

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья
«Чайковское» за 2024 год**

Начало проверки: 23 апреля 2025 года

Окончание проверки: 30 апреля 2025 года

Проверка проводилась в помещении правления по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чайковского 56

1. Общие сведения об организации, привлеченной для проверки

1.1. Проверку проводили эксперты-специалисты ООО «Инфо-центр ЖКХ»:

- Черемных Любовь Александровна — образование Высшее, Уральский политехнический институт (УПИ).

- Черемных Арина Викторовна — образование Высшее, Уральский государственный университет им. М. Горького, директор «Инфо-центр ЖКХ»

Уровень экспертов-специалистов Инфо-центра ЖКХ соответствует необходимой квалификации и компетентности в отрасли ЖКХ по системному повышению профессиональных знаний работников, занятых управлением многоквартирными домами и обеспечивающих качественную эксплуатацию общего имущества в ТСЖ и ЖК.

Черемных А.В. – стаж работы в системе ЖКХ более 12 лет,

Черемных Л.А.- стаж работы в системе ЖКХ более 18 лет, имеются сертификаты повышения квалификации в учебных образовательных центрах по вопросам бухгалтерского и финансового учета в ЖКХ.

Сертификаты специалистов ООО «Инфо-центра ЖКХ» в соответствии норм Федерального закона № 273 и Трудового кодекса РФ, статья 196 подтверждают соответствие уровня знаний современным методам для решения профессиональных задач работников в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Полномочия специалистов, проводящих проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ отражены в разделе 2 Устава ООО «Инфо-центр ЖКХ».

1.2. ООО «Инфо-центр ЖКХ» создано для целей методической, нормативной, обучающей, консультационной, информационной помощи организациям в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе товариществам, собственникам жилья.

В соответствии с ФЗ «Об образовании» от 29.12.2012 г. № 273 - ФЗ (с изменениями от 25.12.2018 г.) консультационные услуги не лицензируются, их оказание регулируется Гражданским кодексом РФ и Уставом ООО «Инфо-центр ЖКХ».

Проведение проверки финансово-хозяйственной деятельности организаций сферы ЖКХ относится к классификации возмездных консультационных услуг в форме экспертного заключения компетентными специалистами привлекаемой организации (гл.39 ГК РФ, ОКВЭД, утвержденный приказом Росстандарта № 14-ст в редакции 07.10.2016 г.).

Порядок организации и проведения проверки уполномоченными специалистами ООО «Инфо-центр ЖКХ» определен внутренним локальным документом организации.

Структура методики проверки включает разделы, которые взаимосвязаны с правами, обязанностями, полномочиями органов управления товарищества собственников жилья, определенных Жилищным кодексом РФ.

Проверка проводится на основании информации и документов, предъявленных ТСЖ на дату начала проверки по итогам работы за 2024 год.

Ответственность за достоверность и точность предъявленных документов товариществом для проверки несет председатель правления ТСЖ.

Особенности проведения проверки в товариществах собственников жилья учитывают требования Жилищного кодекса РФ, нормативных правовых актов сферы ЖКХ, Трудового кодекса РФ,

законодательства по труду и иных нормативных актов.

Главной целью проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества является проверка целевого использования средств товарищества, выдача рекомендаций по улучшению качества оказываемых услуг собственникам помещений МКД по содержанию и ремонту общего имущества дома, выполнению услуг по управлению МКД в соответствии стандартов, утвержденных Правительством РФ, и надежному и бесперебойному предоставлению коммунальных услуг в соответствии ПП РФ № 354 от 06.05.2011 г.

1.3. ООО «Инфо-центр ЖКХ» имеет свидетельство о государственной регистрации ОГРН- 1126600000120, ИНН- 6679996128, КПП – 667901001, ОКПО- 72371274, ОКАТО- 65401390000, ОКВЭД- 74.14, 74.11, 74.12.1, 92.40, ФСС - №6615413627, ПФР - №075-034-107515, Расчетный счет № 40702810938060003734 в Филиале «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк» в г. Екатеринбурге, К/счет № 30101810100000000964, БИК № 046577964.

1.4 Контактный телефон ООО «Инфо-центр ЖКХ» - 8 909 011 51 06

1.5. Основание для проверки:

Протокол общего собрания товарищества № 2 от 25.06.2024 г.

Заявка на проведение проверки от 22.04.2025 г.

Договор ООО «Инфо-центр ЖКХ» № 359 от 22.04.2025 г.

2. Сведения о юридическом лице – товариществе собственников жилья «Чайковское».

2.1. Товарищество собственников жилья «Чайковское»

Почтовый адрес — 620142, г. Екатеринбург, ул. Чайковского 56

Адрес электронной почты: tsj2115857@mail.ru

Председатель правления
Главный бухгалтер

Контанистов Андрей Петрович
Михеева Светлана Николаевна

Телефоны для связи:

Правления – 211 58 57

Председателя правления – 319 12 71

Главного бухгалтера - 211 58 57

2.2. Высшим органом управления в многоквартирном доме является Общее собрание членов товарищества.

В 2024 году правлением ТСЖ «Чайковское» было проведено 2 (два) общих собрания:

- 25.06.2024 г. (протокол № 2) общее собрание членов ТСЖ по вопросам утверждения отчета за 2023 год, согласования сметы на 2024 год.

- 07.05.2024 г. (протокол № 1) общее собрание собственников МКД по вопросам капитального ремонта в форме очно-заочного голосования.

Правлением товарищества исполнены обязательства по созыву и проведению годового общего собрания в целях утверждения членами ТСЖ финансового отчета за 2023 год и утверждения сметы доходов и расходов на содержание общего имущества дома на 2024 год.

