

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ЖК Бригантина»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С
01.01.2023 года ПО 31.12.2023 года.

г. Санкт-Петербург

15.05.2024 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.
2. Аккуратова И.Б.
3. Шилкина С.В.

Председатель ревизионной комиссии: Графов С.А.

Решением Ревизионной комиссии ТСН «ЖК Бригантина» назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 12 месяцев 2023 г. на 22 апреля 2024 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: 22 апреля 2024 года.

Дата окончания ревизии: 13 мая 2024 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 2023 г.;
4. Протоколы общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина» в 2023 г.;
5. Трудовые договоры с работниками ТСН «ЖК Бригантина»;
6. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2023г.;
7. Первичная бухгалтерская документация за 2024 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 2023 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 2023 г. по 31 декабря 2023 г. проводилось одно собрание членов ТСН «ЖК Бригантина» в заочной форме (Протокол № 1/ООС/2023 от 11.07.2023 г.).

На момент проведения собрания полезная площадь домов, находящаяся во владении членов ТСН составляет 27 530,70 кв.м.

В очередном общем собрании членов ТСН «ЖК Бригантина» приняли участие члены ТСН «ЖК Бригантина» и их представители – 235 члена ТСН «ЖК Бригантина», владеющие **16 669,10** кв. м. жилых помещений в доме, что составляет 60,55 % 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 2024 г. Был проведен анализ увеличения тарифов, обязательных платежей собственников, анализ прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями в 2023г.

Выполнение решений Правления ТСН «ЖК Бригантина».

С 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. проведено 4 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 2023г. утверждена решением общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина» № 1/ООС/2023 от 11.07.2023 г.

За проверяемый период (2023 год)

Поступили денежные средства по следующим статьям:

- средства, поступившие из обязательных платежей собственников помещений в доме на расчетные счета ТСН «ЖК Бригантина» - 39 001 541,10 руб.;
- средства, поступившие за размещение оборудования – 18 000,00 руб.;

Итого поступило денежных средств: 39 019 541,10 рублей.

Потрачены денежные средства по следующим статьям:

- средства, оплаченные поставщикам – 20 481 302,49 рублей
- средства, переведенные на заработную плату – 8 988 406,08 рублей
- уплаченные налоги – 2 496 453,96 рублей
- средства, перечисленные под отчет - 2 240 216,43 рублей
- средства, переведенные на специальные счета - 4 040 000,00 рублей
- комиссия банка – 87 152,76 рублей

Итого потрачено денежных средств: 38 333 531,72 рублей

На 01.01.2023 год у ТСЖ открыты 2 расчетных счета.

- р/с 40703810755130000093 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк

На 01.01.2023 г. Начальное сальдо составляло 0,00 рублей.

На 11.07.2023 г. Остаток денежных средств составлял 0,00 руб.

Расчетный счет закрыт 11.07.2023 года

-р/с 40703810700000002138 в Филиале «Центральный банка ВТБ (ПАО)

На 01.01.2023 г. Начальное сальдо составляло 36 749,77 рублей.

На 31.12.2023 г. Остаток денежных средств составлял 523 421,66 руб.

Также в 2023 году были открыты еще 2 расчетных счета.

На 31.12.2023 год у ТСЖ открыто 3 основных счета и 2 спецсчета.

1. р/с 40703810726400000015 в Филиале Центральный Банка ВТБ (ПАО)

Расчетный счет открыт 05.05.2023 года

На 31.12.2023 год Остаток денежных средств составляет 0,00 рублей

2. р/с 40703810028701000001 в Филиале Банка ВТБ (ПАО)

Расчетный счет открыт 03.10.2023г.

На 31.12.2023 год Остаток денежных средств составляет 199 337,49 рублей

Должники:

На 01.01.2024 год задолженность собственников перед ТСН составляет

7 564 700,06 рублей, из них:

-По дому Турку 13/1 составляет 4 452 022,35 рублей;

-По дому Бухарестская 80 составляет 3 112 677,71 рублей

Тарифы на 2023 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 выставленным счетам с расчетных счетов были осуществлены следующие платежи:

Коммунальные услуги:

Ресурсоснабжающая организация	Услуги	оплачено
ПАО «ТГК-1»	ГВС общедомовые нужды	672 618,03
ПАО «ТГК-1»	Оплата за предыдущий период (долг)	2 801 907,31
ГУП «Водоканал»	Водоснабжения ХВС и водоотведения ХВС/ГВС	2 100 031,94
АО «Петербургская сбытовая компания»	За отпущенную электроэнергию	1 387 280,10
Невский Экологический оператор	По обращению с ТБО	283 598,21
Итого за коммунальные услуги		7 245 435,59

1. Задолженность ТСН перед АО «Петербургская сбытовая компания» на 01.01.2024 год составила 158 359,17 рублей (за декабрь 2023 г.)

