

АКТ
РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ
ТСЖ «ПУЛКОВСКИЙ ОАЗИС» ЗА 2022 ГОД

г. Санкт-Петербург
2023 г.

Общая информация

Товарищество собственников жилья «Пулковский Оазис» создано: 30.07.2021 года.

ОГРН 1217800118051

ИНН 7810924405

КПП 781001001

Место нахождение: 196158, город Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 к. 2 стр. 1.

Товарищество является некоммерческой организацией, создано на основании решения общего собрания и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими законодательными актами Правительства РФ, Правительства Санкт-Петербурга и с Уставом ТСЖ.

Эксплуатационная площадь помещений составляет 13589,3 м², в том числе:

жилых – 12317,2 кв.м;

нежилых – 1272,1 кв.м.

Количество лифтов – 4;

Ведение бухгалтерского учета осуществляется с применением компьютерной бухгалтерской программы 1С «Бухгалтерия»,

- «СБИС» – сдача отчетности через Интернет,

- «iBank2» — перечисление платежей в банк,

- расчет платы за жилищно-коммунальные услуги с применением онлайн программы Квадо.ру.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов» (уведомление МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу №149124А от 27.07.2021 г).

Открыты расчетные счета:

- 40703810590160000080 в Дополнительном офисе «Московский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» 196066, г. Санкт-Петербург, Варшавская ул., д. 63, корп. 1, лит. А, БИК 044030790, кор.сч.30101810900000000790.

Основным источником поступления денежных средств на расчетный счет Товарищества за отчетный период является плата за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт жилого фонда. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете доходов и расходов.

ТСЖ «Пулковский Оазис» заключены договоры, действующие в 2022 году со следующими организациями:

а) оказание коммунальных услуг:

Исполнитель	Предмет договора
ООО «Сбытовая компания «Вымпел»	поставка электроэнергии
АО «Невский экологический оператор»	вывоз и утилизация ТБО
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	отпуск холодной воды и прием сточных вод
ООО «Ориент Бридж»	подача тепловой энергии, горячей воды

а) договоры на выполнение работ, оказание услуг:

Исполнитель	Предмет договора
ООО «Управляющая компания «КВС-Комфорт»	Техническое обслуживание МКД
ООО «Инфотех»	Услуги радиовещания, техническое обслуживание экпл.-тех. обслуживание

	внутридомовой сети проводного радиовещания
ООО «Регистратор доменных имен РЕГ.РУ»	Регистрация доменных имен
ООО «Хостинг Вашего Успеха»	Хостинг, аренда сервера
ООО «Связьмонтаж.»	Техническое обслуживание СКПТ
Шашурина А.Р.	Юридические услуги
Ливадская Е.Н.	Оказание услуг по озеленению
ООО «ПВО-Сервис»	Монтаж системы видеонаблюдения
ООО «Эко-плюс металлоконструкция»	Изготовление, доставка и установка павильона для сбора мусора

в) заключены договоры по предоставлению услуг сторонним организациям:

Исполнитель	Предмет договора
ИП Махнина Н.Ф.	Предоставление права на использование части общего имущества для размещения оборудования
ООО «Инфотех»	Предоставление доступа в технические помещения и распределительные щитки для монтажа слаботочных линий и предоставления услуг связи абонентам; Договор на компенсацию расходов за начисление, сбор и обработку платежей абонентов за услугу проводного радиовещания
ООО «Связьмонтаж.»	Предоставление доступа в технические помещения и распределительные щитки для монтажа слаботочных линий и предоставления услуг связи абонентам
ООО «Пулнет»	Предоставление места для монтажа телекоммуникационного оборудования, агентский договор по вопросам предоставления услуг интернета
ООО «Скайнет»	Предоставление места для монтажа телекоммуникационного оборудования
ООО «Сбытовая компания «Вымпел»	Доп. соглашение к договору энергоснабжения о компенсации расходов на разнесение квитанций по почтовым ящикам

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья «Пулковский Оазис» (далее ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась в период с 01 марта 2023 года по 31 марта 2023 года включительно.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Пулковский Оазис» была избрана решением общего собрания собственников помещений (протокол № 2/2021 от 25.07.2021 г.) в составе 1 человека: Федюкина Татьяна Анатольевна.

В соответствии со ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с п.14.5 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- контролировать соблюдение органами управления Товарищества установленных предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности органов управления Товарищества;
- представлять общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитываться перед общим собранием о своей деятельности.

