIN934 М5	шт	8,000	0,33	2,64
Дюбель ПП	шт	12,000	3,20	38,40
Дюбель рамный метал	шт	2,000	29,64	59,27
Дюбель рамный метал	шт	2,000	29,64	59,27
Дюбель рамный метал	шт	8,000	29,64	237,10
Дюбель-гвоздь 6*60 мм	шт	50,000	7,80	390,00
Дюбель-гвоздь 6*60 мм	шт	400,000	2,13	852,00
Дюбель-гвоздь 6х40мм полипропилен	шт	150,000	5,77	864,90
Заглушка М10	шт	84,000	7,27	610,68
Заглушка М12	шт	20,000	7,59	151,80
Заглушка М8-М10	шт	6,000	22,98	137,88
Заглушка М8-М10	шт	6,000	22,98	137,88
Костыль метрический М5*80	шт	8,000	22,84	182,72
Саморез 4,2*13 с п/ш шило (1000)	шт	1,000	442,00	442,00
Саморез по металлу	шт	10,000	60,36	603,63
Саморез по металлу	шт	10,000	60,36	603,62
Саморез по металлу	шт	1,000	48,82	48,82
Саморезы, уп.	шт	15,000	70,78	1 061,67
Сверло по металлу	шт	1,000	146,36	146,36
Сверло по металлу	шт	1,000	146,35	146,35
Зубило	шт	1,000	150,00	150,00
ТОП250 R3~ с проф мон 20х30х1х2000 ст оц	шт	5,000	313,00	1 565,00

Хомут металлический 90-110	шт	5,000	72,00	360,00
Хомут нейлон	шт	1,000	2,94	2,94
Шайба кузовная оцинкованная 802802/DIN9021 М6 1уп=20 шт	шт	2,500	20,00	50,00
Шайба кузовная оцинкованная 802809/DIN125a М6 1уп=40 шт	шт	1,000	52,00	52,00
Шайба М10	шт	12,000	10,41	124,92
Герметик акриловый	шт	1,000	597,00	597,00
Герметик силиконовый	шт	2,000	521,50	1 043,00
клей акриловый	шт	2,000	295,00	590,00
Пена монтажная, шт	шт	1,000	365,00	365,00
Расходный инвентарь:				
Валик с ручкой 04-0-603 180мм	шт	1,000	250,00	250,00
Ведро 12 литров	шт	1,000	305,00	305,00
Губка для уборки	шт	12,000	11,92	143,00
Замок	шт	1,000	1 739,00	1 739,00
Лампа светодиодная Е27 20Вт 4000К	шт	3,000	133,00	399,00
Лампа светодиодная Е27 30w	шт	3,000	264,17	792,50
Лезвия для ножа, уп	шт	1,000	120,00	120,00
Лента клейкая армированная	шт	1,000	88,87	88,87
Очки защитные	шт	5,000	131,20	656,00
Перчатки нитриловые полный облив	шт	1,000	275,00	275,00
Перчатки с ПВХ	пар	24,000	72,94	1 750,45
Перчатки х/б	пар	10,000	17,10	171,00
Респиратор	шт	7,000	132,21	925,48
Рулетка измерительная	шт	1,000	639,00	639,00
ручка-скоба	шт	1,000	125,00	125,00
Салфетка микрофибра универсальная 30*30	шт	3,000	65,00	195,00
Салфетка микрофибра универсальная 30*30	шт	1,000	61,73	61,73
Скребок	шт	1,000	400,00	400,00
Таз строительный круглый пластик, 45 л	шт	1,000	425,00	425,00
Фонарь светодиодный	шт	1,000	1 148,50	1 148,50
Фонарь светодиодный	шт	1,000	1 148,50	1 148,50
Шпатель	шт	1,000	64,00	64,00
Шпатель	шт	1,000	64,00	64,00
Шпатель	шт	3,000	64,00	192,00
Маркер строительный	шт	2,000	75,00	150,00
Укрывные материалы (для возможности прохода)				
ОСБ-3 9*1250*2500	шт	5,000	769,00	3 845,00
Пленка полиэтиленовая	шт	1,000	103,36	103,36
Пленка полиэтиленовая	шт	51,000	103,36	5 271,58
Скотч	шт	6,000	112,33	674,00
Лента малярная	шт	11,000	179,51	1 974,58
Лента малярная	шт	13,000	133,72	1 738,41
Коврик влаговпитывающий	шт	1,000	948,60	948,60
Мешки для мусора:				
Мешки для строительного мусора	шт	70,000	16,97	1 187,74
Мешки для строительного мусора	шт	30,000	16,97	509,03

Мешки для строительного мусора	шт	180,000	16,97	3 054,18
Мешки для строительного мусора	шт	100,000	16,97	1 696,76
Мешки для строительного мусора	шт	10,000	16,97	169,68
Мешки для строительного мусора	шт	30,000	15,90	477,00
Мешки для строительного мусора	шт	10,000	15,90	159,00
Прокат оборудования всего:				**8 162,57**
Прокат оборудования: молоток отбойный				1 300,00
Прокат оборудования: молоток отбойный				1 300,00
Прокат оборудования: молоток отбойный				1 000,00
Прокат оборудования: перфоратор				600,00
Прокат оборудования: плиткорез				2 000,00
Аренда транспортного средства: для доставки образцов светодиодных лент и профилей				788,57
Прокат оборудования: миксер строительный				1 174,00

Всего: **1 069 938,83**

В 2024 году имели место незапланированные расходы в связи с аварией на системе канализации (устранение последствий аварии, ремонт канализации, возмещение ущерба сверх страховой выплаты по договору страхования), в результате чего запланированные на 2024 год работы были выполнены в счет доходов будущих периодов.

