

Утверждено Решением годового общего собрания
членов ТСЖ «Пушкинское».
Протокол №1 от "28" мая 2023г.

Годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «Пушкинское» за 2022 г.

1. Правление осуществляло контроль за соблюдением Товариществом жилищного законодательства и требований Устава Товарищества, за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
2. Доведение до собственников жилых помещений домов № 18, 20, 22 (кв.1-40), 24 по ул. Пушкинской статей постановления новых документов действующих в сфере ЖКХ. Через информационные стенды и сайт ТСЖ, Государственную информационную систему ГИС «ЖКХ» согласно Федерального закона №209 от 21.07.2014г. и региональную – «Реформа ЖКХ».
3. Предоставляло запрашиваемую информацию в уполномоченные органы государственной власти.
4. Своевременно уведомляло жителей ТСЖ о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ.
5. Правление выполнило два сезонных и с марта 2022 года выполняет еженедельные осмотры общедомового имущества – фасадов, лестничных клеток, подвалов, систем ХВС, ГВС, отопления, канализации и электроэнергии.
6. Выполнен межсезонный осмотр комиссией, составом из членов Правления, общедомового имущества, которое находится в квартирах собственников в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства с составлением актов. Выявлен случай незаконных переустройства и перепланировки общедомового имущества, составлен акт и привлечена Межведомственная комиссия.
7. Выполняется работа с должниками по коммунальным платежам. Продолжается практика подготовки и передачи документов в суд.

Председатель Правления ТСЖ «Пушкинское» _____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания _____ Ю.В. Антонов

Приложение № 3 к Протоколу №1
Годового общего собрания членов ТСЖ
«Пушкинское» от 28.05.2023 г.

Утверждено Решением годового
общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».
Протокол №1 от "28" мая 2023г.

**Отчет о выполнении плана содержания общего имущества
ТСЖ «Пушкинское» за 2022 г.**

1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов в соответствии с требованиями Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда":
 - проведение сезонных и внеочередных осмотров общедомового имущества;
 - очистка и ремонт канализационных выпусков;
 - для устранения подтопления тех подполья 3 подъезда д.24 установлен дренажный колодец с насосом;
 - обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общедомового имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).
2. Заключен договора с АО «Невский экологический оператор» по вывозу твердых бытовых отходов.
3. Заключен договор с АО «ЭР-Телеком» на сервисное обслуживание вызывных панелей домофонов сотрудниками ТСЖ «Пушкинское».
4. Заключен договор с ИП Сотниковым И.В. по обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов (6 ИТП), 5 вводов в дома холодной воды с насосами повышающими давление в системе ХВС.
5. Выполнялись работы по содержанию и эксплуатации коллективных общедомовых приборов учёта электроэнергии, (4 ГРЩ, 85 РЩ по этажам).
6. Содержание замково-переговорных устройств: домофонов, дверных доводчиков, входных дверей в подъезды (17 комплектов домофонов, 35 дверных доводчиков и 19 групп входных дверей).
7. Выполнялись работы по очистке от снега и наледи придомовой территории, благоустройству территории ТСЖ силами рабочего по благоустройству и санитарному содержанию территории (17 входных групп подъездов и тротуаров).

Председатель Правления
ТСЖ «Пушкинское»

_____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания

_____ Ю.В. Антонов

Приложение № 4 к Протоколу №1 Годового
общего собрания членов ТСЖ
«Пушкинское» от 28.05.2023 г.

Утверждено Решением годового
общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское»
Протокол №1 от "28" мая 2023г.

Отчет о выполнении плана ремонта общего имущества ТСЖ «Пушкинское» за 2022 г.

