ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ЖК Бригантина»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2022 года ПО 31.12.2022 года.

г. Санкт-Петербург 24.04.2023 г.

Ревизионная комиссия ТСН «ЖК Бригантина» была избрана решением общего собрания членов ТСН (протокол №1/ООС/2022 от 23.05.2022 г.) в составе 3 человека:

1. Графов С.А. Т-115.
2. Аккуратова И.Б. Т-106.
3. Шилкина С.В. Б-300.

Председатель ревизионной комиссии: Графов С.А.

Решением Ревизионной комиссии ТСН «ЖК Бригантина» назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 12 месяцев 2022 г. на 10 апреля 2023 года. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСН, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСН «ЖК Бригантина» наиболее полной и объективной картины дел в ТСН.

Дата начала ревизии: 10 апреля 2023 года.
Дата окончания ревизии: 24 апреля 2023 года.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась в соответствии с разработанным планом:

1. Выполнение решений общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина» и Правления ТСН «ЖК Бригантина», в том числе исполнение Сметы поступлений и расходов ТСН, обязательных платежей собственников и иных поступлений;
2. Кадровый учет;
3. Авансовые платежи.
4. Капитальный ремонт.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

1. Устав и регистрационные документы ТСН «ЖК Бригантина»;
2. Протокол общих собраний собственников помещений многоквартирных домов;
3. Протоколы заседаний правления ТСН «ЖК Бригантина» в 2022 г.;
4. Протоколы общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина» в 2022 г.;
5. Трудовые договоры с работниками ТСН «ЖК Бригантина»;
6. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2022г.;
7. Первичная бухгалтерская документация за 2022 г.:
- акты выполненных работ; счета-фактуры; накладные;
- банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСН «ЖК Бригантина»;
- расчетные ведомости; платежные ведомости;
- авансовые отчеты; бухгалтерская отчетность;
- налоговая отчетность, декларации обязательного пенсионного страхования, расчетные ведомости в Фонд социального страхования (ФСС), реестр физических лиц, получавших доходы в 2022 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ).

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина».

С 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022г. проводилось одно собрание членов ТСН «ЖК Бригантина» в заочной форме (Протокол № 1/ООС/2022 от 23.05.2022 г.).

На момент проведения собрания полезная площадь домов, находящаяся во владении членов ТСН составляет 27 386,00 кв.м.

В очередном общем собрании членов ТСН «ЖК Бригантина» приняли участие члены ТСН «ЖК Бригантина» и их представители – 266 члена ТСН «ЖК Бригантина», владеющие 19 031,50 кв. м. жилых помещений в доме, что составляет 69,49 % голосов. Подсчет производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

Общим собранием утверждена Смета доходов и расходов ТСЖ на 2022 г. Был проведен анализ увеличения тарифов, обязательных платежей собственников, анализ прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями в 2022г.

Выполнение решений Правления ТСН «ЖК Бригантина».

С 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. проведено 6 заседаний Правления ТСН «ЖК Бригантина». 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 и платежных ТСН «ЖК Бригантина»;
- Выборочная проверка авансовых отчетов;
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы.

Смета расходов и доходов ТСН «ЖК Бригантина» на 2022г. утверждена решением общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина» № 1/ОСС/2022 от 23.05.2022 г.

За проверяемый период на расчетные счета ТСЖ поступили денежные средства по следующим статьям:

- средства, поступившие из обязательных платежей собственников помещений в доме на расчетные счета ТСН «ЖК Бригантина» - 38 124 526,53 руб.;
- средства, поступившие за предоставление рекламных услуг – 72 200,00 руб.;
- средства, поступившие от размещения депозита по основным счетам – 10 878,90 рублей.

Итого поступило денежных средств: 38 207 605,43 рублей.

На 01.01.2022 г. Начальное сальдо составляло 979 631,36 рублей.

На 31.12.2022 г. остаток денежных средств составлял 36 749,77 руб.

Тарифы на 2022 год утверждены общим собранием членов ТСН «ЖК Бригантина».

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 (*эксплуатационные услуги*).

2. Плату за коммунальные услуги.

