

Отчет ревизионной комиссии
о финансовой деятельности ТСЖ «ОНЕГА» многоквартирного жилого дома по адресу: г. СПб, ул.
Маршала Говорова дом 14 за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.

г. Санкт-Петербург

«10» марта 2024 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 2023 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 2023год.
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2023год.
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.
13. 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:
 - Подготовка документации для работы ревизионной комиссии за 2023г.
 - Подготовка к проведению общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА».
 - Работы по модернизации систем видеонаблюдения, с установкой дополнительных видеокамер и оборудования.
 - Работа юриста с дополнительной оплатой.
 - Демонтаж, монтаж коробов внутреннего ливнестока в 4-х парадных.
 - Уборка снега на общедомовой территории (земля).
 - Дезинфекция общедомового имущества (дверных входных ручек, ручек дверей подвал и на чердак, почтовых ящиков, кнопок в 4-лифтах, поэтажные кнопки вызова лифтов, перила в 4-х парадных, обработка мусороприемников и 16 крышек мусоропроводов) специальными дезинфицирующими средствами.
 - Замена датчика давления Метран 55 на узел учета в теплоцентре № 2.
 - Ремонт стояковой части системы ливневой канализации в 4-х парадных (по 2 стояка).

- Замена аварийного стояка канализации квартиры 18.
- Покос травы на территории МКД 14.
- Сварочные работы на стояке ГВС в квартире 176.
- Помывка окон в 4-х парадных, помывка стен тамбура и первых этажей 4-х парадных, обработка стен, потолков, лифтовых шахт, ручек, почтовых ящиков, дверей на чредах (4шт), подвалов (4шт), обработка 4-х мусороприемников дезинфицирующим средством.
- Дополнительная уборка придомовой территории, полив растений, прополка кустов, сеяние травы, стрижка кустарников МКД 14.
- Чистка и видеоинспекция вентиляционных каналов 4-х парадных МКД 14.
- Покраска лифтовых кабин изнутри в количестве 4-х штук.
- Уборка листвы с придомовой территории МКД-14.
- Работа юриста с дополнительной оплатой.
- Закупка уличного светильника в 4-й парадной.
- Замена аварийного стояка канализации в кв. 221.

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, таблицы 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»

1. Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2023 году

Назначение целевых средств	Сметный доход	Фактический доход
1. Остаток на расчетном счету 01.01.2021г.	14472734,65	176423,15 15870971,59
2. Целевые поступления от собственников квартир квартиросъемщиков, собственников нежилых помещений.		78960,22 2121028,13
3. Прочее	1905600	
4. Арендаторы	16378334,65	18247383,09
ИТОГО:		

2. Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2023 году.

Назначение целевых средств	Сметный расход	Фактический расход
1. Содержание общего имущества	1417240,44	1716210,87
1.1. Обслуживание пожар. сигнал.		51000
1.2. Содержание общего имущества		709196
1.3. обслуж. элеваторов и узлов учета ГВС, ХВС, МОП		243487,2
1.4. уборка лест. Клеток		542257,67
1.5. Мойка мусоропровода		57730
1.6. Дезинфекция		50100
1.7. Видеоинспекц. Канализ. Труб		30400
1.8. сист. ОДС	213950,52	32040
3. Обслуживание лифтов	761418	252997,52
4. Сан. содержание прид. терр.	210324,24	664606,23
5. Очистка мусоропровода	994582,26	333758,51
6. Текущий ремонт	248520	1836775,74
7. Радиоточка	107579,64	197478,96
8. Обслуживание газового оборудования	64064,28	128732,94
9. Домофон	3000261	32000
10. Управление многоквартирным домом		3413045,82
10.1. Банковские услуги (обсл. р/с)		62959,38
10.2. Заработная плата		2865140,56
10.3. Канцелярские и почтовые расходы		129842,68
10.4. Налог на прибыль		126391,00
10.5. Телефон в правлении		10387,2
10.6. Услуги ВЦ		112308,00
10.7. Формирование реестров собственников		2385,00
10.8. Обслуж. орг. техники		34815,00
10.9. Аренда ККТ, установка ККТ		18000,00
10.10. Выписка из ЕГРЮЛ		477,00
10.11. Мебель для офиса		20340,00
10.12. Аренда пом для пров. собрания		4000,00
10.13. Электронная отчетность	5221646,87	26000,00
11. Отопление, ГВС	567151,34	5272660,88
12. ХВС	855146,1	563511,89
13. Водоотведение	568050	889819,53
14. Резервный фонд	321143,88	568050
15. Услуги по приему платежей	241920	213674,95
16. Телевидение	180000	214719,72
17. Освещение МОП	120000	150763,87
18. Юридические услуги	15713,88	120000
19. Осведетел. Лифтов, страховка	28358,4	14000
20. Обсл. Счета Кап. Ремонт	235683	26760
21. Видеонаблюдение	1005580,8	235683
22. Вывоз ТБО		1067266,63
23. Госпошлина, пени	16378334,65	19079,5
ИТОГО:		17931596,56

Остаток на расчетном счете 31.12.2022г. составляет 315786 руб. 53 коп.
 Остаток на расчетном счете кап.ремонт 31.12.2022г. составляет 1891609 руб. 38 коп.

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. 2023г. – 12 229 566 руб. 15 коп. Поступило в 2014, 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г, 2020г, 2021г, 2022г. 2023г. – 11 668 090 руб. 19 коп. (в том числе 110636,70 % банка). Задолженность за 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г, 2020г, 2021г, 2022г.2023г.– 665 889 руб. 46 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 соответствии со сметой и сроками указанные в договоре подряда № 6-КРК от 14.06.2022г.

Таблица 1 Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2023г.

Таблица 2 Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2023г.

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 2023г., а именно ООО «ТГК-1» 1 538 033 руб. 38 коп.

12.5. Задолженность по коммунальным услугам за жилые и нежилые помещения составляет –2 499 111 руб. 17 коп.

Выводы:

Фактические расходы товарищества в 2023 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 (2023 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. _____