

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА

по результатам проверки финансовой деятельности, сметы доходов и сметы расходов, размерах обязательных платежей и взносов ТСЖ «Ленинский проспект 151 к3» в 2023 году

г. Санкт-Петербург

27 февраля 2024 года

Мною, ревизором Точиевой Викторией Борисовной, на основании Жилищного кодекса РФ и Устава ТСЖ «Ленинский проспект 151 к3» (далее ТСЖ) проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023г. с целью объективной и независимой проверки всех существенных аспектов деятельности Правления и использования финансовых, материальных, кадровых и других ресурсов.

ОБЪЕКТЫ РЕВИЗИИ:

1. Выполнение Правлением ТСЖ и его Председателем решений Общего собрания и Правления, законность сделок, совершенных Правлением от имени ТСЖ.
2. Хозяйственное управление домом.
3. Ведение бухгалтерского и налогового учета.
4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

ОРГАНЫ ТСЖ:

Лицо, наделенное правом подписи – Озаркив Иван Михайлович, Председатель ТСЖ.

Члены правления: Алексеик Евгений Борисович, Вердиев Эльчин Эльман оглы, Войтенко Наталья Ивановна, Головин Леонид Владимирович, Иванов Дмитрий Александрович, Лось Светлана Алексеевна, Озаркив Иван Михайлович.

Вид деятельности: **управление эксплуатацией жилищного фонда.**

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

1. Учредительные документы ТСЖ;
2. Протокол общего собрания;
3. Протоколы заседаний Правления;
4. Регистры бухгалтерского и налогового учета;
5. Бухгалтерская и налоговая отчетность;
6. Смета поступлений и расходов ТСЖ на 2023 год.
7. Хозяйственные договоры с обслуживающими организациями;
8. Первичная бухгалтерская документация (акты выполненных работ, товарные накладные, авансовые отчеты), расчетные таблицы электронной базы, отчетность в фонды и прочие необходимые документы

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизора познаний в области инженерии, бухгалтерского и учета, налогообложения, экономики, финансов и юриспруденции. Для обоснования своих выводов проверяющим в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим, по внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессиональном мнении.

В ХОДЕ РЕВИЗИИ УСТАНОВЛЕНО:

ТСЖ зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо, является единственной структурой, осуществляющей управление и эксплуатацию жилищным фондом многоквартирного

жилого дома № 151, корп. 3, пр. Ленинский - зарегистрировано в налоговом органе и внебюджетных фондах.

1. Документы для проведения ревизии представлены в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и соответствуют электронной базе. Отмечено надлежащее состояние и порядок хранения документов ТСЖ и ведение документооборота.
3. Деятельность ТСЖ является законной и юридически обоснованной.
4. Заседания Правления проводятся регулярно, и по актуальным вопросам управления ТСЖ. За 2023 год было проведено 12 заседаний Правления ТСЖ.

С целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях в 2023 году **заключены договоры** с организациями:

ИП Хадков Р.Р. – договор №72 от 07.04.2023г. – фасадные работы (герметизация трещин и пустот 7 этаж 1 парадная – 20 п.м., герметизация фланцевых дренажных воронок на кровле 1-й парадной, герметизация стыков водоотливов 5-ти вентиляционных шахт) на сумму 84000,00 рублей – исполнен.

ИП Хадков Р.Р. – договор №73 от 12.04.2023г. – герметизация стыков кровельного профлиста 12 п.м., стыков крышек парапета – 4 п.м., гидрофобизация кирпичной кладки парапета 5 кв.м. над балконом кв.224 на сумму 18000,00 рублей – исполнен.

ООО «ЕСКО» - договор №232/м от 07.06.2023г. – проектирование, монтаж, пусконаладка и сдача в эксплуатацию коммерческого узла учета тепловой энергии на сумму 600477,78 рублей – исполнен.

