

Отчет ревизионной комиссии
о финансовой деятельности ТСЖ «ОНЕГА» многоквартирного жилого дома по адресу: г. СПб, ул.
Маршала Говорова дом 14 за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

г. Санкт-Петербург

«10» марта 2023 г.

Избранная в 2020 году общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1 от 14.04.2022г.) ревизионная комиссия в составе: Куликовой И.В., Савиной Л.И., Татаринцев А.С. начала свою работу 05.02.2023г. в соответствии с пунктом 1 статьи 150 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 16.3. Устава ТСЖ «ОНЕГА». Председателем ревизионной комиссии избрана Куликова И.В.

Общие положения.

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 обязанности председателя правления исполняла Морозова Е.В. (протокол № 1 от 14.04.2022г.). Члены правления: Балдин М.П., Яковлев Ю.А., Семочкин А.В.

Ведение бухгалтерского учёта в 2022 году исполняет Валуева С.Ю.

Проверялись следующие аспекты деятельности:

1. Соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений в доме, обслуживаемом ТСЖ, тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ на 2022год.
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2022год.
3. Правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ .
4. Первичные документы, их соответствие отражению в учете.
5. Выдача наличных денежных средств, счет 50 «Касса», счет 51 «расчетный счет».
6. Кадровую документацию.
7. Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ «ОНЕГА» .
8. Счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами».
9. Хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность).
10. Наличие/отсутствие кредитных обязательств.
11. Фонд капитальный ремонт.
12. Прочее.

На основании предоставленных документов, ревизионная комиссия провела проверку финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ «ОНЕГА» и установила:

1. Всего за этот период проведено 17 заседаний правления.
2. На заседаниях правления рассматривались следующие основные вопросы:
 - Работа юриста в рамках дела № 2-4542/2021 с оплатой труда.
 - Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 63, 70, 77, 84, 91, 98, 105, 112.
 - Подготовка документации для работы ревизионной комиссии.
 - Подготовка к проведению общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА».
 - В связи с мусорной реформой приобретения 4-х (резервных) мусорных баков объемом 0,36 л.
 - Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 115, 122, 129, 136, 143, 150, 157, 164.
 - В связи с регулярным нарушением вывоза ТБО оплата дополнительной уборки 4-х мусоросборников, промывка мусоропроводов 16 шт. в период январь-февраль 2022.
 - Работа юриста.
 - Замена фанового стояка в квартире 218 на чердаке.

- Дополнительная уборка придомовой территории по окончанию зимнего периода 2021-2022
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 59, 66, 73, 80, 87, 94, 101, 108.
- Приобретение и установка преобразователя давления в ТЦ -2.
- Работа юриста.
- Аренда зала для собраний членов ТСЖ «ОНЕА» и собственников дома.
- Размещение информации о ТСЖ на интернет ресурсах.
- Дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых в общедомовых помещениях.
- Комплекс работ по ремонту аварийных участков трубопроводов отопления.
- Работа юриста.
- Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов 4-х парадных.
- Замена стула, в связи с поломкой в помещении правления.
- Замена входного магнита в 3-парадной.
- Замена 16 разгрузочных (мусоропроводных) клапанов.
- Замена тягового канала на лифте 2-й парадной.
- Мойка под напором стен, батарей, внутренних частей стволов мусоропроводов (16 шт) с дезинфекцией, мусороприемных камер (4 шт.), мусорных контейнеров (16 шт).
- Прочистка с видео обзором вентиляционных каналов.
- Кронирование деревьев на территории МКД 14 (общедолевым имуществом) 15 шт. , спил одного дерева с последующим вывозом порубочных остатков.
- Замена отводной блока на лифте 4-й парадной.
- Замена сопротивления изоляции электропроводов в парадных МКД.
- Подготовка ТЦ-1 и ТЦ-2 к отопительному сезону 2022-2023г.
- Покос травы с дополнительной оплатой.
- Работа юриста.
- Начало работ по капитальному ремонту крыши МКД на основании общего собрания собственников жилья.
- Ремонт 3-х балконных козырьков над квартирами 106, 162, 224.
- Установка отсечных кранов на обогревателях ливнеотводов (на чердаке) в количестве 16 шт.
- Замена резервных люков (дверей) мусоропроводов в количестве 7 шт.
- Дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых в общедомовых помещениях.
- Покос травы с дополнительной оплатой.
- Помывка окон, стен, потолков, лифтовых шахт, дезинфекция входных ручек, дверей, дверей на чердак, поручней (всех этажей), обработка крышек 16-ти мусоропроводов дезинфицирующим средством за дополнительную оплату.
- Работа юриста.
- Обследование с видео фиксацией внутренних частей канализационных труб в количестве 7-ми шт. в 4-ой парадной.
- Дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых в общедомовых помещениях.
- Демонтаж керамической плитки со стен и колон для проведения дезинфекция тараканов в 4-х мусороприемниках с дополнительной оплатой.
- Замена деревянных окон на пластиковые на лестничных клетках 4-х парадных в количестве 8 шт.
- Дополнительная уборка и вывоз мусора после замены окон.
- Уборка и вывоз листьев придомовой территории (общедолевым имуществом) МКД.
- Дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых в общедомовых помещениях.
- Работа юриста.
- Замена выходных клапанов в 4-х мусороприемниках.
- Замена аварийного участка ливневой канализации в 4-й парадной.
- Уборка и вывоз листьев придомовой территории (общедолевым имуществом) МКД.
- Сварочные работы по восстановлению выломанной страховочной сетки (выход на чердак) во второй парадной и вертикального троса лестничных ограждений в 3-й парадной.

