

МАТЕРИАЛЫ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ,
ЧЛЕНОВ
ТСЖ "ДИАЛОГ"

2025 г.

ОБЪЯВЛЕНИЕ



Уважаемые собственники, члены ТСЖ "ДИАЛОГ"!

В соответствии с ЖК РФ (ст.44-48) в период с 23 мая по 23 июня 2025 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-dialog.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 23 июня 2025 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 2024 г.
3. Утвердить Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 г.
4. Утвердить Смету доходов и расходов ТСЖ на 2025 г.
5. Утвердить Размер платы за содержание и ремонт жилья ТСЖ на 2025-2026г.г.
6. При не утверждении размера платы, предложенного ТСЖ, установить размер платы за содержание жилого помещения в мкд согласно Постановления МО "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области, с применением коэффициента ежегодной индексации.
7. Утвердить Отчет о выполнении Плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ за 2024 г. и План содержания и ремонта общего имущества ТСЖ на 2025 г.
8. Утвердить Отчет ревизора ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2024 г.
9. Принятие Решения о месте хранения документов, связанных с проведением общего собрания.

Контактный телефон: +7(81370) 44-418

Правление ТСЖ

Отчет о работе правления ТСЖ «ДИАЛОГ» за 2024 г.

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 содержании 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.

Правление ТСЖ "ДИАЛОГ"



"Утверждено"
Протокол № 03 от 27.02.2025 г.
заседания Правления ТСЖ

ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ
товарищества собственников жилья "ДИАЛОГ"
за 2024 г.

ТСЖ входит один жилой дом по адресу: г. Всеволожск, пер. Олениных, дом 2, корп 1, S 2606,8 м.кв.

№п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сумма
1	Собрано денежных средств с собственников жилья	руб.	1237010,97
2	Учет неиспользованных средств 2023 года	руб.	30676,80
3	Фактические расходы в 2024 году	руб.	1180885,37
4	Финансовый результат экономия (+)/перерасход (-)	руб.	86802,40
5	Нераспределенная прибыль 2024 года	руб.	22445,34
6	Всего неиспользованных средств*	руб.	109247,74

* Денежные средства неиспользованные в 2024 г. на уставную деятельность - будут потрачены на штучатурные работы и гидрофобизацию поверхностей отдельных участков фронтона мкд в апреле-мае 2025 г.

Пояснительная записка

к финансовому отчету о поступлениях и расходовании целевых средств ТСЖ «ДИАЛОГ» за 2024 г.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется по упрощенной системе налогообложения (УСН) "Доходы", с аналитикой по всем статьям расходов.

Финансовый отчет о поступлении и расходовании целевых (денежных) средств за 2024 г. подготовлен на основании данных бухгалтерского учета.

Финансовый отчет включает в себя расходы по управлению, содержанию и эксплуатации жилого дома. Все расходы произведены по целевому назначению на выполнение уставной деятельности.

По состоянию на 31.12.2024 г. на расчетном счете ТСЖ «Диалог» 59 631,10 руб. На специальном счете по формированию средств капитального ремонта 2 540 059,56 руб., фактически расходы не производились.

Текущие долги населения на 31.12.2024 г. по оплате за жилищно-коммунальные услуги составляют 336 970,40 руб., за капитальный ремонт 32 475,83 руб. Долгосрочная задолженность отсутствует.

Долги ТСЖ "Диалог" на 31.12.2023г. перед ресурсоснабжающими организациями составляют 110 602,59 руб. Имеется краткосрочная задолженность.

Смета за 2024 г. исполнена в соответствии с плановыми объемами работ в сумме 1 180 885,37 руб. Финансовый результат выведен с учетом неиспользованных средств 2023-2024 годов, нераспределенной прибыли 2024 года в целевое финансирование. Всего по итогам финансового года не использовано средств на сумму 109 247,74 руб., на которые запланированы штукатурные работы и гидрофобизация отдельных участков фронтона мкд в апреле-мае 2025 г.

Смета на 2025 г. составлена с учетом повышения стоимости договоров с поставщиками 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 на 2025 г. подготовлен с увеличением на 8 %, с учетом начисления в квитанциях с июля 2025 г.