Текущее руководство деятельностью товарищества в 2024 г. осуществляло Правление, избранное общим собранием в 2023 году (протокол № 2 от 26.06.2023 г.) в составе 7 человек.

Все члены правления являются членами товарищества, что соответствует требованиям статьи 147.2 ЖК РФ.

Полномочия правления действуют на дату проверки товарищества за 2024 год.
Ревизионная комиссия не избрана на общем собрании.

3. Вид деятельности товарищества:

Управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), обращение с твердыми коммунальными отходами) лицам, пользующимся помещениями в данном доме и коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

4. Нормативно — правовые и иные акты, используемые при проверке:

- Жилищный кодекс РФ, с изменениями на 08.08.2024 г.
- Закон РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. №2300-1 (ред. от 08.08.2024 г.)
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.....» (ред. от 14.09.2024 г.)
- Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (ред. от 21.12.2023 г.)
- Постановление Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (ред. от 29.03.2023 г.)
- Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 в редакции от 29.08.24 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.....»
- Федеральный закон № 294-ФЗ от 26.12.2008 г. в редакции от 26.12.2024 г. «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля(надзора) и муниципального контроля»
- Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 209 с изменениями от 13.12.2024 г. «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»
- Инструкция о порядке проведения анализа, оценки и проверки деятельности управляющих организаций (Разработана Государственной академией повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса, № ЖС 07-001)
- Инструкция о порядке проведения анализа, оценки и проверки деятельности организаций по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Разработана Государственной академией повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса, №ЖС 07-002)/1»
- Рекомендации по аудиту (проверке) систем менеджмента качества организаций (предприятий) ЖСК. (Приказ № 78 от 30.10.2008г. Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству).

5. Документы, представленные для проверки ТСЖ «Чайковское»

5.1. Устав ТСЖ «Чайковское»

5.2. Перечень нормативно — правовых документов по управлению и эксплуатации жилого дома

5.3. Перечень нормативно - правовых документов по финансово — экономической деятельности

5.4. Протоколы общих собраний и протоколы правлений

- 5.5. Технический паспорт на здание
5.6. Паспорт лифтового хозяйства
5.7. Акты приемки выполненных работ по содержанию общего имущества (выборочно)
5.8. Акты осмотра общего имущества дома
5.9. Порядок регистрации заявок населения
5.10. Мероприятия по энергосбережению
5.11. Журнал инструктажей персонала, заявок населения
5.12. Финансовые документы за 2024 год:
5.13. Регистры бухгалтерского учета:
по счету 26 - «Расходы по смете»
по счету 51 - «Расчетный счет»
по счету 55 - «Депозит»
по счету 60 - «Расчеты с поставщиками»
по счету 62 - «Расчеты с покупателями»
по счету 68 - «Расчеты по налогам»
по счету 69 - «Расчеты по обязательным платежам в фонды ПФР и ФСС»
по счету 70 - «Расчеты с персоналом»
по счету 71 - «Расчеты с подотчетными лицами»
по счету 76 - «Расчеты с прочими лицами»
по счету 86 - «Целевые средства»
5.14. Первичные учетные документы:
- Выписки банка
- Авансовые отчеты по форме ОКУД 0302001
- Расчетная ведомость по начислению заработной платы ОКУД 0301010
5.15. Годовая декларация по УСН, авансовые платежи по УСН

6. Результаты проверки:

6.1. Устав ТСЖ «Чайковское» утвержден общим собранием членов товарищества (протокол № 3 от 29.06.2021 г.), зарегистрирован в ИФНС по Чкаловскому району г. Екатеринбурга 21.07.2021 г № 2216600797060

Товарищество – некоммерческая организация. Устав товарищества в полной мере учитывает особенности правового положения и деятельности товарищества в соответствии норм Жилищного кодекса РФ.

Товарищество имеет свидетельство о государственной регистрации, свидетельство Единого гос. реестра юридических лиц от 24.12.2002 г, основной № 1026605780190., изменение № 2126679310085, выданное МФНС № 25.

Государственная регистрация товарищества осуществлена в соответствии порядка, принятого ФЗ № 129 от 08.08.2001 в редакции на 27.12.2018 г. (статья 13).

6.2. Обязанности председателя правления в 2024 году выполнял Контанистов А.П., избранный решением правления товарищества (протокол № б/н от 05.07.2023 г.). Правлением товарищества с председателем правления Контанистовым А.П. заключен срочный трудовой договор № 3 от 08.07.2023 г. (на 2 года).
Главный бухгалтер — Михеева С.Н. принята на работу постоянно (приказ № 1 от 01.03.2023 г.), трудовой договор № 1 от 01.03.2023 г.

Должности председателя и бухгалтера предусмотрены штатным расписанием товарищества, что соответствует требованиям Трудового кодекса РФ и законодательства о труде.

6.3. В товариществе на 01.01.2025 г. 363 собственника жилых и нежилых помещений, из них 107 собственников нежилых помещений, в том числе 89 гаражных бокса.

Всего в доме 242 квартиры, 18 нежилых помещений, 84 гаражных бокса.

Ведется реестр собственников помещений в товариществе на бумажном и электронном носителях, который уточняется ежегодно на начало года и содержит сведения о собственниках помещений дома, о документах, являющихся основанием для внесения соответствующих записей, и сведений о доле участия каждого собственника в общем имуществе дома с определением количества голосов каждого собственника на общем собрании.

Данный список входит в систему документооборота товарищества и является основой для определения кворума на общих собраниях собственников помещений жилых и нежилых помещений.

6.4. В течение 2024 г. проведено 3 заседания правления товарищества.

