ОТЧЕТ
Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья «Кузнечная 83»
за отчетный период: 2023 год

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Кузнечная 83» (далее – Товарищество) проведена за период: 2023 год.

Срок проведения ревизии: с 01.03.2024 по 30.03.2024.

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 2023 год (председателя правления ТСЖ «Кузнечная 83»), в том числе Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ "Кузнечная 83" на 2023г. (далее – Отчет за 2023 год), первичные учетные документы, договоры, приказы, акты проверок, письма входящие и исходящие, данные системы 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

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 01.01.2023-31.12.2023 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	2023 год
Ведение расчетов по взносам на капитальный ремонт	2023 год
Использование общего имущества	2023 год
Получение прочих доходов (судебные, субсидии, др.)	2023 год

При проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества установлено:

- налоговый учёт ведётся по упрощённой системе налогообложения (доходы-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 (проверено 50 заявок из 1101 исполненных) установлено, что работы выполнены с надлежащим качеством и в соответствии с видом заявки (квартирная или общедомовая). В проверяемом периоде доходов от выполнения работ на личном имуществе граждан не имелось. Товарищество не выполняло работы не на общем имуществе МКД, 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/ил исполнители работ, услуг.

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 21.09.2022 № 631-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Свердловской области от 20.08.2020 № 556-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2021–2023 годы»).

Проверкой правильности начисления взносов на капитальный ремонт нарушений не установлено.

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

Задолженность на начало периода	1 030 588,63
Корректировка прошлых периодов	-52 057,89
Начислено за период (взносы+пени)	5 792 696,58
Оплачено	5 726 840,18
Задолженность на конец периода	1 044 387,14

Корректировка прошлых периодов – списана задолженность по взносам на капитальный ремонт безнадежная к взысканию по кв. 299 (за сроком исковой давности по прошедшему суду, может быть оплачена собственником добровольно), а также вызванный списанием перерасчет пеней.

На момент проведения проверки имеется просроченная задолженность по взносам на капитальный ремонт по ряду лицевых счетов. Претензионно-исковая работа ведется.

Движение денежных средств на спецсчете в отчетном периоде:

	Сумма, руб.
Остаток на 01.01.2023 всего	519 916,15
в том числе	
на спецсчете	36 916,15
на спецдепозитах	483 000,00
Поступило:	
взносы на капитальный ремонт	5 652 461,00
проценты по депозитам	194 606,41
Израсходовано:	
на работы по капитальному ремонту	0,00
Остаток на 31.12.2021 всего	6 366 983,56
в том числе	
на спецсчете	43 608,15
на спецдепозитах	6 323 375,41

В отчетном периоде капитальных ремонтов не проводилось.

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 2023 год на сумму 194 606,41 рублей.

Расчеты за жилищно-коммунальные услуги

Начисление за жилищно-коммунальные услуги в отчетном периоде осуществлялось на основании Сметы доходов и расходов на 2023 год, утвержденной Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 1 от 21.05.2023) и действовавших тарифов на коммунальные услуги.

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

Проверкой расходов Товарищества за 2023 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.

Нецелевого использования средств не установлено.

Исполнение Сметы за 2023 год составило (руб.):

	Остаток средств на 01.01.2023	Начислено, руб.	Израсходовано, руб.	Экономия (+) / перерасход (-)
Содержание жилья	*-283 423,64*	10 435 451,08	10 752 298,85	-359 141,45
Прочие доходы		241 129,96		

Прочие доходы получены на общую сумму 241 129,96 рублей, в том числе:

Возмещение расходов по программированию ключей для домофона (продажа ключей от домофона)	3 350,00
Возмещение расходов по обслуживанию контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отход (оплаты от сторонних организаций, не являющихся собственниками помещений в домах ЖК Бажовский, которые пользуются контейнерной площадкой, которая обслуживается и содержится за счет средств собственников МКД Кузнечная, 83)	35 233,33
Взыскания в судебном порядке неосновательного обогащения, неустоек и пр. (оплаты, поступившие во исполнение решения суда от МУП Водоканал – компенсация расходом ТСЖ «Кузнечная 83» на прочистку квартальной канализации, устранение засоров на сетях, не входящих в состав общего имущества собственников МКД)	45 000,00

Возмещения (возвраты) по претензиям (поступило от ПАО Сбербанк по письмам ТСЖ – ошибочно списанные комиссии)	400,00
Пени за ЖКУ (полученные) (поступило от собственников МКД пеней за несвоевременную оплату ЖКУ)	66 016,43
Проценты по депозитам (дополнительные доходы ТСЖ от краткосрочного размещения временно свободных денежных средств, не относящихся к средствам фонда капитального ремонта)	91 130,20

Исполнение Сметы в части дополнительных услуг составило:

	Сальдо на 01.01.2023	Начислено, руб.	Израсходовано, руб.	Сальдо на 31.12.2023
«Домофон и видеонаблюдение» (1,20 руб./м² в месяц)	0	326 531,29	326 531,28	0,01
«Консьерж», (770 руб./кв. в месяц с квартиры)	-27911,31	2 735 040,00	2863085,2	-155 956,51
«Охрана» (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)	-5169,6	765 100,80	767 685,60	-7 754,40

Анализ причин образования перерасхода:

Услуга «Консьерж».

Величина оплаты собственников за услугу «Консьерж» была установлена в 2017 году в размере 770 рублей с квартиры в месяц – при утвержденном на тот момент минимальном размере оплаты труда в размере 7 800,00 рублей в месяц.

В 2023 году МРОТ составлял 16 242,00 рублей. Соответственно, с 2017 года рыночные цены на услугу «Консьерж» значительно выросли, что привело к невозможности оказания услуги в рамках имеющегося бюджета (296 квартир * 770 рублей = 227 920,00 рублей).

Услугу консьерж оказывает сторонняя специализированная компания ООО «Господарь». Цена договора по услуги «Консьерж» в 2023 году составляла 236 000,00 рублей в месяц.