В 2024 году осмотром были выявлены участки протекания и промерзания фасада, в связи с чем были понесены не запланированные расходы на ремонт фасада в результате чего запланированные на 2024 год работы были выполнены в счет доходов будущих периодов.

В 2024 году Товариществом не получены доходы на сумму 12 823,11 рублей в связи с погашением задолженности собственника перед сторонней организацией (Собственник кв. [redacted] *имел задолженность перед УК Бажовская по вступившим в силу решениям суда, которую частично за него выплатило ТСЖ (погасив долг УК Бажовский перед ТСЖ) Соглашение об уступке права требования от 18.07.2023 (основание: помощь Товарищества собственнику, находящемуся в тяжелых жизненных обстоятельствах; оценка задолженности ООО УК Бажовская на момент заключения Соглашения как безнадежной к взысканию)).*

В 2024 году имели место расходы на оплату банковских комиссий за собственников, что противоречит действующему законодательству. С 2024 года отдельные категории граждан (пенсионеры, инвалиды, ветераны и т.д.) освобождены от уплаты комиссий за оплату жилищно-коммунальных услуг. Остальные граждане имеют возможность выбрать способ оплаты без комиссии, осуществляя платежи через банки, не взымающие такие комиссии. Однако, Товарищество оплачивает высокую комиссию, в том числе и за льготные категории (так как плательщиком комиссии является юридическое лицо, а не гражданин-льготник. Таким образом, расходы по уплате банковской комиссии за собственников на общую сумму 247 981,50 рублей являются не целесообразными и неоправданными. С учетом недостаточности средств, а также с учетом роста цен на работы и материалы, ревизионная комиссия указывает на недопустимость дальнейшего расходования денежных средств Товарищества на оплату комиссий за собственников. Следует привести

договоры с банками в соответствие с действующим законодательством, оставив на Товариществе только обязанность по уплате банковских комиссий самого Товарищества.

Проверка расчетов за коммунальные услуги

В проверяемом периоде начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось по тарифам, установленным уполномоченными органами.
Проверкой правильности начислений нарушений не установлено.
Проверкой расчетов за коммунальные услуги с собственниками установлено, что в проверяемом периоде плата за коммунальные ресурсы, расходуемые в целях содержания общего имущества (далее – «КР СОИ») не оплачивались собственниками паркинга. Начисление КР СОИ производилось в соответствии с действующим законодательством, в том числе и на площади паркинга, однако, фактических оплат не было. Причина: неурегулированность вопроса оплаты КР на СОИ между собственниками паркинга и ООО «Гермес». В целях урегулирования вопроса направлены запросы в ДГЖиСН СО и в ООО «Гермес». После получения ответов рекомендуется привести порядок предъявление КР СОИ по паркингу в соответствие с действующим законодательством, а именно: в зависимости от ответов на запросы выбрать один из вариантов:
- не учитывать площади паркинга в распределении КР СОИ;
- предъявлять КР СОИ управляющему паркингом (ООО «Гермес»);
- предъявлять КР СОИ непосредственно собственникам машиномест, долей.

Проверкой расчетов с ресурсо-снабжающими организациями (далее – «РСО») нарушений не установлено.

Проверка дебиторской и кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2024 года задолженность перед поставщиками коммунальных услуг (ресурсо-снабжающими организациями) составила, руб.:

Поставщик	Сальдо на конец периода
АО Спецавтобаза	68 948,57
Водоканал МУП	108 820,18
ЕМУП Спецавтобаза	0,02
ЕЭНС, АО	377 261,43
Филиал Свердловский ПАО Т Плюс	562 947,04
Итого	**1 117 977,24**

По состоянию на 31.12.2024 задолженность собственников перед Товариществом по коммунальным услугам составила, руб.:

Поставщик	Сальдо на конец периода	
Обращение с ТКО	104 421,74	104 421,74
Водоотведение ГВС	31 372,29	242 574,44
Водоотведение для СОИ	13 723,28	
Водоотведение ХВС	54 755,66	
Горячая вода (подача)	47 350,36	
Горячая вода (подача) для СОИ	17 733,59	
Холодная вода	76 289,64	
Холодная вода для СОИ	1 349,62	
Электрическая энергия	374 379,65	422 772,99
Электрическая энергия для СОИ	48 393,34	
Отопление	968 665,67	1 142 734,85

Горячая вода (нагрев)	123 351,33	
Горячая вода (нагрев) для СОИ	50 717,85	
Итого:		1 912 504,02

По состоянию на 31.12.2024 задолженность Товарищества перед поставщиками (кроме РСО) составила, руб.:

