



Товарищество Собственников Жилья «Подвойского, 26»

193231, г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского д. 26 корп. 2 пом. 1-н
(812) 999-36-55, +7(921) 922-67-19, E-mail: tsjpodv26@mail.ru, www.podvoyskogo26.ru

Отчет ревизионной комиссии

(Отчет проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Подвойского, 26» ревизионной комиссией за период с 01.01.2023г. по 30.11.2023 г.)

г. Санкт-Петербург

«07» декабря 2023 г.

Ревизионная комиссия в составе Язикова Владимира Алексеевича провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Подвойского, 26» за 2023 год с целью подтверждения достоверности данных, содержащихся в бухгалтерской отчетности, а также правильности применения правовых актов Российской Федерации и нормативных документов: Устава, собственных приказов при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

Данная проверка осуществлялась по следующим направлениям:

- анализ заключенных договоров;
- учетная политика;
- учет кассовых и банковских операций;
- начисление оплаты труда штатным сотрудникам
- начисление платежей по содержанию жилья собственникам квартир;
- анализ работы с жильцами по задолженности за ЖУ;
- правильность планирования и достоверность учета доходов и расходов сметы ТСЖ;
- соответствие данных бухгалтерского учета данным фактической сметы доходов и расходов ТСЖ за период с 01.01.2023 г. по 30.11.2023 г.;

Основной целью Товарищества является совместное управление и развитие недвижимого имущества МКД по адресам: Санкт-Петербург, ул. Подвойского, 26 к. 2 и ул. Подвойского д. 24 к. 3, обеспечение эксплуатации МКД, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом членов Товарищества.

Основные виды деятельности Товарищества:

- эксплуатация и ремонт инженерных сетей, коммуникаций, объектов инфраструктуры общего имущества;
- выполнение работ по благоустройству общего имущества Товарищества;
- сдача в аренду, либо предоставление иных прав пользования общим имуществом Товарищества другим лицам;

Проверка данных бухгалтерского учета проводилась ревизионной комиссией выборочным методом. В ходе проверки было установлено следующее:

1. Учет кассовых и банковских операций.

Операции по движению денежных средств на расчетных счетах, в регистрах учета отражаются своевременно. Безналичное перечисление денежных средств с расчетного счета осуществляется на основании договоров, счетов, накладных, актов выполненных работ.

Выдача наличных денежных средств производится по расходным кассовым ордерам. Формы кассовых документов соответствуют требованиям нормативных документов.

Лимит кассы на 2023 год не установлен.

На начало проверяемого периода 01.01.2023 г. остаток денежных средств составлял: **882 188,93** рублей, на двух счетах ПАО Сбербанк.

При запланированном поступлении доходов в сумме 11 126291,81 рублей, фактические доходы сложились в размере 10 945185,48 рублей:

При запланированных расходах в размере 11077750,81 рублей, фактические расходы составили 9 582877,81 тыс. рублей:

На 01.01.2023 остаток на р-счете:

882 189,00

Поступление средств -

- интернет-провайдеры – 257 195,00

- поступления от собственников – 10 945185,00

Расходование средств –

- оплата поставщикам – 4 618542,00

- ФОТ+ страховые взносы – 5 621848,00

- подотчетные средства – **77951,00**

- комиссия банка – 34630,00

На 30.11.2023 остаток на р-счете: - 1731598,00

За период 01.01.2023 г. по 30.11.2023 г., все расчеты ТСЖ с поставщиками материалов и услуг в отчетном периоде производились через расчетный счет, через кассу проводились операции по выдаче аванса и заработной платы.

2. Выполненные работы, исполнение сметы

В отчете о выполнении сметы за 2023 год, выявлена экономия в размере 1543414,00 рубля. Данная экономия образовалась из-за переносов сроков выполнения запланированных работ на 2024 год.

Исполнение сметы за 2023 год по статьям доходов и расходов производились в соответствии со сметой, утвержденной общим собранием в 2023 году. Отчет о выполнении сметы предоставлен за период январь-ноябрь 2023 года.

По некоторым статьям было превышение расходов вследствие изменения цен и тарифов, а также была выявлена экономия по некоторым статьям за счет договоренности с поставщиками о снижении цены на некоторые позиции материалов для обслуживания МКД.