В связи со значительным ростом спроса на персонал, ростом зарплат и темпов инфляции рост расходов на услугу «Консьерж» является объективным и неизбежным.

В связи с массовым переходом в октябре-декабре 2023 года работавших в доме консьержей в другие компании и другие дома (внутри пула домов ООО «Господарь») с 01.01.2024 исполнитель услуги поднял оплату консьержам уведомил ТСЖ о необходимости увеличения платы за услугу «Консьерж» либо прекращении оказания услуги.

Рекомендуется:

срочно провести общее собрание собственников МКД с утверждением нового размера платы за услугу «Консьерж», экономически обоснованного и адекватного текущему положению на рынке. При этом при выборе способа оказания услуги (собственный персонал и трудовые отношения или сторонний исполнитель и гражданско-правовые отношения) рекомендуется учитывать, что прием консьержей в штат неизбежно повлечет за собой а) рост расходов на ведение бухгалтерского и кадрового учета; б) значительное увеличение размера оплаты собственников за услугу (по сравнению с вариантом стороннего исполнителя); потребует введения должности/услуги/работы по управлению штатом консьержей. Рекомендуется оказывать услугу «Консьерж» привлечением стороннего подрядчика.

Услуга «Охрана».

Услуга «Охрана» оказывается сторонним исполнителем ООО ЧОО «СССР» на основании договора от 01.11.2019 № 267 – цена договора составляет 63 973,80 рублей. Цена договора была рассчитана исполнителем исходя из утвержденной платы собственников (215,40 рубле) и количества квартир (297 квартир) и внесена в договор в размере 63 973,80 рублей, так как в предыдущей управляющей организацией договор охраны был заключен именно на эту сумму.

Фактически, в доме 296 квартир. Таким образом, ежегодно перерасход составляет разницу между начисленной собственникам платы за услугу «Охрана» и предъявляемой исполнителем платы.

ООО ЧОО «СССР» не согласен на изменение условий договора. Перерасход покрывается их платы за содержание и дополнительных доходов.

Рекомендуется:

Обратиться в ООО ЧОО «СССР» с предложением уменьшить плату по договору на 215,40 рублей в месяц или в плановом порядке включить в Смету статью «Расходы на охрану за счет средств на содержание».

Все расходы за 2023 год документально подтверждены, при образовании профицита по отдельным статьям, он направлялся на покрытие дефицита по другим статьям в рамках общей суммы сметы, утверждённого плана финансово-хозяйственной деятельности.

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 «Живая вода», рекламы.

Все заключенные договоры носили возмездный характер.

На начало года остаток средств от использования общего имущества составил 233 622,91 рублей.

Получено средств от использования общего имущества на сумму 446 957,09 рублей, в том числе:

провайдеры	200 500,00
водоматы	84 000,00
реклама	162 457,09

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 на общую сумму сумму 625 513,00 рублей.

Проверкой расходования средств нецелевого использования не установлено.

На конец года остаток средств от использования общего имущества составил 44 567,00 рублей.

Ремонт подъездов

В 2023 году проведены ремонты подъездов в части квартирных и лифтовых холлов общим числом - 45 этажей, а также лестница 11 этажей.

За счет платы за содержание проведен ремонт 2 этажей;

За счет доходов от использования общего имущества за 2023 год проведен ремонт 22 этажей;

За счет доходов будущих периодов проведен ремонт 21 этажа и лестницы (11 этажей).

Доходы будущих периодов, в счет которых проведены ремонты, подтверждены заключенными договорами, вступившими в законную силу решениями судов:

Ремонты подъездов в счет доходов будущих периодов:

в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год	497 035,00

в счет прочих доходов за 2024 год (судебные неустойки, пени)	261 118,00
в счет платы за содержание за 2024 год	253 500,00

Указанные доходы и расходы отражены в Смете на 2024 год.

Проведение ремонтов в счет доходов будущих периодов позволило: а) уже в 2023 году практически всем собственникам дома получить достойное состояние их этажей; б) воспользоваться выгодными условиями подрядчиков; в) выполнить ремонты до повышения цен на работы и материалы, которое имело место с конца 2023 года.

Денежные средства

На конец отчетного периода остаток денежных средств на счетах составил:

40703810502940000030, ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	6 893,35
40703810716540003213, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0
40703810716540004555, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	242 860,23
40705810416540001681, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	43 608,15
специальные депозиты УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	6323375,41
депозиты УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	1000000,00
средства в пути	54 816,86
Итого	**7 671 554,00**

В проверяемом периоде расчетов наличными денежными средствами не имелось.

Проверкой соблюдения порядка применения контрольно-кассовой машины при расчетах нарушений не установлено.

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 10.04.2023 по 21.05.2023 – годовое собрание членов ТСЖ, по утверждению Отчета за 2022 год и Сметы на 2023 год, Протокол № 1 от 21.05.2022

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

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 2023 год

Проверкой Отчета об исполнении Сметы на 2023 год нарушений и отклонений от учетных данных не установлено.

Отраженные в Отчете об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ «Кузнечная 83» на 2023 год данные проверены сплошным методом.

Отчет за 2023 год рекомендован к утверждению Общим собранием членов ТСЖ.

ОТЧЕТ об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ "Кузнечная 83" на 2023г.