- Замена 4-х ящичков на первых этажах 4-х парадных, для подачи показаний ежемесячных счетчиков ХВС и ГВС жильцам.
- Замена короба на пандусе МКД, для хранения проводов и кабелей, в количестве 3-х штук.
- Уборка снега придомовой территории (общедолевом имуществе) МКД.
- Замена входного магнита в 2-парадной.
- Сварочные работы в 2 – ой мусороприемника.
- Уборка снега придомовой территории (общедолевом имуществе) МКД.
- Дезинсекция общедомового имуществу, стен, потолков, лифтовых шахт, дезинфекция входных ручек, дверей, дверей на чердак, поручней (всех этажей), обработка крышек 16-ти мусоропроводов дезинфицирующим средством за дополнительную оплату.
- Работа юриста.
- Списание, в связи с негодностью, поломкой, компьютерный монитор, лазерное МФУ, факс, приобретение нового монитора.

3. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСЖ. Все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

4. Нарушений в бухгалтерском и налоговом учете в ТСЖ не выявлено. Годовой отчет (баланс) предъявлен в МИФНС №19 по СПб, оформлен достоверно и в соответствии с законодательством.

5. Проверены счета 50 и 51 («Касса» и «Расчетный счет»), выписки банка по обоим расчетным счетам. Кассовые документы оформляются в полном соответствии с «Положением о ведении кассовых операций». Замечаний по ведению указанных документов и счетов нет.

6. Кадровое делопроизводство.

В ТСЖ «ОНЕГА» за ведение кадровой документации отвечает председатель правления Морозова Е.В.

Все кадровые приказы распечатаны, подшиты в регистраторы, в необходимых случаях к приказам прикреплены дополнительные документы: заявления о приеме на работу и увольнении, заявления о предоставлении отпуска. Составлен график отпусков, подписанный работниками, получающими вознаграждение от ТСЖ. Все кадровые документы, трудовые книжки хранятся в защищенном месте, предотвращающем их хищение и порчу.

При проверке кадровой документации были представлены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ, приказы по кадрам, должностные инструкции сотрудников ТСЖ, штатное расписание. Нарушений не выявлено.

7. Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ «ОНЕГА»

Проверены приказы о приеме и увольнении работников, как постоянных, так и совместителей; штатное расписание, табели учета рабочего времени; ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда». Нарушений не выявлено.

8. Проведена проверка счетов 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», полный анализ счета 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами», счета 87 «Целевое финансирование», счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны.

При анализе счета 76 была проверена дебиторская и кредиторская задолженность, проверены исчисления по квартирам дома, а также показания общедомовых узлов учета горячей и холодной воды, водоотведения и отопления. Нарушений по ведению счета не выявлено.

АНАЛИЗ счета 87 «Целевое финансирование»

Проведен анализ счета 87, а также его субсчетов: содержание общего имущества, обслуживание лифтов, сан. содержание придомовой территории, очистка мусоропроводов, текущий ремонт, радиоточка, обслуживание газовых сетей, обслуживание домофона, видеонаблюдение, управление многоквартирным домом, резервный (аварийный) фонд, отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, резервный фонд, услуги по приему платежей, телетрансляции, освещения МОЦ, показания общедомовых приборов учета, услуги юриста.
Нарушений по ведению счета не выявлено.

