

ГринЛандия

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ОТЧЕТ 2024

Уважаемые соседи!

Управление в наших домах строится на основе взаимного доверия и эффективных коммуникаций. Одним из инструментов взаимодействия в Гринландии является бюллетень — «Отчет ТСЖ», в котором мы стараемся отразить самые актуальные для ТСЖ вопросы.

Перед вами отчет о проделанной работе ТСЖ за 2024 год. Все отчеты также можно посмотреть на сайте ТСЖ: **www.grnland.ru**, в разделе «Документы», там вы сможете ознакомиться с отчетами за все предыдущие периоды работы нашего правления и другой полезной документацией ТСЖ.

Правление ТСЖ всегда открыто для конструктивных предложений!
Для обратной связи: пишите на почту: info@grnland.ru, приходите на прием к председателю каждый вторник с 19 до 21 часа.

КОМФОРТНОЙ ВАМ ЖИЗНИ!

*С уважением,
Правление ТСЖ:
Андреев Юрий Иосифович
Макаренко Нина Ивановна
Разумовский Владимир Юрьевич
Шустерман Илья Михайлович
Юшкевичене Елена Михайловна*

ТЕЛЕФОН ЧОП

В случае выявления нарушений общественного порядка, других противоправных действий звоните по телефону:

507-55-54 доб. 2

**СОХРАНИТЕ ТЕЛЕФОН
В СВОЕМ МОБИЛЬНОМ.**

Если вы обнаружили неправильно припаркованный автомобиль, можно позвонить охране, она сделает замечание владельцу.

В обязанности охраны входит:

1. Предотвращение противоправных действий
2. Круглосуточное видеонаблюдение
3. Обход территории, подъездов и пожарных лестниц
4. Блокирование правонарушителей до приезда полиции
5. Разбирательство с шумными соседями

В случае, если возникают замечания или пожелания по улучшению качества работы охраны, пишите по адресу: info@grnland.ru



ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ 2024	4
1. Завершение ремонта приквартирных коридоров и лифтхоллов	4
2. Установка камер видеонаблюдения	4
3. Ремонт асфальта во дворе	5
4. Благоустройство перед калиткой на ул. Ушинского	5
5. Столбики	6
6. Ремонт и регулировка пластиковых дверей	6
7. Частичное восстановление и покраска ограждений	6
8. Работы по озеленению	7
9. Ремонт повышающих насосов ХВС	7
10. Смена подрядной организации по обслуживанию ковров	7
11. Организация непрерывного технического обслуживания	8
12. Организация новогоднего праздника	10
13. Разъяснения по смете 2024 года	10
II. ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ 2025	10
II-1. СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ КОРПУСА 1; КОРПУСА 2; КОРПУСА 3	
1. Процедурные вопросы: 1.1. Выбор председателя собрания 1.2. Выбор секретаря собрания 1.3. Выбор счетной комиссии	10
2. Рассмотрение вопроса о необходимости подключения к услуге видеонаблюдения в приложении Госуслуги Дом	10
3. Подтверждение решения общего собрания об охране территории силами ЧОП	11
4. Подтверждение решения об уведомлении собственников об общих собраниях, путем размещения уведомлений на досках информации в каждой парадной многоквартирного дома	12
5. Определение места хранения бюллетеней	12
II-2. СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ	
ВОПРОСЫ с №1 по №5. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.	12
ВОПРОС 6. Выборы правления ТСЖ.	12
ВОПРОС 7. Выборы ревизионной комиссии ТСЖ.	12
ВОПРОС 8. Выборы счетной комиссии ТСЖ.	12
ВОПРОС 9. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения, общедомового имущества и потребленные коммунальные услуги	12
ВОПРОС 10. Переименование статьи «Услуги вычислительного центра» (Услуги ВЦ) и утверждение размера платы.	12
ВОПРОС 11. Утверждение размера платы по статье «охрана территории силами ЧОП»	12
ВОПРОС 12. Утверждение размера платы по статье «Диспетчеризация»	12
ВОПРОС 13. Рассмотрение вопроса о предоставлении правлению ТСЖ права перераспределения средств между статьями расходов в пределах установленного сметой лимита расходов.	13
ВОПРОС 14. Определение места хранения бюллетеней.	13
III. МЕРОПРИЯТИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В СМЕТУ НА 2025	13
Приложение №1. План доходов 2025	14
Приложение №2. План расходов 2025	15
Приложение №3. Финансовый отчет 2024	16
Приложение №4. Отчет ревизионной комиссии 2024	17

I. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ 2024

1. ЗАВЕРШЕНИЕ РЕМОНТА ПРИКВАРТИРНЫХ КОРИДОРОВ И ЛИФТХОЛЛОВ

В 2024 году завершился поэтапный косметический ремонт лифтхоллов и приквартирных коридоров начавшийся в 2020 году. Все подъезды отремонтированы. Таким образом косметический ремонт всех лифтхоллов и приквартирных коридоров во всех корпусах полностью завершен.



2. УСТАНОВКА КАМЕР ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ

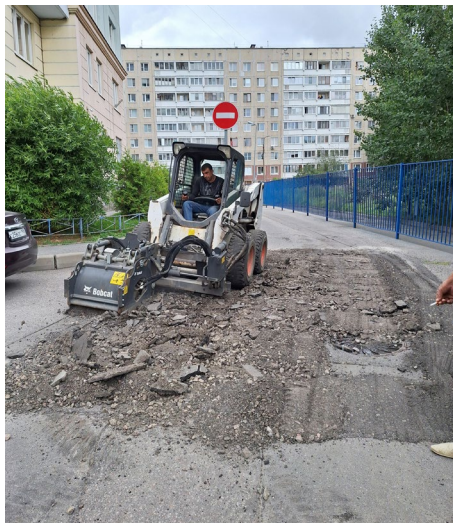
В 2024 году продолжились работы по устранению «слепых» зон, согласно утвержденным на общем собрании планам ТСЖ по благоустройству территории на 2024 год. Были установлены две новые видео камеры у подъезда 1 корпуса 1 и у детской площадки.