№п/п	Наименование показателя	ед.	Сумма в год (ПЛАН), руб.	Сумма в год (ФАКТ), руб.
	Остатки на начало года			
н1	Плата за содержание		-283 423,64	-283 423,64
	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги			
н2	«Домофон и видеонаблюдение» (1,20 руб./м² в месяц)		0,00	0,00
н3	«Консьерж», (770 руб./кв. в месяц с квартиры)		-27 911,31	-27 911,31
н4	«Охрана» (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)		-5 169,60	-5 169,60
н5	Доходы от использования общего имущества		233 622,91	233 622,91
	I. Доходы			
1	Плата за содержание	28489,2	10 437 303,31	**10 435 451,08**
2	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги:			
	«Домофон и видеонаблюдение» (1,20 руб./м² в месяц)	22681,1	326 607,84	**326 531,29**
	«Консьерж», (770 руб./кв. в месяц с квартиры)	296	2 735 040,00	**2 735 040,00**
	«Охрана» (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)	296	765 100,80	**765 100,80**
3	Доходы от использования общего имущества		320 000,00	
	провайдеры, МОП			200 500,00
	водоматы			84 000,00
	реклама			162 457,09
4	Прочие доходы		518 000,00	
	Возмещение расходов по программированию ключей для домофона			3 350,00
	Возмещение расходов по обслуживанию контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отход			35 233,33
	Взыскания в судебном порядке неосновательного обогащения, неустоек и пр.			45 000,00
	Возмещения (возвраты) по претензиям			400,00
	Пени за ЖКУ (полученные)			66 016,43
	Проценты по депозитам (полученные)			91 130,20
	ВСЕГО ДОХОДОВ:		15 102 051,95	**14 950 210,22**

	II. Расходы		Сумма в год (ПЛАН), руб.	Сумма в год (ФАКТ), руб.
	Расходы по содержанию			
1	**Работы (услуги) по управлению**			
1.1	Вознаграждение председателя ТСЖ			
	1.1.1 председатель (ФОТ)	12 мес	300 000,00	300 000,00
	1.1.3. отчисления с ФОТ	12 мес	90 600,00	90 600,00
1.2	Услуги по договорам (аутсорсинг)			
	1.2.1 услуги по управлению	12 мес	1 200 000,00	1 200 000,00
	1.2.2. услуги по начислениям, расчетам, администрированию ПО и ИПУ	12 мес	648 000,00	707 126,34
	1.2.4. работы по техническому надзору, контролю, регулированию, охране труда	12 мес	780 000,00	477 863,75
	1.2.5 услуги по ведению бухгалтерского учета, аудит	12 мес	170 000,00	120 000,00
1.3	Аренда офиса	12 мес	314 616,00	309 471,00
1.4	Программы, ЭЦП, информационные ресурсы	12 мес	109 660,99	92 875,60
1.5	Страхование ответственности обслуживающей организации	12 мес	40 000,00	40 000,00
1.6	Обучение, аттестации, допуски	12 мес	4 500,00	6 500,00
2	**Работы по обеспечению вывоза ТБО и обслуживания контейнерной площадки**	12 мес	183 720,78	93 000,00
3	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций)**			
	3.1. работы	12 мес	463 750,29	921 757,34
	3.2. материалы	12 мес	239 045,83	299 367,53
4	**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**			
4.1	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления	12 мес	188 570,00	198 184,00
4.2	Обслуживание систем ХВС, ГВС, ВО			
	4.2.1. работы сантехнические, слесарные	12 мес	478 982,00	277 579,00
	4.2.2. материалы	12 мес	187 725,37	127 039,09
4.3	Обслуживание электрооборудования и телекоммуникационного оборудования			

	4.3.1. работы по обслуживанию электрооборудования и телеком.оборудования	12 мес	150 000,00	165 160,00
	4.3.2. материалы	12 мес	100 000,00	86 167,04
4.4	Обслуживание систем контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических ворот (ремонты сверх доп.услуги "Домофон и видеонаблюдение")	12 мес	36 000,00	0,00
4.5	Расходные материалы, инвентарь общепроизводственные	12 мес	50 000,00	46 251,70
5	**Работы по содержанию лифтов**			
5.1	Обслуживание лифтов (ТО, связь, ремонт)	12 мес	950 286,46	999 204,00
5.2	Освидетельствование лифтов	12 мес	25 591,00	28 134,00
5.3	Страхование опасных объектов (лифты)	12 мес	1 380,00	1 275,00
6	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**	12 мес	299 187,94	744 291,90
7	**Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, техническое обслуживание противопожарной защиты**	12 мес	11 677,58	5 207,84
8	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах (в т.ч. Аварийно-диспетчерская служба)**	12 мес	774 731,69	1 006 449,06
9	**Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции помещений и акарицидной обработки придомовой территории**	12 мес	24 000,00	7 570,00
10	**Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства**			
10.1	Услуги по уборке придомовой территории (дворники)	12 мес	462 000,00	596 110,00
10.2	Материалы и инвентарь для дворников	12 мес	65 524,40	58 820,21
10.3	Озеленение, забор, благоустройство	12 мес	510 307,30	267 369,19
10.4	Механизированная уборка снега		189 000,00	284 191,00
11	**Уборка помещений МОП**			
11.1	Услуги по уборке МОП	12 мес	436 310,00	448 450,00
11.2	Материалы и инвентарь для уборки МОП	12 мес	24 000,00	0,00
11.3	Оборудование для МОП		0,00	0,00
12	**Иные виды работ (услуг)**			
12.1	Юридические услуги	12 мес	340 000,00	221 322,52
12.2	Контроль качества воды	12 мес	26 000,00	0,00
12.3	Обслуживание ковриков	12 мес	88 309,42	114 539,10
12.4	Спец.утилизация отходов	12 мес	3 600,00	0,00
12.5	Банковское обслуживание	12 мес	329 940,00	
	Плата за обслуживание счетов и комиссии за оплаты со счета юридического лица (расходы ТСЖ)			46 422,20
	Комиссии по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник, но которые берет на себя ТСЖ)			**246 967,73**
12.6	Телефония, интернет	12 мес	4 557,00	34 127,24
12.7	Паспортная служба (Центр муниципальных услуг МКУ)	12 мес	64 121,40	68 214,33
12.8	Канцтовары, орг.техника, почтовые расходы, госпошлины	12 мес	143 777,04	14 691,14
13	**Резерв на непредвиденные расходы**			0,00
	Итого:		10 509 472,49	**10 752 298,85**