Поставщик	Дебет (аванс поставщику)	Кредит (задолженность перед поставщиком)
Васёв Александр Вячеславович ИП	10 950,00	
Восток-сервис Екатеринбург ООО	85,00	
Гордеев Николай Вадимович ИП	1 886,50	
Деловые Линии ООО	60,00	
Жилищный стандарт, ООО	0,40	
К92 ООО	57 678,00	
Компьютерный клуб Седьмой легион ООО	473,00	
Комтехцентр, ООО		120,00
Крио-Стиль ООО	2 626,76	
Кубланов Сергей Аркадьевич ИП	21 340,00	
Леруа Мерлен (Ле Монлид)		8 850,66
Линдэйли (Линдстрем) ООО		30 203,31
Лифтмонтаж-1 ООО		165 000,00
Протерма ООО		0,86
Пупков Станислав Андреевич ИП		2,00
Север ООО		21 600,00
СК СИСТЕМА ООО		0,40
Смирнов Игорь Алексеевич ИП		4 687,96
СПК АО	925,92	
Строительный двор ООО	5 748,53	
ТД Электротехмонтаж ООО	2 549,70	
Уралинвест ООО		10,90
Уральский Центр Сантехнической Комплектации Сантехкомплект-Урал ООО	9 897,28	
ЧОО СССР ООО		191 921,40
Шемякин Андрей Александрович ИП		667,00
ЭР-Телеком Холдинг АО	4 260,69	
итого	**118 481,78**	**423 064,49**

По состоянию на 31.12.2024 задолженность собственников перед Товариществом по всем услугам кроме коммунальных составила, руб.:

Услуга	Конечное сальдо
Домофон и видеонаблюдение	34 739,00
Замена элемента питания прибора учета	2 763,21
Ключ домофонный	201,04
Консьерж	431 589,43
Охрана	80 656,04
Содержание жилья	**1 206 466,51**
Итого	**1 756 415,23**

Таким образом, проверкой дебиторской и кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 установлено:
- структура задолженности удовлетворительная: кредиторская задолженность (долги Товарищества перед поставщиками услуг, работ) полностью покрывается дебиторской задолженностью (долгами собственников перед Товариществом);

Дополнительные услуги собственникам жилых помещений (за счет целевых платежей)

Проверкой расчетов за дополнительные услуги установлено:

16.00 «Домофон и видеонаблюдение»

	Остаток на начало года	0,01
	Начислено за услугу (1,20 руб./м² в месяц)	326 522,88
	Израсходовано: Техническое обслуживание, ремонт и модернизация систем контроля доступа (домофоны и системы автоматического открывания) и видеонаблюдения	362 435,00
	Остаток на конец года	*-35 912,11*

Перерасход связан с тем, что в конце года оплачены камеры для автоматизации контроля проезда, установка которых запланирована на 2025 год (расход отражен в Отчете за 2024 год)

17.00 "Консьерж"

Остаток на начало года	-155 956,51
Начислено за услугу (770 рублей за январь-май; 1150 рублей за июнь-декабрь)	3 522 400,00
Израсходовано: Оплата услуг "Консьерж», оборудование, материалы и инвентарь, сотовая связь	3 512 475,00
Остаток на конец года	*-146 031,51*

Перерасход по услуге связан с тем, что с 01.01.2024 для продолжения оказания услуги Товарищество было вынуждено поднять плату по договору на оказание услуги «Консьерж», не дожидаясь решения общего собрания собственников по повышению платы. С 01.06.2024 года решением Общего собрания собственников установлена плата за услугу в размере 1150 рублей с квартиры.

Расчеты по услуге с исполнителем предусматривают постепенное погашение перерасхода Товарищества:

Убыток (перерасход) по услуге "Консьерж" на 01.01.2023 **27 911,31**

	Оплачено собственниками квартир, руб.	Израсходовано на оказание услуги, руб.	Примечание
Январь 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Февраль 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Март 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Апрель 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Май 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Июнь 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"

Июль 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Август 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Сентябрь 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Октябрь 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Ноябрь 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
Декабрь 2023	227 920,00	236 000,00	ООО "Господарь"
материальные затраты на консьержей всего за 2023 год:		31 085,20	ТСЖ "Кузнечная 83"
всего:	2 735 040,00	2 863 085,20	

Убыток (перерасход) по услуге "Консьерж" на 01.01.2024 155 956,51

Январь 2024 г.	227 920,00	282 377,00	ООО "Господарь"
Февраль 2024 г.	227 920,00	282 377,00	ООО "Господарь"
Март 2024 г.	227 920,00	282 377,00	ООО "Господарь"
Апрель 2024 г.	227 920,00	282 377,00	ООО "Господарь"
Май 2024 г.	227 920,00	282 377,00	ООО "Господарь"
Июнь 2024 г.	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
Июль 2024 г.	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
Август 2024 г.	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
Сентябрь 2024 г.	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
Октябрь 2024 г.	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
Ноябрь 2024 г.	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
Декабрь 2024 г.	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
материальные затраты на консьержей всего за 2024 год:		11 307,00	ТСЖ "Кузнечная 83"
всего:	3 522 400,00	3 512 475,00	

Убыток (перерасход) по услуге "Консьерж" на 01.01.2025 **146 031,51**

янв.25	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
фев.25	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
мар.25	340 400,00	298 469,00	ООО "Господарь"
апр.25	340 400,00	320 161,49	ООО "Господарь"
май.25	340 400,00	340 400,00	ООО "Господарь"
июн.25	340 400,00	340 400,00	ООО "Господарь"
июл.25	340 400,00	340 400,00	ООО "Господарь"
авг.25	340 400,00	340 400,00	ООО "Господарь"
сен.25	340 400,00	340 400,00	ООО "Господарь"
окт.25	340 400,00	340 400,00	ООО "Господарь"
ноя.25	340 400,00	340 400,00	ООО "Господарь"
дек.25	340 400,00	340 400,00	ООО "Господарь"

