

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика»
по результатам проверки за 2021 год.

г. Санкт-Петербург

«18» апреля 2022 года

Ревизионная комиссия в соответствии с п.3 ст. 159 ЖК РФ провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021г.

Комиссия проверила протоколы заседаний правления ТСЖ. В 2021 году Правление ТСЖ провело 7 заседаний, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- о подготовке к общему собранию членов ТСЖ и утверждение повестки дня;
- о рассмотрении поправок к Уставу и Положениям;
- о выборе Председателя и заместителя Председателя Правления ТСЖ;
- о предписании ГЖИ и подготовке к общему собранию собственников МКД;
- об утверждении бюллетеней для голосования на ОСС, обращение к собственникам, установке велопарковки и тревожной кнопки, ямочный ремонт асфальтового покрытия;
- о результатах ОСС, о должниках;
- об итогах года, о заработной плате диспетчеров и консьержей;

Протоколы и решения собраний полностью соответствуют действующему законодательству, расходы по принятым решениям отражены в отчете за 2021 год.

Доходная и расходная часть бюджета ТСЖ отражена в отчете по смете поступлений и затрат за 2021 год.

На **обслуживание дома** собственникам в 2021 году было начислено **3729556,87 руб.** (в том числе по нежилым помещениям 367713,89 руб.)

Расходы по обслуживанию дома составили **2484193,02 руб.** (с учетом оплаты задолженности за 2020 год в сумме 430567,26 руб.)

Работы по дому по статьям затрат членских взносов перечисленные в отчете за 2021 год выполнены согласно утвержденной смете на основании заключенных договоров.

На **текущий ремонт** в 2021 году оплачено по выставленным счетам в соответствии с договорами - **1310309,40 руб.** (с учетом оплаты задолженности за 2020 год 290877,00 руб.).

В 2021 году ИП Карпов Д.П. выполнил кровельные работы на козырьках подъездов №1,2,3 на сумму 103150,0 руб. и работы по периметру парапета на сумму 87620,0 руб. В 2021 г. оплачена задолженность по договору за 2020 в сумме 290877,0 руб. за высотные работы по ремонту кирпичной кладки. ООО «Трейд2б.ру» выполнил работы по изготовлению и установке дверей распределительного шкафа с изолирующим угловым кожухом в 3-й парадной на сумму 264000,0 руб. и во 2-й парадной на сумму 306000,0 руб., а также по изготовлению и установке металлических дверей и решеток на тех. этаже на сумму 114000,0 руб. Приобретены замки, ручки и доводчики для дверей в местах общего пользования в ООО «Цитадель» на сумму 49662,40 руб. ООО «Тритон» выполнил ямочный ремонт асфальтового покрытия на сумму 95000,0 руб. за счет собранных ранее целевых средств (отражены в статье текущий ремонт, т.к. денежные средства прошли через расчетный счет ТСЖ). Комиссия проверила наличие всех договоров, актов и накладных на материалы по расходам на текущий ремонт, подтверждающих указанные в отчете суммы. Документы оформлены и подписаны соответствующим образом.

Все расчеты по договорам производились безналичным путем.

Фактические начисления жильцам в 2021г за **Лифты, ПЗУ, АППЗ, СКПТ, санитарное содержание** не превышают утвержденные в смете статьи на 2021 год.

Техническое обслуживание лифтов составляет **622393,60 руб.**, диагностика лифтов 18600,00 руб., расходы по страхованию 2300,00 руб., замена электродвигателя во 2-м подъезде 22080,00 руб. ТО домофонов (ПЗУ) составило **79759,84 руб.**, за электронные ключи оплачено 20600,00 руб. Расходы по пожарной сигнализации (АППЗ): **107050 руб.**, ремонтные работы по системе «Сирена»: 15860,00 руб. Расходы по антеннам (СКПТ) = **342720,00 руб.**, на санитарное содержание дома потрачено **290712,50 руб.**

Статья **«Диспетчерская служба и консьержи»**, складывается из оплаты труда (9 единиц) **2803808,63 руб.** за год (в том числе 23231,71 рублей по листкам нетрудоспособности в

части работодателя обязательных отчислений в страховые фонды (30,2%) **661187,72 руб.**)

Статья **«Охрана территории»** складывается из начислений для жилых и нежилых помещений с учетом начисления : с нежилых помещений - 20,53руб/м²; с жилых помещений - 695,00 руб. , а с жильцов не имеющих автомобиль - 495,00 руб. в месяц с квартиры.

За 2021 год по данной статье всем собственникам начислено **2282022,26 руб.**, перечислено в ОП ООО «БСО» с учетом задолженности прошлых лет 2120802,00 руб.

Штатное расписание и начисление заработной платы.

В 2021 г численность сотрудников ТСЖ составила 17 человек. Состав сотрудников и начисление заработной платы соответствуют утвержденному штатному расписанию №1 от 11.01.2021. Фонд заработной платы в 2021 г. составил 4295422,89 руб. Общая сумма оплаченных больничных листов за счет работодателя: 43252,15 руб. Решением заседания правления от 23.12.21 всем сотрудникам была начислена премия по итогам работы за год. Общая сумма премии на 45000 руб. (сумма входит в ФОТ). Общая сумма перечисленных страховых взносов за сотрудников составила: 1493518,04 руб. Все денежные средства перечислялись на банковские карточки сотрудников в установленные сроки. Договора подряда в 2021 году не заключались.