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- выполнена реконструкция разводящей сети системы холодного водоснабжения дома №18 литера А и вводной группы водомера (дом 18 лит.А 5 подъезд);
- проверка и замена коллективных счетчиков ХВС в д. 24, 22, 20 лит.А;
- выполнено восстановление работоспособности канализации после засоров в доме 18 – 6 подвал – 2 раза, дом – 20 лит.Б - 2 подвал – 1 раз; 6 подвал – 3 раза, дом 22 - 1 подвал – 2 раза;
- выполнены ремонтные работы в системах ХВС и ГВС при подготовке к отопительному сезону 2022/2023г.;
- в подвале д.24 – 3 подъезд установлен дренажный колодец с насосом для откачки фильтрующихся вод в тех подполье.
- выполнена замена 6 стояков холодного водоснабжения по заявкам жителей;

2. Система отопления:

- выполнен текущий ремонт в соответствии с планом подготовки к зимнему отопительному сезону 2022/2023г. на 6 ИТП (д.18 литер А – 1 ИТП; д.20 литер Б – 3 ИТП; д.22 литер А – 1 ИТП; д.24 литер А – 1 ИТП. Выполнялась замена (ремонт) фильтров, терморегуляторов, регуляторов давления, восстановление прогнивших участков внутренних сетей отопления, восстановление теплоизоляции на участках трубопроводов.

3. Кровля:

- выполнен ремонт желобковой части кровли дома 20 литер Б над 3 и 4 подъездами;

4. Выполнена работа по герметизации межпанельных швов по заявкам жителей в течении года – 112 метров.

5. Текущий ремонт входных групп и подъездов:

- ремонт входных дверей в подъезды;
- замена почтовых ящиков в 3-х подъездах дома №18 не выполнена

6. Электроснабжение:

- восстановление работоспособности автоматов защиты в этажном распределительном щите в доме 18 кв.73.;
- не выполнена установка декоративных кожухов (кабель - каналов) на лестничных клетках от этажных распределительных щитов до ввода в квартиры.

7. Изготовлены и установлены металлические решетки на окна тех подполья в домах №18 и 24.

Председатель Правления
ТСЖ «Пушкинское»

_____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания

_____ Ю.В. Антонов

Акт
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ "Пушкинское"

Санкт-Петербург

14 апреля 2023г.

С 12 апреля по 14 апреля 2023г. проводилась ревизия финансовой деятельности Товарищества собственников жилья «Пушкинское» ревизором Товарищества Агафоновой И.М. за период 01.01.2022 по 31.12.2022г.

Цель ревизии – представление годовому общему собранию членов Товарищества и собственникам жилых помещений заключения об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год и отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Объекты ревизии:

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества;
2. Исполнение сметы доходов и расходов за 2022г;
3. Финансовая деятельность и размеры обязательных платежей и взносов за 2022г;

Результаты ревизии представлены ниже.

К проверке были представлены документы:

Уставные документы ТСЖ "Пушкинское".

Регистры бухгалтерского и налогового учета.

Бухгалтерская и налоговая отчетность.

Договоры с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2022г.

Документы по приобретению товарно-материальных ценностей.

Журнал регистрации показаний квартирных приборов учета.

Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг), товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ.

Расчеты с ИФНС, ПРФ и ФСС (Счет 68,69 за 2022г).

Журналы регистрирующие заявки, жалобы и заявления.

Результаты проверки уставных и рабочих документов:

- ТСЖ объединяет собственников жилых помещений и управляет общим имуществом многоквартирных домов №18 литер А, №20 литер А и Б, №22 литер А (1-40 кв.), №24 литер А.

Учредительные и регистрационные документы ТСЖ представлены в полном объеме.

Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.

Ведется:

- а) Журнал регистрации заявок от собственников;
- б) Журнал регистрации жалоб и заявлений;
- в) Журнал технического осмотра домов (акты сезонных осмотров домов в отдельной папке);
- г) Журнал регистрации показаний квартирных приборов учета (в электронном и бумажном виде);
- д) Журнал инструктажа по пожарной и технике безопасности;

В целом в Товариществе удовлетворительное состояние порядка хранения документов и ведения документооборота.

Замечания:

1. Не регулярно проставляются отметки о выполнении работ по заявкам жителей в журналах регистрации жалоб и заявлений.
2. Не выдерживаются сроки ответа по заявлениям собственников.
3. В отдельных актах осмотра протечек межпанельных швов не проставлены подписи заявителей после выполнения работ.

Деятельность Правления ТСЖ

Состав Правления ТСЖ "Пушкинское" в период с 01.01.2022г по 31.12.2022г.:

- на основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья (Протокол №1 внеочередного общего собрания членов Товарищества от 27.12.2022 года) избрано Правление следующего состава: Антонов Ю.В., Гаврилов Ю.Н.; Гангалов Б.М., Маковников А.К., Тухто С.С. Фатеев С.В.