Расходы на доп.услуги

16	Техническое обслуживание, ремонт и модернизация систем контроля доступа (домофоны) и видеонаблюдения	12 мес	326 607,84	326 531,28
17	Оплата услуг "Консьерж», оборудование, материалы и инвентарь, сотовая связь	12 мес	2 864 226,12	2 863 085,20
18	Плата за услуги охраны	12 мес	765 100,80	767 685,60

Расходы за счет доходов от использования общего имущества

21.	Единый налог (УСНО)		28 529,00	10 500,00
	Ремонт подъездов		525 093,91	625 513,00
	Итого:		553 622,91	636 013,00

Расходы на ремонты подъездов

22	в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год			497 035,00
23	в счет прочих доходов за 2024 год (судебные неустойки, пени)			261 118,00
24	в счет платы за содержание за 2024 год			253 500,00

	III. Финансовый результат			
	Плата за содержание и Прочие доходы		162 407,18	-359 141,45
	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги:			
	«Домофон и видеонаблюдение»		0,00	0,01
	«Консьерж»		-157 097,43	-155 956,51
	«Охрана»		-5 169,60	-7 754,40
	Доходы от использования общего имущества		0,00	44 567,00
	ВСЕГО ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:		140,15	**-478 285,35**

СПРАВОЧНО:

Фонд капитального ремонта

Остаток на начало года			519 916,15
Взносы на капитальный ремонт (поступили)			5 652 461,00
Проценты по спецдепозитам (получены)			194 606,41
Проведение капитального ремонта			0,00
Остаток на конец года			6 366 983,56

Ремонты подъездов в счет доходов будущих периодов:

в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год			497 035,00
в счет прочих доходов за 2024 год (судебные неустойки, пени)			261 118,00
в счет платы за содержание за 2024 год			253 500,00

Проект Сметы на 2024 год

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

№п/п	Наименование показателя	ед.	*Сумма в месяц (средняя) (ПЛАН), руб.*	Сумма в год (ПЛАН), руб.
	Остатки на начало года			
	Плата за содержание *			-359 141,45
	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги			
	«Домофон и видеонаблюдение»			0,01
	«Консьерж»			-155 956,51
	«Охрана»			-7 754,40
	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)	28489,2	*938 719,14*	11 264 629,68
2	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги:			
	«Домофон и видеонаблюдение» (1,20 руб./м² в месяц)	22681,1	*27 217,32*	326 607,84
	«Консьерж» (770 руб./кв. до 31.05.2024, 1150 руб./кв. с 01.06.2024 в месяц с квартиры)	296	*293 533,33*	3 522 400,00
	«Охрана» (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)	296	*63 758,40*	765 100,80
3	Доходы от использования общего имущества			
	провайдеры		*16 708,33*	200 500,00
	водоматы		*7 000,00*	84 000,00
	реклама		*14 891,90*	178 702,80
4	Прочие доходы		*40 894,16*	490 729,96
	ВСЕГО ДОХОДОВ:		*1 402 722,59*	**16 832 671,08**
	II. Расходы			
	Расходы по содержанию **			
1	**Работы (услуги) по управлению**			
1.1	Вознаграждение председателя ТСЖ			
	1.1.1 председатель (ФОТ)	12 мес	*25 000,00*	300 000,00
	1.1.3. отчисления с ФОТ	12 мес	*7 550,00*	90 600,00

1.2	Услуги по договорам (аутсорсинг)			
	1.2.1 услуги по управлению	12 мес	*100 000,00*	1 200 000,00
	1.2.2. услуги по начислениям, расчетам, администрированию ПО и ИПУ	12 мес	*58 927,20*	707 126,34
	1.2.4. работы по техническому надзору, контролю, регулированию, охране труда	12 мес	*39 821,98*	477 863,75
	1.2.5 услуги по ведению бухгалтерского учета, аудит	12 мес	*10 000,00*	120 000,00
1.3	Аренда офиса	12 мес	*28 183,75*	338 205,00
1.4	Программы, ЭЦП, информационные ресурсы	12 мес	*7 739,63*	92 875,60
1.5	Страхование ответственности обслуживающей организации	12 мес	*5 000,00*	60 000,00
1.6	Обучение, аттестации, допуски	12 мес	*541,67*	6 500,00
2	**Работы по обеспечению вывоза ТБО и обслуживания контейнерной площадки**	12 мес	*7 750,00*	93 000,00
3	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций)**			
	3.1. работы	12 мес	*50 000,00*	600 000,00
	3.2. материалы	12 мес	*24 947,29*	299 367,53
4	**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**			
4.1	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления	12 мес	*16 515,33*	198 184,00
4.2	Обслуживание систем ХВС, ГВС, ВО		*0,00*	
	4.2.1. работы сантехнические, слесарные	12 мес	*30 071,06*	360 852,70
	4.2.2. материалы	12 мес	*27 253,26*	327 039,09
4.3	Обслуживание электрооборудования и телекоммуникационного оборудования			
	4.3.1. работы по обслуживанию электрооборудования и телеком.оборудования	12 мес	*15 139,67*	181 676,00
	4.3.2. материалы	12 мес	*7 180,59*	86 167,04
4.4	Обслуживание систем контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических ворот (ремонты сверх доп.услуги "Домофон и видеонаблюдение")	12 мес	*0,00*	0,00
4.5	Расходные материалы, инвентарь общепроизводственные	12 мес	*833,33*	10 000,00
5	**Работы по содержанию лифтов**			
5.1	Обслуживание лифтов (ТО, связь, ремонт)	12 мес	*86 696,67*	1 040 360,00
5.2	Освидетельствование лифтов	12 мес	*2 344,50*	28 134,00
5.3	Страхование опасных объектов (лифты)	12 мес	*212,50*	2 550,00
6	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**	12 мес	*2 500,00*	30 000,00
7	**Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, техническое обслуживание противопожарной защиты**	12 мес	*433,99*	5 207,84
8	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах (в т.ч. Аварийно-диспетчерская служба)**	12 мес	*92 257,83*	1 107 093,97
9	**Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции помещений и акарицидной обработки придомовой территории**	12 мес	*630,83*	7 570,00
10	**Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства**			
10.1	Услуги по уборке придомовой территории (дворники)	12 мес	*54 643,42*	655 721,00
10.2	Материалы и инвентарь для дворников	12 мес	*4 901,68*	58 820,21
10.3	Озеленение, забор, благоустройство	12 мес	*22 280,77*	267 369,19
10.4	Механизированная уборка снега		*16 908,33*	202 900,00
11	**Уборка помещений МОП**			
11.1	Услуги по уборке МОП	12 мес	*37 370,83*	448 450,00
11.2	Материалы и инвентарь для уборки МОП	12 мес	*0,00*	
11.3	Оборудование для МОП		*0,00*	
12	**Иные виды работ (услуг)**			
12.1	Юридические услуги	12 мес	*25 000,00*	300 000,00
12.2	Контроль качества воды	12 мес	*500,00*	6 000,00
12.3	Обслуживание ковриков	12 мес	*7 359,12*	88 309,42
12.4	Спец.утилизация отходов	12 мес	*0,00*	
12.5	Банковское обслуживание	12 мес		
	Плата за обслуживание счетов и комиссии за оплаты со счета юридического лица (расходы ТСЖ)		*3 868,52*	46 422,20
	Комиссии по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник, но которые берет на себя ТСЖ)		*20 580,64*	246 967,73
12.6	Телефония, интернет	12 мес	*2 843,94*	34 127,24