всего:	4 084 800,00	3 938 768,49	

Убыток (перерасход) по услуге "Консьерж" на 01.01.2026 - план **0,00**

18.00 "Охрана"

Остаток на начало года			-7 754,40
Начислено за услугу (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)	296		765 100,80
Израсходовано: Плата за услуги охраны			767 685,60
Остаток на конец года			*-10 339,20*

Растущий перерасход объясняется тем, что сумма договора с ООО ЧОО «СССР» больше суммы платежей собственников (была рассчитана исходя из количества 300 квартир * 215,40 руб. =64 620,00 рублей, а фактически квартир всего 296 и ежемесячная плата по услуге «Охрана» начисляется в сумме 296 квартир * 215,40 руб = 63 758,40 рублей). Рекомендуется при следующем перезаключении договора учесть эту ошибку, а образовавшийся перерасход покрыть за счет прочих доходов.

Денежные средства

На конец отчетного периода остаток денежных средств на счетах составил:

Счет	Остаток, руб.
40703810502940000030, ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	1 321,47
40703810716540003213, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0,00
40703810716540004555, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	86 360,48
депозит № 7003331999.ПУ00 от 28.12.2024 сроком до 24.01.2025 (ставка 17,53%), УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	44 129,71
Средства Фонда капитального ремонта:	
Специальный счет 40705810416540001681, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	12 306,42
Специальный депозит № 7003267718.00 от 27.12.2024 сроком до 10.03.2025 (ставка 20,6%) УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	12 750 556,98
Итого:	**12 894 675,06**

В проверяемом периоде расчетов наличными денежными средствами не имелось.

Проверкой соблюдения порядка применения контрольно-кассовой машины при расчетах нарушений не установлено. Не все собственники предоставили сведения об адресе электронной почты, на который следует отправлять чеки. Рекомендуется в 2025 году провести работу по сбору заявлений с указанием адресов электронной почты собственников, на которые собственники поручают высылать чеки.

Проверкой движения денежных средств нецелевого использования денежных средств по счетам не установлено.

Общие собрания собственников и членов ТСЖ

В отчетном периоде были проведены собрания:

с 18.04.2024 по 31.05.2024 – годовое собрание членов ТСЖ, по утверждению Отчета за 2023 год и Сметы на 2024 год, Протокол № 1 от 31.05.2024

с 18.04.2024 по 31.05.2024 – общее собрание собственников по утверждению нового размера платы за услугу «Консьерж» (а также состава услуги «Консьерж», порядка индексации, доп.услуги по сезонной уборке МОП) – Протокол от 31.05.2024 № 1.

Проверкой соблюдения порядка созыва и проведения, составления протоколов общих собраний нарушений не установлено.

Собственниками [redacted] подано исковое заявление о признании решений Общего собрания недействительными. На момент проведения проверки дело находится в процессе рассмотрения в первой инстанции в Кировском суде города Екатеринбурга.

Ведение реестра.

Проверкой Реестра членов ТСЖ нарушений не установлено. Копия реестра членов товарищества своевременно направлена в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (ст. 138, п.9 ЖК РФ).

Отчет об исполнении Сметы на 2024 год

Проверкой Отчета об исполнении Сметы на 2024 год нарушений и отклонений от учетных данных не установлено.

Отраженные в Отчете об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ «Кузнечная 83» на 2024 год данные проверены сплошным порядком.

Примечание:

- в структуре Отчета произведены изменения в части расположения статей, а именно: начальное сально, поступления, расходы и конечное сальдо по дополнительным услугам перенесены в нижнюю часть Отчета – вынесены за табличную часть отчета по Смете. Это сделано по предложению собственников для облегчения восприятия оборотов по каждой статье отчета;

- в структуре отчета произведены изменения в части отражения доходов и расходов по статье «Взыскания в судебном порядке судебных издержек, неустоек и пр.полученные» и «Юридические услуги», а именно: в отчете за 2023 год полученные возмещения (взыскания с должников судебных расходов) отражались в «свернутом» виде - помещались в статью «12.01 Юридические услуги» со знаком минус (то есть понесенные и возмещенные расходы «погашались» и сокращали расходную часть отчета), что привело к недопониманию пользователей Отчета и недооценке пользователями существенности судебных издержек. В Отчете за 2024 год статьи отражены «развернуто» - фактически понесенные расходы отражены в расходной части по статье 12.01 «Юридические услуги», а взысканные с должников расходы отражены в доходной части по статье 4. Взыскания в судебном порядке судебных издержек, неустоек и пр.полученные.

Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ "Кузнечная 83" за 2024 год рекомендован к утверждению Общим собранием членов ТСЖ:

Смета доходов и расходов ТСЖ "Кузнечная 83" (ФАКТ) на 2024 г.