Председателем Правления избран Фатеев С.В. (Протокол №1 Заседания членов Правления ТСЖ «Пушкинское» от 09.01.2023г.).

Результаты проверки работы правления:

1. Решения общего собрания за отчетный период в целом выполнены.
2. Протоколы и документы общего собрания Товарищества оформлены надлежащим образом.
3. Представленные протоколы заседаний Правления оформлены надлежащим образом.

Проверка финансовой деятельности и исполнение сметы доходов и расходов за 2022 год:

Согласно положениям ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения включает в себя в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилищного фонда.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов были произведены:

1. Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу.
2. Проверка банковских выписок, платежных поручений.
3. Выборочная проверка авансовых отчетов.
4. Проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.
5. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

На основании представленных документов мною определено, что основным источником поступления денежных средств для Товарищества в отчетный период является плата за жилое помещение и коммунальные услуги. На начало отчетного периода на счете ТСЖ было 442 720 руб. 46 коп. Поступило всего от жителей ТСЖ за 2022г. на счет ТСЖ "Пушкинское" 20 324 052 руб. 24 коп.

Начислено собственникам жилых помещений 20 225 730 руб. 94 коп. Остаток денежных средств на конец отчетного периода 1 458 401 руб. 71 коп.

Расходы составили 19 357 370 руб. 99 коп. Это оплата поставщикам услуг, заработная плата работников ТСЖ, налоги, хозяйственные расходы, в том числе:

- оплата ГУП "Водоканал" за холодное водоснабжение и водоотведение соответственно составили – 882 268 руб. 16 коп. и 1 654 212 руб. 77 коп.;

- оплата ГУП "ТЭК СПб" (использование тепловой энергии) составила – 7 891 751 руб. 20 коп.;

- оплата региональному оператору по обращению с твердыми бытовыми отходами АО «Невский экологический оператор» за вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов - 1 817 491 руб. 31 коп. руб. 00 коп.

Оплата за тепловую энергию, водопотребление и водоотведение производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отчетного года. За вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов оплата осуществлялись в соответствии с единым тарифом за услуги регионального оператора утвержденным распоряжением Комитета по тарифам СПб от 08.12.2021г. №174р.

- оплата прочим поставщикам работ и услуг составила 4 244 416 руб. 39 коп.;

- оплата по договорам подряда составила 120 260 руб. 00 коп.

- оплата налогов с заработной платы составила – 1 306 318 руб. руб. 00 коп., в т.ч. НДФЛ – 390 397 руб. 00 коп., взносы – 915 921 руб. 00 коп.

- выплата заработной платы сотрудникам – 2 937 551 руб. 03 коп.

- задолженность по зарплате на 31.12.2022 г. - 97 495 руб. 55 коп.

- задолженность прочим поставщикам работ и услуг на конец отчетного периода составила 294 146 руб. 58 коп.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату поставщиками предъявляются ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета.

Оплата за потребление собственниками МКД тепла и воды и обращение с ТБО осуществляется через расчетный счет ТСЖ.

За индивидуальное потребление электроэнергии собственники оплачивают непосредственно поставщику ПСК по показаниям своих электросчетчиков. Оплата за электроэнергию на общедомовые нужды производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отчетного года.

Начисления по оплате коммунальных услуг производились в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам правительства Санкт-Петербурга на текущий период.

Общая сумма задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками на конец года с учетом декабрьских начислений по квартплате составляет 4 813 287 руб.

Правление ТСЖ с 2021г. году проводит работу по сокращению имеющейся дебиторской задолженности собственников жилых помещений.

Документы по должникам (дом 18 кв. 21, 75; дом 20 кв. 13, 35, 58, 77, 97, 112; дом 22 кв. 31, находятся в суде, часть после рассмотрения судом передана судебным приставам.

Хозяйственная деятельность ТСЖ.

В течении 2022 года в рамках текущего ремонта и содержания общего имущества ТСЖ были выполнены работы согласно запланированного перечня работ на основе заявлений жителей и результатов весеннего и осеннего осмотра общего имущества.