1.2 Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

1. Учредительные и организационные документы:

- устав и регистрационные документы ТСЖ;
- смета доходов и расходов ТСЖ на 2022 год;
- протоколы правлений ТСЖ за проверяемый период;
- протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ, проведенных в проверяемом периоде.

2. Распорядительные и нормативно-справочные документы:

- журнал регистрации входящих/исходящих документов;
- договоры с юридическими и физическими лицами.

3. Бухгалтерские и финансовые документы:

- банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
- оборотно-сальдовые ведомости;
- первичная бухгалтерская документация: авансовые отчеты, акты выполненных работ, товарные накладные, счета-фактуры; накладные;
- начисления по кварплате;
- годовая бухгалтерская отчетность за отчетный период;
- налоговая отчетность, декларации обязательного пенсионного страхования, расчетные ведомости в Фонд социального страхования (ФСС);
- информация по должникам ТСЖ;
- статистическая отчетность по 22-ЖКХ;
- прочие необходимые документы.

На дату проверки документов комиссией бухгалтерская отчетность не составлена. (срок ее представления собственникам и соответствующим гос. органам - до 31 марта).

Ревизионная проверка включала проверку подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности.

Заключение ревизионной комиссии: документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии

Для обоснования процедур по сбору информации, изучению информации, содержащейся в предоставленных с использованием следующих проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились документального контроля, методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессиональном мнении.

1.4 Условия проведения ревизии

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

1.5 Цели и задачи проверки

Целью ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ является объективная независимая проверка и оценка деятельности Правления ТСЖ, представление членам ТСЖ наиболее полной и объективной отчетности по управлению многоквартирным домом, выдача заключения о целевом использовании денежных средств, поступивших на счета ТСЖ в отчетном периоде, выдача заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности;
- проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты содержания квартир и нежилых помещений для за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года;
- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности, в том числе исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ, целевого использования обязательных платежей собственников, поступивших на расчетный счет в виде коммунальных платежей, и иных поступлений,
- законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров;
- состояние имущества ТСЖ и подведение итогов работы ТСЖ за год.

1.6 Органы управления Товариществом в отчетном периоде

Высшим органом управления является общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью товарищества осуществляется Председателем Правления Новиковой Надеждой Владимировной.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде ответственность за ведение бухгалтерского учета возлагалась на бухгалтера обслуживающей организации ООО «УК «КВС-Комфорт» на основании договора №1-КВС/ТСЖ от 30.09.2021 г.

2 РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

В ходе проверки Ревизионная комиссия УСТАНОВИЛА:

2.1 Судебные производства

В 2022 году ТСЖ принимало участие в качестве ИСТЦА в следующих судебных производствах:

№	Ответчик	Предмет иска	Суд	Результат
1.	17 собственников-должников	Взыскание платы за ЖКУ (судебный приказ)	Мировой судебный участок № 127 Санкт-Петербурга	Вынесены судебные приказы

В декабре 2022 года Правлением ТСЖ подготовлено и передано в Московский районный суд г. Санкт-Петербурга исковое заявление для взыскания компенсации с собственника квартиры, причинившего ущерб общему имуществу, расходов на сумму 83 073,11 рублей на изготовление взамен поврежденного стеклянного козырька над помещением ГРЩ у входа в парадную № 2, его доставку и монтаж.

В деятельности правления ТСЖ с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке. Правлением ТСЖ проведена следующая работа по взысканию задолженности с неплательщиков:

- в адрес должников ежеквартально направлялись уведомления, предписания, предложения о досудебном урегулировании по ликвидации указанных сумм задолженности;

- ведется судебная работа (ревизионной комиссии были представлены решения судов о взыскании задолженности с неплательщиков).

В результате проводимой работы в суд было передано только 15 исковых заявлений на собственников-должников с задолженностью более 3-х месяцев.

За 2022 год с собственников-должников по судебным приказам взыскано 155519,62 рублей.

Размер задолженности собственников перед ТСЖ по оплате за жилищно-коммунальные услуги составил:

на 01.01.2022 г. – 382 762,56 рублей;

на 31.12.2022 г. – 545 218,62 рублей.

Ревизионная комиссия обращает внимание на то, что задолженность по платежам собственников по начислениям остается очень высокой и имеет тенденцию к росту.