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

По выставляемым счетам с расчетных счетов были осуществлены следующие платежи:

Коммунальные услуги:

Ресурсоснабжающая организация	Услуги	сумма
ПАО «ТГК-1»	ГВС общедомовые нужды	343 310,28
ПАО «ТГК-1»	Оплата за предыдущий период (долг)	1 796 324,21
ГУП «Водоканал»	Водоснабжения ХВС и водоотведения ХВС/ГВС	2 399 663,63
АО "Петербургская сбытовая компания"	За отпущенную электроэнергию	1 316 704,69

1. Задолженность ТСН перед АО «Петербургская сбытовая компания» на **01.01.2023** год составила 118 198,14 рублей (за декабрь 2022 г.)
2. Задолженность ТСН перед ГУП «Водоканал СПб» на **01.01.2023** год составила 200 744,23 рублей (за декабрь 2022 г).
3. Задолженность ТСН перед ПАО «ТГК-1» на 01.01.2023 год по дог. ОДН составила 32 853,39 рублей (декабрь 2022 г.).
4. Задолженность ТСН перед ПАО «ТГК-1» на 01.01.2023 год по дог. ТЭ (долг за предыдущий период) составила 5 699 866,50 рублей (январь - май 2020 г, октябрь-ноябрь 2020 г.).

Эксплуатационные услуги:

Содержание общего имущества:

Поставщики услуги	Услуги	ПО смете	фактически
ИП Андреева Е.А., ИП Николаева Е.Н., ЗАО «Сатурн», ООО «Максидом», ООО «Дрогери ритейл»	Хоз. Инвентарь, моющие и дезинфицирующие средства	100 000,00	171 607,00
ИП Гудилин М.Л., ИП Иванова И.Г.	Услуги клининга	600 000,00	582 932,82
ООО « Регион Петербург», ООО Петрович «, ИП Полина Е.Н., ООО «Сатурн», ООО «Леруа Мерлен Восток», ООО «Сфера «Планета Инструмента» , ООО «Юридическая фирма «Цензор».	Инструмент, запчасти	150 000.00	452 571,00
ИП Пашаев.	Очистка вентиляционных шахт	100 000,00	126 000,00
ООО «Актив», ДПО «МИППК»	Учебный центр	68 000,00	94 500,00
ООО «Дезарсенал»	Дератизация	65 000,00	99 417,00
ООО «Линдейли»	Сервис ковров	107 000,00	134 609,22
ООО «Комус», DNS ИП Сергиенко А.Н. Почта России, ООО «Копирка», ООО «Экспресс офис», ОЗОН, ОнлайнТрейд.	Канцелярия, оргтехника, почтовые расходы, мебель	350 000,00	504 860,00
АО "ЭР-Телеком Холдинг", ПАО «Мегафон»	телефоны	60 000,00	62 289,12
ПАО «Сбербанк», ПАО «ВТБ»	Банковское обслуживание	50 000,00	61 483,58
ООО «Юрком ЛСО», госпошлина	Юридическое сопровождение	150 000,00	160 000,00
ООО «Квартплата онлайн», ООО «Компания Тензор».	Поддержка программного обеспечения	130 000,00	175 247,00
ООО «Торнадо-техносервис», ООО «ОО«Торнадо «Служба Централизованной Охраны»	Охранная сигнализация	34 000,00	33 000,00
ИП Терентьев С.В.	Перекатка пожарных рукавов	165 000,00	165 000,00

На 01.01.2023 год погашена задолженность перед ООО «Производственно-коммерческая фирма «Петро-Васт» за июль, августа 2021 года в размере 270 644,50 рублей; ООО «Технология чистоты» за декабрь 2021 года в размере 86 900 рублей; ООО «Развитие» оплачен раздельный сбор мусора в размере 26 000 рублей.

Текущий ремонт:

Поставщики услуги	Услуги	По смете	фактически
ООО «ТД Ледник», ООО «Минимакс»	Модернизация системы освещения	650 000,00	954 150,00
ООО «Северная дверь», ООО «Тоун строй», Магазин систем контроля, ООО «Телетон»	Замена деревянных дверей на противопожарные двери.	1 300 000,00	1 331 873,00
ООО «Антарес», ООО «БНК», ИП Дружков И.О. ИП Пашаев Бегенч, ООО «Минимакс», ИП Прокопович Ю.В., ООО «Оптима Сервис», ПО «Звезда», ООО «Нова», ООО «СТД Петростой», ООО «Строительные экологические системы»	Производство работ по устранению замечаний МЧС. Испытание системы дымоудаления. Испытание наружной пожарной лестницы.	850 000,00	1 064 382,06
ИП Пашаев	Ремонт фасада по заявкам жильцов	160 000,00	220 000,00
ООО «Нева-сервис», ООО «Отис Лифт»	Ремонт лифтового оборудования	600 000,00	739 500,00
ИП Дружков И.О.	Подготовка дома к зимней эксплуатации.	295 000,00	295 000,00
ООО «Сатурн», ООО «Петрович»,	Непредвиденные расходы на аварийный ремонт	248 000,000	558 000,00