Перечень основных работ:

- 1) Ремонт стояков холодного водоснабжения, включая работы по установке и замене и закупку комплектующих;
- 2) Дезинфекция мест общего пользования и подвалов;
- 3) Выполнена работа по ремонту кровли на доме №20 лит. Б.;
- 4) Выполнен ремонт канализационных выпусков в д.22 (работы по бетонированию приямков) - 1 и 2 парадная;
- 5) Выполнен ремонт системы холодного водоснабжения в техническом подполье дома 18 лит. А.
- 6) Заменено оборудование водомерного узла в доме 18 лит.А.
- 7) Выполнен текущий ремонт входных групп парадных в домах ТСЖ.
- 8) Выполнены работы по герметизации межпанельных швов по заявкам жителей.

Перечень работ и смета доходов и расходов за 2022г. выполнены в полном объеме.

Выводы ревизора:

1. Все работы производились по утвержденному плану.
2. Смета доходов и расходов за 2022г. выполнена в полном объеме.
3. Приобретенные за наличный расчет материалы оформлены авансовыми отчетами в полном объеме, приобретались по мере необходимости.
4. Использование средств Товарищества носит целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

Анализ начисления и выдачи заработной платы работникам ТСЖ показал следующее:

Штатное расписание ТСЖ "Пушкинское" было утверждено решением годового общего собрания членов ТСЖ (протокол № 1 от 24.05.2022г.). За

период 2022г. по штатному расписанию в ТСЖ "Пушкинское" работают 8 человек (председатель Правления, главный бухгалтер, электрик, слесарь-сантехник, рабочий по благоустройству и санитарному содержанию территории, две уборщицы, системный администратор, диспетчер аварийно-диспетчерской службы). Начисления по заработной плате работников ТСЖ и договорам подряда составили – 3 035 046 руб. 58 коп. за год. Отгулы не предоставлялись. Выходы работников в праздничные дни оформлялись табелем выхода на работу и оплачивались соответственно. Проводился инструктаж по технике безопасности. Зарплата перечислялась на банковские карточки с согласия работников.

Выводы ревизора:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.
2. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено.
3. Зарботная плата за 2022 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Ведения бухгалтерского учета в ТСЖ

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в ТСЖ "Пушкинское" возложена на главного бухгалтера Гаврилову Надежду Ивановну.

Анализ бухгалтерских документов, в том числе первичных, показал, что в ТСЖ бухгалтерский учет ведется согласно "Положению по ведению бухгалтерской и налоговой отчетности в РФ" с использованием компьютера и бухгалтерской программы 1С.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой. Налоговая отчетность сдается в установленные сроки в полном объеме.

Налоги отчисляются вовремя, задолженность по налогам и заработной плате отсутствует.

Выводы ревизора:

1. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
2. Зарботная плата за 2022г. начислена в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением годового общего собрания членов

ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Выводы и рекомендации

1. Проведенный анализ деятельности Товарищества в 2022 году позволяет ревизору рекомендовать годовому общему собранию членов ТСЖ «Пушкинское» признать работу Правления Товарищества удовлетворительной.

2. Финансовая деятельность ТСЖ осуществлялась в рамках решений, принятых годовым общим собранием членов ТСЖ и не противоречит законодательству Российской Федерации.

3. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2022г и тарифам на содержание общего имущества МКД, принятым годовым общим собранием членов ТСЖ.

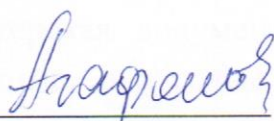
4. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют смете расходов и доходов, утвержденной Решением годового общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».

5. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

6. Ревизор подтверждает обоснованность произведенных затрат.

8. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на конец 2022г. составил 1 458 401 руб. 71 коп.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух подлинных экземплярах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй - председателю Правления ТСЖ Фатееву С.В. в период проведения годового общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».


Агафонова И.М.

14 апреля 2022г.

Утверждено Решением годового общего собрания
членов ТСЖ «Пушкинское».
Протокол №1 от "28" мая 2023г.

План работы Правления ТСЖ «Пушкинское» на 2023 г.