Заключение ревизионной комиссии: признать работу ТСЖ по взысканию задолженности в 2022 году удовлетворительной.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности жильцов с решением вопросов в судебном и досудебном порядке, оперативно передавать материалы по должникам в судебные органы.

2.2 Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности, наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии: Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено. Нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

2.3 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

2.3.1 Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов ТСЖ в 2022 г. приведена в таблице 1.

Таблица 1

№	Наименование статьи	Ед. изм.	с 01.01.2022 г.	с 01.07.2022*	с 01.08.2022 г.**	с 01.12.2022***
1	Обязательные платежи – содержание и ремонт ОИ	руб./ кв.м	48,50	49,17	50,17	50,17
2	Водоснабжение	руб./ куб.м	33,12	33,68	33,68	36,54
3	Водоотведение	руб./ куб.м	33,12	33,68	33,68	36,54
4	Отопление	руб./ Гкал	1880,11	1947,79	1947,79	2111,40
5	Тепловая энергия на подогрев ХВС для ГВС	руб./ Гкал	1880,11	1947,79	1947,79	2111,40
6	Обращение с ТКО****	руб./ куб.м	969,70	1260,43	1260,43	1367,57

*С 01.07.2022 г. изменились тарифы на жилищные и коммунальные ресурсы:

- Распоряжение Комитета по тарифам СПб № 222-р от 20.12.2021 г.
- Распоряжение Комитета по тарифам СПб № 231-р от 27.12.2021 г.
- Распоряжение Комитета по тарифам СПб № 207-р от 15.12.2021 г.
- Распоряжение Комитета по тарифам СПб № 145-р от 29.11.2021 г.
- Приложение 2 к распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.11.2021 № 145-р.
- Информационное письмо от 06.06.2022 № 01-13-427/22-0-0 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2022-31.12.2022»

** На основании решения общего собрания собственников установлен дополнительный ежемесячный взнос в размере 1 (один) рубль с кв. метра площади на озеленение придомовой территории (Протокол очередного общего собрания собственников помещений в МКД № 1/2022 от 25.07.2022 г).

***С 01.12.2022 г. изменились тарифы на жилищные и коммунальные ресурсы:

- Распоряжение Комитета по тарифам СПб № 01-13-945/22-0-0.
- Распоряжение Комитета по тарифам СПб № 190-р от 18.11.2022 г.
- Распоряжение Комитета по тарифам СПб № 207-р от 15.12.2021 г.
- Распоряжение Комитета по тарифам СПб № 162-р от 16.11.2022 г.

****С 1 января 2022 года изменён порядок расчёта за вывоз и утилизацию мусора, в соответствии Приказа №89-ФЗ.

Заключение ревизионной комиссии: Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам соответствуют тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Рекомендации ревизионной комиссии: утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2023 год на общем собрании членов ТСЖ.

2.3.2 Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ приведена в таблице 2.

Таблица 2

Итоговый отчет по начислениям и оплатам в 2022 году

Сальдо на начало периода – 1 692 616,91 рублей;

Сальдо на конец периода – 1 929 994,32

№пп	ДОХОДЫ	Начислено	Оплачено
	Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 корп. 2 стр. 1		
	Содержание и ремонт помещения	9 107 157,87	8 854 479,43
1	Управление МКД	638 288,05	626 053,26
2	Обеспечение характеристик надежности и безопасности МКД	969 247,41	950 281,24
3	Уборка лестничных клеток	637 468,79	624 036,65
4	Текущий ремонт	1 037 721,56	1 018 549,95
5	Сан. содержание придомовой территории	361 128,39	351 085,48
6	Мех. уборка придомовой территории	179 338,83	176 223,84
7	ТО шлагбаума, переговорного устройства	146 731,92	144 183,14
8	Содержание и ремонт ПЗУ	55 421,76	54 458,88
9	Обслуживание системы АППЗ	65 214,08	64 081,39
10	Обслуживание противопожарного водопровода	45 649,83	44 856,94
11	Эксплуатация ОДПУ	109 234,70	107 337,43
12	Обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов	496 446,48	485 036,68
13	Обслуживание ИТП, насосов ХВС и ГВС	249 480,03	245 033,38
14	Охрана	2 155 325,81	2 117 889,29
15	Диспетчерская служба	176 077,89	173 019,65
16	Обслуживание видеонаблюдения	117 385,42	115 346,48
17	Обслуживание ОДС	117 385,42	115 346,48
18	ХВС СОИ	57 387,59	42 735,11
19	ХВС на ГВС ОДН	48 361,00	38 425,95
20	Электроэнергия СОИ (день)	549 668,47	548 982,66
21	Электроэнергия СОИ (ночь)	151 757,99	152 366,58
22	Отведение сточных вод СОИ	105 748,95	81 161,29
23	тепловая энергия ГВС СОИ	166 042,90	131 611,96
24	Вознаграждение председателя ТСЖ	180 970,27	177 827,01
25	Административные расходы	221 727,83	217 876,63
26	Озеленение	67 946,50	50 672,08
	Коммунальные услуги	4 437 482,39	4 391 136,27
27	Вывоз ТКО	- 152,64	68 866,62
28	Холодное водоснабжение	280 807,84	270 157,39