Поквартирный обсчет ежемесячных начислений за содержание жилого помещения, за ОДН по воде, отоплению, электроэнергии в 2021 году производил вычислительный центр ООО «Эллис НТ» ВЦ. За услуги вычислительного центра в 2021г оплачено **119097,0 руб.** Данные для расчетов квартплаты предоставляются бухгалтером в вычислительный центр ежемесячно.

В ресурсоснабжающие организации через ТСЖ на основании показаний приборов учета на общедомовые нужды и по тарифам, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, в 2021 году было перечислено.

- в ГУП «Водоканал СПб» на основании договоров на сточные воды и на отпуск дому питьевой воды: **90070,35 руб.**, задолженность составляет **100957,59 руб.**

- в ГУП «ТЭК СПб» за отопление: **96346,59 руб.** перечислены авансом,

- в ЗАО «СИНТО» (за обслуживание ИТП) перечислено: **84000,00 рублей** и задолженность в размере **42000,0 руб.**

- расходы на приборы учета (монотметры, счетчики и т.п.): **49244,49 руб.**

- ООО «Акваторг» приобретен насос на сумму **12830,0 руб.**

В ОАО «Петрозэлектросбыт» за коммунальное освещение мест общего пользования перечислено **413054,32руб.**, задолженность на конец года составляет **90602,31рублей** (сверено по карточке).

Авансовые отчеты сотрудников соответствуют фактам приобретения канцтоваров и материалов для хозяйственных нужд. Кассовые чеки с QR-кодами приложены. Денежные возмещения по расходам, указанным в авансовых отчетах, произведены на банковские карты сотрудников.

За размещение оборудования УПАТС ОАО «Северо-Западный Телеком» (под интернет-оборудование) на площади 2,3 м² на расчетный счет ТСЖ были перечислены денежные средства **44832,00 руб.** и уплачен налог (УСН 6%) **2689,92 руб.**

В 2021 году на банковский расчетный счет ТСЖ поступило: **14906164,14руб.**, израсходовано **14868940,58 руб.**

Остаток на расчетном счете на 31.12.2021года: **81448,36 руб.**

Согласно отчету по смете ТСЖ в 2021 году собственникам дома начислено по всем статьям **15198546,19руб.**, израсходовано (перечислено) по всем статьям **14868940,58 руб.**, в том числе **95000,00 руб.** целевых средств (собранных в 2017 году) по решению общего собрания направлено на ямочный ремонт асфальта.

В 2021 году на банковский специальный счет ТСЖ по формированию **капитальногоремонта** поступило: **2726856,56 руб.** Расходы не производились. Общая сумма на расчетном счету на конец года составляет **9 016334,59 руб.**

Расходы по обслуживанию 2-х расчетных счетов ТСЖ в 2021 году составили **95200,53 руб.**

Задолженность собственников на 31.12.2021 года составляет 2639448,44 руб., в связи с этим нарушаются сроки оплаты договоров с поставщиками, приходится просить отсрочки по выставленным счетам. В отчете по смете за 2021 год представлена разбивка задолженности собственников дома по статьям.

В 2021 году были поданы иски и вынесены решения о взыскании задолженности по следующим квартирам 12,20,84,61,118,202,238, рассматривается в федеральном суде 144, направлены документы на вынесение судебного приказа: 44,180,181,4Н,а также ТСЖ участвовало в судебных разбирательствах с ГУП «ТЭК» и ГУП «Водоканал СПб». На составление исков о взыскании задолженности с должников-собственников, составлении и предоставлении прочих документов при участии в судах тратятся денежные средства из оборота ТСЖ, а возмещение их, по окончании судов, растягивается на годы. Затраты на юридические услуги в 2021 году превысили планируемые и составили 345 000 руб. (отражены в расходах АУР).

Выводы:

- проверка документации ТСЖ за 2021 год необоснованного и нецелесообразного расходования денежных средств не выявила, сметная дисциплина соблюдалась;
- на протяжении всего 2021 года наблюдается несвоевременная оплата коммунальных платежей собственниками и как следствие дефицит оборотных денежных средств;

Ревизионная комиссия рекомендует:

- принимать более эффективные меры в отношении должников и своевременно направлять иски в Федеральный и Мировой суд;
- на задолженность по оплате коммунальных платежей за два месяца и более начислять пени;
- в связи с высокими тарифами на расчетно-кассовое обслуживание, пересмотреть договор с ПАО «Сбербанк» или заключить договор с другим банком.

Ревизионная комиссия предлагает признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 3 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Члены комиссии:

Зелинская К.А. /подпись/

Дергачева Н.В. /подпись/

Ознакомлены:

Председатель Правления: /подпись/

Федотова С.В.

Главный бухгалтер: /подпись/

Матвеева Л.М.