



МАТЕРИАЛЫ  
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ  
СОБСТВЕННИКОВ,  
ЧЛЕНОВ  
ТСЖ "КОМПАС"  
2023 г.



# ОБЪЯВЛЕНИЕ

Уважаемые собственники, члены ТСЖ "КОМПАС"!

В соответствии с ЖК РФ (ст.44-48) в период с 01 июня по 30 июня 2023 года проводится общее собрание собственников, членов ТСЖ.

**Инициатор проведения собрания - Правление ТСЖ.**

**Форма проведения собрания - заочное голосование.**

Ознакомиться с документами по вопросам повестки дня собрания можно в помещении ТСЖ, расположенному по ул.Героев, дом 3, корп. 3, г.Всеволожск (в рабочие дни) и в электронном виде на сайте ТСЖ: <http://tsj-kompas.kvado.ru>

Бланк Решения (бюллетень) будет находиться в Вашем почтовом ящике.

Место приема Решений (бюллетеней) собственников, членов ТСЖ по вопросам вынесенным на голосование - помещение ТСЖ (рабочие дни).

Дата окончания приема решений (бюллетеней) собственников, членов ТСЖ 30 июня 2023 г. 17 час. 00 мин.

## Повестка дня общего собрания:

1. Процедурные вопросы (выборы председателя и секретаря собрания) с возложением полномочий по подтверждению принятых решений на общем собрании, указанных в протоколе, подтверждаются без нотариального удостоверения подписанием протокола председателем и секретарем общего собрания.
2. Утвердить Отчет о деятельности Правления ТСЖ за 2022 г.
3. Утвердить Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов за 2022 г.
4. Утвердить Смету доходов и расходов ТСЖ на 2023 г., Размер платы за содержание и ремонт жилья на 2023 г. При не утверждении размера платы, предложенного ТСЖ, установить размер платы за содержание жилого помещения в мкд согласно Постановления МО "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области от 29.07.2022 г. №3233 .
5. Утвердить Отчет о выполнении Плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ за 2022 г. и План содержания и ремонта общего имущества ТСЖ на 2023г.
6. Утвердить Отчет ревизора ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2022 г.
7. Утвердить Разрешение об использовании части денежных средств Специального счета на капитальный ремонт мкд.
8. Утвердить Разрешение на использование технического подвального помещения мкд для укрытия населения при возникновении чрезвычайных ситуаций, без привлечения финансовых средств собственников помещений и ТСЖ на переоборудование технического подвала и его содержание в период использования в целях укрытия населения.
9. Принятие Решения о месте хранения документов, связанных с проведением общего собрания.

Контактный телефон: +7(81370) 44-418

Правление ТСЖ

Правление ТСЖ руководствовалось в своей деятельности ст.147-149 ЖК РФ, п.п.14-15 Устава ТСЖ.

Правление ТСЖ постоянно рассматривало вопросы текущей и перспективной деятельности ТСЖ:

- выявлялись и решались проблемы в вопросах содержания общего имущества каждого МКД;

- принимались решения по обращениям, заявлениям собственников помещений МКД, членов ТСЖ, проводилась разъяснительная работа на поступившие вопросы;

- проводились индивидуальные разъяснительные беседы с членами товарищества по новым нормативным законодательным актам, правление участвовало во взаимоотношениях с третьими лицами (органами местного самоуправления, судами различных инстанций и т.д.);

- постоянное внимание со стороны членов правления уделялось соблюдению товариществом законодательства и требований Устава товарищества;

- каждый член правления принимал участие в анализе и контроле за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;

- члены правления внимательно подходили к вопросам составления и выполнения Смет доходов и расходов товарищества за предыдущий и текущий года, принятых планов на различные виды деятельности;

- вопросы заключения договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества были предметом рассмотрения на каждом заседании правления;

- обеспечивался комплексный персональный подход к вопросу найма рабочих и служащих для обслуживания МКД, обучения ответственных;

- под постоянным контролем членов правления находились вопросы ведения Реестра членов ТСЖ, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерская отчетность.

Вывод: Работу членов правления ТСЖ предлагается признать удовлетворительной.

"Утверждено"  
 Протокол № 03 от "24" апреля 2023 г.  
 заседания Правления ТСЖ



**ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ**  
 товарищества собственников жилья "КОМПАС"  
 за 2022 г.

S 26069,6 кв. м.

В состав ТСЖ входят МКД по адресам:  
 ул. Ленинградская дом 24-а;  
 ул. Александровская дом 81 корп 1;  
 ул. Героев дом 3 корп 1;  
 ул. Героев дом 3 корп 3.