29	Горячее водоснабжение	170 372,71	160 980,36
30	Водоотведение	456 888,35	436 555,39
31	Отопление	2 394 060,45	2 363 082,36
32	Тепловая энергия на подогрев ХВС для ГВС	560 060,49	528 388,52
33	Обращение с ТКО	575 445,19	563 105,63
	Прочие услуги	295 890,00	266 762,33
34	Кабельное телевидение	83 760,00	78 583,86
35	Радиовещание	212 130,00	187 219,23
Итого по дому:		13 840 530,26	13 512 378,03

Суммарная задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2022 составила 545 218,62 рублей.

Многие жители стали держать долг в размере около 2х, 3х месяцев начислений, что серьезно увеличивает общую задолженность по сборам ЖКУ, при учете того, что расходы по ресурсам растут значительно быстрее!

Должники пользуются всеми услугами ТСЖ за счет добросовестных плательщиков, а добросовестные плательщики не получают того, что могли бы получить при условии полной оплаты всех счетов каждым собственником. В связи с низким уровнем платежной дисциплины и во избежание начисления пени ТСЖ вынуждено для оплаты обязательных платежей поставщикам коммунальных услуг использовать средства добросовестных плательщиков и доходы ТСЖ, получаемые по договорам, указанным в разделе Общая информация, таким образом свободных средств у ТСЖ от получаемых доходов не имеется.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками МКД ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания пени.
2. Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания задолженности через суд.

2.3.3 Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год

Анализ исполнения утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год представлен в таблице 3.

Таблица 3

Статья	План	Факт	Отклонения
Управление МКД	632717,81	638 288,05	-5 570,24
Обесп. хар-к над-ти и без-ти.МКД	958861,01	969 247,41	-10 386,40
Уборка лестничных клеток	637609,96	637 468,79	141,17
Текущий ремонт	1032243,23	1 037 721,56	-5 478,33
Сан. содерж. придомовой территории	342450,36	361 128,39	-18 678,03
Мех. уборка придомовой территории	179378,76	179 338,83	39,93
ТО шлагбаума, переговорного устройства.	146764,44	146 731,92	32,52
Содержание и ремонт ПЗУ	55444,34	55 421,76	22,58

Обслуживание системы АППЗ	65228,64	65 214,08	14,56
Обсл. противопож. водопровода	45660,05	45 649,83	10,22
Эксплуатация ОДПУ	109257,97	109 234,70	23,27
Обсл., освид.и страхов.лифтов	482691,94	496 446,48	-13 754,54
Обсл. ИТП, насосов ХВС и ГВС	251130,26	249 480,03	1 650,23
Охрана	2155806,55	2 155 325,81	480,74
Диспетчерская служба	176117,33	176 077,89	39,44
Обслуживание видеонаблюдения	117411,55	117 385,42	26,13
Обслуживание ОДС	117411,55	117 385,42	26,13
Вознаграждение председателя ТСЖ	181009,48	180 970,27	39,21
Административные расходы	221777,38	221 727,83	49,55
Озеленение*	67946,50	67 946,50	0,00
ИТОГО	7976919,11	8 028 190,97	-51 271,86

* На основании решения общего собрания собственников установлен дополнительный ежемесячный взнос в размере 1 (один) рубль с кв. метра площади на озеленение придомовой территории (Протокол очередного общего собрания собственников помещений в МКД № 1/2022 от 25.07.2022 г).