Напоминаем, что в случае необходимости в просмотре видеозаписи доступ к видеонаблюдению предоставляется всем жителям «ГринЛандии» путем подачи заявления в диспетчерскую ТСЖ



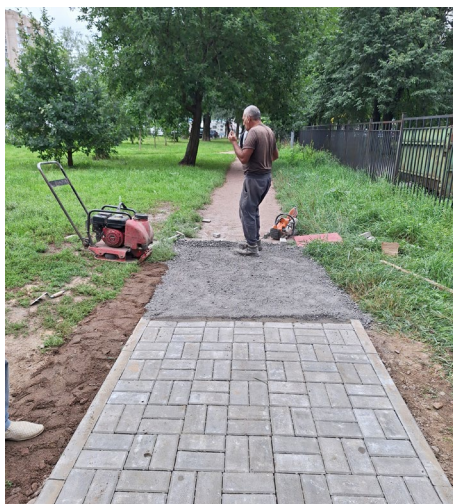
3. РЕМОНТ АСФАЛЬТА ВО ДВОРЕ

В августе 2024 года выполнены работы по частичной замене асфальта, восстановлению отсыпки дома, так же восстановлены два провалившихся люка канализации. Отремонтированы спуски с тротуара для колясок. Также подрядной организацией проведены работы по устранению замечаний в рамках гарантийных обязательств.



4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЕРЕД КАЛИТКОЙ НА УЛ. УШИНСКОГО

По просьбам жителей перед калиткой на улицу Ушинского на месте образовавшейся лужи выложена брусчатка. Теперь вход на территорию ГринЛандии всегда сухой и чистый.



5. СТОЛБИКИ

Заново установлена и укреплена часть столбиков, ограждающих тротуар от автомобилей. Просим автомобилистов относиться бережно к нашему с вами имуществу и при парковке не задевать ограничительные столбики. Не забывайте, что восстановление столбиков производится из нашего с вами кармана, т.е. за счет Товарищества.



6. РЕМОНТ И РЕГУЛИРОВКА ПЛАСТИКОВЫХ ДВЕРЕЙ

На первых этажах выполнен ремонт и регулировка пластиковых дверей входной группы: нижняя сэндвич-панель укреплена металлической защитой. Где было необходимо отрегулированы двери по высоте, заменена фурнитура, отрегулированы доводчики, подкрашены сколы и царапины на створках.

7. ЧАСТИЧНОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ И ПОКРАСКА ОГРАЖДЕНИЙ

В летний период проведена частичная покраска ограждений вокруг территории ТСЖ, а также выполнен необходимый ремонт.



8. РАБОТЫ ПО ОЗЕЛЕНЕНИЮ

На территории ТСЖ посажены од-нолетники: ампельные петунии, бего-нии, тагетес, целозия и колеус. У подъ-ездов первого корпуса (со стороны Тимуровской ул.) высажен многолет-ник — живучка Бургунди.

Также в весенний и осенний перио-ды была проведена санитарная обрез-ка сучьев кустарника и формирование кроны, обработка против насекомых, рыхление куртин, прополка, полив, подкормка.

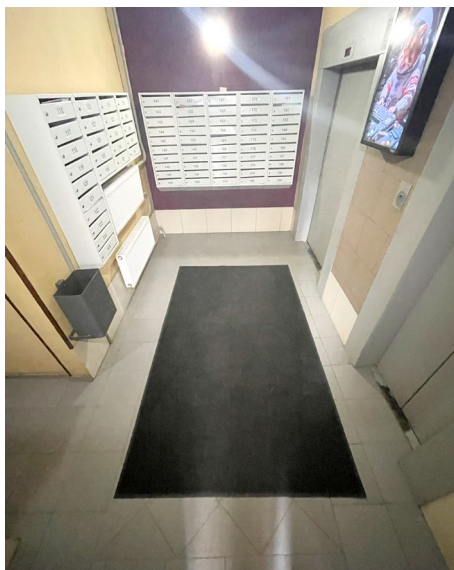


9. РЕМОНТ ПОВЫШАЮЩИХ НАСОСОВ ХВС

В связи с поломкой и частичным выходом из строя повышающих насо-сов для ХВС был выполнен их ремонт. Так же ежемесячно проводилось их техническое обслуживание.

10. СМЕНА ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ КОВРОВ

Из-за неоднократного нарушения договорных обязательств, в том числе нарушения сроков замены ковров на первых этажах, замечаниям к качеству чистки ковров и попыток повышения стоимости услуг с нарушением уста-новленных договором условий, Прав-лением было принято решение о пои-ске нового подрядчика и заключению договора по обслуживанию ковровых покрытий на оптимальных для ТСЖ ус-ловиях.



11. ОРГАНИЗАЦИЯ НЕПРЕРЫВНОГО ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Проводились следующие ежедневные работы: вывоз мусорных баков, очистка урн от мусора на первых этажах в лифтхолле, уборка приквартирных коридоров и лифтовых холлов (по графику), уборка лифтов, протирка всех входных дверей, стёкол, зеркал, протирка почтовых ящиков, уборка на контейнерной площадке.

Также регулярно выполнялось: мытьё мусорных баков, уборка территории, подсыпка реагентом в зимний период, вынос крупногабаритного мусора с этажей, складирование картона в специально отведенном месте. Полив зелёных насаждений. Косьба газонов.



Сантехниками ТСЖ ежедневно проводился осмотр чердаков и подвалов на предмет выявления и предотвращения аварийных ситуаций. Стравливался воздух из стояков центрального отопления и горячего водоснабжения при утреннем обходе и после аварий.

