

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Невский пр., д. № 88»
О ФИНАНСОВОЙ И ИНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2023 ГОДА ПО 31.12.2023 Г.

г. Санкт-Петербург

28 января 2024 г.

I

Ревизором ТСЖ «Невский пр., д. № 88» была избрана решением общего собрания собственников помещений в доме (протокол № 1/2022 от 03.02.2022 г.) Кулешова Татьяна Михайловна, собственник помещения 36Н.

Дополнительные выборы не проводились.

II

В соответствии с п.13.5 Устава Товарищества. Ревизор обязан:

- Осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- 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.

III

Решением Ревизора ТСЖ с 22 января по 28 января 2024г. назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 г. Цель проверки: изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ на соответствие их действующему законодательству РФ и нормативно-правовым актам г. Санкт-Петербурга, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной отчетности по управлению многоквартирным домом. Проверкой охвачен период с 01 января 2023г. по 31 декабря 2023 г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.23 г. по 31.12.23 г. проводилась Ревизором: Кулешовой Татьяной Михайловной с 22 января по 28 января 2024 г. в соответствии с разработанным планом:

1) Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ, целевого использования бюджетных средств, обязательных платежей собственников и иных поступлений;

2) Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров;

3) Состояние имущества ТСЖ.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

1) Устав и регистрационные документы ТСЖ;

2) Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

3) Протоколы заседаний правления ТСЖ в 2023 г.;

- 4) Протоколы общего собрания членов ТСЖ в 2023 г.;
- 4) Трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2023 г.;
- 6) Договоры на содержание и ремонт общего имущества с собственниками нежилых помещений, заключенные в 2023 г.;
- 7) Первичная бухгалтерская документация за 2023 г.:
 - акты выполненных работ; счета-фактуры; накладные;
 - кассовая книга и кассовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - расчетные ведомости; платежные ведомости;
 - авансовые отчеты; бухгалтерская отчетность;
 - налоговая отчетность, декларации, уведомления.

V

В ходе проверки Ревизор ТСЖ установил:

5.1. Выполнение решения общего собрания собственников помещений в доме от 30.11.2007 г. о выборе способа управления домом – Товарищество собственников жилья:

15.01.2008 г. ТСЖ «Невский пр., д. № 88» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц;

Свидетельство о постановке на налоговый учет № 006098106 от 15.01.2008 г.

25.05.2010 г. ТСЖ внесены изменения в сведения о юридическом лице в Едином государственном реестре;

01.02.2011 г. заключен договор ТСЖ с ООО «Содружество-А» на содержание и частичный текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей общего назначения, аварийное обслуживание жилого дома. Расторгнут 31.05.2023 года.

Заключение Ревизионной комиссии: ТСЖ «Невский пр., д. № 88» самостоятельно начало управлять многоквартирным домом 88 по Невскому проспекту г. Санкт-Петербурга в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ

С 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. проводилось 2 собрания членов ТСЖ в очно-заочной форме (Протокол № 1/2023 от 03.02.2023 г., № 2/2023 от 15.12.2023 г.). На момент проведения собрания членами ТСЖ являлись собственники помещений в доме, общая доля которых в праве общей долевой собственности на общее имущество дома составляет 68,28 голосов от общего числа голосов собственников помещений дома. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

Общим собранием: утверждена Смета доходов и расходов ТСЖ на 2023 г. Был проведен анализ увеличения тарифов, обязательных платежей собственников, анализ прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями в 2023 г.

5.3. Выполнение решений Правления ТСЖ

С 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. проведено 1 заседания Правления ТСЖ. Решения Правления приняты при наличии кворума.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг оказанных товариществу;
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- Выборочная проверка авансовых отчетов;
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы;

5.3.1. Смета доходов ТСЖ на 2023 г. утверждена решением Членов ТСЖ № 1/2023 от 03.02.2023г.