12.7	Паспортная служба (Центр муниципальных услуг МКУ)	12 мес	*5 684,53*	68 214,33
12.8	Канцтовары, орг.техника, почтовые расходы, госпошлины	12 мес	*1 224,26*	14 691,14
13	**Резерв на непредвиденные расходы**		*55 174,56*	662 094,73
	Итого:		*905 871,67*	**10 870 460,05**

Расходы на доп.услуги

16	Техническое обслуживание, ремонт и модернизация систем контроля доступа (домофоны) и видеонаблюдения	12 мес		326 607,85
17	Оплата услуг "Консьерж», оборудование, материалы и инвентарь, сотовая связь	12 мес		3 366 443,49
18	Плата за услуги охраны	12 мес		767 685,60

Расходы за счет доходов от использования общего имущества

21.	Единый налог (УСНО)			6 074,54
	Ремонт подъездов			
	Итого:			6 074,54

Расходы на ремонты подъездов

22	в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год			497 035,00
23	в счет прочих доходов за 2024 год (судебные неустойки, пени)			261 118,00
24	в счет платы за содержание за 2024 год			253 500,00
	ВСЕГО РАСХОДЫ:			**16 348 924,52**

III. Финансовый результат

Плата за содержание и Прочие доходы			11 140,14
Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги:			
«Домофон и видеонаблюдение»			0,00
«Консьерж»			0,00
«Охрана»			-10 339,20
Доходы от использования общего имущества			4 660,26
ВСЕГО ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:			5 461,21

СПРАВОЧНО:

Фонд капитального ремонта

Остаток на начало года			6 366 983,56
Взносы на капитальный ремонт (поступили)			5 723 988,00
Проценты по спецдепозитам (получены)			922 897,76
Проведение капитального ремонта			
Остаток на конец года			13 013 869,32

***размер платы за содержание** (взноса) устанавливается **в размере городской ставки**, действующей в месяц начисления и утверждаемой Главой Екатеринбурга для домов категории «Дома, оборудованные лифтами, без мусоропроводов негазифицированные»

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

Проверкой Проекта Сметы на 2024 год установлено следующее:

- доходы рассчитаны исходя из фактически заключенных договоров, минимальных действующих процентных ставок по депозитам (за 1 квартал 2024 год), ставки за содержание в размере, установленной Администрацией города Екатеринбурга – 30,53 рублей за м2 в месяц на период с 01.01.2024 по 30.04.2024, 34.16 рублей за м2 в месяц на период с 01.05.2024 по 31.12.2024; ставки взноса на капитальный ремонт 14,81 руб. м²/мес.;

- расходы рассчитаны исходя из фактически заключенных договоров с учетом заявленного поставщиками, подрядчиками, исполнителями повышения цен, цен 2023 года по материалам.

- плата за дополнительную услугу «Консьерж» рассчитана исходя из предложенных исполнителем услуги расценок и предполагаемого повышения платы собственников. В случае, если

решением общего собрания плата за услугу «Консьерж» не будет утверждена, то из Сметы на 2024 год неисполнение по доходам будет скомпенсировано неисполнением по расходам (договор на услугу «Консьерж» должен быть расторгнут).
- в связи с изменениями в законодательстве, которые приняты после составления Сметы на 2024 год, существует риск сокращения доходов от использования общего имущества. 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. Также при необходимости выпадающие доходы от использования общего имущества могут быть скомпенсированы прекращением оплаты Товариществом комиссий по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник согласно тарифам своего банка, но которые до настоящего момента добровольно оплачивает ТСЖ).

Выводы Ревизионной комиссии

Проверкой финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кузнечная 83» за 2023 год, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества МКД Кузнечная, 83, исполнения сметы доходов и расходов Товарищества за 2023 год, а также целевого использования средств Товарищества нарушений не установлено.

31.03.2024
Председатель Ревизионной комиссии Е.С. Давыдова

Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «Кузнечная 83»

31 марта 2024 года

Проверкой финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кузнечная 83» за 2023 год, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества МКД Кузнечная, 83, исполнения сметы доходов и расходов Товарищества за 2023 год, а также целевого использования средств Товарищества нарушений не установлено.