Содержание общего имущества жилого фонда 12,20		2022 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	факт.(руб.)
1	Расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, в т.ч. приобретение материалов, спецодежды	руб.	331 966,30р.
2	Расходы на приобретение канцтоваров, почтовые расходы, типографскую продукцию, услуги связи, обс. техники	руб.	77 781,19р.
3	Расходы по договору на обслуживание расчетных счетов	руб.	54 360,02р.
4	Договор на обслуживание ООО ЕИС ЖКХ, размещение информации в ГИС ЖКХ	руб.	36 000,00р.
5	Договоры на оказание юридических услуг, оплата госпошлины, суд. расходы (с учетом возмещения)	руб.	175 803,00р.
6	Оплата работ по обслуживанию персонала (бухгалтера, инженер, электрик, сантехник, паспортист, праздн. отпусковые, ЕСН)	руб.	2 219 184,29р.
7	Договор на подключение отчетности через интернет, получение сертифицированного носителя	руб.	9 653,58р.
8	Договоры на обслуживание тепловых и водомерных узлов мкд	руб.	366 564,00р.
9	Договоры на обучение ответственных лиц по тепловому, электрическому хозяйству, пожарной безопасности, охране труда	руб.	12 040,00р.
10	Доплата за совмещение нештатных должностей ответственных за тепловое, электро, пожар. безопасность	руб.	41 045,49р.
11	Договоры на аренду офисного помещения ТСЖ, уборку офисного помещения, разнос квитанций	руб.	472 044,48р.
12	Договоры на дератизацию, дезинсекцию подвала и чердака, дезинфекцию подъездов мкд	руб.	41 915,00р.
13	Договоры на метрологическое обеспечение приборов, замену и ремонт	руб.	98 953,64р.
14	Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание мкд	руб.	53 247,00р.
15	Договор на установку внутренних входных дверей в подъездах мкд 3/3-1-2-3п.	руб.	140 000,00р.
16	Расходы на содержание и уборку мест накопления тко	руб.	224 316,68р.
17	Договор на оказание услуг по расчету рисков (охрана труда)	руб.	10 400,00р.
18	Расходы на проведение ежегодного собрания членов ТСЖ (типографские работы)	руб.	24 050,00р.
19	Семинар (консультационные услуги)	руб.	7 720,00р.
20	Штраф	руб.	
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>4 397 044,67р.</b>

Уборка лестничных клеток 2,20		2022 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	факт.(руб.)
1	Оплата работы уборщиц, лестничных клеток (зарплата, отпусковые, праздн. ЕСН, доплата за работу с агрессивными средствами)	руб.	596 404,21р.
2	Приобретение материалов, инвентаря, хозтоваров, спец. одежды	руб.	35 188,67р.
3	Доплата за мытье окон в подъездах	руб.	15 397,45р.
4	Расходы по очистке лестниц от крупногабаритного мусора	руб.	- р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>646 990,33р.</b>

Содержание придомовой территории 2,78		ед.изм	2022 г. факт.(руб.)
№ п/п	Наименование затрат		
1	Оплата работы дворников (зарплата, отпусковые, праздн, ЕСН)	руб.	612 714,10р.
3	Договор по очистке придомовой территории от снега	руб.	220 039,16р.
4	Расходы по покосу травы, обрезку кустарника	руб.	19 790,40р.
5	Расходы по приобретению пескосоляной смеси, почвогрунта, удобрений	руб.	23 760,00р.
6	Расходы по приобретению материалов, инвентаря, спецодежды	руб.	47 980,46р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>924 284,12р.</b>

Услуги по управлению многоквартирным домом 1,40		ед.изм	2022 г. факт.(руб.)
№ п/п	Наименование затрат		
1	Оплата работы председателя (зарплата, отпуск, ЕСН)	руб.	439 317,57р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>439 317,57р.</b>

Ремонт жилья 3,10		ед.изм	2022 г. факт.(руб.)
№ п/п	Наименование затрат		
1	Договоры на герметизацию аварийных наружных межпанельных швов мкд3/1,3/3,81/1,	руб.	1 175 682,82р.
2	Договоры на косметический ремонт подъездов мкд 3/1-2п, 3/3-1п2,	руб.	874 954,00р.
3	Договоры на покраску парапетов мкд 3/3, 3/1, пожарной лестницы мкд 24-А	руб.	177 140,00р.
4	Договор на ремонт лифтовых шахт мкд 81/1	руб.	42 000,00р.
5	Договор на ремонт фасада мкд 24-А	руб.	212 240,00р.
6	Договор на косметический ремонт офисного помещения	руб.	57 220,00р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>2 539 236,82р.</b>