Даты проведения правлений: 15 мая 2024 г. (два протокола), 13 февраля 2024 г.

На заседаниях Правления обсуждались следующие основные вопросы:

- Согласование повестки отчетного общего собрания членов товарищества.
- Вопросы по капитальному ремонту.
- Выборы подрядчика для проведения капитального ремонта.

В течение 2024 года правление осуществляло руководство текущей деятельностью товарищества в соответствии полномочий, определенных ст. 148 ЖК РФ и Устава ТСЖ.

Члены правления не совмещают функции по трудовому договору штатных работников товарищества; что соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ (ст. 147.3).

Заседания правления протоколируются, протоколы хранятся в архиве ТСЖ.

Решения, принятые на заседаниях правления в 2024 году отвечают законным интересам собственников помещений товарищества.

Жалоб на действия правления в 2024 году от собственников помещений не поступало.

6.5. Предъявлены технические паспорта на жилой дом:

1.. 1 подъезд № 1615918 от 04.02.2020 г.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 14 этажный,
- Жилых квартир – 64
- Нежилых помещений – 2
- Подъездов – 1
- Лифтов – 2
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 5090 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений — 374,9 кв. м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений — 5464,9 кв. м.

2.. 2 подъезд № 1615912 от 04.02.2020 г.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 10 этажный,
- Жилых квартир – 32
- Нежилых помещений – 2
- Подъездов – 1
- Лифтов – 1
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 2669,9 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений — 257,4 кв. м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений — 2927,3 кв. м.

3.. 3-4 подъезды № 1615911 от 04.02.2020 г.

Дом введен в эксплуатацию в 2003 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 9 этажный,
- Жилых квартир – 57
- Нежилых помещений – 5
- Подъездов – 2
- Лифтов – 2
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 6327,2 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений – 1904,8 кв. м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 8232 кв. м.

4.. 5 подъезд № 1615910 от 04.02.2020 г.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 9 этажный,
- Жилых квартир – 39
- Нежилых помещений – 3
- Подъездов – 1
- Лифтов – 1
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 3952,6 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений – 440,5 кв. м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 4393,1 кв. м.

5.. 6,7,8 подъезды № 1615919 от 04.02.2020 г.

Дом введен в эксплуатацию в 2005 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 6 этажный,
- Жилых квартир – 51
- Нежилых помещений – 5
- Подъездов – 3
- Лифтов – 3
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 4567 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений – 1029,3 кв. м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 5596,3 кв. м.

6. Подземные паркинги - 2

Количество боксов – 84

Общая площадь двух паркингов: 1761,4 кв. м

Технический паспорт дома отражает основные сведения о потребительских свойствах, технических и экономических характеристиках жилого здания.

Изменения в технический паспорт в 2024 году не вносились.

Данные технического паспорта используются для принятия оперативных управленческих решений правлением и председателем правления ТСЖ по техническим, экономическим и финансовым задачам.

В течение 2024 года проведены следующие работы по содержанию здания:

- Дератизация, дезинфекция проведена ООО «Городская дезинфекционная станция» по договору №1450 от 01.06.2008 г. Общая стоимость работ в 2024 г. составила 23400 руб. Акты выполненных работ оформляются ежемесячно.

- Уборка снега с кровли. Исполнитель ИП Соснин Алексей Николаевич (ИНН 666000538073) по договору № 15 от 22.02.2024 г. Стоимость работ 45000 руб. Акт выполненных работ № 6/н от 24.02.2024 г. Исполнитель ИП Засыпкин Никита Вячеславович (ИНН 667026573719) по договору № 06/24 от 17.01.2024 г. Стоимость работ по договору 33200 руб. Акт выполненных работ № 6 от 22.01.2024 г.

- Заключен договор с ООО «Энерго-Проф» № 01/10-2019-то от 01.11.2019 г. на техническое обслуживание ИТП. Стоимость работ по договору в 2024 г. составила 628863 руб. Акты выполненных работ составляются ежемесячно.

- Заключен договор на обслуживание систем видеонаблюдения и домофона с ООО «АСБ 96» № 48/3-23 от 31.03.2023 г. Затраты в 2024 г. составили 219840 руб. Акты выполненных работ составляются ежемесячно.

- Заключен договор на техобслуживание пожарной сигнализации с ООО «ИРВИС-СБ» № 38/то от 01.10.2016 г. Затраты в 2024 г. составили 73200 руб. Акты выполненных работ составляются ежемесячно.

- Заключен договор с ИП Пологова Елена Викторовна (ИНН 660401083457) на уборку и ремонт мест общего пользования и придомовой территории № 01012023 от 01.01.2023 г. Затраты по договору в 2024 году составили 2480006,50 руб. Акты выполненных работ составляются ежемесячно.

- Обеспечена охрана общего имущества МКД по договору с ООО ЧОО «Мир и К+» № 2/19 от 30.11.2019 г. Затраты в 2024 г. составили 2412000 руб. Акты составляются ежемесячно.

- Дом оборудован общедомовыми приборами учета:

- 1) Тепловая энергия и ГВС – УКУТ – 3 пр.
- 2) ХВС – ВСХНд – 2 - 4 пр.
- 3) Электроэнергия – 17 пр.

В 2024 году проведена замена ОДПУ по электроэнергии в связи с выходом прибора из строя силами и за счет АО «ЕЭНС».

21.03.2024 г. проведена замена прибора учета по ХВС.

Проведена реконструкция УКУТ с заменой приборов учета в рамках капитального ремонта.