На протяжении года выполнялись работы по текущему и аварийному ремонту трубопроводов: стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации. При аварийной ситуации проводилась замена труб, запорной арматуры и фитингов, сварочные работы. Проводилась профилактическая прочистка канализации от дома до ревизионных колодцев, канализационных стояков с 16 по 1 этажи. При возникновении аварийных ситуаций, проводилась частичная замена стояков горячего водоснабжения в квартирах. На прямом трубопроводе ГВС были выявлены аварийные места в связи с образованием свищей. В связи с этим заменён участок трубы.

В помещении повысительного насоса ХВС заменены заглушки на распределительном узле (коллекторе) холодной воды. Был произведён ремонт повысительных насосов в первом и третьем корпусах, а так же проводилась ежемесячная профилактика и техническое обслуживание всех повысительных насосов. В помещении пожарного насоса первого корпуса была произведена сварка резьбы для установки манометра.

Для сдачи дома к отопительному сезону проведены работы по прочистке и замене фильтров в ИТП, приобретены и заменены запорные краны на стояках горячего и холодного водоснабжения, произведена набивка сальников, промывка всей системы центрального отопления. Выполнена опрессовка системы центрального отопления. Была проведена замена прокладок между фланцами, отремонтированы регуляторы температуры горячего водоснабжения. Выполнены ремонтные работы в индивидуальном тепловом пункте (ИТП), приобретены и заменены краны для манометров, обратные клапаны на циркуляционных узлах горячего водоснабжения, отрегулированы клапаны давления на циркуляционных узлах. Выполнена сдача индивидуального теплового пункта к отопительному сезону 2024–2025 годов.



Электриком ТСЖ выполнялись работы в порядке текущей эксплуатации — проверка освещения помещений: подвальных, чердачных, пожарных насосов, насосных станций, в помещениях ИТП, кабельных помещений, проверка наружного и внутреннего освещения, замена перегоревших ламп в местах общего пользования. Ежедневный осмотр в **главных распределительных щитах (ГРЩ)**, контроль напряжения на фидерах, проводилась поверка оборудования, согласно межповерочным интервалам.

Службами ТСЖ также выполнялись работы по уборке подвальных помещений, уборке кровли, уборке чердачных помещений, очистке крышек люков от грязи и наледи.

Выполнялись плотницкие ремонтные работы: замена замков в дверях подвальных помещений, смазка замков, установка и замена ручек на окнах, замена запорных механизмов на стеклопакетах в парадных. Выполнена сварка ограждения на выходе в чердачное помещение.



Был выполнен частичный ремонт дверей в лифтовых холлах по гарантийным обязательствам подрядчика.

В водомерном узле 3 корпуса была проведена поверка прибора учёта.

На протяжении всего года производилось обслуживание и выполнялся необходимый ремонт лифтового оборудования. Проводились работы по замене редукторов; канатоведущих шкивов; замене изношенных тросов (канатов) в лифтовом механизме; замене лебёдки и подшипников, платы. Выполнена замена электродвигателя привода дверей кабины лифта в грузовом лифте кор. 1 пар. 3, ремонт табло индикации первого этажа. Заменен ограничитель скорости лифта. Установлен частотный преобразователь. Специализированной организацией выполнены плановые проверки лифтов и лифтового оборудования, **подтверждена безопасность эксплуатации лифтов.**



Подрядными организациями проводились ремонтные работы калиток, ограждения. Заменены петли на створках, проведено исправление геометрии столбов, выполнена сварка ограничителей створок ворот. Приобретены и заменены: кнопка выхода на калитке у въездных ворот, фотоэлементы на воротах, переговорное устройство на въезде и на посту охраны. Заменены бронзовые втулки и отремонтированы приводы на воротах. Выполнялась профилактика оборудования.

12. ОРГАНИЗАЦИЯ НОВОГОДНЕГО ПРАЗДНИКА

Новогодний праздник отмечали как обычно 7 января, время наиболее удобное и не суетливое. По традиции были аниматоры, музыкальное сопровождение, микрофоны и колонки. Мы так же обратили внимание, что елка ниже 4 метров уже не смотрится как в предыдущее года. Возможно это потому, что соседние туи у нас выросли и выглядят привлекательнее и ярче, чем новогодняя елочка.

Будем это учитывать и брать елки выше 4 метров.



13. РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО СМЕТЕ 2024 ГОДА

При подготовке сметы расходов на 2024 год произошел технический сбой, в связи с чем, статья «Зарплата работников ТСЖ» была некорректно отражена. Для выплаты заработной платы работником ТСЖ в полном объеме перерасход по этой статье отнесен на статью «Непредвиденные расходы». При этом заработная плата работникам ТСЖ в 2024 году не изменялась.

II. ВОПРОСЫ К ГОЛОСОВАНИЮ 2025

II-1. СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ КОРПУСА 1; КОРПУСА 2; КОРПУСА 3

1. ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ:

- 1.1. Выбор председателя собрания
- 1.2. Выбор секретаря собрания
- 1.3. Выбор счетной комиссии

2. РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСА О НЕОБХОДИМОСТИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ К УСЛУГЕ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В ПРИЛОЖЕНИИ ГОСУСЛУГИ ДОМ

Процедурный вопрос, требующий решения собственников. На данный момент Правление ТСЖ считает данную услугу не доработанной и предлагает нашим собственникам принять **ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ** — проголосовать **«ПРОТИВ»**. 

ПОЯСНЕНИЕ данного предложения:

Предложение сервиса Госуслуги Дом может быть интересно домам, где уровень развития централизованного видеонаблюдения находится на нулевом этапе.