1. Организация работы по управлению многоквартирными домами.
2. Соблюдение Товариществом жилищного законодательства и требований Устава Товарищества.
3. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
4. Организация доведения до собственников жилых помещений домов № 18, 20, 22 (кв.1-40), 24 по ул. Пушкинской статей постановления новых документов действующих в сфере ЖКХ. Через информационные стенды и сайт ТСЖ, Государственную информационную систему ГИС «ЖКХ» согласно Федерального закона №209 от 21.07.2014г. и региональную – «Реформа ЖКХ».
5. Контроль за качеством выполняемых работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества ТСЖ.
6. Представление запрашиваемой информации в уполномоченные органы государственной власти.
7. Уведомление жителей ТСЖ о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ.
8. Сезонный и межсезонный осмотр комиссией составом из членов Правления общедомового имущества – фасадов, лестничных клеток, подвалов, систем ХВС, ГВС, отопления, канализации и электроэнергии.
9. Межсезонный осмотр комиссией составом из членов Правления общедомового имущества, которое находится в квартирах собственников в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства с составлением актов. Выявление случаев незаконных переустройства и перепланировки общедомового имущества с составлением актов и привлечением Межведомственной комиссии.
10. Работа с должниками по коммунальным платежам. Продолжение практики подготовки и передачи документов в суд.

Председатель Правления ТСЖ «Пушкинское» _____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания _____ Ю.В. Антонов

Утверждено Решением годового
общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».
Протокол №1 от "28" мая 2023г.

План содержания общего имущества ТСЖ «Пушкинское» на 2023 г.

1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов в соответствии с требованиями Постановлений Правительства РФ от 13.08.2006 №491 и №290 от 03.04.2013г.:

- проведение сезонных и внеочередных осмотров общего имущества обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность;
- обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общедомового имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов);
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов;
- соблюдение правил пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- проведение мероприятий по энергосбережению;
- надлежащая эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);
- приобретение электрической и тепловой энергии, холодной воды, горячей воды отведение сточных вод потребляемых при использовании и содержании общего имущества;
- обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы;
- ведение и хранение технической документации на многоквартирные дома;
- своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями,
- осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предложений о проведении капитального ремонта, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме;
- организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;
- организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
- предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ

Председатель Правления
ТСЖ «Пушкинское»

_____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания

_____ Ю.В. Антонов

Приложение № 8 к Протоколу №1 Годового
общего собрания членов ТСЖ
«Пушкинское» от 28.05.2023 г.

Утверждено Решением годового
общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское»
Протокол №1 от "28" мая 2023г.

План ремонта общего имущества ТСЖ «Пушкинское» на 2023г.

1. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение:

- восстановление работоспособности (ремонт) разводящей сети системы холодного водоснабжения домов №22 и 24 (замена стальных труб на полипропиленовые в подвалах указанных домов и вводных групп ХВС с приборами учета;
- ремонт канализации с заменой части фановых труб в доме 22 литера А кв.27 и 31; в доме 18 - подъезд №6 по канализационному стояку квартир 103-119;
- ремонт канализационных выпусков в доме 18 - 6 под., дом 22 – 1 и 2 под., дом 24 – 2 и 3 под.;
- установка дренажных колодцев и насосов в тех подполье дома 24 – 2 и 3 под.- 2 шт. и дома 22 - 1 и 2 подъезды 2 шт.;
- ремонт систем ХВС и ГВС при подготовке к отопительному сезону 2023/2024г.
- замена стояков холодного водоснабжения по заявкам жителей (8 стояков ХВС);
- ремонт входного фильтра ХВС в водомерном узле дома №18;

2. Система отопления:

- подготовка документации и ее согласование с ООО «Институт Теплоэнергетики» для выполнения проектно-изыскательские работы с целью реконструкции за счет средств ГУП «ТЭК СПб» тепловых сетей в пос. Шушары от ТК-16 до ТК-19, ТК-25 и до Пушкинская ул., д. 18, 20, 22, 24;
- текущий ремонт в соответствии с планом подготовки к отопительному сезону 2023/2024г.:
- 6 ИТП соответственно в д.18 – 1 ИТП; д.20 литер Б – 3 ИТП; д.22 литер А – 1 ИТП; д.24 – 1 ИТП.;
- ремонт (замена) регулятора давления в системе отопления в ИТП дома 22 лит. А;
- ремонт (замена при необходимости) фильтров, терморегуляторов, регуляторов давления, восстановление подпитки от обратных трубопроводов, работоспособности элеваторов, восстановление теплоизоляции на участках трубопроводов;
- ремонт циркуляционного насоса в ИТП дома 18;