Общедомовые приборы учета установлены в соответствии норм законодательства, обеспечивают прозрачность взаимных обязательств между товариществом и ресурсоснабжающими организациями и позволяют собственникам помещений МКД оплачивать коммунальные ресурсы по фактическим объемам потребления.

Ответственность за работоспособность и готовность ОДПУ к подаче коммунальных ресурсов в дом в соответствии ПП РФ № 290 от 03. 04. 2013 г. возложена на товарищество собственников жилья.

Замену и ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета в соответствии ППФ РФ № 491 от 13.08.2006 г. обязано выполнить ТСЖ за счет средств собственников помещений на основании решения общего собрания.

Расходы на содержание здания включены в состав сметы на содержание общего имущества дома на 2024 год.

Установлены индивидуальные приборы учета коммунальных услуг

243 индивидуальных приборов учета по электроэнергии

243 индивидуальных приборов учета по ГВС

243 индивидуальных приборов учета по ХВС

135 индивидуальных приборов учета по отоплению.

Установка собственниками помещений в квартирах индивидуальных приборов учета энергоресурсов осуществляется в соответствии ФЗ от 23.11.2009 г. № 261 «Об энергосбережении...» и позволяет оплачивать коммунальные услуги по фактическим показаниям приборов учета без применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления.

6.6. Земельный участок.

Земельный участок площадью 12233.кв.м поставлен на кадастровый учет.

Кадастровый паспорт земельного участка выдан филиалом ФГБУ ФКП Росреестра по

Свердловской области 26.11.2012 г. № 66/301/12-363333.

Земельный участок находится в общей долевой собственности жилых и нежилых помещений.

Земельный участок дома 12233 кв. м входит в состав общего имущества собственников помещений в соответствии со ст. 36 ЖК РФ на правах общей долевой собственности.

Земельный участок оборудован ограждениями, высажены зеленые насаждения, клумбы, установлены малые архитектурные формы, детская площадка.

В летний период проводится озеленение придомовой территории. Посадочный материал приобретен у ООО «СХП Жасмин» на сумму 50320 руб. Товарная накладная № 42 от 25.05.2024 г.

В зимний период производился вывоз снега по договору № 6/н от 05.01.2024 г. с ИП Ледянкина Елена Юрьевна (ИНН 666100286302). Затраты в 2024 г. составили 507000 руб.

Акт выполненных работ № 20 от 18.01.2024 г. на сумму 138000 руб.

Акт выполненных работ № 50 от 31.01.2024 г. на сумму 54000 руб.

Акт выполненных работ № 64 от 05.02.2024 г. на сумму 105000 руб.

Акт выполненных работ № 110 от 18.03.2024 г. на сумму 210000 руб.

Проводится прочистка канализационных выпусков механическим методом с проливкой горячей водой по договору с ИП Брылина Алена Петровна (ИНН 667116250487) № 4 от 21.02.2024 г. Стоимость договора 41600 руб. Акт выполненных работ № 6/н от 20.02.2024 г.

Содержание придомовой территории (земельного участка) и объектов, расположенных в пределах границ земельного участка осуществляется товариществом в соответствии с требованиями ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.

Расходы на содержание придомовой территории (земельного участка) включены в состав сметы на содержание общего имущества дома на 2024 год.

6.7. Дом оборудован лифтами в количестве 9 лифтов.

Регистрационные номера лифтов: KB-926/INR7379, KB-925/INR379, KB-691/INR9420, 10536, 10534, 10535, 11241, 11242, 11243.

Заключен договор на техобслуживание лифтов и диспетчерскую связь с ИП Елькин Алексеем Павловичем № 3/21 от 17.09.2021 г. Затраты по договору в 2024 году составили 884400 руб. Акты выполненных работ составляются ежемесячно.

Заключен договор на техническое освидетельствование лифтов с ООО «УИЦ «Союзлифтомонтаж» № 104/24Т от 25.12.2023 г. Стоимость работ в 2024 г. составила 32400 руб.

В соответствии с ФЗ № 225 от 27.07.2010 г. заключен договор на обязательное страхование гражданской ответственности владельцев опасных объектов-лифтов: страховой полис от 02.04.2024 г., серия IGSX № 12448748579000 с СПАО ООО «Ингосстрах». Страховая сумма 10 млн. рублей, страховая премия 4600 рублей.

Проверка всех устройств безопасности, ревизия и регулировка лифтового оборудования осуществляется специалистами подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами.

Надежность и безопасность работы лифтового оборудования обеспечивается периодическими осмотрами, круглосуточным диспетчерским обслуживанием и оперативным аварийным обслуживанием квалифицированным персоналом организаций – подрядчиков на договорных условиях с товариществом.

Расходы на содержание лифтов предусмотрены сметой на 2024 год в соответствии с заключенными договорами.

6.8. Реестр членов товарищества на 01.01.2025 г. представлен в количестве 345 собственника жилых и нежилых помещений, что составляет 81,3 % от общей площади собственников помещений.

В соответствии с требованиями ЖК РФ реестр собственников помещений товарищества представлен в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области 01 апреля 2025 года за 2024 год.

Правомомерность деятельности ТСЖ не противоречит жилищному законодательству, так как число

членов товарищества превышает 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

6.9. В рамках технической документации в соответствии с Постановлениями Правительства РФ и Госстроя России в товариществе ведутся Журналы:

- Журнал инструктажей по технике безопасности персонала – ведется с 2016 г.
- Журнал регистрации заявок населения - заведен с 2003 г.
- Журнал технического осмотра общего имущества – заведен с 2015 г.

Заявки от собственников помещений регистрируются охраной.

Определен следующий порядок поступления заявок на устранение неисправностей в квартирах — прямая телефонная связь собственников помещений с охраной.

Своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ выявление угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, определение готовности МКД к эксплуатации в отопительный период достигается проведением общих и частичных осмотров общего имущества дома.

Акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества дома оформлены по состоянию на апрель 2024 г. - весенний осмотр, на октябрь 2024 г. - осенний осмотр.

Результаты осмотров рассматриваются при формировании планов и перечня работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества дома.

Повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых сетей, круглосуточный контроль и регистрация заявок собственников помещений, обеспечение безопасности граждан в случае аварийных ситуаций обеспечивается товариществом в соответствии порядка, установленного ПП РФ № 331 от 27. 03. 2018 в редакции от 19.09.2018 г. (пункт 10).

6.10. Аварийные ситуации на общем имуществе дома в 2024 году.

Весной 2024 года было аварийное отключение электроэнергии (выгорела вставка в электрощитовой). Аварийную ситуацию на общем имуществе собственников помещений дома устранили силами штатного персонала.

Расходы на ликвидацию аварийных ситуаций на общем имуществе МКД предусмотрены ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г. в редакции от 15.12.2018 г. «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД»

6.11. Предписания контрольно - надзорных органов в 2024 г.

В 2024 году документарных (плановых и внеплановых) проверок ТСЖ по соблюдению жилищного и иного законодательства государственными контрольно-надзорными не проводилось.

Поступило предостережение от ГЖИ № 29-10-48-1401 от 25.12.2024 г. о недопустимости нарушения обязательных требований о размещении информации в ГИС ЖКХ (необходимо разместить отчет правления).

К административной ответственности за правонарушения в соответствии с КоАП РФ товарищество не привлекалось.

Государственный контроль (надзор) осуществляется на основе подходов, установленных ФЗ № 294 от 26.12.2008 г.

Проведение проверок по контролю соблюдения жилищного законодательства предусмотрено статьей 20 Жилищного кодекса РФ.

6.12. Для хранения документов товарищества в правлении оборудовано помещение для размещения архивных документов.

Текущая документация хранится в помещении правления.

Хранение бухгалтерских документов осуществляется в правлении. Сохранность документов обеспечивается работой ЧОО «Мир и К+», а также видеонаблюдением.

Система делопроизводства и архивного хранения документов соответствует техническим требованиям нормативных актов. Уточнен перечень типовых управленческих документов с указанием сроков хранения в соответствии приказа Росархива от 20.12.2019 г. № 236.

6.13. Перечень общего имущества многоквартирного дома ТСЖ согласно требованиям ЖК РФ и ПП РФ № 491 от 13 августа 2006 года (в ред. ПП РФ от 09.09.2017) сформирован и утвержден на общем собрании собственников помещений (протокол № 6/н от 02.08.2017 г.)

В соответствии сформированного перечня общего имущества МКД и осмотра технического состояния общего имущества правление готовит предложения собственникам помещений с формированием плана работ по текущему и капитальному ремонтам и составу работ и услуг по содержанию общего имущества на текущий финансовый год для утверждения на годовом общем собрании.

Перечень общего имущества составлен по примерной форме описания состава и технического состояния общего имущества МКД, которая утверждена приказом Минстроя РФ № 411 от 31.07.2014 г. (Приложение № 1 к примерным условиям договора управления МКД).

6.14. План работ и затраты на работы по текущему ремонту общего имущества на 2024 год утвержден общим собранием членов ТСЖ (протокол № 2 от 25.06.2024 г.).

В течении года проводился мелкий ремонт общего имущества (ремонт крыльца, ремонт системы видеонаблюдения, ремонт контейнерной площадки и др.) силами сотрудников ИП Пологова Елена Викторовна.

Текущий ремонт общего имущества дома проводится в соответствии с требованиями Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения – ВСН 58 – 88 (р).

Актов на некачественное выполнение работ и услуг не оформлялось.

Качество работ соответствует требованиям, утвержденным Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170, Зарегистрировано в Минюсте РФ 15 октября 2003 г. N 5176).

Оплата по договорам с подрядчиками услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома перечислялась своевременно и в соответствии с условиями договоров.

6.15. Информационная работа с населением.

Информация о деятельности товарищества в соответствии федерального законодательства размещается на интернет - портале ГИС ЖКХ - dom.gosuslugi.ru

ГИС ЖКХ - единая федеральная централизованная информационная система, которая содержит всю информацию о ЖКХ России

Все ТСЖ являются поставщиками информации для ГИС ЖКХ.

Услуги на портале ГИС ЖКХ доступны не только физическим лицам, но и организациям, поставщикам услуг, ресурсоснабжающим организациям, и федеральным, муниципальным и региональным органам власти.

Для граждан использование ГИС ЖКХ осуществляется исключительно в добровольном порядке

Последнее обновление информации было произведено в декабре 2024 г.

6.16. Энергосберегающие мероприятия в соответствии с ФЗ № 261 от 23.11.2009г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» в 2024 г. выполнены по следующим видам работ:

1. Замена теплообменников в УКУТ

2. Промывка системы отопления.
3. Замена уличных осветительных приборов.
4. Ремонт кровли и фасада.

Мероприятия по энергосбережению в 2024 году выполнены за счет средств сметы на содержание общего имущества в доме.

Все мероприятия направлены на экономию потребления энергоресурсов, снижают затраты на их приобретение и обеспечивают надежность и качество предоставления коммунальных услуг собственникам помещений.