Финансовое положение ТСЖ «Диалог» стабильное, угрозы интересам жильцов и ТСЖ нет.

Исп. Бережнова Т.В
44-418

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизора по годовому отчету ТСЖ «ДИАЛОГ» за 2024 год.

В результате плановой ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2024 год

Проверено:

- 1) Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.
- 2) Правильность исполнения сметы и отражения расходов за 2023 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 специального счета по формированию средств капитального ремонта.

Выявлено:

1) Смета за 2024 г. исполнена полностью. Финансовый результат, с учетом нераспределенной прибыли за 2024 г. в целевое финансирование, составляет 109 247,74 руб. (не использовано денежных средств).

2) Все расходы полностью отражены в финансовом отчете, документально подтверждены.

3) Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт составил 101 %.

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 (РСО).

6) ТСЖ самостоятельно проводит работу с должниками. За 2024 г. имеются два должника с задолженностью свыше шести месяцев.

7) Со всеми поставщиками работ (услуг) заключены договоры, расчеты производятся только через банк своевременно, обоснованно, в полном объеме.

8) Наличные денежные средства в кассу не поступают.

9) Для формирования фонда капитального ремонта открыт специальный счет в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк 11.06.2014 г. Отчеты в ГЖИ ЛО сдаются ежеквартально и размещаются на сайте ГИС ЖКХ. По состоянию на 31.12.2024 г. на специальном счете сформировано 2 540 059,56 руб. Фактических расходов из средств капитального ремонта не производилось.

Заключение:

- Нарушений и злоупотреблений в финансово-хозяйственной деятельности не выявлено.
- Расчеты с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг производятся своевременно, в полном объеме. Имеется небольшая краткосрочная задолженность.
- Все расходы произведены в соответствии с уставной деятельностью.
- Работу Правления и Председателя считать удовлетворительной.

Ревизор (Бойцева Н.В.)

Сведения по расчетам с собственниками жилья в 2024 г.

№ п/п	Наименование статьи	По данным базы программного обеспечения "Система С-300"			Задолженность за собственниками на 31.12.2024 г.
		Задолженность на 01.01.2024 г.	Начислено	Собрано	
1	Содержание жилья**	111 720,30	1 219 250,03	1 237 010,97	93 959,36
2	Горячая вода	30 061,72	369 931,59	346 168,04	53 825,27
3	Канализация	33 726,42	405 911,73	390 736,79	48 901,36
4	Отопление	127 316,34	684 086,92	696 951,15	114 452,11
5	Холодная вода	16 233,77	191 113,71	187 876,16	19 471,32
6	Электроэнергия	2 827,66	85 705,55	82 172,23	6 360,98
7	Пени (прочие доходы)*	-	2 731,08	2 731,08	-
8	Взнос на капитальный ремонт	34 079,94	372 078,80	373 682,91	32 475,83
	Итого:	355 966,15	3 330 809,41	3 317 329,33	369 446,23

Состояние расчетов с ресурсоснабжающими организациями в 2024 г.

№ п/п	Договор на оказание услуг	Задолженность на 01.01.2024 г.	Выставлено счетов	Оплачено по счетам	Задолженность на 31.12.2024 г.
1	ОАО "ВТ-сети"	186 134,60	1 573 293,64	1 652 150,30	107 277,94
2	ООО "РКС-энерго"	3 973,02	85 868,05	84 622,95	5 218,12
	Итого:	190 107,62	1 659 161,69	1 736 773,25	112 496,06

Доход по упрощенной системе налогообложения (УСН) от хозяйственной деятельности в 2024 г.