За пользование и техническое обслуживание лифтов 2,03 (21705,5 кв.м. без381/1)		ед.изм	2022 г. факт.(руб.)
№ п/п	Наименование затрат		
1	Договор на техническое обслуживание лифтового оборудования	руб.	404 226,74р.
2	Договор на ремонт редуктора привода дверей кабины лифта мкд 3/3-1п	руб.	25 575,00р.
3	Договор на техническое переосвидетельствование лифтов	руб.	24 797,88р.
4	Договор на страхование опасных объектов	руб.	2 770,00р.
5	Доплата за совмещение нештатной должности, ответственного за лифтовое хозяйство	руб.	13 863,68р.
6	Договоры на обучение ответственных лиц ответственных за лифтовое хозяйство	руб.	3 770,00р.
7	Договор на диспетчеризацию лифтов	руб.	64 848,00р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>539 851,30р.</b>

Обслуживание газового оборудования 0,50 (16611,6 кв.м. без 3/1)		ед.изм	2022 г. факт.(руб.)
№ п/п	Наименование затрат		
1	Договор на техническое обслуживание наружных газовых сетей	руб.	9 140,50р.
2	Договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	руб.	19 929,24р.
3	Доплата за совмещение нештатной должности, ответственной за газовое хозяйство	руб.	13 863,71р.
4	Договор за техническое обслуживание дымоходов и вентканалов	руб.	53 820,00р.
5	Договор на обучение ответственных лиц ответственных за газовое хозяйство	руб.	- р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>96 753,45р.</b>

**ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ЗА 2022 Г.**

Всего расходов	руб.	9 583 478,26р.
Всего собрано средств	руб.	9 578 043,75р.
Распределение дохода по УСН в целевое финансирование	руб.	313 705,55р.
Перерасход 2021 г.	руб.	443 148,24р.
Финансовый результат/перерасход	руб.	- 134 877,20р.

Пояснительная записка  
к финансовому отчету о поступлениях и расходовании целевых средств  
ТСЖ «КОМПАС» за 2022 г.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с 2022 г. по общему режиму налогообложения, с аналитикой по всем статьям расходов.

Финансовый отчет о поступлении и расходовании целевых (денежных) средств за 2022 г. подготовлен на основании данных бухгалтерского учета и составлен подробно по всем статьям.

Финансовый отчет включает в себя расходы по управлению, содержанию и эксплуатации жилого дома.

В смету по статье "Содержание общего имущества жилого фонда" входят расходы по обслуживанию УУТЭ и автоматики ИТП; работы по гидравлическим испытаниям ИТП и системы отопления; ежегодное метрологическое обеспечение приборов ИТП и ТЭ; расходы на ремонт внутридомовых инженерных сетей, в том числе приобретение материалов и спецодежды. Так же в смету входят расходы на обслуживание расчетного счета в банке; расходы по договору на услугу предоставления доступа к программе "Система С-300" для самостоятельного осуществления действий по организации расчета платы за жилищно-коммунальные услуги, капитального ремонта, начисление пени, приема денежных средств от плательщиков, печати квитанций, размещение информации на сайте ГИС ЖКХ; расходы по ведению лицевых счетов; расходы по аренде офисного помещения; проведение аварийных работ по герметизации межпанельных швов на всех домах; штукатурка и гидрофобизация фасада дома 24-А, превышающие планируемую сумму.

Расходы за содержание и уборку мест накопления тко учитываются временно в смете по статье "содержание общего имущества". Начисления за "содержание и уборку мест накопления тко" собственникам не производятся с октября 2019 г., с момента работы регионального оператора по вывозу мусора. Размер платы не установлен. В связи с тем что за ТСЖ "Компас" официально с мая 2023 г. закреплена площадки для накопления тко: ул.Героев, дом 3, корп 3 ) - необходимо определить размер платы за содержание и уборку мест накопления тко, исходя из фактической себестоимости и начать производить начисления всем собственникам мкд с июля 2023 г.

Также целесообразно отдельно выделить плату за аварийно-диспетчерскую службу.

По состоянию на 31.12.2022 г. на расчетном счете ТСЖ «Компас» 157 642,12 руб. На специальных счетах по формированию средств капитального ремонта: ул.Ленинградская дом 24-А - 1 468 079,95 руб., ул.Героев дом 3 корп. 1 - 5 051 169,62 руб., ул.Героев дом 3 корп. 3 - 5 011 037,83 руб., ул.Александровская дом 81 корп. 1 - 3 041 531,48 руб., фактически расходы не проводятся.

Текущие долги населения (в т.ч. долгосрочные) на 31.12.2022 г. по оплате за жилищно-коммунальные услуги составляют 3 812 999,33 руб., капитальный ремонт 389 566,74 руб. За 2022 год задолженность увеличилась на 461 839,00 руб. за счет недобросовестных неплательщиков.