№п/п	Наименование показателя	*Комментарии*	Сумма в год (ФАКТ), руб.
	Остатки на начало года		
	Плата за содержание *		-359 141,45
	Доходы от использования общего имущества		44 567,00
	I. Доходы		
1	**Плата за содержание** (с 01.01.2024 - 30,53 р/м2, с 01.05.2024 - 34,16 р/м2) начисленная		11 262 297,53
	Справочно: задолженность собственников по статье "плата за содержание" на конец года	*1 206 466,51*	
3	**Доходы от использования общего имущества полученные**		406 347,59
	провайдеры	*168 000,00*	
	водоматы	*90 000,00*	
	реклама	*148 347,59*	
4	**Прочие доходы**		627 654,46
	Взыскания в судебном порядке судебных издержек, неустоек и пр.полученные	*420 974,88*	
	Возмещения (возвраты) по претензиям (поступило от ПАО Сбербанк по письмам ТСЖ – ошибочно списанные комиссии)	*100,00*	
	Пени за ЖКУ (полученные) (поступило от собственников МКД пеней за несвоевременную оплату ЖКУ)	*51 952,29*	
	Проценты по депозитам (дополнительные доходы ТСЖ от краткосрочного размещения временно свободных денежных средств, не относящихся к средствам фонда капитального ремонта)	*98 129,58*	
	Доначисления по решеню суда	*7 549,98*	
	Возмещение расходов по программированию ключей для домофона	*2 347,73*	
	Возмещение расходов по замене элементов питания в ИПУ	*7 000,00*	
	Возмещение расходов по обслуживанию контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отход	*39 600,00*	
	ВСЕГО ДОХОДОВ:		**12 296 299,58**
	II. Расходы		
	Расходы по содержанию **		
1	**Работы (услуги) по управлению**		
1.1	Вознаграждение председателя ТСЖ		
	1.1.1 председатель (ФОТ)		300 000,00
	1.1.3. отчисления с ФОТ		90 600,00
1.2	Услуги по договорам (аутсорсинг)		
	1.2.1 услуги по управлению		1 200 000,00
	1.2.2. услуги по начислениям, расчетам, администрированию ПО и ИПУ		698 300,00
	1.2.4. работы по техническому надзору, контролю, регулированию, охране труда		640 200,00
	1.2.5 услуги по ведению бухгалтерского учета, аудит		120 000,00
1.3	Аренда офиса		338 445,00
1.4	Программы, ЭЦП, информационные ресурсы		66 277,60

1.5	Страхование ответственности обслуживающей организации		
1.6	Обучение, аттестации, допуски		
2	**Работы по обеспечению вывоза ТБО и обслуживания контейнерной площадки**		339 397,04
	в том числе		
	изготовление нового навеса контейнерной площадки	*252 454,04*	
3	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций)**		
	3.1. работы		1 232 569,82
	в том числе ремонт холлов подъезд №2 и подъезд № 4 (частично)	*404 951,82*	
	3.2. материалы		854 673,72
	в том числе ремонт холлов подъезд №2 и подъезд № 4 (частично)	*664 987,01*	
4	**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**		
4.1	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления		196 519,21
4.2	Обслуживание систем ХВС, ГВС, ВО		
	4.2.1. работы сантехнические, слесарные		290 340,00
	4.2.2. материалы		86 787,50
4.3	Обслуживание электрооборудования и телекоммуникационного оборудования		
	4.3.1. работы по обслуживанию электрооборудования и телеком.оборудования		179 930,00
	4.3.2. материалы		31 862,33
4.4	Обслуживание систем контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических ворот (ремонты сверх доп.услуги "Домофон и видеонаблюдение")		0,00
4.5	Расходные материалы, инвентарь общепроизводственные		4 168,00
5	**Работы по содержанию лифтов**		
5.1	Обслуживание лифтов (ТО, связь, ремонт)		1 087 452,00
5.2	Освидетельствование лифтов		28 134,00
5.3	Страхование опасных объектов (лифты)		2 550,00
6	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**		93 515,98
7	**Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, техническое обслуживание противопожарной защиты**		290 342,00
8	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах (в т.ч. Аварийно-диспетчерская служба)**		1 591 829,00
	в том числе		
	аварийно-диспетчерские услуги	*931 824,00*	
	аварийно- сантехнические работы	*314 400,00*	
	Телефония для АДС (сотовая связь, хранилища, услуги АТС)	*50 083,00*	
	Устранение последствий аварийаварий (материалы в т.ч.)	*295 522,00*	
9	Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции помещений и акарицидной обработки придомовой территории		5 458,00