№п/п	Наименование услуги	Доход по УСН	Налог на доход 6%	Распределено в Сод. жилья
1	Услуги по предоставлению доступа в МОП	21147,26	1269,00	19878,26
2	Пени по уставной деятельности	2731,08	164,00	2567,08
	Итого:	23878,34	1433,00	22445,34

Справочно:

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

**В том числе повышающий коэффициент на холодное и горячее водоснабжение 15459,59 руб.



УТВЕРЖДЕН
Правлением ТСЖ
«Диалог»
от «14» 02 2025 г.
Протокол № 03

ОТЧЁТ

содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме за 2024 год
по адресу: переулок Лениных, дом 2, корпус 1

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Отметка о выполнении
1	Очистка кровли	выполнено
2	Дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвала	выполнено
3	Ремонт мест лещения кирпичной кладки фасада	выполнено
4	Выборочная обработка гидрофобизирующими составами кирпичной кладки фасада и ограждающих конструкций	выполнено
5	Облагораживание газонных насаждений, обрезка кустарников	выполнено
6	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	выполнено
7	Работа в соответствии с Комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	выполнено
8	Покраска труб наружных газовых сетей	не выполнено
9	Другие виды работ не учтенные в плане	выполнено

Председатель правления
ТСЖ «Диалог»



Н.И.Мурзенков

"Утверждено"
Протокол № 03 от 03.02.2025 г.
заседания Правления ТСЖ

С М Е Т А
товарищества собственников жилья "ДИАЛОГ"
на 2025 г.

В ТСЖ входит один жилой дом по адресу: г. Всеволожск, пер. Олениных, дом 2, корп 1, S 2606,8 м.кв.

Содержание общего имущества жилого фонда 24,01/25,95			2025 г.
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм	план. (руб.)
1	Расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем ХВС и ГВС, в т.ч. приобретение материалов	руб.	18000,00
2	Расходы на приобретение канцтоваров, почтовые расходы, типографскую продукцию	руб.	4000,00
3	Расходы по договору на обслуживание расчетных счетов	руб.	41000,00
4	Договор на обслуживание ООО "ЕИС ЖКХ", размещение информации на сайте ГИС ЖКХ	руб.	24000,00
5	Договоры на оказание юридических услуг, оплата госпошлины, суд. расходы (с учетом возмещения)	руб.	2000,00
6	Оплата работ обслуж. персонала (бухгалтер, инженер, электрик, сантехник, паспортист, праздн. отпускные, ЕСН)	руб.	475200,00
7	Договор на право использование программы Контур.Диалог, абонентское обслуживание, обслуживание ЭДО	руб.	20000,00
8	Договоры на обслуживание теплого и водоснабжения узлов мкд, промывку системы отопления	руб.	100420,00
9	Доплата за совмещение нештатных должностей ответственных за тепловое, электрическое хозяйство, пожарную безопасность	руб.	12900,00
10	Договоры на аренду офисного помещения ТСЖ, уборку офисного помещения, расходы на разнос квитанций	руб.	97000,00
11	Договор на дератизацию, дезинсекцию подвала и чердака, дезинфекцию подъездов мкд	руб.	16000,00
12	Договоры на метрологическое обеспечение приборов, замену и ремонт	руб.	4800,00
13	Расходы на проведение ежегодного собрания членов ТСЖ (типографские работы)	руб.	1500,00
14	Резерв на непредвиденные расходы	руб.	0,00
Итого:			816820,00

Уборка лестничных клеток 4,30/4,64			2025 г.
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм	план. (руб.)
1	Оплата работы уборщицы лестничных клеток (зарплата, отпускные, праздничные, ЕСН)	руб.	132000,00
2	Приобретение материалов, инвентаря, хозяйственных	руб.	7000,00
3	Доплата за мытье окон	руб.	5200,00
Итого:			144200,00

Содержание придомовой территории 4,90/5,29			2025 г.
№ п/п	Наименование затрат	ед. изм	план. (руб.)
1	Оплата работы дворника (зарплата, отпускные, праздничные, ЕСН)	руб.	94392,00
2	Приобретение пескосоляной смеси, почвогрунта, удобрений	руб.	10000,00
3	Приобретение материалов, инвентаря, спецодежды	руб.	5500,00
4	Договоры на покос травы, обрезку кустарника	руб.	15000,00
5	Договоры на механизированную уборку и вывоз снега с придомовой территории	руб.	50000,00
Итого:			174892,00