Содержание придомовой территории:

Поставщики услуги	Услуги	По смете	Фактически
ООО «Карс», ИП Пахомов А.С. ООО «Альтерра», ООО «Респект», ИП Рыжкова В.В., ООО «ТС», ООО «Стройторг», ООО «ТД Ленпромбетон», ООО «Ленкомплектстрой», ООО «Сатурн», ИП Гудилин М.Л.	Благоустройство дворовой территории	3 100 000,00	4 138 324,04
ООО «Северная Дверь»	Газонное ограждение	400 000,00	403 000,00
ИП Пахомов А.С.	Работы по наружным сетям	120 000,00	135 000,00
ООО «Спецода», ООО «СК Диком, ИП Пименов, Татнефть, ООО «STIHL»	Хоз. Инвентарь, средства против обледенения, спец. одежда, бензин.	100 000,00	169 235,39
ООО «Наши ресурсы», ООО «Пилигримм»	Кадастровые работы. Вынос в натуре	100 000,00	99 000,00
ООО «Альтерра», ИП Еременко А.А.,	Уборка снега в зимний период	130 000,00	150 000,00
ИП Журавская Т.И., ООО «Олимп Трейд»	Благоустройство территории	100 000,00	206 824,00

Эксплуатация приборов учета:

Поставщики услуг	Услуги	По смете	фактически
ООО «Кондиция»	ТО, настройка оборудования и приборов учета тепла	441 000,00	542 200,00

На 01.01.2023 год существует задолженность перед ООО «Кондиция» за сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2022 года в размере 162 800,00 рублей.

Техническое обслуживание лифтов:

Поставщики услуги	**Услуги**	**По смете**	**фактически**
ООО "ОТИС Лифт"	Техническое обслуживание лифтов	987 000,00	830 398.80
ООО «ИКЦ «Техэксперт сервис»	Периодическое техническое освидетельствование лифтов	90 000,00	73 321,85
«Ресо гарантия»	Страхования лифтов	10 000,00	4 600,00

На 01.01.2023 год существует задолженность перед ООО «Отис Лифт» за июль - декабрь 2022 года в размере 452 944.80 рублей.

Диспетчер:

Поставщики услуг	Услуги	По смете	фактически
ИП Королев В.Ф.	Поддержка программного обеспечения, сервер	75 000,00	117 775,73

ПЗУ:

Поставщики услуг	Услуги	По смете	фактически
ИП Берент К.С.	Обслуживание ПЗУ	54 126,00	121 252,00
ИП Берент К.С.	Модернизация оборудования	0,00	24 910,00

На 01.01.2023 год задолженность перед ИП Берент К.С. погашена. С 01.04.2022 года услуга ПЗУ начисляется в квитанции Петроэлектросбыт.

АППЗ:

Поставщик услуг	Услуги	По смете	фактически
ООО «Антарес»	Обслуживание АППЗ	301 760,00	260 760,00
ООО «Антарес», ООО «Минимакс»	Извещатель пожарный дымовой, аккумуляторы, ремонт и замена оборудования.	100 000,00	153 850,00

На 01.01.2023 год существует задолженность перед ООО «Антарес» за июль, августа, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2022 года в размере 115 380 рублей.

Система видеонаблюдения:

Поставщик услуг	Услуги	По смете	фактически
ИП Берент К.С.	Обслуживание системы видеонаблюдения	122 220,00	244 440,00
ООО «Аверс СПб», ООО «АП- системы безопасности", ООО «Веста инжиниринг», ИП Королев В.Ф. ООО «Все инструменты», ДНС Ритейл,	Установка дополнительных камер, регистраторов, оборудование системы распознавания номеров	785 000,00	1 088 952,18

На 01.01.2023 год задолженность перед ИП Берент К.С. погашена.