10	**Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства**		
10.1	Услуги по уборке придомовой территории (дворники)		694 230,00
10.2	Материалы и инвентарь для дворников		98 359,89
10.3	Озеленение, забор, благоустройство		209 126,50
	в том числе		
	Растения, уход, удобрение и защита	*108 672,50*	
	Ремонт дороги, тротуаров, нанесение разметки	*52 352,00*	
	Уход за газонами	*30 065,00*	
	Прочие материалы для работ по благоустройству	*18 037,00*	
10.4	Механизированная уборка снега		202 000,00
11	**Уборка помещений МОП**		
11.1	Услуги по уборке МОП		603 000,00
11.2	Материалы и инвентарь для уборки МОП		1 191,00
11.3	Оборудование для МОП		3 900,00
12	**Иные виды работ (услуг)**		
12.1	Юридические услуги		361 960,99
	в том числе		
	Госпошлина за обращение в суд и почтовые расходы	*1 960,99*	
	Юридическое сопровождение (абонентская плата)	*280 000,00*	
	Расходы на представителя в судах	*80 000,00*	
12.2	Контроль качества воды		
12.3	Обслуживание ковриков		132 303,67
12.4	Спец.утилизация отходов		
12.5	Банковское обслуживание		294 898,98
	в том числе		
	Плата за обслуживание счетов и комиссии за оплаты со счета юридического лица (расходы ТСЖ)	*46 917,48*	
	Комиссии по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник, но которые берет на себя ТСЖ)	*247 981,50*	
12.6	Телефония, интернет		33 380,00
	в том числе		
	Интернет для офиса	*30 000,00*	
	Сотовая связь для консьержных постов и слесаря	*3 380,00*	
12.7	Паспортная служба (Центр муниципальных услуг МКУ)		69 578,64
12.8	Канцтовары, орг.техника, почтовые расходы, госпошлины		47 575,72
13	Непредвиденные расходы		
	Пени за несвоевременную уплату взносов во внебюджетные фонда		2,79
22.02.	Приобретение элементов питания (батареек) для собственников		3 156,60
23	Расходы на ремонты подъездов (произведены в 2023 году в счет доходов за 2024 год): в счет прочих доходов за 2024 год		261 118,00
24	Расходы на ремонты подъездов (произведены в 2023 году в счет доходов за 2024 год); в счет платы за содержание за 2024 год		253 500,00
	Итого:		**13 038 633,98**

Расходы за счет доходов от использования общего имущества

21.	Единый налог (УСНО)		5 639,00
	(03.03) Ремонт подъездов и холлов		

22	Расходы на ремонты подъездов (произведены в 2023 году в счет доходов за 2024 год): в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год		497 035,00
	ВСЕГО РАСХОДЫ:		**502 674,00**

III. Финансовый результат

Плата за содержание и Прочие доходы		-1 507 823,44
Доходы от использования общего имущества		-51 759,41
Всего:		-1 559 582,85
в том числе		
Расходы 2024 года в счет платы за содержание за 2024 год, поступившей в 2025 году (задолженность собственников, погашенная в 2025 году)	*1 206 466,51*	
Расходы 2024 года в счет доходов от использования общего имущества и прочих доходов за 2025 год	*353 116,34*	

СПРАВОЧНО:

Спецсчет (Фонд капитального ремонта)

Остаток на начало года		*6 366 983,56*
Взносы на капитальный ремонт (получено)		*5 638 765,65*
Проценты по спецдепозитам (получено)		*1 469 716,88*
Проведение капитального ремонта (израсходовано)		*712 602,69*
Остаток на конец года		*12 762 863,40*

Дополнительные услуги собственникам жилых помещений

(не входят в плату за содержание, оплачиваются дополнительными взносами)

16 «Домофон и видеонаблюдение»

Остаток на начало года		0,01
Начислено за услугу (1,20 руб./м² в месяц)		326 522,88
Израсходовано: Техническое обслуживание, ремонт и модернизация систем контроля доступа (домофоны и системы автоматического открывания) и видеонаблюдения		362 435,00
Остаток на конец года		*-35 912,11*

17 "Консьерж"

Остаток на начало года		-155 956,51
Начислено за услугу (770 рублей за январь-май; 1150 рублей за июнь-декабрь)		3 522 400,00
Израсходовано: Оплата услуг "Консьерж», оборудование, материалы и инвентарь, сотовая связь		3 512 475,00
Остаток на конец года		*-146 031,51*

18 "Охрана"

Остаток на начало года		-7 754,40
Начислено за услугу (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)		765 100,80
Израсходовано: Плата за услуги охраны		767 685,60

Остаток на конец года		*-10 339,20*

Проект Сметы на 2025 год

Смета доходов и расходов ТСЖ "Кузнечная 83" (ПЛАН финансово-хозяйственной деятельности) на 2025 г.

№п/п	Наименование показателя	ед.	Сумма в месяц (средняя) (ПЛАН), руб.	Сумма в год (ПЛАН), руб.
	Остатки на начало года			
	Плата за содержание			-1 507 823,44
	Доходы от использования общего имущества			-51 759,41
	I. Доходы			
1	Плата за содержание (с 01.01.2025 - 34,16 р/м2, с 01.07.2025 - 37,58 р/м2) *	28489,2	1 021 907,60	12 262 891,25
3	Доходы от использования общего имущества			406 347,59
4	Прочие доходы			627 654,46
	ВСЕГО ДОХОДОВ:			13 296 893,30
	II. Расходы			
	Расходы по содержанию **			
1	**Работы (услуги) по управлению**			
1.1	Вознаграждение председателя ТСЖ			
	1.1.1 председатель (ФОТ)		25 806,00	309 672,00
	1.1.3. отчисления с ФОТ		7 793,41	93 520,94
1.2	Услуги по договорам (аутсорсинг)			
	1.2.1 услуги по управлению		107 500,00	1 290 000,00
	1.2.2. услуги по начислениям, расчетам, администрированию ПО и ИПУ		60 542,47	726 509,68
	1.2.4. работы по техническому надзору, контролю, регулированию, охране труда		22 050,54	264 606,45
	1.2.5 услуги по ведению бухгалтерского учета, аудит		13 333,33	160 000,00
1.3	Аренда офиса		31 002,00	372 024,00
1.4	Программы, ЭЦП, информационные ресурсы		6 250,00	75 000,00
1.5	Страхование ответственности обслуживающей организации			
1.6	Обучение, аттестации, допуски		541,67	6 500,00
2	**Работы по обеспечению вывоза ТБО и обслуживания контейнерной площадки**		15 416,67	185 000,00
3	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций)**			
	3.1. работы		56 816,13	681 793,55
	3.2. материалы		25 000,00	300 000,00
4	**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**			