Долг ТСЖ "Компас" на 31.12.2022г. перед ресурсоснабжающими организациями составляет 2 252 037,49 руб.

Для исполнения сметы за 2022 г. финансовый результат выведен с учетом перерасхода средств за 2021 г. в сумме 443 148,24, дохода по УСН за 2022 г. в сумме 313 705,55 руб.

Смета на 2023 г. составлена с учетом повышения стоимости договоров поставщиков на выполнение работ (услуг); расходов на приобретение товаров, материалов, необходимых для содержания и эксплуатации мкд; анализа расходов по содержанию жилья за прошлый год, индексацией заработной платы (ст.134 ТК РФ) в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги.

Размер платы на содержание и ремонт жилья подготовлен с увеличением на 10%, с учетом начисления в квитанциях с июля 2023 г.

Финансовое положение ТСЖ «Компас» стабильное, угрозы интересам жильцов и ТСЖ нет.  
Исп. Бережнова Т.В., тел. 44-418



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизора по годовому отчету ТСЖ «КОМПАС» за 2022 год.

В результате плановой ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 год

### Проверено:

- 1) Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.
- 2) Правильность исполнения сметы и отражения расходов за 2022 г.
- 3) Правильность начисления и сбора обязательных платежей и взносов.
- 4) Наличие основных средств, товарно-материальных запасов и учет по ним.
- 5) Проверка транзитных платежей за жилищно-коммунальные услуги.
- 6) Проверка работы с должниками.
- 7) Обоснованность и своевременность платежей по заключенным договорам.
- 8) Операции с наличными средствами.
- 9) Проверка специальных счетов по формированию средств капитального ремонта.

### Выявлено:

- 1) Смета исполнена с учетом распределения дохода по УСН за 2022 г. в сумме 313 705,55 руб.
- 2) Все расходы полностью отражены в финансовом отчете, документально подтверждены.
- 3) Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт составил 98 %.
- 4) На балансе отсутствуют основные средства. Приобретенные материалы сразу списываются в эксплуатацию.
- 5) Через расчетный счет ТСЖ проходят транзитные платежи – это оплата собственников жилья за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, также коммунальных услуг в целях СОИ, которыми ТСЖ рассчитывается с ресурсоснабжающими организациями.
- 6) ТСЖ с помощью квалифицированного юриста проводит работу с должниками: направляются уведомления, претензии, подаются заявления на выдачу судебных приказов. Имеются злостные неплательщики.
- 7) Со всеми поставщиками работ (услуг) заключены договоры, расчеты производятся только через банк своевременно, обоснованно, в полном объеме.
- 8) Наличные денежные средства на общехозяйственные нужды в кассу не поступают, перечисляются в подотчет на счет подотчетного лица.
- 9) Для формирования фонда капитального ремонта открыты специальные счета в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк. Отчеты в ГЖИ сдаются ежеквартально. По состоянию на 31.12.2022 г. на специальных счетах сформировано: ул. Ленинградская дом 24-А - 1 468 079,95 руб., ул. Героев дом 3 корп. 1 - 5 051 169,62 руб., ул. Героев дом 3 корп. 3 - 5 011 037,83 руб., ул. Александровская дом 81 корп. 1 - 3 041 531,48 руб. Фактических расходов из средств капитального ремонта не производилось.

### Заключение:

- Нарушений и злоупотреблений в финансово-хозяйственной деятельности не выявлено.
- В апреле 2022 г. произведен перерасчет по уменьшению задолженности ТСЖ перед ОАО "Всеволожские тепловые сети" за тепловую энергию за 2020-2021 г.г. на сумму 1 953 664,59 руб. (по решению суда).
- Расчеты с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг производятся своевременно, в полном объеме.
- Все расходы произведены в соответствии с уставной деятельностью.
- Работу Правления и Председателя считать удовлетворительной.

Ревизор \_\_\_\_\_

(Ланева Г.И.)

Сведения по расчетам с собственниками жилья в 2022 г.

ТСЖ "КОМПАС"