Ревизионная комиссия подтверждает:

- достоверность **Отчета за 2023 год** председателя Правления, в том числе об исполнении сметы доходов и расходов (плана финансово-хозяйственной деятельности) ТСЖ "Кузнечная 83" по управлению, содержанию, техническому обслуживанию общего имущества в МКД ул. Кузнечная, 83;
- обоснованность Проекта **Сметы на 2024 год**.

Указанные документы рекомендованы к утверждению Общим собранием членов ТСЖ «Кузнечная 83»

Приложения:

1. **Отчет за 2023 год** председателя Правления, в том числе об исполнении Сметы доходов и расходов (плана финансово-хозяйственной деятельности) ТСЖ "Кузнечная 83" по управлению, содержанию, техническому обслуживанию общего имущества в МКД ул.Кузнечная, 83

2. **Проект Сметы на 2024** год доходов и расходов (плана финансово-хозяйственной деятельности) ТСЖ "Кузнечная 83"

Председатель Ревизионной комиссии Е.С. Давыдова

Приложение 1
к Отчету Ревизионной комиссии ТСЖ «Кузнечная 83» за 2023 год

Отчет за 2023 год

ОТЧЕТ об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ "Кузнечная 83" на 2023г.

№п/п	Наименование показателя	ед.	Сумма в год (ПЛАН), руб.	Сумма в год (ФАКТ), руб.
	Остатки на начало года			
н1	Плата за содержание		-283 423,64	-283 423,64
	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги			
н2	«Домофон и видеонаблюдение» (1,20 руб./м² в месяц)		0,00	0,00
н3	«Консьерж», (770 руб./кв. в месяц с квартиры)		-27 911,31	-27 911,31
н4	«Охрана» (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)		-5 169,60	-5 169,60
н5	Доходы от использования общего имущества		233 622,91	233 622,91
	I. Доходы			
1	Плата за содержание	28489,2	10 437 303,31	**10 435 451,08**
2	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги:			
	«Домофон и видеонаблюдение» (1,20 руб./м² в месяц)	22681,1	326 607,84	**326 531,29**
	«Консьерж», (770 руб./кв. в месяц с квартиры)	296	2 735 040,00	**2 735 040,00**
	«Охрана» (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)	296	765 100,80	**765 100,80**
3	Доходы от использования общего имущества		320 000,00	
	провайдеры, МОП			200 500,00
	водоматы			84 000,00
	реклама			162 457,09
4	Прочие доходы		518 000,00	
	Возмещение расходов по программированию ключей для домофона			3 350,00
	Возмещение расходов по обслуживанию контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отход			35 233,33
	Взыскания в судебном порядке неосновательного обогащения, неустоек и пр.			45 000,00
	Возмещения (возвраты) по претензиям			400,00
	Пени за ЖКУ (полученные)			66 016,43
	Проценты по депозитам (полученные)			91 130,20
	ВСЕГО ДОХОДОВ:		15 102 051,95	**14 950 210,22**

	II. Расходы		Сумма в год (ПЛАН), руб.	Сумма в год (ФАКТ), руб.
	Расходы по содержанию			
1	**Работы (услуги) по управлению**			
1.1	Вознаграждение председателя ТСЖ			
	1.1.1 председатель (ФОТ)	12 мес	300 000,00	300 000,00
	1.1.3. отчисления с ФОТ	12 мес	90 600,00	90 600,00
1.2	Услуги по договорам (аутсорсинг)			
	1.2.1 услуги по управлению	12 мес	1 200 000,00	1 200 000,00
	1.2.2. услуги по начислениям, расчетам, администрированию ПО и ИПУ	12 мес	648 000,00	707 126,34
	1.2.4. работы по техническому надзору, контролю, регулированию, охране труда	12 мес	780 000,00	477 863,75
	1.2.5 услуги по ведению бухгалтерского учета, аудит	12 мес	170 000,00	120 000,00
1.3	Аренда офиса	12 мес	314 616,00	309 471,00
1.4	Программы, ЭЦП, информационные ресурсы	12 мес	109 660,99	92 875,60
1.5	Страхование ответственности обслуживающей организации	12 мес	40 000,00	40 000,00
1.6	Обучение, аттестации, допуски	12 мес	4 500,00	6 500,00
2	**Работы по обеспечению вывоза ТБО и обслуживания контейнерной площадки**	12 мес	183 720,78	93 000,00
3	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций)**			
	3.1. работы	12 мес	463 750,29	921 757,34
	3.2. материалы	12 мес	239 045,83	299 367,53
4	**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**			