На 01.01.2023 года задолженность перед ООО «Телеком Сервис» в размере 286 504 рубля погашена.

Кадровый учет.

На 2022 год для управления и обслуживания ТСН «ЖК Бригантина» утверждена численность персонала в количестве 16 человек, в том числе управленческий персонал – 3 человека.

За проверяемый период выплачено заработная плата, отпускные, больничные, оплачены налоги на общую сумму – **9 538 760,56** руб.

Заработная плата перечислялась на зарплатные карты работников.

Перерасход по заработной плате обусловлен дополнительными работами, в том числе сезонными, выплатами по больничным листам, замещением отсутствующих сотрудников.

Авансовые платежи:

Выборочная проверка авансовых платежей показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канцелярские и хозяйственные товары, инвентарь для уборщиц и дворников, строительные материалы, сантехнический и электрический инвентарь, бензин.

Капитальный ремонт.

По решению общего собрания собственников многоквартирных домов, были открыты специальные счета для аккумулирования денежных средств по капитальному ремонту.

Спецсчета открыты в филиале «Петровский ПАО Банка «ФК Открытие».

Спецсчет для дома по **улице Турку, дом 13, корп. 1** был открыт 26.10.2017 года.

На 01.01.2022 год на спецсчете: **9 203 968,89** рубля.
Начислено в 2022 году: 3 606 809,95 рублей.
Перечислено на спецсчет – **3 703 553,52** рубля.
Получены проценты в размере **480 698,99** рублей.
На 31.12.2022 год на спецсчете: **13 388 221,40** рубля.

Спецсчет для дома **по улице Бухарестская, дом 80** был открыт 27.11.2017 года.

На 01.01.2022 год на спецсчете: **6 937 150,09** рубля.
Начислено в 2022 году: 2 723 356,94 рубля.
Перечислено на спецсчет – **2 823 887,44** рубля.
Получены проценты в размере **364 601,94** рублей.
На 31.12.2022 год на спецсчете **10 125 639,47** рублей.

Итого общие расходы товарищества за 2022 год составил **39 316 518,62** руб.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Выявлено отклонение расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, по некоторым статьям: «текущий ремонт», «содержание придомовой территории», содержание общего имущества». Перерасход обусловлен существенным повышением цен на оборудование, материалы и увеличением объема выполненных работ. По другим статьям отклонений расходов не выявлено. На основании этого ревизионная комиссия установила, 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 2022 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина», и табелем учета рабочего времени. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

3. Начисления коммунальных платежей осуществлялось по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН, установленным и введенным в действие Распоряжениями Комитета по тарифам СПб на 2022 год, а также по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСН в 2022 году.

4. В ходе проверки отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

5. Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, строительные, сантехнические и электротовары и материалы. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

6. Проверка документов поступления и актов выполненных работ на оказанные товариществу услуги показала, что нарушения отсутствуют.

7. Задолженность Товарищества перед сторонними организациями, в т.ч. ресурсоснабжающими, **имеется**.

8. Имеется задолженность перед Товариществом со стороны собственников жилых помещений.

9. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСН «ЖК Бригантина» в 2022 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

10. Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды в срок в соответствии с действующим законодательством.

11. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с утвержденной Учетной политикой.

12. Фактов злоупотребления при использовании средств ТСН «ЖК Бригантина»» проверкой не установлено.

13. Средства собственников, полученные ТСН «ЖК Бригантина» используются в соответствии с требованиями ЖК РФ и УСТАВА товарищества.

Рекомендации:

В связи с увеличением цен на материалы целесообразно увеличить объем расходов на замену деревянных дверей, инженерного оборудования, пожарных датчиков.

При формировании штатного расписания и сметы на период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года необходимо учитывать индексы роста цен на услуги и товары, увеличение объема выполняемых работ в зимний период.

Продолжить погашение имеющейся задолженности перед ПАО «ТГК-1».

Необходимо применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСН считать работу Правления ТСН «ЖК Бригантина» в 2022 г. в части финансово-хозяйственной деятельности **удовлетворительной.**

Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на 7 листах, один из которых передан в Правление ТСН «ЖК Бригантина», а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии: _____Графов С.А.