№ п/п	Наименование статьи	По данным базы программного обеспечения "Система С-300"			Задолженность за собственниками на 31.12.2022 г.
		Задолженность на 01.01.2022 г.	Начислено	Собрано	
1	Содержание жилья***	833 849,75	9 606 959,46	9 578 043,75	862765,46
2	Горячая вода	333 802,55	3 018 574,78	2 952 171,92	400205,41
3	Канализация	403 117,46	3 710 207,81	3 672 439,58	440885,69
4	Отопление	1 499 561,62	5 704 541,78	5 401 025,57	1803077,83
5	Холодная вода	203 579,97	1 882 324,25	1 873 759,16	212145,06
6	Электроэнергия	86 551,73	539 254,19	537 354,58	88451,34
7	Пени (прочие доходы)*	0,00	84 241,31	84 241,31	0,00
8	Капитальный ремонт 24А	20 605,69	295 833,96	293 673,11	22766,54
9	Капитальный ремонт 3/1	113 740,07	1 019 215,08	1 002 732,78	130222,37
10	Капитальный ремонт 3/3	187 862,24	1 023 504,84	1 019 455,56	191911,52
11	Капитальный ремонт 81/1	53 190,17	470 706,24	479 230,10	44666,31
12	Пени по кап. ремонту**	0,00	17 686,40	17 686,40	0,00
13	Установка ОПУ эл/эн 3/1,81/1	4 866,60	44 185,44	43 583,50	5468,54
	<b>Итого:</b>	<b>3 740 727,85</b>	<b>27 417 235,54</b>	<b>26 955 397,32</b>	<b>4 202 566,07</b>

Состояние расчетов с ресурсоснабжающими организациями в 2022 г.

№ п/п	Договор на оказание услуг	Задолженность на 01.01.2022 г.	Выставлено счетов	Оплачено по счетам	Задолженность на 31.12.2022 г.
1	ГВС и отопление	2 193 646,64	8 691 249,72	9 152 014,12	1 732 882,24
2	ХВС и стоки	309 290,59	5 520 764,61	5 332 890,61	497 164,59
3	Электроэнергия	40 642,51	514 555,86	533 207,71	21 990,66
	<b>Итого:</b>	<b>2 543 579,74</b>	<b>14 726 570,19</b>	<b>15 018 112,44</b>	<b>2 252 037,49</b>

Доход по упрощенной системе налогообложения (УСН) от хозяйственной деятельности в 2022 г.

№п/п	Наименование услуги	Доход по УСН	Налог на доход 6%	Распределено в Сод.жилья
1	Услуги по предоставлению доступа в МОП	249488,24	14969,00	234519,24
2	Пени	84241,31	5055,00	79186,31
	<b>Итого:</b>	<b>333729,55</b>	<b>20024,00</b>	<b>313705,55</b>

Справочно:

\* Пени по "Содержанию жилья" являются внереализационным доходом и подлежат налогообложению.

\*\* Пени по "Капитальному ремонту" не являются доходом, поступают на специальный счет по формированию средств капитального ремонта.

\*\*\*В том числе учтена сумма повышающего коэффициента на холодное и горячее водоснабжение в размере 58 788,86 руб.



## ОТЧЕТ

о содержании и ремонте  
общего имущества в многоквартирном жилом доме за 2022 год  
по адресу: улица Александровская, дом 81, корпус 1

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Очистка кровли	выполнено
2	Дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвала	выполнено
3	Выборочный ремонт кровли	выполнено
4	Выборочный ремонт межпанельных швов	выполнено
5	Облагораживание газонных насаждений, обрезка кустарников	выполнено
6	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	выполнено
7	Замена табличек с номерами подъездов и квартир	не выполнено
8	Работа в соответствии с комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	выполнено
9	Другие виды работ не учтенные в плане	выполнено

Председатель правления  
ТСЖ «Компас» Н.И.Мурзенков Н.И.Мурзенков



УТВЕРЖДЕН  
правлением ТСЖ  
«Компас»  
от « 24 » апреля 2023 г.  
Протокол № 03

## О Т Ч Е Т

о содержании и ремонте  
общего имущества в многоквартирном жилом доме за 2022 год  
по адресу: улица Ленинградская, дом 24а

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Ремонт газонного ограждения	не выполнено
2	Окраска газонного ограждения	выполнено
3	Очистка кровли	выполнено
4	Облагораживание газонных насаждений: обрезка кустарника	выполнено
5	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	выполнено
6	Ремонт мест лещения кирпичной кладки фасада и ограждающих конструкций	выполнено
7	Выборочная обработка фасада гидрофобизирующими составами	выполнено
8	Работа в соответствии с Комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	выполнено
9	Замена почтовых ящиков	не выполнено
10	Замена стояков холодного водоснабжения ванных комнат	не выполнено
11	Локальный ремонт полов в местах общего пользования	не выполнено
12	Другие виды работ не учтенные в плане	выполнено

Председатель правления  
ТСЖ «Компас»

Н.И. Мурзенков



УТВЕРЖДЕН  
Правлением ТСЖ  
«Компас»  
от «24» апреля 2023 г.  
Протокол № 03

## О Т Ч Е Т

о содержании и ремонте  
общего имущества в многоквартирном жилом доме за 2022 год  
по адресу: улица Героев, дом 3, корпус 3