За проверяемый период на расчетный счет ТСЖ поступили денежные средства по следующим статьям:

- средства, поступившие из обязательных платежей собственников помещений в доме через АО ЕИРЦ СПб – 4 602 502,71 руб.;
- средства, поступившие в виде платежей за нежилые помещения – 2 022 629,26 руб.
- средства, поступившие за предоставление рекламных услуг – 2 518 735,40 руб.
- возмещение по судебным искам – 432 817,06 руб.
- возмещение убытков подрядчиками капитального ремонта – 261 483,00 руб.

Итого поступило денежных средств: 9 838 167,43 рублей.

На 01.01.2023 г. остаток денежных средств составлял **87 824,58 руб.**

5.3.2. Размер обязательного платежа собственников помещений в доме не утверждался общим собранием членов ТСЖ. В соответствии со ст.158 ЖК РФ, в случае отсутствия решения членов ТСЖ об установлении размера обязательного платежа за содержание и ремонт общего имущества платежи вносятся в размере утвержденными Правительством г. Санкт-Петербурга. В 2023г. собственники помещений в доме вносили обязательные платежи в размере, утвержденном Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. На основании договора № 249/1-6/09 от 18.08.2010г. АО ЕИРЦ СПб осуществляло расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги для жилых помещений всех видов собственности.

5.3.3. Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1) Плату за содержание и ремонт, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2) Плату за коммунальные услуги.

Платежи по первому пункту осуществлялись на основании сметы. Плата за коммунальные услуги – на основании счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями.

По выставленным счетам с расчетных счетов были осуществлены следующие платежи:

ООО "Содружество-А"	Содержание и частич.тек.ремонт внутридом.инжен.систем	533 522,18р.
---------------------	--	--------------

ГУП "Водоканал"	Услуги водоснабжения и водоотведения	328 592,42р.
ООО "ПетербургГаз"	Технич., аварийн.обслуживание, ремонт внутридом.газ.оборудования	199 622,34р.
ООО "МЕТЕОР ЛИФТ"	Технич.обслуживание лифтов	396 001,50р.
Станция проф.дезинфекции	Дератизационные мероприятия	32 694,00р.
ООО "РТС"	Обслуживание УУТЭ	219 100,00р.
АО "Петербургская Сбытовая Компания"	За отпущенную электроэнергию	158 605,10р.
ОАО "ТГК-1"	Отопление и ГВС НЖФ	1462 278,84р.
ИП Фатуллаев М.Ш.	Обслуживание и мониторинг кровли	590 000,00р.
ООО "Лифт Связь"	ТО лифтовой диспетчерской связи	89 976,00р.
ОВО УМВД, ООО "Проммонтаж-2", ООО "Росохрана телеком"	Охрана придомовой территории, общего имущества, ТО охранного оборудования	68 102,00р.
ООО "ПрофСервис"	Аварийно-диспетчерское обслуживание	142 877,00р.
ООО "Авентин Сервис"	Обслуживание домофонов, установка, замена домофонов, видеонаблюдение	172 800,00р.
ИП Сорокин А.Е.	Обслуживание придомовой территории, лестничных клеток, конт.площадки	517 501,00р.
ООО "Ревенсис"	обследование вент каналов	12 000,00р.
разные	Покупка сантех-, электро-, хоз- товаров	77 517,00р.
разные	Канц.товары, картриджи, компьютерная техника	41 295,32р.
разные	Покупка строй товаров	22 624,80р.
ООО "Невский 88"	юридические услуги	17 500,00р.
ЗАО "КалугаАстрал", ООО "Бизнес-Инфо", ООО "Актуальные системы"	Электронная подпись, сдача отчетности, сайт	9 350,00р.
ОСП ГУФССП	Возмещение Ойнус	604 450,99р.
"РЕСО-Гарантия", "Альфа-Страхование"	Страхование ответственности	1 500,00р.
ООО "РЦС"	Оценка соответствия лифтов	14 760,00р.
Разные	Хоз., почт. И прочие расходы	725 772,40р.
ОАО "Сбербанк России"	Услуги банка	78 494,00р.
АО "ЭР-Телеком Холдинг"	Точка доступа интернет для камер	69 704,52р.
ООО "Велес"	Касса регистрация, аренда	41 000,00р.
УФК по СПб МИ ФНС России № 10	Налог по УСН, гос пошлина	877 365,62р.
ИТОГО РАСХОДОВ:		7505007,03р.