Рекомендации ревизионной комиссии: Коммунальные платежи (отопление, горячее и холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, обращение с ТКО) не являются доходами и расходами ТСЖ, расчеты по ним проводятся в соответствии с законодательством, не относятся к доходам ТСЖ. Данные платежи должны участвовать в плане поступления и движения денежных средств, но не в смете доходов и расходов ТСЖ.

Вывод: Анализ показывает, что фактические тарифы по направлениям использования денежных средств отличаются от плановых, утвержденных в Смете. Обоснованные отклонения от утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год выявлены исключительно по статьям, по которым с 01.07.2022 года Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга повышены тарифы. Данные отклонения являются допустимыми и не нарушают законодательство РФ.

2.3.4 Анализ доходов и расходов

В проверяемом периоде ТСЖ имело один открытый расчетный счет в Дополнительном офисе «Московский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Детальная информация по движению денежных средств приведена в таблице 3.

Таблица 3

Банковский счет	Остаток на 01.01.2022	Поступление	Списание	Остаток на 31.12.2022
ПАО «Банк	80490,28	13858012,28	-13796769,04	141733,52

«Санкт-Петербург».				
--------------------	--	--	--	--

В 2022 году получено от собственников и дополнительного дохода ТСЖ:

- по статьям содержание жилья и коммунальные услуги, пени;
- по договорам пользования общим имуществом, размещения оборудования провайдеров, агентским и комиссионным платежам и т.д.

ТСЖ находится на упрощенной системе налоговой отчетности. Ведется отдельный учет платежей населения и доходов хозяйственной деятельности. Правление получает платежи от аренды общего имущества, платежи от провайдеров интернета и комиссионные платежи за сбор средств за услуги радиотрансляции.

В 2022 году было получено доходов 252229,11 рублей, с данной суммы выплачено налогов - 18176 рублей. Все необходимые документы сдавались в МИФНС № 23 по г. Санкт-Петербургу.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги:

- электроснабжение;
- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- услуги по обращению с ТКО.

Плата за коммунальные услуги осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

За отчетный период сумма расходов по договорам на коммунальные услуги, содержание и обслуживание МКД, прочие платежи составила 13 951 271,36 рублей. Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в таблицах 4-6.

Таблица 4

	Содержание и ремонт помещения	Исх. сальдо	Начислено	Расходы	Вх.сальдо
1	Управление МКД	-0,03	638 288,05	638 425,38	-137,36
2	Обеспечение соблюдения характеристик надёжности и безопасности МКД	-0,03	969 247,41	969 460,68	-213,30
3	Уборка лестничных клеток	0,02	637 468,79	637 609,90	-141,09
4	Текущий ремонт	0,57	1 037 721,56	1 033 993,90	3 728,23
5	Санитарное содержание придомовой территории	0,00	361 128,39	361 911,60	-783,21
6	Механизированная уборка придомовой территории	0,00	179 338,83	179 378,80	-39,97
7	ТО шлагбаума, переговорного устройства	0,00	146 731,92	146 764,44	-32,52
8	Содержание и ремонт ПЗУ	0,03	55 421,76	55 444,32	-22,53
9	Обслуживание системы АППЗ	0,00	65 214,08	65 228,64	-14,56
10	Обслуживание противопожарного водопровода	0,03	45 649,83	45 660,12	-10,32
11	Эксплуатация ОДПУ	0,24	109 234,70	109 257,96	-23,02
12	Обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов	-0,03	496 446,48	496 553,04	-106,59

13	Обслуживание ИТП, повысительных насосов ХВС и ГВС	0,03	249 480,03	251 130,24	-1 650,18
14	Охрана	0,03	2 155 325,81	2 155 806,48	-480,64
15	Диспетчерская служба	-0,03	176 077,89	176 117,40	-39,54
16	Обслуживание видеонаблюдения	0,03	117 385,42	117 411,48	-26,03
17	Обслуживание ОДС	0,03	117 385,42	117 411,48	-26,03
18	Вознаграждение председателя ТСЖ	45252,66	180 970,27	222 009,50	4 213,43
19	Административные расходы	37062,32	221 727,83	268 558,18	-9 768,03
20	Озеленение	0,00	67 946,50	67 855,49	91,01
Коммунальные услуги					
21	Водоснабжение, водоотведение	142 172,77	1119566,44	1 100 324,79	161 414,42
22	Тепловая энергия, отопление	16714,80	3120163,84	3 193 864,54	-56 985,90
23	Электроэнергия	0,17	701426,46	701 610,23	-183,94
24	Обращение с ТКО	0,00	575292,55	575 446,77	-154,22
Прочие услуги					
25	Кабельное телевидение	1944,00	83760,00	76 248,00	9 456,00
26	Радиовещание	0,00	212 130,00	199 386,00	12 744,00
	Итого:	-243147,21	13 840 530,26	13 962 869,36	-120 808,11