Перечень выполненных работ за 2023 год

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм. (руб.)
1	Капитальный ремонт нижнего розлива ХВ до подающих стояков на верхнюю зону П24/3 (замена трубопроводов на полипропиленовые)	505 265,00
2	Замена редуктора главного привода в комплекте с тормозами (П26/2, лифт № 54839)	202 200,00
3	Ремонт/замена трубопроводов и запорной арматуры системы ВППВ П24/3 (сварочные работы, замена электрических задвижек, проверка системы водяного пожаротушения)	246 580,00
5	Замена повышающего насоса (Danfoss) системы отопления П26/2	26 000,00
6	Ремонт стволов мусоропровода П24/3 (1-я и 2/я парадные)	189 370,00
7	Замена частотного преобразователя (Danfoss) в системе ГВС П26/2	44 200,00
8	Чистка, мойка и дезинфекция стволов мусоропроводов и мусоросборных камер П 26/2 и П 24/3	48 960,00
	Замена блока АВР в ГРЩ П 26/2	31 000,00
	Монтаж магнитных держателей для входных и межтамбурных дверей П24/3 и П26/2	15 400,00
	Текущий ремонт лифтового оборудования П26/2 и П24/3 (замена расходных материалов и механизмов, вышедших из строя).	32 298,00
9	Капитальный ремонт межпанельных швов П26/2 и П24/3	372 984,00
	Ежегодная подготовка системы отопления МКД П24/3 и П26/2 к отопительному сезону 2023/2024гг.	26 000,00
10	Приобретение LED светильников для МОП П26/2 и П24/3	52 200,00
11	Замена блока КРИСТАЛЛ П 26/2 в диспетчерской ТСЖ (оплата из средств Резервного фонда)	86 500,00
		1 789 659,00

3. Начисление оплаты труда штатным сотрудникам и сотрудникам, привлеченным по договорам подряда.

Заработная плата начислялась согласно штатному расписанию, утвержденному приказом организации от 12.12.2022 года. Заработная плата была проиндексирована в соответствии с законодательными актами.

Заработная плата выплачивалась в установленные сроки выплаты заработной платы, НДФЛ и страховые взносы в СФР перечислялись в сроки, установленные законодательством. Работникам предоставлялись оплачиваемые ежегодные отпуска, начислялась компенсация за неиспользованный отпуск сотрудникам при увольнении.

4. Работа с должниками

Произведена проверка распределения затрат на содержание жилого фонда, начислений за коммунальные услуги (ОДН) и сверка данных по предъявленным счетам поставщиками. Начисление за коммунальные услуги (ОДН) производилось согласно предъявленным счетам поставщиками за проверяемый период. Своевременно и в полном объеме производится оплата ресурсоснабжающим и прочим организациям, оказывающим услуги ТСЖ по заключенным договорам.

Ревизионной комиссией отмечены некоторые собственники, несвоевременно оплачивающие коммунальные платежи, платежи на содержание жилья.

То обстоятельство, что домовладелец не пользуется принадлежащими ему помещениями, либо отказывается от пользования общим имуществом, не может являться основанием для его полного или частичного освобождения от участия в общих расходах на содержание и ремонт этого имущества. Указанные положения о порядке оплаты стоимости коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества закреплены в статье 39 ЖК РФ и Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

Задолженность на 30.11.2023 год по собственникам жилых помещений составляет 26/02 – 339747,00 рублей, 24/03 – 555626,00.

Задолженность собственников жилых помещений:

26/02

- квартира № 26 – **12854-29**; подан иск на взыскание задолженности в судебном порядке.

- квартира № 49 – **53435-96**; вынесен судебный приказ о взыскании задолженности, поданы несколько исков на взыскание задолженности.

- квартира № 80 – **80658-64**; вынесены судебные приказы о взыскании задолженности;

- квартира № 119 – **12717-22**; вынесен судебный приказ о взыскании задолженности частично.

24/03

- квартира № 9 – **46871-66**; - вынесено несколько судебных приказов о взыскании задолженности;

- квартира № 15 – **28574,56**; подан иск о взыскании задолженности;

- квартира № 16 – **25502-49**; - вынесен судебный приказ о взыскании задолженности;

- квартира № 21 – **35853-91**; вынесен судебный приказ о взыскании задолженности; подан иск о взыскании задолженности;

- квартира № 104 – **37099-42**; вынесен судебный приказ о взыскании задолженности;

По некоторым квартирам уже получены судебные приказы и отданы на взыскание судебным приставам для взимания задолженности.

Необходимо проводить разъяснительную работу среди собственников по вопросам своевременной оплаты и ответственности за несвоевременную уплату обязательных платежей. Правлением ТСЖ разработан план мероприятий по снижению дебиторской задолженности собственников.

Правление ТСЖ «Подвойского, 26» осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями жилищного законодательства, устава товарищества, гражданского кодекса и иных нормативных документов, регулирующих деятельность организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

5. Основные средства и учет материалов

Основные средства у ТСЖ отсутствуют. Аналитический учет материальных ценностей организован по каждому номенклатурному номеру и ведется по видам в количественно-суммовом выражении. Учет МПЗ производится по фактическим расходам на приобретение, правильность и обоснованность формирования расходов, связанных с приобретением ТМЦ, подтверждены первичными учетными документами. Получение материальных ценностей производится на основании доверенностей. В соответствии с Учетной политикой инвентаризация материальных остатков на складе проводится перед сдачей годового отчета и при смене материально-ответственных лиц. Остаток материальных запасов на 30.11.2023 г. составляет 2079,00 рублей. Существенных нарушений в данном разделе не установлено.

Фактов злоупотребления при использовании средств товарищества собственниками жилья «Подвойского, 26» за 01.01.23-30.11.23 год проверкой не установлено.

Средства собственников, полученные ТСЖ «Подвойского, 26» используются в соответствии с требованиями ЖК РФ и УСТАВА товарищества.

Члены ревизионной комиссии:

 /Языков В.А./