3. Кровля: - подготовка документации и ее согласование с НКО «Фонд капитального ремонта» с целью выполнения капитального ремонта кровли домов 20 лит.А и Б.;

4. Фасады и несущие конструкции:

- выполнение работ по герметизации межпанельных швов по заявкам жителей в течении года;
- выполнение работ по инъекционной гидроизоляции МППШ между 4 и 5 подъездами на уровне чердачного перекрытия в д.20 лит.Б по заявке собственника кв. 80.

5. Текущий ремонт входных групп и подъездов:

- восстановление утраченной декоративной штукатурки в подъездах;
- ремонт ж/б плиты на входе в 1 подъезд д.24;
- замена почтовых ящиков в 3-х подъездах дома №18.

6. Электроснабжение: - установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения домов обслуживаемых ТСЖ в соответствии с планом подготовки к отопительному сезону 2023/2024г.

7. Изготовление и установка металлических решеток, оконных рам с остеклением монолитным поликарбонатом в окна технического подполья в домах №№ 18, 20, 22, 24.

8. На основании требований изложенных в тлг. ГКУ ЖА с исх. №03-326/22-0-0 от 23.03.2022г. создан и поддерживается аварийный запас материально-технических ресурсов .

Председатель Правления
ТСЖ «Пушкинское»

_____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания

_____ Ю.В. Антонов

Унифицированная форма № Т-3
Утверждена постановлением Госкомстата РФ
от 5 января 2004 г. № 1

Код
0301017
54185438

Форма по ОКУД
по ОКПО

Товарищество собственников жилья «Пушкинское»

наименование организации

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ

Номер документа	Дата составления
1	28.05.2023 г.

УТВЕРЖДЕНО

Решением годового
общего собрания
членов ТСЖ
Протокол №1

28 " 05 20 23 г. № 1

на период с " 01 " июля 2023 г.

Штат в количестве девять единиц

Структурное подразделение		Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) и пр., руб	Надбавки, руб.			Всего, руб. (гр. 5 + гр. 6 + гр. 7 + гр. 8)	Примечание
наименование	код				Обсл. домофонов и дверных доводчиков				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Председатель правления	1	69000				69000	
		Главный бухгалтер	1	35200				35200	
		Слесарь-сантехник	1	27500				27500	
		Электрик	1	26400				26400	
		Рабочий по благоустройству и санитарному содержанию территории	1	27500				27500	
		Уборщица	1	20500				21500	
		Уборщица	1	20500				21500	
		Диспетчер аварийно-диспетчерской службы	1	20500				21500	
		Системный администратор	1	20500				20500	
Итого			9	267 600				270 600	

Руководитель кадровой службы

председатель Правления
должность

личная подпись

Фатеев С.В.

расшифровка подписи

Главный бухгалтер

личная подпись

Гаврилова Н.И.

расшифровка подписи

Секретарь собрания

Ю.В. Антонов

СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
ТСЖ « ПУШКИНСКОЕ » НА 2023-2024 г.г.

