

1

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика»
по результатам проверки за 2022 год.

г. Санкт-Петербург

«21» апреля 2023 года

Ревизионная комиссия в соответствии с п.3 ст. 159 ЖК РФ провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г.

Комиссия проверила протоколы заседаний правления ТСЖ. В 2022 году Правление ТСЖ провело 7 заседания, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- о подготовке к общему собранию членов ТСЖ, о принятии в члены правления, о модернизации АППЗ, и ответы на заявления собственников;
- о принятии решения о проведении общего собрания членов ТСЖ и утверждении повестки дня, об охране территории;
- о рассмотрении коммерческих предложений охранных фирм, ответы на заявления собственников;
- о ремонте во второй парадной;
- об утверждении организации и комплекса ремонтно-восстановительных работ во 2-й парадной; ;
- об итогах и результатов выполненных работ строительными организациями, о должниках и рассмотрение жалоб и заявлений от собственников;
- об итогах года, и поощрении сотрудников ТСЖ, о замене стояков ХВС и ГВС в 1-к.кв. в третьей парадной.

Протоколы и решения собраний полностью соответствуют действующему законодательству, расходы по принятым решениям отражены в отчете за 2022 год.

Доходная и расходная часть бюджета ТСЖ отражена в отчете по смете поступлений и затрат за 2022 год.

На обслуживание дома собственникам жилым и нежилым помещениям в 2022 году было начислено **2 956 014,36** руб.

Расходы по обслуживанию дома составили **2 219 759,11** руб. (задолженность по статье за 2022г составляет **375 536,15** руб.)

Работы по дому по статьям затрат членских взносов перечисленные в отчете за 2022 год выполнены согласно утвержденной смете на основании заключенных договоров.

На текущий ремонт в 2022 году начислено собственникам жилым и нежилым помещений - **1 609 256,72** руб. , оплачено за выполненные работы - **1 635 566,40** руб. Задолженность по статье составляет- 300 162,55 рублей.

В 2022 году ООО "Монолит" выполнил работы по замене стояков в 1 комнатных квартирах в 3-ей парадной - 458 832,40рублей;

ИП Карпов выполнил ремонтные работы на фасаде по замене кирпичной кладки, устранение трещин, а также залил площадку с эвакуационного выхода 2 парадной - 360 850,00 руб.;

ООО "Европитер" выполнил ремонтно-восстановительные работы входной группы 2-й парадной - 815 884,00 рублей. ООО «Тритон» выполнил ямочный ремонт асфальтового покрытия на сумму 220 500,0 рублей руб за счет собранных ранее целевых средств (отражены в статье «Целевые средства» п.20 Сметы. Денежные средства прошли через расчетный счет ТСЖ

Проверено 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 собственникам в 2022г за Лифты, ПЗУ, АППЗ, СКПТ, санитарное содержание не превышают утвержденные в смете статьи на 2022 год.

Техническое обслуживание: лифтов ООО «Отис-Лифт» составляет 712 071,36 руб., ООО «Промстройдиагностика» диагностика лифтов: **18 600,00** руб., страхование в СПАО «Ингострах»- **2 300,00** руб., замена и ремонт лифтовых порталов: **72 000,00** рублей; домофонов

(ПЗУ) ООО «Доминант»: **86 764,86 рублей**, электронные ключи- **15 000,00 руб.**; пожарной сигнализации (АППЗ) ООО «Горстрой»: **86 450,00 руб.**, ремонтные работы АППЗ: **20220,00 руб.** и огнетушители: **12 217,00 руб.**, антенны (СКПТ) ООО «Связьмонтаж»: **275 844,00 руб.**, санитарное содержание дома **245 305,46 руб.**, где ГУ дорожное предприятие "Центр" (мех. уборка снега): **137 740,00 руб.**, в ООО "Поиск" закупка растений, семян и хоз. материалов: **31097,96 руб.** и в ООО "ТНК айс" противогололедные средства - **76 467,50 руб.**

Статья «Диспетчерская служба и консьержи», складывается из фактически начисленной заработной платы **2 513 801,40 руб.** за год (в том числе 6917,92 руб. по листкам нетрудоспособности в части работодателя) и обязательных отчислений в страховые фонды (30,2%) **515 623,59 руб.** По итогам года по решению Правления выплачена премия : **34 016, 00 руб.** Задолженность собственников по статье составляет : **560 431,20 руб.**

Статья «Охрана территории» складывается из начислений для жилых и нежилых помещений с учетом начисления : с нежилых помещений - 20,53 с кв. метра; с жилых помещений - 695,00 рублей , а с жильцов не имеющих автомобиль - 495,00 рублей в месяц с квартиры. За 2022 год по данной статье всем собственникам начислено **2 277 319,64 руб.**

2 282 022,26 руб., перечислено в ОП ООО «БСО» с учетом задолженности прошлых лет **1 902 116,00 руб.**, задолженность составляет 410 265,02 руб.