2. Задолженность ТСН перед ГУП «Водоканал СПб» на 01.01.2024 год составила 188 608,43 рублей (за декабрь 2023 г.).

3. Задолженность ТСН перед ПАО «ТГК-1» на 01.01.2024 год по дог. ОДН составила 4 630,71 рублей (декабрь 2023 г.).

4. Задолженность ТСН перед ПАО «ТГК-1» на 01.01.2024 год по дог. ТЭ (долг за предыдущий период) составила 4 206 929,71 рублей.

5. Задолженность ТСН перед АО «Невский Экологический оператор» на 01.01.2024 год по дог. (долг за предыдущий период) составила 0,00 рублей.

Эксплуатационные услуги:

1. Содержание общего имущества

Содержание статей поступлений		ПО смете	фактически
Фонд оплаты труда (сантехник, электрик, мастер-универсал)	Штатное расписание	2 930 000,00	2 945 230,14
Фонд оплаты труда уборщиц	Штатное расписание	2 505 048,00	2 519 062,30
Хоз. инвентарь, моющие и дезинфицирующие средства	Закупки в торговой сети (Волна ТД, ИП Ксендзовский, ИП Николаева Кемилан Групп	150 000,00	152 270,00
Инструменты, запчасти	Закупки в торговой сети Минимакс Первая пож.компания	335 000,00	448 511,00
Дератизация	ООО «Развитие»	40 000,00	70 000,00
Ковры	ООО «Линдэйли»	160 000,00	161 293,74
Обследование вентиляционных шахт	ИП Кудымов Е.П.	74 000,00	58 200,00
Канцелярия, оргтехника, мебель, почтовые расходы	Комус ОфисМаг ПТО (обучение)	150 000,00	149 993,10
Телефоны	АО "ЭР-Телеком Холдинг", ПАО «Мегафон»	92 000,00	52 106,47
Банковское обслуживание	ПАО «Сбербанк», ПАО «ВТБ»	85 000,00	87 152,76
Юридическое сопровождение	Юрком	130 000,00	85 000,00
Поддержка программного обеспечения	ИП Королев В.Ф., ООО Квартплата Онлайн Компания Тензор Норд Софт	150 000,00	170 290,00
Охранная сигнализация	Охранная организация Торнадо Служба Централизованной Охраны ООО, ТОРНАДО-ТЕХНОСЕРВИС ООО	33 000,00	33 000,00
Пережатка пожарных рукавов	ИП Гудилин М.Л.	165 000,00	165 000,00
Страхование ответственности вследствие вреда		15 000,00	
Итого:			7 097 109,51

2. Текущий ремонт:

Содержание статей поступлений	Услуги	По смете	фактически
Ремонтные работы в лифт/холле и к/к	Восстановление плиточного покрытия Материалы для лифтов (редуктор, фотоэлементы	550 000,00	785 404,00
Материалы	ЦПС, ровнитель, плитка, клей и т.п	543 000,00	950 131,22
Модернизация системы освещения	Замена светильников в лифт/холлах и квартирных коридорах. Замена уличного освещения	400 000,00	378 523,00
Замена деревянных дверей на противопожарные	Замена деревянных дверей на противопожарные двери. Тоун Строй	2 750 000,00	2 774 500,00
Ремонт фасада по заявкам жильцов	Заделка трещин, герметизация швов Малаховская	160 000,00	57 200,00

Подготовка дома к зимней эксплуатации	Подготовка дома к зимней эксплуатации. ИП Дружков	420 000,00	608 514,34
Непредвиденные расходы на аварийный ремонт	Непредвиденные расходы на аварийный ремонт в т.ч. ремонт системы отопления, гидроизоляции и т.д.	300 000,000	740 244,00
Итого			6 294 516.56

3. Содержание придомовой территории:

Содержание статей поступлений		По смете	Фактически
Фонд оплаты труда	ФОТ дворника ИП Иванова	1 083 264,00	1 140 000,00
Благоустройство дворовой территории	Благоустройство середины двора	1 250 000,00	1 130 250,00
Газонное ограждение	Ограждение газона середины двора Северная дверь	803 000,00	811 250,00
Производство работ по наружным сетям	Замена разрушенного кольца опорного ж/б с регулировкой высотного положения люка	115 000,00	110 000,00
Хоз. Инвентарь, средства против обледенения, спец. одежда, удобрения, семена, бензин.	Закупка в торговой сети	265 000,00	677 605,12
Уборка снега в зимний период	Спецтехника	125 000,00	134 000,00
МАФ (малые архитектурные формы)	Скамейки, урны, цветники Камень Гребенник Песок для песочницы ИП Рыжкова В.В.	600 000,00	580 379,00
Благоустройство газонов	Посадка деревьев, кустарников, цветов	375 000,00	586 919,00
Итого			5 170 403.12

4. Эксплуатация приборов учета:

Содержание статей поступлений		По смете	фактически
ООО «Кондиция»	ТО, настройка оборудования и приборов учета тепла Единый центр приборов учета	441 000,00	476 062,00

5. Техническое обслуживание лифтов:

Содержание статей поступлений		По смете	фактически
Техническое обслуживание лифтов	ООО «Метеор-Лифт»	987 000,00	980 902,30
Периодическое техническое освидетельствование лифтов	ООО «ИКЦ Техэксперт Сервис»	90 000,00	73 321,85
Страхования лифтов	САО Ресо-Гарантия	10 000,00	9 200,00
Итого:			1 063 424,15

6. АХР

Содержание статей поступлений		По смете	фактически
Фонд оплаты труда	Штатное расписание	3 827 229,00	3 483 547,10

7. Диспетчер:

Содержание статей поступлений		По смете	фактически
Фонд оплаты труда	Штатное расписание	1 354 080,00	1 890 909,69

8. АППЗ:

Содержание статей поступлений	Услуги	По смете	фактически
ООО «Антарес»	Обслуживание АППЗ	301 760,00	309 220,00
ООО «Антарес», ООО «Минимакс»	Извещатель пожарный дымовой, аккумуляторы, ремонт и замена оборудования.	117 000,00	125 000,00

9. Система видеонаблюдения:

Поставщик услуг	Услуги	По смете	фактически
Модернизация СВН	Установка дополнительных камер, регистраторов.	900 000,00	1 137 904,00

Кадровый учет.

На 2023 год для управления и обслуживания ТСН «ЖК Бригантина» утверждена численность персонала в количестве 15 человек, в том числе управленческий персонал – 3 человека.

За проверяемый период выплачена заработная плата, отпускные, больничные в размере – **9 705 416,88 руб.**, налоги в размере-2 996 453,96 рублей.

Зарботная 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 01.01.2023 год на спецсчете: **13 388 221,40** рублей.

Начислено в 2023 году: **3 876 668,88** рублей.

Перечислено на спецсчет – **2 465 000,00** рубля.

Получены проценты в размере **650 280,16** рублей.

На 31.12.2023 год на спецсчете: **16 503 501,56** рубля.

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

На 01.01.2023 год на спецсчете: **10 125 639,47** рублей.

Начислено в 2023 году: **2 927 116,32** рубля.

Перечислено на спецсчет – **1 575 000,00** рублей.

Получены проценты в размере **493 961,08** рублей.

На 31.12.2023 год на спецсчете **12 194 600,55** рублей.

Итого общие расходы товарищества за 2023 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 2023 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. Рекомендовано производить индексацию заработной платы в соответствии с Трудовым кодексом РФ и размером инфляции.

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 2023 год, а также по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСН в 2023 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 2023 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.

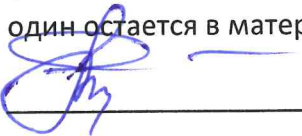
При формировании штатного расписания и сметы на период с 01.01.2024 года по 31.12.2024 года необходимо учитывать индексы роста цен на услуги и товары, увеличение объема выполняемых работ в зимний период.

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 2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности **удовлетворительной.**

Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на 8 листах, один из которых передан в Правление ТСН «ЖК Бригантина», а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:  _____ Графов С.А.