4.1	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления	12 мес	188 570,00	198 184,00
4.2	Обслуживание систем ХВС, ГВС, ВО			
	4.2.1. работы сантехнические, слесарные	12 мес	478 982,00	277 579,00
	4.2.2. материалы	12 мес	187 725,37	127 039,09
4.3	Обслуживание электрооборудования и телекоммуникационного оборудования			
	4.3.1. работы по обслуживанию электрооборудования и телеком.оборудования	12 мес	150 000,00	165 160,00
	4.3.2. материалы	12 мес	100 000,00	86 167,04
4.4	Обслуживание систем контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических ворот (ремонты сверх доп.услуги "Домофон и видеонаблюдение")	12 мес	36 000,00	0,00
4.5	Расходные материалы, инвентарь общепроизводственные	12 мес	50 000,00	46 251,70
5	**Работы по содержанию лифтов**			
5.1	Обслуживание лифтов (ТО, связь, ремонт)	12 мес	950 286,46	999 204,00
5.2	Освидетельствование лифтов	12 мес	25 591,00	28 134,00
5.3	Страхование опасных объектов (лифты)	12 мес	1 380,00	1 275,00
6	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**	12 мес	299 187,94	744 291,90
7	**Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, техническое обслуживание противопожарной защиты**	12 мес	11 677,58	5 207,84
8	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах (в т.ч. Аварийно-диспетчерская служба)**	12 мес	774 731,69	1 006 449,06
9	**Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции помещений и акарицидной обработки придомовой территории**	12 мес	24 000,00	7 570,00
10	**Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства**			
10.1	Услуги по уборке придомовой территории (дворники)	12 мес	462 000,00	596 110,00
10.2	Материалы и инвентарь для дворников	12 мес	65 524,40	58 820,21
10.3	Озеленение, забор, благоустройство	12 мес	510 307,30	267 369,19
10.4	Механизированная уборка снега		189 000,00	284 191,00
11	**Уборка помещений МОП**			
11.1	Услуги по уборке МОП	12 мес	436 310,00	448 450,00
11.2	Материалы и инвентарь для уборки МОП	12 мес	24 000,00	0,00
11.3	Оборудование для МОП		0,00	0,00
12	**Иные виды работ (услуг)**			
12.1	Юридические услуги	12 мес	340 000,00	221 322,52
12.2	Контроль качества воды	12 мес	26 000,00	0,00
12.3	Обслуживание ковриков	12 мес	88 309,42	114 539,10
12.4	Спец.утилизация отходов	12 мес	3 600,00	0,00
12.5	Банковское обслуживание	12 мес	329 940,00	
	Плата за обслуживание счетов и комиссии за оплаты со счета юридического лица (расходы ТСЖ)			46 422,20
	Комиссии по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник, но которые берет на себя ТСЖ)			**246 967,73**
12.6	Телефония, интернет	12 мес	4 557,00	34 127,24
12.7	Паспортная служба (Центр муниципальных услуг МКУ)	12 мес	64 121,40	68 214,33
12.8	Канцтовары, орг.техника, почтовые расходы, госпошлины	12 мес	143 777,04	14 691,14
13	**Резерв на непредвиденные расходы**			0,00
	Итого:		10 509 472,49	**10 752 298,85**

Расходы на доп.услуги

16	Техническое обслуживание, ремонт и модернизация систем контроля доступа (домофоны) и видеонаблюдения	12 мес	326 607,84	326 531,28
17	Оплата услуг "Консьерж», оборудование, материалы и инвентарь, сотовая связь	12 мес	2 864 226,12	2 863 085,20
18	Плата за услуги охраны	12 мес	765 100,80	767 685,60

Расходы за счет доходов от использования общего имущества

21.	Единый налог (УСНО)		28 529,00	10 500,00
	Ремонт подъездов		525 093,91	625 513,00
	Итого:		553 622,91	636 013,00

Расходы на ремонты подъездов

22	в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год			497 035,00
23	в счет прочих доходов за 2024 год (судебные неустойки, пени)			261 118,00
24	в счет платы за содержание за 2024 год			253 500,00

	III. Финансовый результат			
	Плата за содержание и Прочие доходы		162 407,18	-359 141,45
	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги:			
	«Домофон и видеонаблюдение»		0,00	0,01
	«Консьерж»		-157 097,43	-155 956,51
	«Охрана»		-5 169,60	-7 754,40
	Доходы от использования общего имущества		0,00	44 567,00
	ВСЕГО ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:		140,15	**-478 285,35**

СПРАВОЧНО:

Фонд капитального ремонта

Остаток на начало года			519 916,15
Взносы на капитальный ремонт (поступили)			5 652 461,00
Проценты по спецдепозитам (получены)			194 606,41
Проведение капитального ремонта			0,00
Остаток на конец года			6 366 983,56

Ремонты подъездов в счет доходов будущих периодов:

в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год			497 035,00
в счет прочих доходов за 2024 год (судебные неустойки, пени)			261 118,00
в счет платы за содержание за 2024 год			253 500,00

Приложение 2
к Отчету Ревизионной комиссии ТСЖ «Кузнечная 83» за 2022 год

Смета на 2024 год

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

№п/п	Наименование показателя	ед.	*Сумма в месяц (средняя) (ПЛАН), руб.*	Сумма в год (ПЛАН), руб.
	Остатки на начало года			
	Плата за содержание *			-359 141,45
	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги			
	«Домофон и видеонаблюдение»			0,01
	«Консьерж»			-155 956,51
	«Охрана»			-7 754,40
	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)	28489,2	*938 719,14*	11 264 629,68
2	Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги:			
	«Домофон и видеонаблюдение» (1,20 руб./м² в месяц)	22681,1	*27 217,32*	326 607,84
	«Консьерж» (770 руб./кв. до 31.05.2024, 1150 руб./кв. с 01.06.2024 в месяц с квартиры)	296	*293 533,33*	3 522 400,00
	«Охрана» (215,40 руб./кв в месяц с квартиры)	296	*63 758,40*	765 100,80
3	Доходы от использования общего имущества			
	провайдеры		*16 708,33*	200 500,00
	водоматы		*7 000,00*	84 000,00
	реклама		*14 891,90*	178 702,80
4	Прочие доходы		*40 894,16*	490 729,96
	ВСЕГО ДОХОДОВ:		*1 402 722,59*	**16 832 671,08**
	II. Расходы			
	Расходы по содержанию **			
1	**Работы (услуги) по управлению**			
1.1	Вознаграждение председателя ТСЖ			
	1.1.1 председатель (ФОТ)	12 мес	*25 000,00*	300 000,00
	1.1.3. отчисления с ФОТ	12 мес	*7 550,00*	90 600,00
1.2	Услуги по договорам (аутсорсинг)			
	1.2.1 услуги по управлению	12 мес	*100 000,00*	1 200 000,00
	1.2.2. услуги по начислениям, расчетам, администрированию ПО и ИПУ	12 мес	*58 927,20*	707 126,34
	1.2.4. работы по техническому надзору, контролю, регулированию, охране труда	12 мес	*39 821,98*	477 863,75
	1.2.5 услуги по ведению бухгалтерского учета, аудит	12 мес	*10 000,00*	120 000,00
1.3	Аренда офиса	12 мес	*28 183,75*	338 205,00
1.4	Программы, ЭЦП, информационные ресурсы	12 мес	*7 739,63*	92 875,60
1.5	Страхование ответственности обслуживающей организации	12 мес	*5 000,00*	60 000,00
1.6	Обучение, аттестации, допуски	12 мес	*541,67*	6 500,00
2	**Работы по обеспечению вывоза ТБО и обслуживания контейнерной площадки**	12 мес	*7 750,00*	93 000,00
3	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций)**			
	3.1. работы	12 мес	*50 000,00*	600 000,00
	3.2. материалы	12 мес	*24 947,29*	299 367,53
4	**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**			
4.1	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления	12 мес	*16 515,33*	198 184,00
4.2	Обслуживание систем ХВС, ГВС, ВО		*0,00*	
	4.2.1. работы сантехнические, слесарные	12 мес	*30 071,06*	360 852,70
	4.2.2. материалы	12 мес	*27 253,26*	327 039,09