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Очистка кровли	выполнено
2	Дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвала	выполнено
3	Выборочный ремонт межпанельных швов	выполнено
4	Облагораживание газонных насаждений, обрезка кустарников	выполнено
5	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	выполнено
6	Работа в соответствии с Комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	выполнено
7	Частичная замена трубопроводов канализации в подвале	выполнено
8	Частичное утепление подвального помещения секции № 3	выполнено
9	Установка регулирующих задвижек в ТП на обратном трубопроводе	выполнено
10	Косметический ремонт подъезда №1	выполнено
11	Косметический ремонт подъезда №2	выполнено
12	Другие виды работ не учтенные в плане	выполнено

Председатель правления  
ТСЖ «Компас» \_\_\_\_\_ Н.И.Мурзенков



УТВЕРЖДЕН  
Правлением ТСЖ  
«Компас»  
от «24» сентября 2023 г.  
Протокол № 03

## ОТЧЕТ

о содержания и ремонте  
общего имущества в многоквартирном жилом доме за 2022 год  
по адресу: улица Героев, дом 3, корпус 1

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Восстановление бордюрного камня с торца третьей секции	выполнено
2	Очистка кровли	выполнено
3	Дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвала	выполнено
4	Ремонт и выборочная замена брусчатки	частично
5	Выборочный ремонт межпанельных швов	выполнено
6	Облагораживание газонных насаждений, обрезка кустарников	выполнено
7	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	выполнено
8	Работа в соответствии с Комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	выполнено
9	Частичная замена трубопроводов ХВС и ГВС в подвале	выполнено
10	Замена почтовых ящиков в подъезде № 3	не выполнено
11	Другие виды работ не учтенные в плане	выполнено

Председатель правления

ТСЖ «Компас»

Н.И.Мурзенков

"Утверждено"  
 Протокол № 03 от "24" апреля 2023 г.  
 заседания Правления ТСЖ

**СМЕТА**  
 товарищества собственников жилья "КОМПАС"  
 на 2023 г.

S 26069,6 кв.м.

В состав ТСЖ входят МКД по адресам:  
 ул. Ленинградская дом 24-а;  
 ул. Александровская дом 81 корп 1;  
 ул. Героев дом 3 корп 1;  
 ул. Героев дом 3 корп 3.



№ п/п	Содержание общего имущества жилого фонда 12.20/12.86	ед. изм	2023 г.	
			план.	(руб.)
	Наименование затрат			
1	Расходы на содержание и техническое обслуживание общих коммуникаций,	руб.	170 000,00р.	
2	Расходы на приобретение канцтоваров, почтовые расходы, типографскую продукцию, услуги связи, общ. техники	руб.	60 706,10р.	
3	Расходы по договору на обслуживание расчетных счетов	руб.	59 000,00р.	
4	Договор на обслуживание ООО ЕИС ЖКХ, размещение информации в ГИС ЖКХ	руб.	36 000,00р.	
5	Договоры на оказание юридических услуг, оплата госпошлины (с учетом возмещения), суд. расходы	руб.	50 000,00р.	
6	Оплата работ обслуж. персонала (бухгалтера, инженер, электрик, сантехник, паспортист, праздн. отпускные, ЕСН)	руб.	2 448 196,36р.	
7	Договор на подключение отчетности через интернет, ЭДО	руб.	10 000,00р.	
8	Договоры на обслуживание тепловых и водомерных узлов	руб.	366 564,00р.	
9	Договоры на обучение ответственных лиц по тепловому, электрическому хозяйству, пожарной безопасности, охране труда	руб.	4 000,00р.	
10	Доплата за совмещение нештатных должностей ответственных за тепловое, электро, пожар. безопасность	руб.	49 215,60р.	
11	Договоры на аренду офисного помещения ТСЖ, уборку офисного помещения, разнос квитанций	руб.	498 143,00р.	
12	Договоры на дератизацию, дезинсекцию подвала и чердака, дезинфекцию подъездов	руб.	43 000,00р.	
13	Договоры на метрологическое обеспечение приборов, замену и ремонт	руб.	100 000,00р.	
14	Расходы на проведение ежегодного собрания членов ТСЖ (типографские работы)	руб.	20 000,00р.	
15	Семинар (консультационные услуги)	руб.	5 000,00р.	
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>3 919 825,06р.</b>	

№ п/п	Уборка лестничных клеток 2,20/2,64	ед. изм	2023 г.	
			план.	(руб.)
	Наименование затрат			
1	Оплата работы уборщиц лестничных клеток (зарплата, отпускные, праздн. ЕСН, доплата за работу с агрессивными средствами)	руб.	692 785,13р.	
2	Приобретение материалов, инвентаря, хозяйственных, спец. одежды	руб.	40 699,77р.	
3	Доплата за мытье окон в подъездах	руб.	23 514,12р.	
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>756 999,02р.</b>	