ООО «ЕСКО» - договор №260/М/А от 08.09.2023г. – замена отсечных и спусковых кранов на стояках центрального отопления – 6 шт., замена крана на ливневой канализации – 1 шт. на сумму 28500,00 рублей – исполнен.

ООО «РСК-СЕРВИС» - договор №198/8 от 13.09.2023г. – по ремонту лифтового оборудования (замена датчиков позиционирования шахты 6 шт. №038559) на сумму 31777,2 рублей – исполнен.

ООО «РСК-СЕРВИС» - договор №198/7 от 08.12.2022г. – по ремонту лифтового оборудования (замена основного тягового каната и канатоведущего шкива – грузовой лифт 1 парадной) –148885,00 руб., работы выполнены и оплачены в 2023г.

ООО РЦС – Договор № РЦ-720 от 20.11.2023 г. – Техническое освидетельствование лифтов на сумму 12900,00 рублей – исполнен.

За отчетный период также выполнены внеплановые ремонтные работы по содержанию общего имущества и приобретены материалы на сумму 1370183,98 руб.:

Обслуживание ОДС		
Ремонтные работы по видеонаблюдению и материалы	ООО «Элемент»	64443,00
Обслуживание АППЗ		
Ремонтные работы АППЗ	ООО «Элемент»	9212,00
Содержание общего имущества дома		
Замена крана на ливневке в паркинге	ООО «ЕСКО»	5100,00
Замена отсекающего крана на системе отопления	ООО «ЕСКО»	2200,00
Замена отсечного крана на стояке ХВС кв.142	ООО «ЕСКО»	1800,00
Замена отсечных и спускных кранов бшт с заменой крана на ливневой канализации	ООО «ЕСКО»	28500,00
Замена радиатора в МОП 2 подъезд 6 эт	ООО «ЕСКО»	17100,00
Замена радиатора, установка отсечных кранов, байпаса кв.226	ООО «ЕСКО»	20700,00
Замена 2-х участков канализации в подвале	ООО «ЕСКО»	25100,00
Замена стояка ХВС (165,170,175 и паркинг)	ООО «ЕСКО»	30000,00
Замена стояка ХВС 161,155,149,143,131,125 с заменой отсечных кранов, стояка ХВС 131,137,143 с заменой отсечных кранов	ООО «ЕСКО»	73060,00

Протяжка клемма в этажном РЩ на площадке (кв. 63)	ООО «ЕСКО»	1200,00
Установка кронштейна на лежаке канализации в паркинге	ООО «ЕСКО»	1000,00
Установка сливного крана на системе ЦО в паркинге	ООО «ЕСКО»	1400,00
Замена дренажных насосов в паркинге	ООО «ЕСКО»	11600,00
Услуги электрика :замена светильников (один в холле на 13 эт. 3-й парадной, уличного над 2-й парадной)	ООО «ЕСКО»	4600,00
Замена стояка ХВС кв169 и паркинге	ООО «ЕСКО»	12000,00
Замена частотного преобразования ИТП №1	ООО «ЕСКО»	66650,00
Проектирование, монтаж, пусконаладка и сдача в эксплуатацию коммерческого узла учета тепловой энергии	ООО «ЕСКО»	600477,78
Фасадные работы	ИП Хадков Р.Р.	102000,00
Мелкие ремонтные работы, плотницкие работы 1 пар 13 эт , 2 пар. 12 этаж	ИП Морозова Ю.Н.	4400,00
Обследование крыши, поиск протечек с аппаратом	ООО «Технониколь»	40000,00
Ремонт решетки на приемке в паркинге, замена 2-х решеток, чистка приемков в паркинге	ИП Морозова Ю.Н.	39200,00
Работы электрика в паркинге	ООО «ЕСКО»	1500,00
Материалы (вода, конвектор, насос и др.)		19379,00
Служба охраны		
Ремонт компьютера и материалы к нему на охране	ИП Морозова Ю.Н.	6900,00
Обслуживание лифтов		
Замена датчиков позиционирования (6шт) лифт 038559	ООО «РСК-СЕРВИС»	31777,20
Замена тяговых канатов 5шт (B7NE2358), замена канатоведущего шкифа	ООО «РСК-СЕРВИС»	148885,00

Договоры на выполнение ремонтных работ заключены в установленном законом порядке, акты, сметы и калькуляции оформлены надлежащим образом. Оплаты произведены своевременно.