6.17. Товарищество имеет один расчетный счет и один специальный счет на капитальный ремонт:

- 1) № расчетного счета – 40703810162100000004 в ПАО КБ «УБРиР».
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2025 г. составляет 261 578,99 руб.
- 2) № специального счета на капитальный ремонт 40705810016540000134 в Уральском банке ПАО СБЕРБАНК.
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2025 г. составляет 753 160 руб.
В течение 2024 года проведены следующие ремонтные работы
Исполнитель ИП Чередников Анатолий Александрович (ИНН 663210471758):
 - ремонт кровли в части подъездов № 4,3,2,1,7,8 по договору № 2205 от 22.05.2023 г. Стоимость работ 4 271 545,06 руб. Акт выполненных работ № 475 от 09.09.2024 г.
 - ремонт фасада со стороны двора (участок – фасад 5-го подъезда без учета балконов, с учетом балконов с ул. Чайковского) по договору № 1106 от 11.06.2024 г. Стоимость работ 883 021 руб. Акт выполненных работ № 474 от 09.09.2024 г.Исполнитель ООО «ЭНЕРГОПРОФ»:
 - капитальный ремонт инженерного оборудования систем ГВС, отопления и их автоматизации по договору № 05/05-2024 от 16.05.2024 г. Стоимость работ 1 828 071 руб. Универсальный передаточный документ № 969 от 30.08.2024 г.

Юридические отношения между товариществом и банком строятся на основе заключенных договоров расчетно-кассового обслуживания.

Виды операций по расчетным счетам товарищества содержатся в выписках банка, применяемых для анализа и организации бухгалтерских записей.

6.18. Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2024 г.

Размер обязательных членских взносов на содержание и ремонт общего имущества на 1 кв. м общей площади в месяц установлен в размере 34,22 руб. и действовал до 01 июля 2024 года. С 01 июля 2024 года размер обязательных членских взносов на содержание и ремонт общего имущества на 1 кв. м общей площади в месяц установлен в размере 39,60 руб.

Смета утверждена общим собранием членов товарищества (протокол № 2 от 25.06.2024 г.), что соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ.

Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2024 г. принята в объеме расходов 12 331 493,60 руб.

Фактическое исполнение сметы за 2024 год составило 12 049 531,87 руб.

Неизрасходованных средств по смете 281 961,73 руб.

Контроль за целевым и эффективным расходованием средств на содержание и ремонт общего имущества в товариществе в соответствии со сметой в 2024 году осуществляло правление товарищества.

Нецелевых расходов по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом МКД в 2024 году не выявлено.

Отчетность по смете доходов и расходов за 2024 год сформирована по регистрам бухучета на основе достоверных первичных документов.

Фактические расходы на содержание и ремонт общего имущества дома осуществлены в пределах плановой сметы расходов на 2024 год, расходы являются целевыми, соответствуют минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Форма сметы доходов и расходов по структуре расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, соответствует требованиям ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г. и ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г.

Доходы от хозяйственной деятельности за 2024 год в размер 463 300 руб. направляются на уставные цели товарищества по решению общего собрания членов ТСЖ - содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.19. Справка по учету платежей собственников жилых помещений за 2024 г.

Задолженность на 01.01.2024 г -	2 862 416,64 руб.
Начислено -	25 040 499,20 руб.
Оплачено -	24 901 497,50 руб.
Задолженность на 01.01.2025 г. -	3 001 418,34 руб.

Кроме того платежи по капремонту за 2024 год:

Задолженность на 01.01.2024 г.	718 593,51 руб.
Начислено	4 852 854,28 руб.
Оплачено	4 885 683,75 руб.
Задолженность на 01.01.2025 г.	685 764,04 руб.

Задолженность за 2024 год снизилась по капитальному ремонту на 32 829,47 руб., возросла задолженность по оплате за жилье на 139 001,70 рубля. Задолженность подтверждена справкой сальдового учета на 01.01.2025 г. в разрезе каждого лицевого счета собственников помещений.

Начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги производится по форме платежного документа, утвержденного приказом Минстроя РФ «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» от 26.01.2018 г. № 43 (зарегистрировано в Минюсте России 14.05.2018 г. № 51074)

Тарифы на коммунальные услуги собственникам помещений применяются в соответствии Постановлений, утвержденных РЭК Свердловской области.

Сведения о тарифах на коммунальные услуги, действующих в 2024 году, включены в справочный раздел платежной квитанции собственников помещений.

Начисление коммунальных услуг собственникам помещений в 2024 году производилось в соответствии показаний индивидуальных приборов учета и показаний общедомовых приборов учета.

Плата за отопление производилась в отопительный период в объеме фактического потребления услуги многоквартирным домом с использованием оборудования, входящего в общее имущество дома.

6.20. Работа с должниками.

На 01.01.2025 г. в товариществе 3 собственника помещений имеют задолженность с просроченностью не менее 6 месяцев и с суммой долга не менее 50000 руб.

Должникам ежемесячно направлялись предупреждения о погашении задолженности.

С каждым должником ведется индивидуальная работа председателем правления ТСЖ.

Мера воздействия на должников по оплате жилищно-коммунальных услуг товариществом - ограничение электроснабжения в соответствии процедуры, установленной ПП РФ № 354 от 05.05.2011 г. в ТСЖ применялась в отношении собственника кв. 207 за наличие задолженности 81800 руб. В связи с введенной мерой задолженность погашена полностью.

6.21. В списочном составе товарищества на 01.01.2025 г. состоит 8 работников ТСЖ.

В списочную численность включены все работники, состоящие в трудовых отношениях с ТСЖ.

График отпусков на 2024 год утвержден председателем правления № 1/23 от 12 декабря 2023 года на 5 человек персонала.

Форма графика соответствует требованиям Росстата.

Ежегодный оплачиваемый отпуск работникам - совместителям предоставляется согласно ст. 286 ТК РФ – одновременно с отпуском по основной работе.