№ п/п	Содержание придомовой территории 2,78 / 3,60	ед. изм	2023 г.	
			план.	(руб.)
	Наименование затрат			
1	Оплата работы дворников (зарплата, отпускные, праздн. ЕСН)	руб.	695 559,15р.	
2	Расходы по покосу травы, обрезку кустарника	руб.	22 785,00р.	
3	Расходы по приобретению пескосоляной смеси, почвогрунта, удобрений	руб.	30 296,19р.	
4	Расходы по приобретению материалов, инвентаря, спец. одежды	руб.	59 450,52р.	
5	Резерв на ремонт брусчатки	руб.	35 000,00р.	
6	Договоры на механизированную уборку и вывоз снега с придомовой территории	руб.	150 000,00р.	
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>993 090,86р.</b>	

Услуги по управлению многоквартирным домом 1,40/1,40		2023 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)
1	Оплата работы председателя (зарплата, отпуск, ЕСН)	руб.	437 969,28р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>437 969,28р.</b>

Ремонт жилья 3,10/3,72		2023 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)
1	Договоры на герметизацию аварийных наружных межпанельных швов МКД	руб.	721 683,62р.
2	Договоры на косметический ремонт подъездов МКД	руб.	350 000,00р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>1 071 683,62р.</b>

За пользование и техническое обслуживание лифтов 2,03 / 2,31 (21705,5 кв.м. без81/1)		2023 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)
1	Договор на техническое обслуживание лифтового оборудования	руб.	425 400,00р.
2	Договор на ремонт редуктора привода	руб.	29 508,02р.
3	Договор на техническое переосвидетельствование лифтов	руб.	26 000,00р.
4	Договор на страхование опасных объектов	руб.	3 050,00р.
5	Доплата за совмещение нештатной должности, ответственного за лифтовое хозяйство	руб.	16 405,20р.
6	Договор на диспетчеризацию лифтов	руб.	64 848,00р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>565 211,22р.</b>

Обслуживание газового оборудования 0,50 /0,53 (16611,6 кв.м. без 3/1)		2023 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)
1	Договор на техническое обслуживание наружных газовых сетей	руб.	10 000,00р.
2	Договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	руб.	21 635,59р.
3	Доплата за совмещение нештатной должности, ответственной за газовое хозяйство	руб.	16 405,20р.
4	Договор за техническое обслуживание дымоходов и вентканалов	руб.	53 820,00р.
	<b>Итого:</b>	руб.	<b>101 860,79р.</b>

Расходы на содержание и уборку мест накопления тко 2/58 0,75/0,97		2023 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)
1	Оплата работы уборщика (зарплата, отпускные, празд, ЕСН)		234 540,50р.
2	Расходы по приобретению моющих средств, хлорки		15 000,00р.
3	Расходы по приобретению материалов, инвентаря, спецодежды		19 497,77р.
	<b>Итого:</b>		<b>269 038,27р.</b>

Аварийно-диспетчерская служба 0,33/0,36		2023 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)
1	Договор на аварийно-диспетчерскую службу		107 928,14р.
	<b>Итого:</b>		<b>107 928,14р.</b>

**ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ЗА 2023 Г.**

Всего начислений	руб.	8 058 483,46р.
Всего расходов	руб.	8 223 606,26р.
Распределение дохода по УСН в целевое финансирование	руб.	300 000,00р.
Перерасход 2022 г.	руб.	134 877,20р.
Финансовый результат	руб.	0,00р.



УТВЕРЖДЕН  
Правлением ТСЖ  
«Компас»  
от «29» апреля 2023 г.  
Протокол № 03

### П Л А Н

содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на 2023 год  
по адресу: улица Александровская, дом 81, корпус 1

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвала	апрель-октябрь
2	Выборочный ремонт кровли	до 01.09
3	Очистка кровли	май-июль
4	Выборочный ремонт межпанельных швов	до 01.10
5	Облагораживание газонных насаждений, обрезка кустарников	май-октябрь
6	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	по необходимости
7	Работа в соответствии с комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	до 01.10
8	Покраска трубопроводов наружных газовых сетей	до 01.09
9	Другие виды работ не учтенные в плане	по необходимости

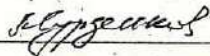
Председатель правления  
ТСЖ «Компас» Н.И. Мурзенков Н.И. Мурзенков

П Л А Н

содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на 2023 год  
по адресу: улица Ленинградская, дом 24а

