

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ  
О финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика»  
по результатам проверки за 2023 год.**

г. Санкт-Петербург

«08» апреля 2024 года

Ревизионная комиссия в соответствии с п.3 ст. 159 ЖК РФ провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023г.

Комиссия проверила протоколы заседаний правления ТСЖ. В 2023 году Правление ТСЖ провело 5 заседаний, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- о подготовке к общему собранию членов ТСЖ, об утверждении документов на собрании, относящихся к компетенции общего собрания членов ТСЖ;
- о принятии решения о проведении общего собрания членов ТСЖ и утверждении повестки дня, об охране территории;
- об избрании председателя правления и его заместителя;
- о замене лифтового оборудования и проведение общего собрания собственников; об утверждении организаций и комплекса ремонтно-восстановительных работ в 3-й парадной; о замене стояков ХВС и ГВС в 3-й парадной ;
- об итогах года, и поощрении сотрудников ТСЖ, о капремонте и должниках.

Протоколы и решения собраний полностью соответствуют действующему законодательству, расходы по принятым решениям отражены в отчете за 2023 год.

Доходная и расходная часть бюджета ТСЖ отражена в отчете по смете поступлений и затрат за 2023 год.

На **обслуживание дома** собственникам жилым и нежилым помещениям в 2023 году было начислено **3431 783,49 руб.**

Расходы по обслуживанию дома составили **2 743 416,0** рублей. **(задолженность по статье за 2023г составляет 247008,15 рублей)**

ООО "ЕвроПитер" выполнил ремонтно-восстановительные работы по ремонту 1 этажа и входной группы 3-й парадной на общую сумму -1 490 650,0 рублей .

Работы по дому по статьям затрат членских взносов перечисленные в отчете за 2023 год выполнены согласно утвержденной смете на основании заключенных договоров.

На **текущий ремонт** в 2023 году начислено собственникам жилым и нежилым помещений – **1757403,79 руб** , оплачено за **выполненные работы - 1 750 658,0** рублей. Задолженность по статье составляет-216 024,15 рублей.

В 2023 году ООО "Монолит" выполнил работы по замене стояков в 2-х и 3-х комнатных квартирах в 3-ей парадной - 1 537 848,00 рублей;

ИП «Карпов Д.П.» выполнил ремонтные работы на фасаде по замене кирпичной кладки, устранение трещин – 146650,00 руб; Для этих целей закуплен в ООО «БлокСПб» облицовочный кирпич для фасада на сумму 66160,0 рублей. Задолженность по договору с ИП «Карпов Д.П.» составляет 200 000,0 руб.

Все расчеты по договорам производились безналичным путем.

Фактические начисления собственникам в 2023г за **Лифты, ПЗУ, АППЗ, СКПТ, санитарное содержание** не превышают утвержденные в смете статьи на 2023 год.

Техническое обслуживание: лифтов ООО «Метеор Лифт» составляет **659250,48 рублей**, ООО «Промстройдиагностика» диагностика лифтов **18 600,00 рублей**, ООО «Метеор Лифт» выполнил работы по замене тяговых канатов и платы открытия дверей -141576,0 рублей; ООО «Эксперт» проведена экспертиза лифтов на их соответствие нормативным документам -150000,0 рублей; По решению общего собрания собственников 2023 году ООО «ЛИФТСТРОЙ» выполнил проектные работы на замену лифтов -240 000,0 рублей; домофонов (ПЗУ) ООО «Доминант» = **89 109,84 рублей**, электронные ключи-26100,00, ; пожарной сигнализации (АППЗ) ООО «Горстрой» 133751,33 рублей, антенны (СКПТ) ООО «Связьмонтаж»= 309 996,00 рублей, санитарное содержание дома=575 180,28 рублей, где ГУ дорожное предприятие "Центр" (мех.



уборка снега)-60 000,00 рублей и ООО «Бау Комфорт»=82500,00 рублей; в ООО "Поиск" закупка посадочного и хоз материалов=69204,20 руб и в ООО "ТНК айс" противогололедные средства=35610,00 руб., заключен договор с СПб ГУ СПП «Южное» на снос и утилизацию сухого дерева+70 899,37 рублей, выполнены работы по инвентаризации земельного участка СПб КУГИ=33 901,57 рублей.