4.3	Обслуживание электрооборудования и телекоммуникационного оборудования			
	4.3.1. работы по обслуживанию электрооборудования и телеком.оборудования	12 мес	*15 139,67*	181 676,00
	4.3.2. материалы	12 мес	*7 180,59*	86 167,04
4.4	Обслуживание систем контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических ворот (ремонты сверх доп.услуги "Домофон и видеонаблюдение")	12 мес	*0,00*	0,00
4.5	Расходные материалы, инвентарь общепроизводственные	12 мес	*833,33*	10 000,00
5	**Работы по содержанию лифтов**			
5.1	Обслуживание лифтов (ТО, связь, ремонт)	12 мес	*86 696,67*	1 040 360,00
5.2	Освидетельствование лифтов	12 мес	*2 344,50*	28 134,00
5.3	Страхование опасных объектов (лифты)	12 мес	*212,50*	2 550,00
6	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**	12 мес	*2 500,00*	30 000,00
7	**Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, техническое обслуживание противопожарной защиты**	12 мес	*433,99*	5 207,84
8	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах (в т.ч. Аварийно-диспетчерская служба)**	12 мес	*92 257,83*	1 107 093,97
9	**Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции помещений и акарицидной обработки придомовой территории**	12 мес	*630,83*	7 570,00
10	**Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства**			
10.1	Услуги по уборке придомовой территории (дворники)	12 мес	*54 643,42*	655 721,00
10.2	Материалы и инвентарь для дворников	12 мес	*4 901,68*	58 820,21
10.3	Озеленение, забор, благоустройство	12 мес	*22 280,77*	267 369,19
10.4	Механизированная уборка снега		*16 908,33*	202 900,00
11	**Уборка помещений МОП**			
11.1	Услуги по уборке МОП	12 мес	*37 370,83*	448 450,00
11.2	Материалы и инвентарь для уборки МОП	12 мес	*0,00*	
11.3	Оборудование для МОП		*0,00*	
12	**Иные виды работ (услуг)**			
12.1	Юридические услуги	12 мес	*25 000,00*	300 000,00
12.2	Контроль качества воды	12 мес	*500,00*	6 000,00
12.3	Обслуживание ковриков	12 мес	*7 359,12*	88 309,42
12.4	Спец.утилизация отходов	12 мес	*0,00*	
12.5	Банковское обслуживание	12 мес		
	Плата за обслуживание счетов и комиссии за оплаты со счета юридического лица (расходы ТСЖ)		*3 868,52*	46 422,20
	Комиссии по оплатам за ЖКУ и КР (расходы, которые по закону должен нести собственник, но которые берет на себя ТСЖ)		*20 580,64*	246 967,73
12.6	Телефония, интернет	12 мес	*2 843,94*	34 127,24
12.7	Паспортная служба (Центр муниципальных услуг МКУ)	12 мес	*5 684,53*	68 214,33
12.8	Канцтовары, орг.техника, почтовые расходы, госпошлины	12 мес	*1 224,26*	14 691,14
13	**Резерв на непредвиденные расходы**		*55 174,56*	662 094,73
	Итого:		*905 871,67*	**10 870 460,05**

Расходы на доп.услуги

16	Техническое обслуживание, ремонт и модернизация систем контроля доступа (домофоны) и видеонаблюдения	12 мес		326 607,85
17	Оплата услуг "Консьерж», оборудование, материалы и инвентарь, сотовая связь	12 мес		3 366 443,49
18	Плата за услуги охраны	12 мес		767 685,60

Расходы за счет доходов от использования общего имущества

21.	Единый налог (УСНО)			6 074,54
	Ремонт подъездов			
	Итого:			6 074,54

Расходы на ремонты подъездов

22	в счет доходов от использования общего имущества за 2024 год			497 035,00
23	в счет прочих доходов за 2024 год (судебные неустойки, пени)			261 118,00
24	в счет платы за содержание за 2024 год			253 500,00

ВСЕГО РАСХОДЫ:			**16 348 924,52**

III. Финансовый результат

Плата за содержание и Прочие доходы			11 140,14
Целевые платежи собственников жилых помещений за доп.услуги:			
«Домофон и видеонаблюдение»			0,00
«Консьерж»			0,00
«Охрана»			-10 339,20
Доходы от использования общего имущества			4 660,26
ВСЕГО ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:			5 461,21

СПРАВОЧНО:

Фонд капитального ремонта

Остаток на начало года			6 366 983,56
Взносы на капитальный ремонт (поступили)			5 723 988,00
Проценты по спецдепозитам (получены)			922 897,76
Проведение капитального ремонта			
Остаток на конец года			13 013 869,32

***размер платы за содержание** (взноса) устанавливается **в размере городской ставки**, действующей в месяц начисления и утверждаемой Главой Екатеринбурга для домов категории «Дома, оборудованные лифтами, без мусоропроводов негазифицированные»

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

Председатель Ревизионной комиссии Е.С. Давыдова