К коммунальным платежам, которые проходят транзитом через ТСЖ, относятся: плата ресурсоснабжающим организациям за отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение общедомового имущества, с 01.01.2022 г. до 01.08.2022 года – оплата услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами. С 01.08.2022 года в соответствии с решением общего собрания собственников, оформленного протоколом №1/2022 от 25.06.2022 г., собственники многоквартирного дома перешли на прямые договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с ТКО на территории Санкт-Петербурга АО «Невский экологический оператор».

Перерасход по статье «Обслуживание ИТП, повысительных насосов ХВС и ГВС» связан с ошибкой бухгалтера ООО «УК «КВС-Комфорт» в начислении нежилым помещениям, по данной статье собственникам нежилых помещений будет произведено доначисление.

Образовавшийся на конец 2022 года положительный баланс по статьям «кабельное телевидение» и «радиовещание» связан с тем, что собранные с собственников денежные средства перечислены поставщикам услуг ООО «Связьмонтаж.» и ООО «Инфотех» в январе 2023 г.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Оплата коммунальных ресурсов в 2022 году производилась только по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета: сколько воды потрачено собственниками столько денег собственникам начислено по тарифам, установленным Правительством Санкт-Петербурга.

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями на период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. представлены в таблице 5.

Таблица 5

№	Наименование	задолженность на 01.01.2022 г	Начислено	Оплачено	задолженность на 01.01.2023
1	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	55088,77	1100324,79	1050014,11, в том числе пени 245 руб.	105644,45
2	ООО «Сбытовая компания «Вымпел»	69417,94	701610,23	700160,83	70867,34
3	ООО «Ориент Бридж»	416829,79	3193864,54	3138578,96*	472115,37
4	АО «Невский экологический оператор»	0,00	575446,77	575446,77	0,00**

* В сумму оплаты включены в том числе расходы на оплату сетевой воды, израсходованной на промывку систем теплоснабжения на сумму 20346,38 рублей.

** С августа 2022 года собственники помещений в МКД перешли на прямые договоры по оказанию услуг по обращению с ТКО. Таким образом, с 01.08.22 г. перечисление денежных средств, за услуги по обращению с ТКО, осуществляются собственниками напрямую региональному оператору.

Всего за 2022 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 5516449,29 рублей.

Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов: 5571246,33 рублей.

По итогам 2021 года экономия по коммунальным услугам составила 158 887,40 рублей;

По итогам 2022 года по коммунальным услугам образовался перерасход на сумму – 54797,04 рублей.

С учетом входящего остатка экономия по статьям коммунальных услуг на 31.12.2022 г. составляет 104090,36 рублей.

Отклонения по статьям Водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия на приготовление ГВС закономерны из-за разницы во времени снятия показаний: начисления производятся по показаниям индивидуальных приборов учета, а расходы по общедомовому прибору учета.

Учет затрат на текущий ремонт ведется отдельно от основной деятельности по управлению общим имуществом МКД.

Работы, выполненные по текущему ремонту МКД представлены в таблице 6.

Таблица 6

Входящее сальдо на 01.01.2022 г., руб.					258 060,81
Начисление с 01.01.2022 по 31.12.2022 г., руб.					1 037 721,56
МЕСЯЦ	период выполнения работ	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	Сумма по смете, руб.	кол-во	ед. изм.
ФЕВ	01.02.2022-28.02.2022	Замена дверных доводчиков	6 637,83	2	шт.
		Замена секрета в дверных замках	9 394,77	10	шт.
		Укладка ДВП на пол в МОП в качестве защитного покрытия	9 185,67	18	м2