Сервис Госуслуги Дом предлагает видеонаблюдение только через домофоны и во дворе. Причем данная услуга видеонаблюдения оказывается единственным провайдером ДОМ.РУ на платной основе за счет средств собственников.

Тогда как в ТСЖ «ГринЛандия» данная услуга оказывается бесплатно за счет средств ТСЖ, и в большем объеме — помимо видеонаблюдения через домофоны и дворовые территории, в ТСЖ имеются камеры на первых этажах лифтхоллов и черных лестниц и внутри лифтов.

Особенно хотелось бы отметить, что сервис Госуслуги Дом оказывает данную услугу единственным провайдером ДОМ.РУ, без права собственников в выборе других провайдеров. Таким образом, считаем данное предложение кабальным и недоработанным — предлагаем проголосовать **«ПРОТИВ»**. 

3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ОБ ОХРАНЕ ТЕРРИТОРИИ СИЛАМИ ЧОП

Процедурный вопрос, требующий решения собственников. Решение об утверждении охраны территории силами ЧОП было принято на общем собрании членов ТСЖ в 2015.

Мы с вами уже и не помним о том, что раньше можно было обнаружить наркоманов в подъездах и на пожарных лестницах, как гоняли бомжей

с помойки, сегодня ассоциальные элементы, понимая, что территория находится под наблюдением сил ЧОП обходят дом стороной. Ну и в целом, благодаря ограждению территории и обеспечению территории дежурством силами ЧОП выше стоимость наших с вами квадратных метров на рынке недвижимости.

Конечно, есть что еще улучшать, в т.ч. и качество кадрового состава сотрудников ЧОП, но в целом, полезность принятого нами решения доказано временем. Сегодня необходимо подтвердить данное решение на собрании собственников.

Считаем целесообразным подтвердить необходимость охраны территории силами ЧОП большинством собственников, путем подтверждения ранее принятого решения об охране территории силами ЧОП. Также напоминаем собственникам, что придомовая территория не является парковкой и не предназначена для длительного хранения транспортных средств.

Давайте уважать соседей и не хранить автохлам. Парковочных мест значительно меньше, чем квартир в нашем комплексе, и все хотят пользоваться территорией. Просим проголосовать **«ЗА»**. 



4. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РЕШЕНИЯ ОБ УВЕДОМЛЕНИИ СОБСТВЕННИКОВ ОБ ОБЩИХ СОБРАНИЯХ, ПУТЕМ РАЗМЕЩЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЙ НА ДОСКАХ ИНФОРМАЦИИ В КАЖДОЙ ПАРАДНОЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Процедурный вопрос, требующий принятия решения собственниками помещений. Просим проголосовать «ЗА». 

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ МЕСТА ХРАНЕНИЯ БЮЛЛЕТЕНЕЙ

Процедурный вопрос, требующий принятия решения собственниками помещений. Просим проголосовать «ЗА». 

II-2. СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ

► ВОПРОСЫ С №1 ПО №5. **Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ.**

► ВОПРОС 6. **Выборы правления ТСЖ.**

► ВОПРОС 7. **Выборы ревизионной комиссии ТСЖ.**

► ВОПРОС 8. **Выборы счетной комиссии ТСЖ.**

► ВОПРОС 9. **Утверждение размера платы за содержание жилого помещения, общедомового имущества и потребленные коммунальные услуги.**

Для возмещения инфляционных издержек необходимо повышение следующих статей:

«Текущий ремонт» на 2 руб. 31 коп.: с 9 руб. 23 коп. до 11 руб. 54 коп./м. кв.

«АХР» на 1 руб. 50 коп.: с 5 руб. 98 коп. до 7 руб. 48 коп./м. кв

«Услуги ВЦ и ГИС ЖКХ» на 9 руб.: с 20 руб. до 29 руб. с квартиры

► ВОПРОС 10. **Переименование статьи «Услуги вычислительного центра» (Услуги ВЦ) и утверждение размера платы.**

В связи с необходимостью размещения большого и детализированного объема информации на порталах ГИС ЖКХ, ТСЖ вынуждено привлекать для этого специализированные компании, оплата услуг которых требуют дополнительных средств. В связи с этим предлагается переименовать статью «Услуги ВЦ» в «Услуги ВЦ и ГИС ЖКХ» и оплачивать данный вид услуг из этой статьи.

► ВОПРОС 11. **Утверждение размера платы по статье «охрана территории силами ЧОП».**

Для повышения качества оказываемых услуг, повышения качества кадрового состава сотрудников ЧОП и возмещения инфляционных издержек необходимо повышение оплаты по статье: «Охрана территории силами ЧОП» с 325 руб. до 380 руб. с квартиры (последний раз тариф менялся в 2022 году).

► ВОПРОС 12. **Утверждение размера платы по статье «Диспетчеризация».**

Для возмещения инфляционных издержек и необходимости ремонта оборудования Диспетчеризации необходимо повышение оплаты на 0 руб. 70 коп.: с 2 руб. 78 коп. до 3 руб. 48 коп./м. кв.

Хотелось бы отметить, что указанные выше тарифы в ТСЖ «ГринЛандия» не увеличивалась с 2022 года. Для информации: за этот период городские тарифы выросли в среднем на 30%. Тогда как тарифы ТСЖ за этот же период мы поднимаем только сейчас на 25%.

- **ВОПРОС 13. Рассмотрение вопроса о предоставлении правлению ТСЖ права перераспределения средств между статьями расходов в пределах установленного сметой лимита расходов.**

В процессе работы ТСЖ и составления сметы, с учетом сегодняшней ситуации в стране, ТСЖ сложно сориентироваться на год вперед, поэтому для стабильного финансирования всех необходимых затрат при реализации деятельности ТСЖ предлагаем разрешить правлению ТСЖ перераспределять средства между статьями расходов внутри утвержденного плана расходов, но не более утвержденной общей суммы расходов ТСЖ на год.