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Облагораживание газонных насаждений: обрезка кустарника	май-октябрь
2	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	по необходимости
3	Очистка кровли	до 01.08
4	Ремонт мест намокания кирпичной кладки фасада (кв 29)	до 01.06
5	Выборочная обработка фасада гидрофобизирующими составами	до 01.09
6	Работа в соответствии с Комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	до 01.10
7	Замена почтовых ящиков	до 01.12
8	Покраска трубопроводов наружных газовых сетей	до 01.09
9	Монтаж повысительного насоса на линии ХВС	до 01.06
10	Другие виды работ не учтенные в плане	по необходимости

Председатель правления  
ТСЖ «Компас»



Н.И. Мурзенков





УТВЕРЖДЕН  
Правлением ТСЖ  
«Компас»  
от «24» апреля 2023 г.  
Протокол № 03

## П Л А Н

содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на 2023 год  
по адресу: улица Героев, дом 3, корпус 3

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвала	апрель-октябрь до 01.10
2	Выборочный ремонт межпанельных швов	
3	Очистка кровли	апрель-июль май-октябрь
4	Облагораживание газонных насаждений, обрезка кустарников	
5	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	по необходимости
6	Работа в соответствии с Комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	
7	Выборочная замена трубопроводов канализации в подвале	до 01.10
8	Ремонт покрытия козырьков входных групп	до 01.12
9	Восстановление бордюрного камня с торца секции № 1	до 01.09
10	Устранение провала на тротуаре с торца секции № 1	до 01.06
11	Покраска лифтовых кабин	до 01.06
12	Покраска трубопровода наружных газовых сетей	до 01.05
13	Другие виды работ не учтенные в плане	до 01.09
		по необходимости

Председатель правления

ТСЖ «Компас»

Н.И.Мурзенков



УТВЕРЖДЕН  
Правлением ТСЖ  
«Компас»  
от «24» апреля 2023 г.  
Протокол № 03

## П Л А Н

содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на 2023 год  
по адресу: улица Героев, дом 3, корпус 1

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвала	апрель-октябрь
2	Выборочный ремонт межпанельных швов	апрель-октябрь
3	Очистка кровли	май-июль
4	Облагораживание газонных насаждений, обрезка кустарников	май-октябрь
5	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	май-октябрь
6	Работа в соответствии с Комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	до 01.10
7	Ремонт покрытия козырьков входных групп	до 01.09
8	Установка регулирующих задвижек на линии ЦО в ИТП	до 01.10
9	Покраска лифтовых кабин	до 01.05
10	Другие виды работ не учтенные в плане	по необходимости

Председатель правления

ТСЖ «Компас»

Н.И.Мурзенков



## ТСЖ "КОМПАС"

Утв. Решением Правления ТСЖ  
Протокол № 03 от 24.04.2023 г.

### РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ с июля 2023 г.

№ п/п	Наименование услуги	ТСЖ	МО "Город Всеволожск" (Постановление №3233 от 29.07.2022 г.)
		(решение общего собрания) (1 кв.м.)	
1.	<b>Содержание жилого помещения</b>	<b>20,62р.</b>	30,17р.
	в том числе:		
1.1.	Содержание общего имущества ж/д	12,86р.	8,07р.
1.2.	Уборка лестничных клеток	2,64р.	3,60р.
1.4.	Услуги по управлению мкд	1,40р.	4,11р.
1.5.	Текущий ремонт общего имущества	3,72р.	5,06р.
2.	<b>Содержание придомовой территории</b>	<b>3,60р.</b>	9,33р.
3.	<b>Содержание и уборка мест накопления ТКО</b>	<b>2,58р.</b>	2,58р.
4.	<b>Лифт</b>	<b>2,31р.</b>	4,48р.
5.	<b>Обслуживание газ.оборудования, вент.каналов</b>	<b>0,53р.</b>	0,61р.
6.	<b>Аварийно-диспетчерская служба</b>	<b>0,36р.</b>	2,95р.
<b>Итого:</b>		<b>30,00р.</b>	40,79р.

## ТАРИФ НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ С ДЕКАБРЯ 2022 Г.

№ п/п	Наименование услуги	Ед. изм.	Стоимость (НДС в т.ч.) (руб.)	Основание
1	Холодная вода	м.куб	63,25	Приказы Комитета по тарифам и ценовой политике ЛО №492-п от 28.11.2022 г. №516-п от 28.11.2022 г.
2	Канализация	м.куб	80,42	
3	ХВС для ГВС	м.куб.	44,17	
4	Подогрев ХВС для ГВС	г.кал	2 170,24	
5	Отопление	г.кал	2 698,50	
6	Компонент на ТЭ	г.кал	0,066	
7	Э.энергия (день)	кВт ч	5,68	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политике ЛО №346-п от 18.11.2022г.
8	Э.энергия (ночь)	кВт ч	3,09	
9	Э.энергия (Одноставочный)	кВт ч	5,38	