АНАЛИЗ счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»

Проведен подробный анализ счета 71 «расчеты с подотчетными лицами»

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, приобретались: канцтовары, расходные материалы и материалы для хозяйственных нужд и выполнения работ по текущему ремонту, содержанию общего имущества. В ходе проверки не выявлено нецелевого использования подотчетных средств уполномоченными лицами. Все необходимые документы приложены к авансовым отчетам и проведены. Расчеты с подотчетными лицами ведутся в соответствии с законодательством. Необходимый контроль за движением денежных средств обеспечен. Замечаний по ведению счетов 10,71, 76 нет.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

9. Хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность)

В ходе проверки (в т.ч. по счету 60) проверен реестр контрагентов ТСЖ (все действовавшие и утратившие силу в 2022 году договора), проведена сверка указанных в договорах обязательств и оплат/поступлений на расчетный счет ТСЖ.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

Расход по статье текущий ремонт, содержание общего имущества:

- Замена деревянных окон на пластиковые на лестничных клетках 4-х парадных в количестве 8 шт – 157976 руб. 00 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 59, 66, 73, 80, 87, 94, 101, 108 - 130116 руб. 47 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 115, 122, 129, 136, 143, 150, 157, 164 – 130116 руб. 47 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 63, 70, 77, 84, 91, 98, 105, 112 – 130116 руб. 47 коп.
- Ремонт 3-х балконных козырьков над квартирами 106, 162, 224 – 136190 руб 00 коп.
- Сварочные работы по восстановлению выломанной страховочной сетки (выход на чердак) во второй парадной и вертикального троса лестничных ограждений в 3-й парадной – 5500 руб. 00 коп.
- Замена аварийного участка ливневой канализации в 4-й парадной – 4569 руб. 00 коп.
- Замена 4-х ящиков на первых этажах 4-х парадных, для подачи показаний – 22340 руб. 00 коп.
- Установка отсечных кранов на обогревателях ливнестоков (на чердаке) в количестве 16 шт- 18000 руб. 00 коп.
- Кропирование деревьев на территории МКД 14 (общедолевым имуществом) 15 шт. , спил одного дерева с последующим вывозом порубочных остатков – 250000 руб. 00 коп.

Расходы по статье резервный (аварийный) фонд:

- Комплекс работ по ремонту авар. участков трубопровод отопления – 87000 руб. 00 коп.

- Подготовка 4-х мусоросборников (сбивка плит со стен и пола) для проведения дератизации тараканов -57195 руб.00 коп.
- Замена тягового канала на лифте 2-й парадной – 91457 руб. 68 коп.
- Замена отводной блока на лифте 4-й парадной – 19197 руб. 60 коп.
- Замена 16 разгрузочных (мусоропроводных) клапанов- 233000 руб. 00 коп.
- Расходы юриста - 80000

Суммы оплат соответствуют договорным, данным приборов учета и (или) прочим оправдательным документам от поставщиков.

Коммерческая деятельность ТСЖ ведется в соответствии с законодательством, средства поступают на расчетный счет.

Проверено фактическое выполнение работ, оплаченных из средств ТСЖ «ОНЕГА».

10. Наличие/отсутствие кредитных обязательств.

Кредитов в 2022г ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет.

11. Фонд «капитальный ремонт».

Проведено общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме Протокол № 2 от 28.04.2014г. – принято решение: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете. Выбрать владельцем специального счета Товарищество собственников жилья «ОНЕГА», осуществляющее управление многоквартирным домом. Выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России». Специальный счет открыт, начисление и поступления производятся с ноября 2014г.

Начислено в 2014, 2015, 2016г., 2017, 2018г, 2019г, 2020г, 2021г, 2022г. – 9760974 руб. 28 коп.

Поступило в 2014, 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г, 2020г, 2021г, 2022г. - 9241270 руб. 98 коп. (в том числе 110636,70 % банка).

Задолженность за 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г, 2020г, 2021г, 2022г. – 630340 руб. 00 коп.

В 2022г. на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, дом 14 (протокол № 1 от 14.04.2022г.) был проведен капитальный ремонт крыши согласно региональной программе (2021-2023г.) на сумму 7349661 руб.60 коп, работы выполнены в соответствие со сметой и сроками указанные в договоре подряда № 6-КРК от 14.06.2022г.