		Замена блоков коммутации домофонов	4 967,35	2	шт.
		Ремонт оборудования систем домофонии и видеонаблюдения (Замена оборудования (блок коммутации домофона Vizit, блок коммутации пульта консьержа Vizit БК-А418, блок управления и питания домофона Vizit)	16 255,49	3	шт.
		Замена светильников в МОП	6 744,51	5	шт.
МАР	01.03.2022-31.03.2022	-	0,00	-	-
АПР	01.04.2022-30.04.2022	-	0,00	-	-
МАЙ	01.05.2022-31.05.2022	Замена дверных ручек (2шт.) и доводчика	12 421,30	3	шт.
		Расстановка полусфер	13 491,42	9	шт.
		Видеонаблюдение (монтажные, пуско-наладочные работы)	221 960,00	1	компл. из 6-ти камер
		Ремонт системы управления освещением, системы автоматического ввода резерва	18 995,41	1	компл.
ИЮН	01.06.2022-30.06.2022	Ремонт оборудования ЭЦ в ИТП	17 371,95	4	шт.
		Замена блока управления консьержа	5 510,00	1	шт.
ИЮЛ	01.07.2021-31.07.2021	Резервирование электропитания АРМ диспетчеризации	20 250,00	1	компл.
		Ремонт теплообменников	39 000,00	4	шт.
АВГ	01.08.2022-31.08.2022	Замена блока питания видеокамеры	1 800,00	1	шт.
СЕН	01.09.2022-30.09.2022	Ремонт видеонаблюдения	3 700,00	2	компл.
		Ремонт ворот	4 000,00	1	компл.
		Замена защитного напольного настила	15 006,47	9	шт.
		Замена обратных клапанов в ИТП	9 006,71	2	шт.
		Замена дверных ручек и замков	9 757,85	6	шт.
		Ремонт доводчиков (замена тяг, регулировка)	9 591,17	20	шт.
ОКТ	01.10.2022-31.10.2022	Павильон для сбора мусора	296 500,00	1	компл.
		Видеонаблюдение	221 960,00	1	компл.
		Ремонт домофонов	9 600,00	1	компл.
НОЯ	01.11.2022-30.11.2022	Монтаж видеокамер в холлах	33 780,00	1	компл. из 2-х камер
		Замена блока питания видеокамеры	1 800,00	1	компл.
		Ремонт домофонов	1 900,00	1	компл.

ДЕК	01.12.2022- 31.12.2022	Замена блока питания видеокамеры	1 800,00	1	шт.
		Модуль GSM для ворот	11 606,00	1	шт.
Итого выполнено работ по статье «Текущий ремонт»			1 033 993,90		
Сальдо на 31.12.2022 г.:			261 788,47		

По стоимости работ и расценкам замечаний нет.

По итогам 2022 года относительно утвержденной сметы на 2022 год по статье Текущий ремонт перерасхода нет.

Расчеты по суммам, выданным под отчет, отражаются на счете 71 «Расчеты с подотчетными лицами». За период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. под отчет было выдано 61 299,87 рублей.

Для проверки расчетов с подотчетными лицами представлены:

- авансовые отчеты и прилагаемые к ним первичные документы за 2022 год;
- оборотная ведомость по сч.71 «Расчеты с подотчетными лицами».

Подотчетным лицом в установленные сроки представлены авансовые отчеты. Подотчетные суммы использованы на цели и в размерах, соответствующих смете расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме на 2022 год, утвержденной общим собранием членов ТСЖ.

Выборочная проверка авансовых платежей показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канцтовары, картриджи, осуществлялось обслуживание оргтехники, осуществлялись почтовые расходы.

В 2021 году вознаграждение Председателю не выплачивалось, в связи с чем по на начало 2022 года у ТСЖ образовалась задолженность перед Председателем ТСЖ в размере 45252,66 рублей. Задолженность была выплачена в 2022 году. Всего в 2022 году Председателю правления ТСЖ выплачено 159571,03 рублей, сумма налоговых отчислений от суммы вознаграждения во внебюджетные фонды составила 62438,47 рублей.

Административные расходы за 2022 год составили: 253566,18 рублей, в том числе:

- банковские услуги – 17233,00 рублей; по банку
- канцтовары – 2171 рублей;
- уплата госпошлины (судебная) – -11111,00 рублей;
- почтовые расходы – 33663,58 рублей;
- юридические услуги – 150 000 рублей;
- содержание сайта – 12075,60 тыс. рублей;
- техническое обслуживание МФУ – 12000 рублей;
- приобретение Рутокена – 2700 рублей;
- приобретение сим-карты для gsm-модуля – 300 рублей;
- оплата абонентских услуг АО «Мегафон Ритейл» – 501 рубль.