Штатное расписание и начисление заработной платы.

Штатным расписанием от 10.01.2022 для управления и обслуживания ТСЖ в 2022 году утверждена численность 18 человек, в т. ч. управленческий персонал 3 единицы. Комиссия проверила, что в течение 2022 года начисление заработной платы в ТСЖ происходило в соответствии с утвержденным штатным расписанием и изменениями к нему от 13.10.2022 (изменился Региональный МРОТ, что привело к изменению зарплаты диспетчерам) и от 01.12.2022 (изменилась оплата труда дворнику за зимний период).

Фонд заработной платы в 2022 составил **4 196 155,23 руб.**, взносы на пенсионное и социальное страхование **1 362 056,50 руб.** Фактические выплаты составили: **3 652 531,71 руб.**, в т.ч. премия: **97 440 руб.**, оплата больничных листов **8 954,40 руб.**, оплата отпускных **263 246,16 руб.** Подоходный налог в сумме 544 409,00 руб. удержан и перечислен в бюджет. Задолженность по выплате заработной платы на 31.12.2019 составила **2 195,96 руб.** Все денежные средства перечислялись на банковские карточки сотрудников в установленные сроки.

Поквартирный обсчет ежемесячных начислений за содержание жилого помещения, за ОДН по воде, отоплению, электроэнергии в 2022 году производил вычислительный центр ООО «Эллис НТ» ВЦ. Услуги вычислительного центра за 2022г составили: **141 900,00 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 2022 году было перечислено.

- в ГУП «Водоканал СПб» на основании договоров на сточные воды и на отпуск дому питьевой воды: **183 944,83 руб.**
- в ГУП «ТЭК СПб» за отопление: **40 561,00 руб.**
- в ЗАО «СИНТО» (за обслуживание ИТП) перечислено: **91 000,00 руб.**
- расходы на приборы учета (монотметры, счетчики и т.п.): **86299,13 руб.**

В ОАО «Петрозлектросбыт» за коммунальное освещение мест общего пользования перечислено **497 146,56 руб.**

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 кв.м. на расчетный счет ТСЖ были перечислены денежные

средства **47 832,00 руб.**

В 2022 году на банковский расчетный счет ТСЖ поступило: **14 812 346,29 руб.**, израсходовано **14 692 138,42 руб.**

Остаток на расчетном счете на 31.12.2022года: **201 656,33 руб.**

Согласно отчету по смете ТСЖ в 2022 году собственникам дома начислено по всем статьям **14 475 889,71 руб.**, израсходовано (перечислено) по всем статьям **14 691 235,19 руб.**, в том числе **220 500,00 руб.** целевых средств (собранных в 2017 году) по решению общего собрания направлено на ямочный ремонт асфальта.

В 2022 году на банковский специальный счет ТСЖ по формированию капитального ремонта поступило: **2 967 846,79 руб.**, израсходовано **00,00 рублей.** Общая сумма на расчетном счету на конец года составляет **11 984 181,38 руб.**

Расходы по обслуживанию расчетных счетов ТСЖ в 2022 году составили **82 263,98 руб.**

По рекомендации Ревизионной комиссии пересмотрен договор с ПАО «Сбербанк», но обслуживание все равно остается дорогостоящим.

Задолженность собственников на 31.12.2022 года составляет 2 585 866,66 руб., что не дает возможность своевременно и в полном объеме выполнять запланированные работы. В отчете по смете за 2022год представлена разбивка задолженности по статьям.

Выводы:

- неособнованного и нецелесообразного расходования денежных средств в ТСЖ в 2022 году не выявлено, сметная дисциплина соблюдалась;
- расчеты с поставщиками услуг ведутся безналичным путем,
- ведется электронный документооборот с применением квалифицированной подписи
- из-за несвоевременной оплаты за жилье и коммунальные услуги на протяжении всего проверяемого периода наблюдается острый дефицит денежных средств, который негативно отражается на планировании и осуществлении текущих ремонтных работ по дому, при этом правление ТСЖ своевременно оплачивает з/п, налоги и услуги.

Ревизионная комиссия рекомендует:

- проводить жесткую политику в отношении должников и направлять иски в Федеральный и Мировой суд.
- на задолженность по оплате коммунальных платежей за два месяца и более начислять пени.

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.