- **ВОПРОС 14. Определение места хранения бюллетеней.**

III. МЕРОПРИЯТИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В СМЕТУ НА 2025

- ☒ Замена входных металлических дверей на более современные. Покраска дверей в мусоросборные камеры и на черные лестницы.
- ☒ Ремонт тамбуров между входной и пластиковой дверью на 1-ых этажах
- ☒ Покраска скамеек у подъездов
- ☒ Ремонт отмостки
- ☒ Замена трубопровода ХВС в подвале первого корпуса.
- ☒ Обновление разметки парковочных мест



ПЛАН ДОХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГРИНЛАНДИЯ» НА 2025 ГОД

СТАТЬЯ ДОХОДОВ	2025
1. Доходы по квартплате по содержанию помещений	Сумма
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	4 868 313
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	5 325 722
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1 456 291
Очистка мусоропроводов	516 748
Содержание и ремонт лифтов	2 583 944
АХР	3 451 582
Диспетчеризация	1 605 464
Освещение мест общего пользования	665 000
Охрана силами ЧОП	3 172 540
Х.В. Общедомовое	70 000
Г.В. Общедомовое	250 000
Водоотведение общедомовое	142 000
эксплуатация общедомовых приборов учета	341 202
ИТОГО по разделу 1	24 448 806
2. Прочие доходы по квартплате	
Домофон	357 600
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	229 941
Радио	490 000
Антенна	1 020 000
Услуги ВЦ	232 440
Экобокс	72 056
ИТОГО по разделу 2	2 402 037
3. Прочие доходы от коммерческой деятельности	
Доходы от коммерческой деятельности	1 650 000
ИТОГО по разделу 3	1 650 000
ВСЕГО ДОХОДОВ	28 500 843
4. Коммунальные услуги (справочно)	
Отопление + ГВС	14 500 000
Электроэнергия	7 050 000
Холодная вода и водоотведение	6 050 000
ИТОГО по разделу 4	27 600 000
ИТОГО план доходов за год справочно	56 100 843

ПЛАН РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГРИНЛАНДИЯ» НА 2025 ГОД

СТАТЬЯ РАСХОДОВ	2025
1. Общехозяйственные расходы	
СОД общего имущества	7 804 000
Обслуживание и ремонт видеокамер	80 280
Обслуживание и ремонт ворот	109 000
Уборка и вывоз снега	200 000
Лифт	1 075 000
Ремонт лифтов	600 000
Аварийная служба	552 200
ЗП работников ТСЖ	3 149 000
Вознагражд председателя	1 056 000
Налоги с ЗП	1 296 486
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	108 000
Оплата услуг обслуж банка	85 000
Телефон	101 400
Хоз. расходы	150 000
Юридическое обслуживание и судебные издержки	750 000
Дератизация и дезинфекция	20 000
Техническое обслуживание ОДС	135 000
Освещение МОП	210 000
Экспл-я приборов учета КУУТЭ	40 000
Экспл-я приборов учета х.в.	10 000
Печать квит. по кап. ремонту	27 000
Вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии	160 000
Аренда ковровых покрытий	392 860
Организация новогодних мероприятий	80 000
ЧОП	3 172 540

ИТОГО по разделу 1 21 363 766

СТАТЬЯ РАСХОДОВ	2025
2. Расходы, перечисляемые сторонним организациям	
Домофон	357 600
АППЗ	229 941
Радио	440 000
Антенна	1 010 000
ВЦ	232 440
Экобокс	35 000

ИТОГО по разделу 2 2 304 981

3. Расходы на текущий ремонт и благоустройство	
Текущий ремонт (в т.ч. подъездов)	4 532 096
Фонд непредвиденных расходов	300 000

ИТОГО по разделу 3 4 832 096

ВСЕГО РАСХОДОВ 28 500 843

4. Коммунальные услуги (справочно)	
Отопление +гвс	14 500 000
Электроэнергия	7 050 000
Холодная вода и водоотведение	6 050 000

ИТОГО по разделу 4 27 600 000

**ИТОГО
план расходов за год 56 100 843**

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «ГРИНЛАНДИЯ» ЗА 2024 ГОД

ОСТАТОК НА Р/С НА 01.01.2024 ГОДА, РУБ		4 128 799,51
ДОХОДЫ ЗА ГОД	Начислено, руб	Поступило, руб
От населения	49 113 597,05	49 564 634,09
в том числе Пени оплачены		201 792,29
задолженность от населения за ком. услуги, общая на 31.12.2024 года	1 191 214,98	
в том числе более 3-х месяцев	488 989,49	
прочее поступление на р/с		1 721 594,81

ИТОГО ДОХОДОВ 51 286 228,90

Справочно прочие поступления	Начислено, руб.	Поступило, руб.
Проценты, перечисленные по дог.на размещение денежных средств (депозит)		445 598,91
Поступление от коммерческой деятельности		1 044 725,00
ООО «П.А. К. Т.» (радио)		43 885,90
ООО «Телеком Сервис» (антенна)		151 625,00
ООО «Л-ТВ» (домофон)		35 760,00
Налог от коммерческой деятельности, 6% начислено, нал.база	1 923 387,10	115 403

РАСХОДЫ ЗА ГОД	
СОД общего имущества	6 457 000,00
Обслуживание и ремонт видеокамер	80 280,00
Обслуживание и ремонт ворот	102 800,00
Уборка и вывоз снега	255 228,95
Лифт	1 001 000,00
Ремонт лифтов	675 193,61
Аварийная служба	522 736,92
ЗП работников тсж	2 430 000,00
Вознагражд председателя	914 250,00
Налоги с зп	982 000,00
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН оплаченный	115 480,00
Оплата услуг обслуж банка	32 477,32
Телефон	96 100,88
Хоз. расходы	151 306,02
Юридическое обслуживание и судебные издержки	638 331,90
Дератизация и дезинфекция	12 876,00
Техническое обслуживание ОДС	133 200,00
Освещение МОП	205 533,60
Экспл-я приборов учета КУУТЭ	36 000,00
Вознагражд членам правления, ревиз. и счетной комиссии	160 000,00