В 2023 году выполнены плановые работы по статье Текущий ремонт на сумму 2215719,00 рублей (были запланированы работы по тротуару на сумму 10650523 руб, перерасход покрыт остатками 2022 года.):

- ремонт асфальтобетонного тротуара с заменой бортовых камней и укладкой тротуарной плитки, подрядчик ООО «Верста» - договор №06/1 от 14.06.2023г.

Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы (вознаграждения).

Заработная плата – вознаграждение в ТСЖ начисляется Председателю ТСЖ в соответствии с решением собрания собственников помещений от 14.04.2023г. в размере 30000,00 рублей ежемесячно.

Итого заработной платы в 2023 году было начислено 357667.46 руб., со всей суммы удержан и перечислен в бюджет НДФЛ. За 2023 год налог удержан и перечислен НДФЛ в сумме 46797.00 руб. Социальные взносы в сумме 108015.57 руб. начислены верно, уплачены полностью.

Ведение налогового и бухгалтерского учета.

ТСЖ ведет налоговый учет по упрощенной системе налогообложения. Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение

1С-Бухгалтерия. Ведение бухгалтерского учета подтверждено регистрами бухгалтерского учета и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой 1С-Бухгалтерия.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с применением стандартного плана счетов (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н). В соответствии с планом и положениями ПБУ 9/99 (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 32н) и ПБУ 10/99 (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 33н), учет некоммерческой деятельности ведется на счете 86 «Целевое финансирование», а поступления от деятельности, приносящей доход, — на счете 90 «Продажи». Таким образом, деятельность ТСЖ ведется по двум направлениям:

-деятельность, направленная на содержание имущества ТСЖ, ремонт имущества ТСЖ, создание комфортных условий проживания и пользования имуществом для всех собственников,
-коммерческая деятельность.

Причем коммерческая деятельность включает:

-предоставление доступа к размещению оборудования арендаторов на технических этажах (интернет, телевизионная связь: ООО «Пулнет», ООО «Скайнет», АО «ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ»)

Проверка движения средств по расчетным счетам

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизором были проведены следующие мероприятия:

- проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- проверка банковских выписок, платежных поручений и первичной документации;
- проверка авансовых отчетов и др.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковские расчетные счета. Проверкой подтверждены числовые значения сальдо на начало и конец отчетного периода по расчетным счетам ТСЖ.

Расчетный счет открыт в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк» - 40703810255160110479.

Открыт специальный счет в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк» (счет на капитальный ремонт): № счета 40705810355160000005.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено формами отчетности и электронной базой. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются. Движение денежных средств по банку проверено, **нарушение не выявлено.**

Общая сумма поступивших средств ТСЖ «Ленинский проспект 151к3» в 2023г. - **17 123 573,51** руб. в составе:

Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей – 17 050 395,07 руб. (в т.ч. пени 32829,58 руб.):

- Плата за содержание жилого помещения 7237481,21 руб.
- Взнос на капитальный ремонт 2132683,71 руб.
- Плата за коммунальные услуги 6843599,43 руб.
- Прочие – 803801,14 руб.

• Доход в виде средств, полученных от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования (провайдеры)– 83000,00 руб.

• Доход в виде процентов по неснижаемому остатку банка по спец. счету по капитальному ремонту – 36103,98 руб.

Остаток на р.с. на 01.01.2023г. - 1 495475,11руб.

Остаток на р.с. на 31.12.2023г. – 1 182 553,06 руб.