4.1	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления		16 666,67	200 000,00
4.2	Обслуживание систем ХВС, ГВС, ВО			
	4.2.1. работы сантехнические, слесарные		40 000,00	480 000,00
	4.2.2. материалы		29 166,67	350 000,00
4.3	Обслуживание электрооборудования и телекоммуникационного оборудования			
	4.3.1. работы по обслуживанию электрооборудования и телеком.оборудования		17 300,00	207 600,00
	4.3.2. материалы		5 000,00	60 000,00
4.4	Обслуживание систем контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических ворот (ремонты сверх доп.услуги "Домофон и видеонаблюдение")			
4.5	Расходные материалы, инвентарь общепроизводственные		833,33	10 000,00
5	**Работы по содержанию лифтов**			
5.1	Обслуживание лифтов (ТО, связь, ремонт)		114 586,67	1 375 040,00
5.2	Освидетельствование лифтов		2 813,42	33 761,00
5.3	Страхование опасных объектов (лифты)		212,50	2 550,00
6	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**		2 500,00	30 000,00
7	**Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, техническое обслуживание противопожарной защиты**		25 366,67	304 400,00
8	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах (в т.ч. Аварийно-диспетчерская служба)**			
	аварийно-диспетчерские услуги		64 550,67	*774 608,00*
	аварийные работы		28 150,00	*337 800,00*
	Телефония для АДС		4 583,33	*55 000,00*
	Ремонты и устранение последствий аварийаварийные (материалы в т.ч.)		16 666,67	*200 000,00*
9	**Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции помещений и акарицидной обработки придомовой территории**		750,00	9 000,00
10	**Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства**			
10.1	Услуги по уборке придомовой территории (дворники)		67 500,00	810 000,00
10.2	Материалы и инвентарь для дворников		8 333,33	100 000,00
10.3	Озеленение, забор, благоустройство			
	Растения, уход, удобрение и защита		8 333,33	*100 000,00*
	Ремонт дороги, тротуаров, нанесение разметки		4 166,67	*50 000,00*
	Уход за газонами		2 500,00	*30 000,00*
	Прочие материалы для работ по благоустройству		1 250,00	*15 000,00*
10.4	Механизированная уборка снега		21 666,67	260 000,00
11	**Уборка помещений МОП**			
11.1	Услуги по уборке МОП		47 083,33	565 000,00
11.2	Материалы и инвентарь для уборки МОП		166,67	2 000,00
11.3	Оборудование для МОП			
12	**Иные виды работ (услуг)**			
12.1	Юридические услуги		25 000,00	300 000,00

12.2	Контроль качества воды		500,00	6 000,00
12.3	Обслуживание ковриков		10 833,33	130 000,00
12.4	Спец.утилизация отходов			
12.5	Банковское обслуживание			
	Плата за обслуживание счетов и комиссии за оплаты со счета юридического лица (расходы ТСЖ)		3 909,79	*46 917,48*
	Комиссии по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник, но которые берет на себя ТСЖ)		20 665,13	*247 981,50*
12.6	Телефония, интернет		2 843,94	34 127,24
12.7	Паспортная служба (Центр муниципальных услуг МКУ)		5 798,22	69 578,64
12.8	Канцтовары, орг.техника, почтовые расходы, госпошлины		5 000,00	60 000,00
13	**Непредвиденные расходы**			
22.02.	**Приобретение элементов питания (батареек) для собственников**		500,00	6 000,00
	Итого:		977 249,21	11 726 990,48

Расходы за счет доходов от использования общего имущества

21.	Единый налог (УСНО)			6 074,54
	(03.03) Ремонт подъездов и холлов			
	ВСЕГО РАСХОДЫ:			6 074,54

III. Финансовый результат

Плата за содержание и Прочие доходы			-344 268,21
Доходы от использования общего имущества			348 513,64
Всего:			4 245,43

СПРАВОЧНО:

Спецсчет (Фонд капитального ремонта)

Остаток на начало года			12 762 863,40
Взносы на капитальный ремонт		562 786,02	6 753 432,24
Проценты по спецдепозитам			2 042 058,14
Проведение капитального ремонта			0,00
Остаток на конец года			21 558 353,78

Дополнительные услуги собственникам жилых помещений (за счет целевых платежей)

16 «Домофон и видеонаблюдение»

Остаток на начало года			*-35 912,11*
Начислено за услугу (1,20 руб./м² в месяц)	22681,1 кв.м.	27 210,24	326 522,88
Израсходовано: Техническое обслуживание, ремонт и модернизация систем контроля доступа (домофоны и системы автоматического открывания) и видеонаблюдения		24 217,56	290 610,77
Остаток на конец года			0,00

17 "Консьерж"