6.22. Штатное расписание.

В 2024 году были утверждены и действовали следующие штатные расписания:

- утвержденное, приказом председателя правления ТСЖ № 27-ШР от 28.12.2023 г. в количестве 3,7 штатных единиц, с месячным фондом оплаты труда 216552 руб.
- утвержденное, приказом председателя правления ТСЖ № 28-ШР от 31.01.2024 г. в количестве 3,85 штатных единиц, с месячным фондом оплаты труда 231428 руб.
- утвержденное приказом председателя правления ТСЖ № 29-ШР от 30.06.2024 г. в количестве 4,35 штатных единиц, с месячным фондом оплаты труда 251440 руб.
- утвержденное приказом председателя правления ТСЖ № 30-ШР от 30.11.2024 г. в количестве 4,76 штатных единиц, с месячным фондом оплаты труда 263345 руб.

Должностные оклады работников в штатном расписании соответствуют требованиям Отраслевого тарифного соглашения в ЖКХ РФ, ТК РФ (ст. 130) и Методическим рекомендациям по организации оплаты труда в жилищно-коммунальном хозяйстве, проводится обязательная индексация должностных окладов.

Расходы на оплату труда работников ТСЖ предусмотрены сметой расходов на 2024 год по соответствующим статьям затрат в соответствии штатного расписания. Превышения расходов на заработную плату относительно сметы не установлено.

Разработаны должностные инструкции на всех штатных работников.

Режим работы каждого работника предусмотрен трудовым договором в соответствии Правил внутреннего трудового распорядка.

6.23 Положение об оплате труда работников ТСЖ разработано и утверждено 10 июня 2019 г. (протокол № 1) решением общего собрания членов товарищества, что соответствует требованиям законодательства о труде и Жилищного кодекса РФ.

Положение об оплате разработано в соответствии Отраслевого тарифного соглашения в сфере ЖКХ, обязательное для применения всеми организациями ЖКХ, независимо от их организационно-правовой формы.

Применяемое Положение об оплате труда отражает механизм расчета и выплаты заработной платы работникам товарищества, порядок индексации должностных окладов, социальные гарантии работникам товарищества, предоставления основных оплачиваемых отпусков и дополнительных за ненормированный рабочий день и др.

Положение об оплате труда является обязательным локальным документом, на основе которого товариществом составляется штатное расписание работников ТСЖ и формируются расходы на оплату труда в смете расходов на содержание общего имущества дома.

Правила внутреннего трудового распорядка разработаны на основе требований Трудового кодекса РФ (статьи 189 и 190) и Жилищного кодекса РФ и утверждены решением общего

собрания членов ТСЖ (протокол № 1 от 16.06.2022 г.)

Состав и структура Правил учитывают специфику деятельности товарищества и являются инструментом работодателя для поддержания трудовой дисциплины работников.

Правила внутреннего трудового распорядка являются обязательным локальным нормативным актом товарищества для отражения порядка приема и увольнения работников, обязанности и ответственности сторон трудового договора, режим работы и время отдыха работников ТСЖ, меры поощрения и взыскания участников трудовых отношений и особенности трудовых отношений штатных работников товарищества.

Все работники товарищества ознакомлены с Правилами под роспись в соответствии статьи 22 Трудового кодекса РФ.

Действующие Правила являются одним из основных документов, предъявляемых при проверках специалистами Трудовой инспекции.

6.24. Отчетность за 2024 год.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения (уведомление от 03.12.2004 г. № 759) с объектом налогообложения – Доходы, уменьшенные на величину расходов.

Отчет по налогу УСН сдан в установленные сроки: в МРИ № 25 по Свердловской области 25 марта 2025 г.

Авансовые платежи по УСН осуществлялись в установленные законом сроки.

Бухгалтерская отчетность (годовой бухгалтерский баланс за 2024 год, отчет о целевом использовании средств) представлена в налоговую инспекцию 31 марта 2025 г.

Учетная политика утверждена приказом председателя правления № 1 от 31.12.2021 г.

В 2024 году изменений в учетную политику не вносилось.

6.25. Программы бухгалтерского учета в товариществе:

Учет начислений обязательных платежей ведется по программе «Квартплата» по договору с ООО «Бонус», № лицензии 2022024340.

Бухгалтерский учет ведется по программе «1С - предприятие», базовая версия. Регистрационный № 20009208143.

Учет заработной платы ведется по программе «1С - ЗУП». Регистрационный номер 20009348137.

Все программы ежегодно обновляются разработчиком для обеспечения учетной системы под требования и задачи товарищества. Затраты на обновление программ в 2024 году составили 46390 руб.

Применяемые программы по автоматизации бухучета в ТСЖ обеспечивают возможность ведения бухгалтерского учета в полном объеме и позволяют достичь прозрачности учета.

6.26. Справка по расчетам налогов за 2024 г.

	Задолженность на 01.01.2024 г.	Начислено за 2024 г.	Оплачено в 2024 г.	Задолженность на 01.01.2025 г.
Единый налоговый платеж	53831,41	1 219 662,42	1 325 400,00	+51 906,17
Травматизм	0	5 805,83	5 805,83	0

Товариществом в полном объеме выполнены обязательства за 2024 год по налогам и отчислениям во внебюджетные страховые фонды по установленным законодательством нормам от общей величины средств на оплату труда работников ТСЖ.

Обязательные платежи включены в расходы по смете за 2024 год по соответствующим статьям затрат.

6.27. Справка по расчетам с поставщиками коммунальных услуг за 2024 год.

ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» (договор № 16508 от 01.01.2013 г.)