Планируемый доход ТСЖ в соответствии с расчетным тарифом (руб.) 9 443 657

Расчетный тариф - 42,99 руб./ кв.м., при общей жилой площади ТСЖ 20 419,6

№ п/п	Наименование расходов	Год (руб)	
1	Заработная плата персонала согласно штатного расписания	3 112 200	
2	Отчисления налога на заработную плату 30,2%	939 884	
3	Вознаграждение членов правления	36 000	
4	Работы по содержанию и обслуживанию общего имущества	1 185 931	
5	Дезинфекция мест общего пользования	50 000	
6	Работы по текущему ремонту общего имущества (договоры)	2 752 236	
7	Услуги ВЦ по обработке счетов на оплату жилого помещения	140 000	
8	Обслуживание, обновление программы 1С: (договор)	42 000	
9	Расходный материал при работе правления, оплата телефона	5 400	
10	Подготовка персонала (ежегодная переаттестация 2 работников)	10 663	
11	Спецодежда для технического и рабочего персонала	9 600	
12	Рабочий инструмент для обеспечения работы персонала	350 002	
13	Обслуживание оргтехники правления (договор)	4 800	
14	Покупка дренажных колодцев, насосов	66 000	
15	Работы по скрытой гидроизоляции и гидроэзоляции межпанельных швов	449 000	
16	Резервный фонд для оплаты непредвиденных расходов или компенсации задержки при поступлении взносов	289 410	
Всего расходов на запланированные мероприятия		9 443 126	

Примечание:

- распределение тарифов по видам затрат в Приложении №1 к смете

Приложение №1
к смете доходов и расходов по содержанию и
ремонту общего имущества ТСЖ "Пушкинское"

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТАРИФА ПО ВИДАМ ЗАТРАТ

№ п/п	Наименование затрат	Месяц (руб.)	Тариф 2023 г. (руб/кв.м)	Тариф 2022 г. (руб/кв.м)	2023г. - 2022г.
1	Содержание и обслуживание общего имущества	334 167	16,37	12,68	3,69
2	Текущий ремонт общего имущества	317 500	15,55	10,58	4,97
3	Санитарное содержание территории	39 972	1,96	1,96	0,00
4	Управление многоквартирными домами	186 011	9,11	8,87	0,24
	Расчетный тариф для сметы на год		42,99	34,09	8,90

Примечание:

- новый расчетный тариф вводится в действие с 01 июля 2023 года
- расчет тарифов по видам затрат в Приложении №№ 2-5 к смете
- с 01.01.2023 увеличен МРОТ с 20500 руб. до 21500 руб.
- с 01.07.2023 увеличен размер минимальной оплаты за содержание жилого помещения - 24 руб. 28 коп.. (Распоряжение комитета по тарифам СПб №220-р от 16.12.2022г.)

Приложение №2
к смете доходов и расходов по
содержанию и ремонту общего имущества
ТСЖ "Пушкинское"

СОДЕРЖАНИЕ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ЗАТРАТ	На текущий год		за 6 месяцев по тарифу прошлого года
		6 месяцев	месяц	
1	ЗАРПЛАТА ПЕРСОНАЛА (С НАЛОГОМ)	917 129	152 704	741 359
	- слесарь-сантехник	165 000	27 500	165 000
	- электрик	158 400	26 400	158 400
	- лежурство по ТСЖ	0	0	0
	- поддержка сайта, криптоключи, ГИС ЖКХ	123 000	20 500	123 000
	- 2 уборщицы (МРОТ -21500)	258 000	43 000	123 000
	- налоговые отчисления (0,302)	212 729	35 304	171 959
2	-создание запаса необходимых материалов в ТСЖ	80 000	13 333	0
3	РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ОБСЛУЖИВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	638 479	106 413	467 452
	- Покупка дренажных колодцев, насосов	66 000	11 000	0
	- содержание узлов учета тепловой энергии и обслуживание водомерных узлов по договору , установка регуляторов давления давления д.22	280 000	46 667	280 000
	- эксплуатация коллективных общедомовых приборов учёта (электроэнергии, тепловой энергии и горячей воды, холодной воды, закрытие задвижек водоканала дом 24,20А)	162 915	27 152	124 968
	- установка входного фильтра в систему ХВС дом 18	100 000	16 667	0
	- проверка контура заземления этажных РЩ		0	0
	- содержание и ремонт замково-переговорных устройств и систем автоматизированной противопожарной защиты	95 564	15 927	62 484
4	ЗАКУПКА РАБОЧЕГО ИНСТРУМЕНТА (включая прочисную машинку для канализации)	250 000	41 667	100 002
5	СПЕЦОДЕЖДА ПЕРСОНАЛА ТСЖ (средства индивидуальной защиты)	4 800	800	4 800
6	РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД	49 500	8 250	239 910
	ИТОГО	2 005 907	334 167	1 553 523
	Жилая площадь ТСЖ - 20419,6кв.м.			
	Тариф (руб/кв.м)		16,37	12,68