РАСХОДЫ ЗА ГОД	
Печать квит. по кап.ремонту	27 080,00
Аренда ковровых покрытий	203 563,52
Организация новогодних мероприятий	72 878,10
ЧОП	2 863 700,00
Домофон	357 600,00
АППЗ	197 798,88
Радио	438 859,00
Антенна	1 010 125,00
ВЦ	166 080,00
Экобокс	88 000,00
Текущий ремонт (в т.ч. подъездов)	5 016 434,00
Фонд непредвиденных расходов	403 906,62
Отопление + ГВС	13 880 242,71
Электроэнергия	6 467 972,65
Холодная вода и водоотведение	4 623 213,93
Брелки	77520,00
СБЕРБАНК (комиссия за реестры)	28069,17

ИТОГО РАСХОДОВ 50 924 838,78

ОСТАТОК НА Р/С НА 31.12.2024 ГОДА, РУБ 4 490 189,63

Приложение №4. Отчет ревизионной комиссии 2024

ОТЧЕТ ревизионной комиссии ТСЖ «ГринЛандия» 2024 год

Основания для проведения ревизии:

- Протокол счетной комиссии о результатах общего собрания ТСЖ
- Ст. 120 и 150 ЖК РФ
- Устав ТСЖ «ГринЛандия»
- Состав ревизионной комиссии:
- Адорова Т.В. председатель ревизионной комиссии
- Кумок Е.Е.
- Новокрещенова Е.А.

В период с 05 марта 2025 г. по 17 марта 2025 г. проводилась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ГринЛандия» за календарный 2024 год. Основной целью ревизионной комиссии является контроль работы правления как коллегиального исполнительного органа, осуществляющего руководство финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ.

Задачи ревизионной комиссии отражены в Положении о ревизионной комиссии:

- контроль организации работы правления (регулярность заседаний, наличие протоколов)
- контроль работы правления с населением (организация личных приемов, информирование, работа с должниками, работа с письмами, жалобами, заявлениями и др.)
- контроль состояния взаиморасчетов с федеральным бюджетом, внебюджетным фондом ОСФР, ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями
- контроль обоснованности и своевременности платежей по заключенным договорам
- контроль выполнения правлением и председателем правления решений общих собраний членов ТСЖ
- контроль за соблюдением законности гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления ТСЖ, и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность ТСЖ
- участвует в проведении инвентаризаций
- следит, чтобы не было финансовых злоупотреблений
- проверка соответствия начислений собственникам жилых помещений в домах, обслуживаемых ТСЖ, тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ на 2024 год
- правильность исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ на 2024 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2024 год
- правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ
- первичные документы, их соответствие отражению в учете
- расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ, соблюдение штатного расписания, кадровый учет
- 71 «Расчеты с подотчетными лицами»
- хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность)
- наличие/отсутствие кредитных обязательств
- прочее Результаты проверки:

Заседания в управлении ТСЖ «ГринЛандия» проводились регулярно по существу.

При проверке ревизионной комиссии были представлены все первичные документы по расходам безналичным и наличным, регистры бухгалтерского учета. Коммерческая деятельность ведется раздельно. Декларация УСН (доходы) сформирована, налог начислен и уплачен. Отчеты в гос.органы сданы. Бухгалтерский баланс за 2024 год сдан. Среднесписочная численность на 01.01.2025 года 15 человек.

Начисления собственникам за ЖКУ и др. в счетах-квитанциях соответствуют принятым ОС ТСЖ тарифам на 2024 год.

Тарифы на 2024 год

Источник: сайт Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

Наименование, единица измерения	с 01.01.2024 по 31.12.2024
Холодная вода, руб./м ³	36,54
Водоотведение, руб./м ³	36,54
Горячая вода, в многоквартирных домах с открытой и закрытой централизованной системой, руб./м ³	126.68
Тепловая энергия, для расчета за коммунальную услугу по отоплению, руб./Гкал	2 111.40
Электрическая энергия для населения в домах с электрическими плитами, руб./кВт·ч	
Однотарифный тариф	4.28/4.64
Однотарифный тариф, дифференцированный по двум зонам суток	
дневная зона (пиковая и полупиковая)	4.88/5.30
ночная зона	2.67/2.90

1. Информация о движении денежных средств в 2024 году на расчетном счете

Таблица 1. Расчетный счет

Остаток средств на расчетном счете на начало периода ПАО СБЕРБАНК	4 128 799,51
Поступило на расчетный счет денежных средств, всего	51 286 228,90
в т.ч.:	
поступления от собственников за ЖКУ	49 564 634,09
в т.ч. пени	201 792,29
прочее поступление (см. таблицу 2)	1 721 594,81
Списано с расчетного счета денежных средств	50 924 838,78
в т.ч. оплата поставщика за работы, услуги и материалы (см. таблицу 3 поставщики)	40 616 172,56
Остаток средств на расчетном счете (ПАО СБЕРБАНК) на конец периода	4 490 189,63

Таблица 2. Расшифровка прочего поступления на р/с

Поступление от коммерческой деятельности	1 044 725,00
ООО «П.А.К.Т.» (радио)	43 885,90
ЗАО «П.А.К.Т.»(антенна)	151 625,00
ООО «Л-ТВ» (домофон)	35 760,00
Проценты, перечисленные по договору на размещение денежных средств (депозит классический)	445 598,91

Таблица 3. Списания с расчетного счета (поставщики)