Остаток на спец.счете на 01.01.2023г. – 5 698 421,95 руб.

Остаток на спец.счете на 31.12.2023г. –7 693 587,79 руб.

Ведется учет расчетов с контрагентами, все расчеты осуществляются на основании заключенных договоров с оформлением необходимых финансовых документов.

Просроченной кредиторской задолженности нет.

В ходе проверки авансовых отчетов, документов по поступлению материалов для хозяйственных нужд, инструмента и инвентаря нарушений не выявлено.

Ведется учет зарегистрированных жителей на основании данных паспортного стола, а также учет фактически проживающих жильцов, по информации, предоставленной самими жильцами. Ведется поквартирный учет (оплата-начисление) как в электронном виде, так и на бумажных носителях.

Исполнение сметы на 2023 г. имеет отклонения по отношению плановым показателям, что не привело к увеличению тарифов на содержание общедомового имущества.

Начисление обязательных платежей производится строго в соответствии с нормативно-правовыми актами.

Начислено ежемесячных обязательных платежей собственникам помещений в 2023г. – 17006305,89 руб. (в т.ч. пени 44389,68 руб.)

Расчетный период	Начислено собственникам	Расчетный период	Начислено собственникам
Январь	1664201,09	Июль	1099275,58
Февраль	1729344,77	Август	1085217,61
Март	1614898,59	Сентябрь	1098370,48
Апрель	1533620,7	Октябрь	1365748,77
Май	1273144,12	Ноябрь	1623013,82
Июнь	1108038,76	Декабрь	1811431,4

Ревизором отмечены некоторые собственники, несвоевременно оплачивающие коммунальные платежи, платежи на содержание жилья, домофона, охраны.

Просроченная задолженность на 01.01.23 г. по собственникам жилых помещений составляет 527787,71 руб. в том числе пени 72854,75 руб. Просроченная задолженность на 31.12.23 г. по собственникам жилых помещений составляет 538018,41 руб., в том числе пени - 85046,9 руб. Отмечается стабильность в уплате собственниками жилья за жилищно-коммунальные услуги.

В любом случае остаток основной задолженности составляет 452971,51руб., поэтому необходимо проводить разъяснительную работу среди собственников по вопросам своевременной оплаты и ответственности за несвоевременную уплату обязательных платежей и целевых взносов. Правлением ТСЖ в течении года рассылались уведомительные письма с указанием текущей задолженности собственников жилья. Необходимо правлению ТСЖ разработать план мероприятий по снижению дебиторской задолженности собственников и осуществлять все законные меры для взыскания задолженности.

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

Ревизор ознакомилась с отчетом Правления, отчетом по расходам ТСЖ за 2023 года, отчетом о содержании и ремонте общего имущества за 2023 год.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗОРА:

1. За отчетный период Председателем ТСЖ Озаркив И.М. и Правлением был выполнен большой объем работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома. Предлагаю Председателю ТСЖ на каждом заседании Правления отчитываться о выполнении принятых ранее решений. Продолжить работу с неплательщиками по квартплате.

2. Расходы ТСЖ соответствуют уставной деятельности и утвержденной смете. Расхождения между запланированными расходами и фактическими затратами не повлекли за собой дополнительных начислений собственникам помещений.

3. Начисление обязательных платежей и взносов производится строго в соответствии с нормативно-правовыми актами.

4. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Бухгалтерские и прочие документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в

надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

5. Годовая бухгалтерская отчетность соответствует нормативным требованиям и достоверно отражает результаты деятельности ТСЖ за 2023 г и его финансовое положение на 31 декабря 2023г.

На основании изложенного, Ревизор предлагает Общему собранию считать работу Правления ТСЖ в 2023 году удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в 3-х экземплярах, два их которых передаются Правлению, один остается в материалах ревизионной комиссии.

27 февраля 2024 года

РЕВИЗОР _____

Точиева В.Б.