Остаток на начало года			-146 031,51
Начислено за услугу (770 рублей за январь-май; 1150 рублей за июнь-декабрь)	296 кв.	340 400,00	4 084 800,00
Израсходовано: Оплата услуг "Консьерж», оборудование, материалы и инвентарь, сотовая связь		328 230,71	3 938 768,49
Остаток на конец года			0,00

18 "Охрана"

Остаток на начало года			-10 339,20
Начислено за услугу (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)	296	63 758,40	765 100,80
Израсходовано: Плата за услуги охраны		63 973,80	767 685,60
Остаток на конец года			-12 924,00

*** Ставка платы за содержание устанавливается в размере городской и фактическое исполнение Сметы (плана) будет производиться исходя из утвержденной ставки с соответствующим сокращением или увеличением соответствующих статей**

****Допускается финансирование дефицита по отдельным статьям Сметы за счет профицита (экономии) по другим статьям в рамках общей суммы Сметы (плана финансово-хозяйственной деятельности) с отражением фактической структуры расходов и доходов в Отчете об исполнении Сметы**

Проверкой Проекта Сметы на 2025 год установлено следующее:

- доходы рассчитаны исходя из фактически заключенных договоров, минимальных действующих процентных ставок по депозитам (по состоянию на 01.2025), ставки за содержание в размере, установленной Администрацией города Екатеринбурга – 34,16 рублей за м² в месяц на период с 01.01.2025 по 30.06.2025; и прогнозной ставки в размере 37,58 рублей за м² в месяц на период с 01.07.2025 по 31.12.2025 (с учетом прогнозируемого роста платы на 15%); ставки взноса на капитальный ремонт 17,48 руб. м²/мес.;
- доходы от использования общего имущества и прочие доходы рассчитаны по данным 2024 года;
- расходы рассчитаны исходя из фактически заключенных договоров с учетом заявленного поставщиками, подрядчиками, исполнителями повышения цен в 2025 году, по материалам – исходя из цен 2024 года;
- исполнение Сметы (плана) на 2025 год будет производиться по фактической величине платы за содержание, утвержденной Администрацией города Екатеринбурга с соответствующей корректировкой статей Сметы (плана).

Имеющиеся риски и рекомендации:

- существует риск сокращения доходов от использования общего имущества (по провайдерам даже до нуля). Возможное сокращение по статье «Доходы от использования общего имущества» должно быть скомпенсировано соответствующим сокращением по статье «Ремонты подъездов», то есть сроки проведения работ должны быть увеличены пропорционально сокращению доходов в текущем периоде.
- выпадающие доходы могут быть скомпенсированы прекращением оплаты Товариществом за собственников комиссий по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник согласно тарифам своего банка, но которые до настоящего момента оплачивает ТСЖ);
- для финансирования работ по ремонту МОП (по стандартам, превышающим минимальные установленные законодательством) рекомендуется рассмотреть использование механизмов добровольного софинансирования работ за счет средств собственников;
- рекомендуется уточнить (например, по результатам ОСЧ ТСЖ) реальную потребность собственников в улучшенной отделке холлов по подъездам и в случае выявления подъездов, где поддержка

работ со стороны собственников незначительная, провести в этих подъездах ремонт холлов в соответствии с предусмотренной проектом дома отделкой (покраска стен и потолков);

- рекомендуется сократить дебиторскую задолженность до размера одно-месячной задолженности и подавать заявления на судебный приказ о просрочке от 10 дней (при отсутствии сообщений от собственников о том, что просрочка носит непреднамеренный характер и будет погашена);

- по результатам рассмотрения дела об оспаривании решения по консьержам в случае отмены решения ОСС рекомендуется функции аварийно-диспетчерской службы передать сторонней организации и перевести в удаленный режим (колл-центр), а также рассмотреть варианты использования освободившихся консьержных комнат для передачи их в пользование за плату, что позволит возместить выпадающие доходы от использования общего имущества. Также в случае прекращения услуги «Консьерж» рекомендуется пересмотреть планы по ремонту холлов в сторону использования менее дорогих и более вандало-устойчивых материалов (с оценкой перспектив восстановления в случае повреждения): покрытие стен плиткой частичное, плитка прокрашенная в массиве (напольная), использование краски вместо керамогранита, потолки стандартные окрашенные, светильники с пластмассовыми плафонами и безопасными к удару лампами;

- по статье 1.1 «Вознаграждение Председателя ТСЖ»: Федеральным законом от 29.10.2024 № 365-ФЗ «О внесении изменений в статью 1 Федерального закона «о минимальном размере оплаты труда» с 01.01.2025 МРОТ установлен в размере 22 440 рублей в месяц, что с учетом уральского коэффициента составляет для г. Екатеринбург 25 806 рублей в месяц. Рекомендуется рассмотреть повышение вознаграждения Председателя не менее, чем до величины 25 806 рублей в месяц. В размере МРОТ с учетом районного коэффициента.

Выводы Ревизионной комиссии

Проверкой финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кузнечная 83» за 2024 год, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества МКД Кузнечная, 83, исполнения сметы доходов и расходов Товарищества за 2024 год, а также целевого использования средств Товарищества нарушений не установлено – рекомендовано к утверждению.

Проверкой Сметы (план) на 2025 год нарушений не установлено – рекомендовано к утверждению.

Председатель Ревизионной комиссии Е.С. Давыдова