Статья **«Диспетчерская служба и консьержи»**, складывается из фактически начисленной заработной платы **2480557,53 рублей** за год (в том числе 12743,81 рублей по листкам нетрудоспособности в части работодателя) и обязательных отчислений в страховые фонды (30,2%) **572411,48 рублей**. По итогам года по решению Правления выплачена премия **-59800, 0 руб.** Задолженность собственников по статье составляет **-423165,80 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 2023 год по данной статье всем собственникам начислено **2 046397,80**

**1 946459,00 рублей**, перечислено в ОП ООО «БСО», задолженность собственников составляет **298862,0** рублей.

**Штатное расписание и начисление заработной платы.** Штатным расписанием для управления и обслуживания ТСЖ в 2022 году утверждена численность 17 человека, в том числе управленческий персонал 3 единицы. Комиссия проверила, что в течение 2023 года начисление заработной платы в ТСЖ происходило в соответствии с утвержденным штатным расписанием от 09.01.2023. Отчисления в ПФ и ФСС РФ производились в соответствии с законодательством. Фонд заработной платы в 2023 г. составил=5 095 560,00рублей. Фактические выплаты составили: 5 104 552,53 руб.- заработная плата, в т.ч. премия =152 550 руб. оплата больничных листов=14424,29 рублей. Взносы в пенсионное и социальное страхование (бюджет) в сумме=1528374,64 руб. Задолженность по выплате заработной платы на 31.12.2023-отсутствует. 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 2023 году производил вычислительный центр ООО «Эллис НТ» ВЦ. Услуги вычислительного центра за 2023г составили **140 652,00 рублей**.

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 2023 году было перечислено.

- в ГУП «Водоканал СПб» на основании договоров на сточные воды и на отпуск дому питьевой воды: **40 731,21 рублей**.

- в ГУП «ТЭК СПб» за отопление: **92 218,27 рублей**

- в ЗАО «СИНТО» (за обслуживание ИТП) перечислено: **84 000,00 рублей**

- расходы на приборы учета (мономеры, счетчики и т.п.): **16 973,19 рублей** и поверку-**19513,60 рублей**.

В ОАО «Петроэлектросбыт» за коммунальное освещение мест общего пользования перечислено **399712,35 рублей**.

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 подотчетных лиц.

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 **48 832,00рублей**.

В 2023 году на банковский расчетный счет ТСЖ поступило: **16 204 130,92 рублей**, израсходовано **16 364 854,12 рублей**.

На расчетном счете на 01.01.2023 года = **201 656,33 рублей**.

Остаток на расчетном счете на 31.12.2023 года - **40 933,13 рублей**.

Согласно отчету по смете ТСЖ в 2023 году собственникам дома начислено по всем статьям **15 151 506,65 рублей** (за минусом УПАТС ОАО «Северо-Западный Телеком» **48 832,00 рублей**), израсходовано (перечислено) по всем статьям **16 313 675,30 рублей**, **205 413,34 рублей** целевые средства прошлых лет (собранных в 2017 году) по решению общего собрания направлено на ямочный ремонт асфальта.

В 2023 году на банковский специальный счет ТСЖ по формированию капитального ремонта поступило: **3 036 125,91 рублей**, израсходовано **8 460 000,0 рублей** на закупку лифтового оборудования ООО «Метеор Лифт» по решению общего собрания собственников от 19.09.2023г. Общая сумма на расчетном счете на конец года составляет **6 522 790,29 рублей**.

Расходы по обслуживанию расчетных счетов ТСЖ в 2023 году составили **73412,75 рублей**.

По рекомендации Ревизионной комиссии пересмотрен договор с ПАО «Сбербанк», в ноябре 2023 г включена в договор доп. опция- зарплатный проект. Дать объективную оценку о снижении затрат по статье возможно только по итогам 2024 г

**Задолженность собственников на 31.12.2023 года составляет 1 822 305 02 рублей**, что не дает возможность своевременно и в полном объеме выполнять запланированные работы. В отчете по смете за 2023год представлена разбивка задолженности по статьям.

#### **Выводы:**

- необоснованного и нецелесообразного расходования денежных средств в ТСЖ в 2023 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 сказывается 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 суды и начислять пени.
- ежегодно индексировать оклады обслуживающего персонала на величину инфляции.
- повысить вознаграждение председателя правления и утвердить не менее 65000,0 рублей.

**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:**

Кялина Н.Л. /подпись/

Воблая Е.В. /подпись/

Карноухова А.Н. /подпись/

#### **Ознакомлены:**

Председатель Правления: /подпись/

Федотова С.В.

Главный бухгалтер: /подпись/

Матвеева Л.М.