Задолженность на 01.01.2024 г.	347 141,21 руб.
Предъявлено за 2024 г.	3 470 594,74 руб.
Оплачено за 2024 г.	3 531 556,17 руб.
Задолженность на 01.01.2025 г.	286 179,78 руб.

МУП «Водоканал» - (договор № 2648 от 18.04.2008 г.)

Задолженность на 01.01. 2024 г.	214 596,52 руб.
Предъявлено за 2024 г.	2 376 217,24 руб.
Оплачено за 2024 г.	2 392 981,16 руб.
Задолженность на 01.01 2025 г.	197 832,60 руб.

ПАО «Т-Плюс» (договор № 41191- ВоТГК от 01.01.2015 г.)

Задолженность на 01.01.2024 г.	1 090 836,25 руб.
Предъявлено за 2024 г.	6 521 361,46 руб.
Оплачено за 2024 г.	6 257 608,46 руб.
Задолженность на 01.01. 2025 г.	1 354 589,25 руб.

ЕМУП «Спецавтобаза» (договор 353343 от 12.11.2020 г.)

Задолженность на 01.01.2024 г.	54 418,14 руб.
Предъявлено за 2024 г.	944 237,53 руб.
Оплачено за 2024 г.	925 280,65 руб.
Задолженность на 01.01.2025 г.	73 375,02 руб.

Общая сумма задолженности поставщикам коммунальных услуг на 01.01.2025 г. составляет 1 911 976,65 руб. при долгах за ЖКУ собственников помещений на 01.01.2025 г. – 3 001 418,34 руб.

Товарищество соблюдает финансовую дисциплину расчетов с поставщиками коммунальных услуг в полном объеме предъявленных счетов-фактур.

6.28. Кассовые операции.

Обязательные платежи собственников помещений в товариществе осуществляются по безналичным расчетам через банки на основании заключенного договора банковского счета.

Заработная плата работникам и подотчетные суммы перечисляются с помощью пластиковых карт банка.

Применение пластиковых карт помогает товариществу упростить процедуру выплаты заработной платы, обеспечить конфиденциальность об уровне зарплаты работников, сократить объем кассовых операций.

Выдача денежных средств подотчет работникам товарищества осуществляется в соответствии законодательства, которым установлен перечень затрат о компенсации расходов подотчетными средствами.

7. Общие выводы по проверке. Обоснованность выводов.

7.1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ « Чайковское » - некоммерческой организации по управлению многоквартирным домом по адресу: ул. Чайковского, 56 осуществляется в рамках действующего законодательства и Устава товарищества.

Бухгалтерская отчетность соответствует требованиям бухгалтерского и налогового законодательства, регистрам бухгалтерской отчетности и первичным документам.

Целевое расходование средств на содержание и ремонт общего имущества дома осуществлялось в соответствии с принятой на 2024 год сметой доходов и расходов.

Нецелевых расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома в 2024 году в ходе проверки не выявлено.

Товариществом подготовлен и представлен в соответствии с законодательством в налоговую инспекцию комплект отчетности за 2024 год в полном объеме и в установленные сроки.

Товариществом представлен комплект специальной отчетности о деятельности за 2024 год: реестры членов ТСЖ и собственников помещений в орган жилищного надзора Свердловской области, отчетность по специальному счету на формирование капитального ремонта, размещена информация с деятельности ТСЖ в системе ГИС ЖКХ, отчетность в статорганы по установленным формам.

Товариществом не допущено срыва сроков представления отчетности в течение 2024 года. Штрафные санкции за нарушение законодательства по достоверности представляемой отчетности в 2024 году товариществу не применялись.

7.2. Председатель правления принимает решения по управлению дома в соответствии с решений общего собрания членов товарищества, правления товарищества, Устава ТСЖ и действующего законодательства.

Председатель правления и члены правления коллективно отвечают перед членами товарищества за результаты работы как правления в целом, так и Председателя правления, в частности. Из этого положения вытекает двойная подотчетность Председателя правления товарищества.

К административной ответственности, председатель правления со стороны контрольно-надзорных органов не привлекался.

Претензий к председателю правления ТСЖ о ненадлежащем исполнении должностных обязанностей по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД со стороны членов товарищества и собственников помещений в правление не поступало.

В соответствии с регламентом работы и должностной инструкцией председатель правления товарищества ведет регулярные приемы членов ТСЖ и собственников помещений по разъяснению жилищного законодательства, приему предложений в планы текущего и капитального ремонта, содержанию общего имущества, обращений и жалоб на работу специалистов ТСЖ.

7.3. Органы контроля ТСЖ

Ответственность ревизионной комиссии перед собственниками помещений за неисполнение полномочий законодательно не определена.

Обязанность проведения ревизии возложена на органы управления ТСЖ – членов правления и председателя правления товарищества.

Правлением ТСЖ исполнено требование Жилищного кодекса РФ по проведению ревизии финансово-хозяйственной деятельности за счет привлечения независимой организации на договорных условиях в соответствии с ГК РФ.

Так как законодательством не предусмотрено предоставлять собственникам помещений первичные документы и бухгалтерские регистры, отчетная информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ отражается в акте проверки, выполненной ревизионной комиссией или независимой организацией.

Данный акт проверки относится к документам, которые предоставляются для ознакомления по

просьбе собственников помещений товарищества.

Акт составлен в трех экземплярах: два экземпляра для ТСЖ «Чайковское» и один экземпляр для ООО «Инфо-центр ЖКХ».

Директор ООО «Инфо-центр ЖКХ»:



А.В. Черемных



Ознакомлен

Председатель правления ТСЖ « Чайковское »

А.П.Контанистов