Приложение №3
к смете доходов и расходов по
содержанию и ремонту общего
имущества ТСЖ "Пушкинское"

**ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ЗАТРАТ	Объем	За ед. (руб)	На текущий год		6 месяцев по тарифу прошлого года
				за 6 месяцев	месяц	
1	ЗАРПЛАТА ПЕРСОНАЛА (С НАЛОГОМ)			0	0	0
	- техник-смотритель			0	0	0
	- налоговые отчисления (0,302)			0	0	0
2	Ремонт разводящей системы ХВ дома 22, 24 замена труб на полипропиленовые в подвале этих домов. Ремонт водомерных узлов (смета)	130 метров		960 000	160 000	812 236
3	Работы по скрытой гидроизоляции и гидроизоляции межпанельных швов (прогноз)	100		375 000	62 500	74 000
4	Ремонт стояков холодного водоснабжения (включая работу+закупка комплектующих)	8	15 000	120 000	20 000	120 000
5	Ремонт циркуляционного насоса отопления и ГВС дом 18	1		30 000	5 000	0
6	Установка регулятора давления системы отопления и системы ГВС дом 22	1		130 000	21 667	0
7	ремонт канализационного выпуска дом 18 - 6 подъезд, дом 24 2,3 подъезды, дом 22 1, 2 подъезд	5		200 000	33 333	100 000
8	Изготовление и установка защитных решеток на окнах подвалов	40		30 000	5 000	140 000
9	Замена почтовых ящиков 1,2,3 подъездов дома 18, 2 подъезд дома 24 (секции по 4 ящика)	20		60 000	10 000	50 000
10				0	0	0
	ИТОГО			1 905 000	317 500	1 296 236
	Жилая площадь ТСЖ - 20419,6 кв.м.					
	Тариф (руб/кв.м)				15,55	10,58

Приложение №4
к смете доходов и расходов по
содержанию и ремонту общего имущества
ТСЖ "Пушкинское"

САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ЗАТРАТ	На текущий год		за 6 месяцев по тарифу прошлого года
		6 месяцев	месяц	
1	ЗАРПЛАТА ПЕРСОНАЛА (С НАЛОГОМ)	214 830	35 805	214 830
	- Рабочий по благоустройству и санитарному содержанию территории	165 000	27 500	165 000
	- налоговые отчисления (0,302)	49 830	8 305	49 830
2	ДЕЗИНФЕКЦИЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ПОДВАЛОВ	25 000	4 167	25 000
	ИТОГО	239 830	39 972	239 830
	Жилая площадь ТСЖ - 20419,6кв.м.			
	Тариф (руб/кв.м)		1,96	1,96

Приложение №5
к смете доходов и расходов по
содержанию и ремонту общего
имущества ТСЖ "Пушкинское"

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ЗАТРАТ	На текущий год		за 6 месяцев по тарифу прошлого года
		6 месяцев	месяц	
1	ЗАРПЛАТА ПЕРСОНАЛА (С НАЛОГОМ)	981 968	163 661	981 968
	- председатель	414 000	69 000	414 000
	- главный бухгалтер	211 200	35 200	211 200
	- диспетчер аварийно-дисп службы	129 000	21 500	129 000
	- налоговые отчисления (0,302)	227 768	37 961	227 768
2	ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ членов Правления	18 000	3 000	18 000
3	УСЛУГИ ВЦ ПО ОБРАБОТКЕ СЧЕТОВ, ОПЛАТА ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С СБЕРБАНКОМ	80 000	13 333	60 000
4	РАСХОДНЫЙ МАТЕРИАЛ, ТЕЛЕФОН	2 700	450	2 700
5	ПОДГОТОВКА ПЕРСОНАЛА	10 000	1 667	663
6	ОБСЛУЖИВАНИЕ ОРГТЕХНИКИ	2 400	400	2 400
7	ОБСЛУЖИВАНИЕ ПРОГРАММЫ 1С:	21 000	3 500	21 000
8				
9				
10				
	ИТОГО	1 116 068	186 011	1 086 732
	Жилая площадь ТСЖ - 20419,6 кв.м.			
	Тариф (руб/кв.м)		9,11	8,87