АО ЕИРЦ СПб осуществляло на основании договора с Товариществом обработку и распределение платежей населения, поступивших в пользу Товарищества. Собранные средства за коммунальные (водо-, газо- и теплоснабжение) и прочие (телетрансляция, радио и пр.) услуги перечисляются непосредственно ресурсоснабжающим организациям и поставщикам услуг, средства за жилое помещение перечисляются на расчетный Счет Товарищества. Все данные отражались в представленных Товариществу ежемесячных статистических отчетах.

5.3.4. На 2023 год для управления и обслуживания ТСЖ утверждена численность персонала в количестве 3,5 человек, в том числе управленческий персонал – 3 человека, с ежемесячным фондом оплаты труда в сумме 108 500 руб., что соответствует смете. Утверждено ежемесячное вознаграждение председателю в размере 25 000,00 руб.

За проверяемый период выплачено заработной платы, отпускных, больничных и вознаграждения – 1 713 878,65 руб., оплачены налоги на общую сумму – 807815,62 руб.

Выборочная проверка авансовых платежей показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канц.товары, мелкий хозяйственный инвентарь для уборщицы и

дворника, строительные материалы, сантехнический и электрический инвентарь, осуществлялись почтовые расходы.

По авансовым отчетам выплачена сумма – 725 772,40 руб.

Итого общие расходы товарищества за 2023 год составил 9 480 368,68 руб.

Остаток средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2024 года составляет – 445 623,33 рублей.

Заключение Ревизора: Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

Заключение Ревизора:

1). Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, выявлено не было. На основании этого ревизор установил, что использование средств Товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

2). В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2023г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

3). В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

4). Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, строительные, сантехнические и электротовары и материалы, всего за 2023 год на эти цели израсходовано 725 772,40 рубля. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

5). Проверка документов поступления и актов выполненных работ на оказанные Товариществу услуги показала, что нарушения отсутствуют.

6). Задолженность Товарищества перед сторонними организациями, а именно перед ресурсоснабжающими организациями (ПАО «ТГК-1»), полностью погашена.

7) Имеется задолженность перед Товариществом со стороны собственников жилых помещений, собственников нежилых помещений, владельцев ДЭФЗ.

На основании произведенной проверки Ревизор постановил, что у Товарищества нарушений не выявлено.

5.4. Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСЖ в 2023 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

5.5. Прочая деятельность ТСЖ

В соответствии с п.6 Устава ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности, для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ.

За 2023г. ТСЖ был получен доход в размере 2 518 735,40 рублей от прочей деятельности за использование общего имущества многоквартирного дома для

размещения рекламы.

Заключение Ревизора:

*Нарушений в получении доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.
Нарушений в расходах от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.*

5.6. Бухгалтерский учет и налогообложения.

Ревизор провел проверку бухгалтерской и налоговой отчетности товарищества. По результатам проверки комиссия установила:

- 1) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды в срок в соответствии с действующим законодательством.
- 2) Бухгалтерский учет ведется в соответствии с утвержденной Учетной политикой.

Заключение Ревизора:

Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Рекомендации:

Необходимо принять меры по устранению задолженности перед Товариществом со стороны собственников жилых помещений. По кв. 22 и 25 подготовить документы на банкротство.

Собрать пакет документов для перехода на прямые договора с ГУП Водоканал Санкт-Петербурга по всему дому, включая литер Б

Провести индексацию заработной платы сотрудников.

Пересмотреть должностные инструкции сотрудников согласно действующего законодательства.

Ревизор:

Кулешова Татьяна Михайловна