Услуги по управлению многоквартирным домом 3,50/3,78				2025 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)		
1	Оплата работы председателя, отпускные, ЕСН	руб.	110000,00		
Итого:			руб.	110000,00	
Ремонт жилья 1,65/1,78				2025 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)		
1	Резерв на ремонт жилья	руб.	139000,00		
Итого:			руб.	139000,00	
Обслуживание газового оборудования 1,06/1,14				2025 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план.(руб.)		
1	Договор на техническое обслуживание наружных газовых сетей	руб.	14000,00		
2	Договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	руб.	4000,00		
3	Доплата за совмещение нештатной должности, ответственности за газовое хозяйство	руб.	4300,00		
4	Договор на техническое обслуживание дымоходов и вентканалов	руб.	5520,00		
Итого:			руб.	27820,00	
Содержание и уборка мест накопления тко 0,40/0,40				2025 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план (руб.)		
1	Договор на использование площадки тко (содержание и уборка мест накопления тко (7 мес.))	руб.	12512,00		
Итого:			руб.	12512,00	
Аварийно-диспетчерская служба 0,40/0,43				2025 г.	
№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	план (руб.)		
1	Договор на аварийно-диспетчерскую службу	руб.	12512,00		
Итого:			руб.	12512,00	
Планируемый финансовый результат на 2025 г.					
№ п/п					
1	Начисления собственникам	руб.		1308509,00	
2	Планируемые расходы	руб.		1437756,00	
3	Распределение дохода по УСН 2025г. в целевое финансирование	руб.		22445,34	
4	Неиспользованные средства в 2025 г.	руб.		86802,40	
5	Доход по УСН в 2025г.	руб.		19999,26	
6	Финансовый результат экономия (+)/перерасход (-)	руб.		0,00	



УТВЕРЖДЕН
Правлением ТСЖ
«Диалог»
от 22.02.2025 г.
Протокол № 03

П Л А Н

содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на 2025 год
по адресу: переулок Лениных, дом 2, корпус 1

№ п/п	Перечень необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества	Сроки проведения
1	Очистка кровли	май-июль
2	Дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвала	апрель-сентябрь
3	Ремонт мест лещения кирпичной кладки фасада	до 01.10
4	Выборочная обработка гидрофобизирующими составами кирпичной кладки фасада и ограждающих конструкций	до 01.10
5	Облагораживание газонных насаждений, обрезка кустарников	до 01.10
6	Покос травы на газонах придомовой территории (не менее 3 раз)	до 01.10
7	Работа в соответствии с Комплексным планом мероприятий по подготовке к отопительному сезону	до 01.10
8	Частичный косметический ремонт лестничных клеток	до 01.10
9	Покраска труб наружных газовых сетей	до 01.10
10	Другие виды работ не учтенные в плане	по необходимости

Председатель правления
ТСЖ «Диалог»  Н.И.Мурзенков



ТСЖ "ДИАЛОГ"

Утв.Решением общего собрания

Протокол № __ от " __ " 2025 г.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛЬЯ с 01 июля 2025 г.

№ п/п	Наименование услуги	ТСЖ	МО "Город Всеволожск"	
		(решение общего собрания) (руб./кв.м. общей площади) жилого помещения)	(Постановление №3233 от 29.07.2022г.) руб./кв.м. общ. площ. жилого помещ.	(справочно)
1.	Содержание жилого помещения	36,15р.		20,84р.
	в том числе:			
1.1.	Содержание общего имущества ж/д	25,95р.		8,07р.
1.2.	Уборка лестничных клеток	4,64р.		3,60р.
1.3.	Услуги по управлению мкд	3,78р.		4,11р.
1.4.	Текущий ремонт общего имущества	1,78р.		5,06р.
2.	Содержание придомовой территории	5,29р.		9,33р.
			(руб./кв.м. площади придомовой территории)	
3.	Содержание и уборка мест накопления ТКО	0,43р.		2,58р.
4.	Лифт	нет		4,48р.
5.	Обслуживание газ.оборудования, вент.каналов	1,14р.		0,61р.
6.	Аварийно-диспетчерская служба	0,43р.		2,95р.
Итого:		43,44р.		40,79р.