Таблица 1 Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2022г.

Таблица 2 Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2022г.

12. Прочее.

12.1. Земельный участок, переданный Администрацией Санкт-Петербурга безвозмездно собственникам дома, входит в состав ТСЖ. Нарушений при учете забалансового имущества ТСЖ не выявлено, все необходимые документы, в том числе кадастровые планы хранятся в соответствии с положениями законодательства.

12.2. Недвижимого имущества на балансе ТСЖ нет.

12.3. Имущество ТСЖ: компьютер 2 шт., монитор 2, а также камеры и сервер видеонаблюдения, многофункциональное устройство 1 шт., телефон, стремянка, обогреватель (1шт.)

12.4. Задолженность перед поставщиками услуг за 2022г., а именно ООО «ТГК-1» 1 538 033 руб. 38 коп.

1. Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2022 году

Назначение целевых средств	Сметный доход	Фактический доход
1. Остаток на расчетном счету 01.01.2021г.		218301,34
2. Целевые поступления от собственников квартир квартиросъемщиков, собственников нежилых помещений.	14472734,65	14839648,15
4. Арендаторы	1905600	2229096,95
ИТОГО:	16378334,65	17287046,44

2. Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2022 году.

Назначение целевых средств	Сметный расход	Фактический расход
1. Содержание общего имущества	1417240,44	1563793,31
1.1. Обслуживание пожар. сигнал.		51000
1.2. Содержание общего имущества		689249,52
1.3. обслуж. элеваторов и узлов учета ГВС,ХВС,МОП		200849
1.4. уборка лест. Клеток		430614,79
1.5. Мойка мусоропровода		59640
1.6. Дезинфекция		73100
1.7. Видеоинспекц. Канализ. Труб		27300
1.8. сист. ОДС		32040
3. Обслуживание лифтов	213950,52	239207,73
4. Сан. содержание прид. терр.	761418	475590,71
5. Очистка мусоропровода	210324,24	297355,92
6. Текущий ремонт	994582,26	984924,42
7. Радиоточка	248520	202316,8
8. Обслуживание газового оборудования	107579,64	130143,16
9. Домофон	64064,28	67320
10. Управление многоквартирным домом	3000261	3203999,68
10.1. Банковские услуги (обсл. р/с)		61629,86
10.2. Заработная плата		2668152,09
10.3. Канцелярские и почтовые расходы		116845,32
10.4. Налог на прибыль		130070,00
10.5. Телефон в правлении		9660,41
10.6. Услуги ВЦ		108760,00
10.7. Ввод информации на интернет ресурсы		19065,00
10.8. Обслуж. орг. техники		30750,00
10.9. Аренда ККТ, установка ККТ		32038,00
10.10. Выписка из ЕГРЮЛ		780,00
10.11. Мебель для офиса		4949,00
10.12. Аренда пом. для пров. собрания		6000,00
10.13. Электронная отчетность		15300,00
11. Отопление, ГВС	5221646,87	5983761,5
12. ХВС	567151,34	524406,35
13. Водоотведение	855146,1	833720,15
14. Резервный фонд	568050	567890,28
15. Услуги по приему платежей	321143,88	198823,56
16. Телевидение	241920	240960
17. Освещение МОП	180000	137056,53
18. Юридические услуги	120000	210000
19. Осведетел. Лифтов, страховка	15713,88	14000
20. Обсл. Счета Кап. Ремонт	28358,4	26800
21. Видионаблюдение	235683	400000
22. Вывоз ТБО	1005580,8	776898,32
23. Госпошлина, пени		31654,87
ИТОГО:	16378334,65	17110623,29

Остаток на расчетном счете 31.12.2022г. составляет 176423 руб. 15 коп.

Остаток на расчетном счете кап. ремонт 31.12.2022г. составляет 1891609 руб. 38 коп.

12.5. Задолженность по коммунальным услугам за жилые и нежилые помещения составляет –2 143 931 руб. 73 коп.

Задолженность перед монополистом, поставщиками услуг соответствует задолженности за потребленные коммунальные услуги собственниками жилых и нежилых помещений.

Выводы:

Фактические расходы товарищества в 2022 году осуществлены в пределах полученных доходов. Долговых обязательств и кредитов нет.


Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде (2022 финансового года) удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 7 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии:

Куликова И.В. _____ 

Члены комиссии:

Савина Л.И. _____ 

Татаринцев А.С. _____ 