Наименование поставщика	Сумма	Наименование услуг, работ
Аквасфера ООО	21 360,00	Сантехнические материалы
Альфа-М ООО	47 698,10	новогодние подарки детям МКД
Возмещение ущерба	83 555,00	по Соглашению об урегулировании спора от 23.01.2024 года
Бабаев Малик Абдулкеримович ИП	3 914 088,50	ремонт в парадных
БАБКИН ВИТАЛИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ ИП	133 710,00	хоз.инвентарь и инвентарь для уборки снега
Бухтияров Святослав Юрьевич ИП	13 200,00	поддержание данных на портале "ГИС ЖКХ"
ВАРДАНЯН ГАЯНЕ ВАНИКОВНА ИП	35 525,00	комплектующие для дверей (ручки)
ВЕКТОР ООО	323 520,00	герметизация, брелки

ВОЛОВИК СВЕТЛАНА АНАТОЛЬЕВНА ИП	15 000,00	
ВСЕИНСТРУМЕНТЫ.РУ ООО	15 003,00	проведения новогоднего мероприятия
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	41 632,58	приспособления для чистки обуви (9шт)
ГАЕНКО ДАРЬЯ ВАЛЕРЬЕВНА ИП	63 500,00	телефония
ГАРАНТ ООО	20 235,00	разработка дизайнв макетов для плакатов, брошюр, бланков
ГОЛЬДШЕР ЛЮДМИЛА ГЕННАДЬЕВНА ИП	4 589,94	источники питания, аккумуляторы
Городская Дезинфекционная Станция ООО	12 876,00	материалы
ГУП Водоканал Санкт- Петербурга	4 623 213,93	дератизация и дезинсекция
Деловые Линии ООО	2 379,00	холодное водоснабжение и водоотведение
Дельта Северо-Запад ООО	29 800,00	доставка
ДЕЛЬТА СЗ ООО	31 258,06	охранная сигнализация
Дорин Д.И. ИП	10 180,00	охранная сигнализация
ЕЦПУ ООО	5 200,00	ель новогодняя с доставкой
Издательский дом Адалет ООО	8 580,00	поверка общедомового счетчика воды
ИКЦ Техэксперт сервис ООО	54 000,00	размещение вакансий в журнале "Любая работа"
ИНЖЕНЕРНЫЙ ЦЕНТР КПЛ (ООО)	8 800,00	тех.освидетельствование лифтов
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	47 563,00	оценку квалификации по проф. стандарту " Специалист по эксл. лиф.обруд
ИП ПИРОГОВА ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА	9 406,00	хоз и канц Товары
Квантум ООО	22 800,00	Сантехнические материалы
Квартплата Онлайн ООО	176 060,00	аренда ККТ
Колодезников Евгений Витальевич ИП	184 000,00	услуги расчетного центра КВАДО.РУ
Компания Тензор ООО	15 000,00	обслуживание лок.сети, ПК
Компания Цитрус ООО	7 800,00	права использования аккаунта, "СБИС ЭО- Базовый, УСН, аккаунт
Кондратьев Алексей Леонтьевич ИП	46 410,00	услуги по размещению сайта
КОРОЛЕВ Д. А. ИП	263 000,00	печать плакатов, листовки, таблички в парадные
КУЗЬМИЧЕВ АРТЕМИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ ИП	449 530,00	ремонт и регулировку входных дверей ПВХ, герметизация, брейки
Л-ТВ ООО	523 110,00	двери и комплектующие
ЛЕНРЕМОНТ ООО	5 600,00	обслуживание системы автоматики ворот , ПЗУ, замена видеокамер
Леруа Мерлен Восток ООО	13 990,00	ремонт триммера
ЛЕСИН А. С. ИП	31 700,00	перфоратор
ЛИФТСТРОЙТРЕСТ ООО	1 622 193,61	дверь вх. доставка и монтаж
ЛОГИКА ОФИС ООО	19 160,00	ТО и текущий ремонт лифтов
Лопатин Т.В. ИП	635 000,00	заправка и ремонт картриджей
		юридические услуги

ЛУЖКОВА ТАТЬЯНА ЕВГЕНЬЕВНА ИП	1 775,00	материалы
Никонова Надежда Сергеевна ИП	114 870,00	обрезка кустарников, посадка растений, удаление крупномеров кустарников, рассада
П.А.К.Т. ООО	438 859,00	радио
ПАРФИЛОВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ ИП	7 000,00	порожки
Петербургская Сбытовая Компания АО	6 467 972,65	электроэнергия
Пешиков Олег Анатольевич	362 000,00	ремонт и покраска забора, калиток, ворот и за сварочные работы, ремонт и покраска скамеек (9 шт), съездов (4 шт), столбов на тротуаре(3 шт)
ПКФ ГАРАНТ МЕХАНИЗАЦИЯ ООО	68 000,00	уборка снега
ПрофИнженерСервис ООО	185 500,00	сервисное обслуживание насосной станции в кол- ве 2шт
РАБОТА ОТ А ДО Я ООО	13 600,00	публикации в газете о вакансиях
РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО	13 902,12	испытание электроизмерит.материалов
РОЩИН ИЛЬЯ ЛЕОНИДОВИЧ ИП	54 468,30	услуги связи
РСИЦ АО	1 799,00	поддержание сайта в рег.сет.инф.центре
Связьсоюз ООО	345 398,88	ОДС, АППЗ
СЕМЕНОВ ВАСИЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ ИП	39 600,00	поддержание данных на портале "ГИС ЖКХ"
СЕМЕНОВ КОНСТАНТИН СЕРГЕЕВИЧ ИП	800,00	диагностика перфоратора
СЕРВИС КОВРОВ ООО	30 220,00	аренда ковров
СПЕЦОДЕЖДА ООО	129 395,00	спецодежда, рукавицы
Строительный Торговый Дом Петрович ООО	6 524,60	строит.материалы и доставка
СЦ Эльтон ООО	159 565,00	обслуживание системы видеонаблюдения (СВН)
ТЕЛЕКОМ СЕРВИС ООО	1 010 125,00	антенна
Техно-Вид ООО	5 000,00	обследование вентиляционных каналов
ТИМОФЕЕВА ИРИНА ВАСИЛЬЕВНА ИП	1 424,00	изготовление визитных карт
ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С- РАРУС ООО	8 250,00	веб разработки, лицензия на год
ТЭЛ ООО	36 000,00	тех.обсл. КУУТЭ
УПТК САНТЕХКОМПЛЕКТ ООО	60 109,46	Сантехнические материалы
Финэк-Аудит ООО	12 500,00	консультации по бух.учету
ФЛАЙТ-СПБ СЕРВИС ООО	420 321,60	аварийное обслуживание
Форинд ООО	50 880,00	ремонт АППЗ
ЧОО АНКЕР ООО	2 832 000,00	охранные услуги
ЧОУ ДПО УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР ПКЛ	5 500,00	повышение квалификации
ЭКСТРАНССЕРВИС ООО	88 000,00	услуги по сбору и транспортированию отходов из "ЭКОБОКСА"
ЭнергоИнвест ООО	13 880 242,71	горячее водоснабжение и отопление
ЮниРент ООО	173 343,52	аренда ковров
Итого	40 616 172,56	