Рост расходов обусловлен инфляцией в стране, другими факторами независящими от ТСЖ.

Вывод: Анализируя доходно-расходные части бюджета ТСЖ, ревизионная комиссия не нашла нарушений по ведению учета и отчетности, полноте информации и оформлению хозяйственных операций в проверяемый период.

В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено. Необоснованных перечислений и списаний через расчетный счет не выявлено.

Рекомендации: на основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2022 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории г. Санкт-Петербурга, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2023 г.

Также ревизионная комиссия рекомендует вынести на повестку дня общего собрания членов ТСЖ вопрос о повышении вознаграждения Председателю правления ТСЖ, поскольку в настоящее время сумма вознаграждения не является конкурентной на рынке и снижает мотивацию к качественному выполнению работы.

2.3.5 Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСЖ в 2022 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

Нарушений в получение доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено. Нарушений в расходах от деятельности ТСЖ не выявлено.

2.3.6 Исполнение финансового плана

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковские расчетный счет и путем возмещения расходов на банковскую карту по авансовым отчетам.

Все операции по приходу и расходу денежных средств подтверждаются выписками и проводятся через систему «Интернет - банк». Ревизионной комиссией при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

Проверкой подтверждены числовые значения сальдо на начало и конец отчетного периода по расчетному счету ТСЖ.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2022 г. составлял:

На банковском расчетном счете:

«Банк «Санкт-Петербург» (ПАО) – 80 490,28 руб.

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2022 г. составлял:

На банковском расчетном счете:

«Банк «Санкт-Петербург» (ПАО) – 141 733,52 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг на начало отчетного периода составляет 1536167,18 рублей, на конец отчетного периода составляет: 1683622,12 рублей, в том числе перед ресурсоснабжающими организациями - 648626,86 рублей, перед обслуживающей организацией - 1046549,36 рублей, прочие поставщики услуг – 7387,60 рублей.

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2022 год составляет 545 218,62 рублей (сумма указана без учета начислений за ЖКУ за декабрь).

Разница в сумме долга ТСЖ перед поставщиками и собственников перед ТСЖ связана с тем, что на 31.12.2022 г. поставщикам оплачены счета за предоставленные в декабре коммунальные услуги, начисления же собственникам за декабрь производились только в январе 2023 года.

Вывод: по состоянию на 31.12.2022 г. деятельность ТСЖ «Пулковский Оазис» имеет задолженность перед поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями.

В целом, при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пулковский Оазис» Правление руководствуется нормами Гражданского, Жилищного и Налогового кодексами Российской Федерации, иных законодательных актов Российской Федерации и требованиями Устава ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии: Правлению ТСЖ разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2022 г.

3 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В отчете ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пулковский Оазис» за 2022 год.

В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.

Настоящий отчет, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2022 году и его финансовое положение на 31.12.2022 года.

Заключение

1. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законодательными и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
2. Отчетность предоставляется во все органы и инстанции, предусмотренные нормативными актами (ИФНС, ФСС, Пенсионный фонд, Росстат и т.д.) в установленные сроки. Нарушения, которые могли бы повлиять на достоверность данных бухгалтерской отчетности финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не выявлены.
3. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, обоснованы повышением региональных тарифов на ЖКУ. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств товарищества носит Целевой характер. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Решения по расходованию средств ТСЖ принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ – Правлением.
4. Начисление платежей ведется по каждому собственнику. Нарушений в расчете ставок выявлено не было: начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, установленным и введенным в действие Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана удовлетворительной.
6. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением от имени ТСЖ в 2022 году велась в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции ТСЖ.

7. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2022 году – была выполнена.

По итогам своей проверки РЕКОМЕНДУЮ:

1. Составлять годовой финансовый план (смету) доходов и расходов ТСЖ на календарный год;
2. Проводить разъяснительную работу среди собственников ЖК о недопущении задолженности.
3. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности по сбору квартплаты.

Таким образом, с учетом всех фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия оценивает финансово-хозяйственную деятельность Правления ТСЖ за проверяемый период - удовлетворительно.

Настоящий отчет составлен в 3-х подлинных экземплярах на 18 листах каждый, 2 из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизор ТСЖ «Пулковский Оазис»



Федюкина Т.А.