2. Анализ сметы расходов за 2024 год

Таблица 4

Статья расходов	2024	фактически израсходовано	Экономия (+) Перерасход (-)
1.Общехозяйственные расходы			
сод общего имущества	6 449 000,00	6 457 000,00	-8 000,00
обслуживание и ремонт видеокамер	80 280,00	80 280,00	0,00
обслуживание и ремонт ворот	99 000,00	102 800,00	-3 800,00
уборка и вывоз снега	300 000,00	255 228,95	44 771,05
лифт	1 001 000,00	1 001 000,00	0,00
ремонт лифтов	700 000,00	675 193,61	24 806,39
аварийная служба	529 700,00	522 736,92	6 963,08
зп работников тсж	2 430 000,00	2 430 000,00	0,00
вознагражд председателя	914 250,00	914 250,00	0,00
налоги с зп	982 000,00	982 000,00	0,00
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	96 000,00	115 480,00	-19 480,00
оплата услуг обслуж банка	35 000,00	32 477,32	2 522,68
телефон	99 800,00	96 100,88	3 699,12
хоз расходы	140 000,00	151 306,02	-11 306,02
юридическое обслуживание и судебные издержки	650 000,00	638 331,90	11 668,10
дератизация и дезинфекция	21 000,00	12 876,00	8 124,00
техническое обслуживание ОДС	125 900,00	133 200,00	-7 300,00
освещение МОП	210 000,00	205 533,60	4 466,40
экспл-я приборов учета КУУТЗ	45 000,00	36 000,00	9 000,00
экспл-я приборов учета х.в.	10 000,00	0,00	10 000,00
печать квит. по кап.ремонту	20 500,00	27 080,00	-6 580,00
вознаграждение членам правления, ревизионной и счетной комиссии	160 000,00	160 000,00	0,00
аренда ковровых покрытий	215 000,00	203 563,52	11 436,48
организация новогодних мероприятий	70 000,00	72 878,10	-2 878,10
ЧОП	2 850 900,00	2 863 700,00	-12 800,00
домофон	357 600,00	357 600,00	0,00
аппа	215 106,00	197 798,88	17 307,12
радио	490 000,00	438 859,00	51 141,00
антенна	1 020 000,00	1 010 125,00	9 875,00
вц	178 800,00	166 080,00	12 720,00
экзобокс	72 056,00	88 000,00	-15 944,00
текущий ремонт (в т.ч. подъездов)	5 016 434,00	5 016 434,00	0,00
фонд непредвиденных расходов	300 000,00	403 906,62	-103 906,62

Таблица 5

Показатель	текущая	Более 3-х месяцев	итого
Задолженность собственников по жку на 01.01.2025	702 225,49	488 989,49	1 191 214,98

3. Выводы и решения

При проверке кадровой документации были представлены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ, приказы по кадрам, должностные инструкции сотрудников ТСЖ, штатное расписание.

При проверке трудовых договоров нарушений не выявлено.

Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ (в т.ч. счета 68,70)

Проверены приказы о приеме и увольнении работников; ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда».

Нарушений не выявлено.

Подробно проверены счета 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны в установленном порядке. В ходе проверки предъявлен полный реестр контрагентов ТСЖ (все действовавшие в 2024 году договора), проведена сверка указанных в договорах обязательств и оплат/поступлений на расчетный счет ТСЖ.

Суммы оплат соответствуют договорным, данным приборов учета и прочим оправдательным документам от поставщиков. Коммерческая деятельность ТСЖ ведется в соответствии с законодательством, средства поступают на расчетный счет.

Ревизионная комиссия провела ревизию финансовой деятельности ТСЖ «ГринЛандия» в 2024 году.

- Смета доходов и расходов ТСЖ в 2024 году в целом выполнена.
- Отчет о финансовой деятельности ТСЖ в целом принят.
- Работа правления ТСЖ может быть признана удовлетворительной.
- Смету доходов и расходов ТСЖ на 2025 год предлагаем принять за основу.

Председатель ревизионной комиссии

Член ревизионной комиссии

А.А. Адорова
Е.Е. Кумок
Е.А. Новокрещенова

Адорова Т.В.

Кумок Е.Е.

Новокрещенова Е.А.



80 ЛЕТ

С Днём Победы!



9 МАЯ
1941–1945

