

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ЖК Бригантина»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С
01.01.2024 года по 31.12.2024 года.

г. Санкт-Петербург

23.05.2025 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 2024 г. на 07 апреля 2025 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: 28 апреля 2025 года.

Дата окончания ревизии: 23 мая 2025 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 2024 г.;
4. Протоколы общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина» в 2024 г.;
5. Трудовые договоры с работниками ТСН «ЖК Бригантина»;
6. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2024г.;
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 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 г. проводилось одно собрание членов ТСН «ЖК Бригантина» в заочной форме (Протокол № 1/ООС/2024 от 25.07.2024 г.).

На момент проведения собрания полезная площадь домов, находящаяся во владении членов ТСН составляет 27 482,20 кв.м.

В очередном общем собрании членов ТСН «ЖК Бригантина» приняли участие члены ТСН «ЖК Бригантина» и их представители – 242 члена ТСН «ЖК Бригантина», владеющие **19 205,00** кв. м. жилых помещений в доме, что составляет 69,88 % 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 2025 г. Был проведен анализ увеличения тарифов, обязательных платежей собственников, анализ прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями в 2024г. Изменился состав правления. Из числа членов правления избран новый Председатель Правления ТСН ЖК Бригантина.

Выполнение решений Правления ТСН «ЖК Бригантина».

С 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. проведено 7 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 2024г. утверждена решением общего собрания членов ТСН «ЖК Бригантина» № 1/ООС/2024 от 25.07.2024 г.

За проверяемый период (2024 год)

Поступили денежные средства по следующим статьям:

- средства, поступившие из обязательных платежей собственников помещений в доме на расчетные счета ТСН «ЖК Бригантина» - 38 869 889,85 руб.;
- средства, поступившие за размещение оборудования и вывесок – 431 232,00 руб.;

Итого поступило денежных средств: 39 301 121,85 рублей.

Потрачены денежные средства по следующим статьям:

- средства, оплаченные поставщикам – 17 211 050,13 рублей
- средства, переведенные на заработную плату – 6 727 499,55 рублей
- уплаченные налоги – 3 051 227,32 рублей
- средства, перечисленные под отчет – 3 277 500,02 рублей
- средства, переведенные на специальные счета – 9 102 645,00 рублей
- комиссия банка – 112 332,58 рублей

Итого потрачено денежных средств: 39 482 254,60 рублей

На 01.01.2025 год у ТСЖ открыты 3 расчетных счета.

- 1. **р/с 40703810700000002138 в Филиале «Центральный банка ВТБ (ПАО)**
На 01.01.2024 год остаток денежных средств составляет 421,66 руб
На 31.12.2024 год остаток денежных средств составляет 5 940,42 руб
- 2. **р/с 407038107264000000015 в Филиале Центральный Банка ВТБ (ПАО)**
На 01.01.2024 год остаток денежных средств составляет 0,00 рублей
На 31.12.2024 год остаток денежных средств составляет 0,00 рублей
- 3. **р/с 407038100287010000001 в Филиале Банка ВТБ (ПАО)**
На 01.01.2024 год остаток денежных средств составляет 199 337,49 рублей
На 31.12.2024 год остаток денежных средств составляет 17 585,40 рублей

Должники:

На 01.01.2025 год задолженность собственников перед ТСН составляет 5 798 013,38 рублей, из них:

- По дому Турку 13/1 составляет 3 858 332,45 рублей;
- По дому Бухарестская 80 составляет 1 939 680,93 рублей

Тарифы на 2024 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	1 023 648,41
ПАО «ТГК-1»	Оплата за предыдущий период (долг)	1 634 766,15
ГУП «Водоканал»	Водоснабжения ХВС и водоотведения ХВС/ГВС	2 008 237,50
АО «Петербургская сбытовая компания»	За отпущенную электроэнергию	1 571 809,00
Итого за коммунальные услуги		6 238 461,06

- 1. Задолженность ТСН перед АО «Петербургская сбытовая компания» на 01.01.2025 год составила 187 645,66 рублей (за декабрь 2024 г.)
- 2. Задолженность ТСН перед ГУП «Водоканал СПб» на 01.01.2025 год составила 196 088,18 рублей (за декабрь 2024 г.)
- 3. Задолженность ТСН перед ПАО «ТГК-1» на 01.01.2025 год по дог. ОДН составила 298 208,61 рублей (март и декабрь 2024 г.).
- 4. Задолженность ТСН перед ПАО «ТГК-1» на 01.01.2025 год по дог. ТЭ (долг за предыдущий период) составила 1 545 230,54 рублей.

Эксплуатационные услуги:

1. Содержание общего имущества

Содержание статей поступлений		ПО смете	фактически
Фонд оплаты труда (сантехник, электрик, мастер-универсал)	Штатное расписание	2 936 661,00	2 886 923,71
Фонд оплаты труда уборщиц	Штатное расписание	2 640 456,00	2 622 518,40
Хоз. инвентарь, моющие и дезинфицирующие средства	Закупки в торговой сети (Волна ТД, ИП Ксендзовский, ИП Николаева Кемилайн Групп	200 000,00	188 623,00
Инструменты, запчасти	Закупки в торговой сети Минимакс Первая пож.компания	339 000,00	321 280,00
Дератизация	ООО «Развитие»	40 000,00	40 000,00
Ковры	ООО «Линдэйли»	160 000,00	95 653,72
Очистка вентиляционных шахт	ИП Кудымов Е.П.	350 000,00	304 900,00
Канцелярия, оргтехника, мебель, почтовые расходы	Комус ОфисМаг ПТО (обучение)	100 000,00	109 600,00
Телефоны	АО "ЭР-Телеком Холдинг"	95 000,00	30 392,48
Банковское обслуживание	ПАО «ВТБ»	85 000,00	112 332,58
Юридическое сопровождение	Юрком, ИП Макарова	115 000,00	74 920,00
Поддержка программного обеспечения	ИП Королев В.Ф., ООО Квартплата Онлайн Компания Тензор	150 000,00	121 055,00
Охранная сигнализация	Охранная организация Торнадо Служба Централизованной Охраны ООО, ТОРНАДО-ТЕХНОСЕРВИС ООО	33 000,00	33 000,00
Перекатка пожарных рукавов	ИП Черняев Д.С.	165 000,00	165 000,00
Страхование ответственности вследствие вреда		15 000,00	0,00
Итого:			7 106 198,89

2. Текущий ремонт:

Содержание статей поступлений	Услуги	По смете	фактически
Ремонтные работы в лифт/холле 1-этажи , восстановительные работы в к/к и л/х. Ремонт балконов	Ремонтные работы в лифт- холлах 1-этажи, восстановительные работы в квартирных коридорах и лифт- холлах. Ремонт балконов	4 500 000,00	4 868 016,32
Гидроизоляция тех.этажа	ЦПС, ровнитель, гидроизоляция	861 000,00	684 895,00
Ремонт дверей	Ремонт дверей Тоун Строй	130 000,00	148 897,85
Ремонт фасада по заявкам жильцов	Заделка трещин, герметизация швов	140 000,00	75 000,00
Подготовка дома к зимней эксплуатации	Подготовка дома к зимней эксплуатации.	300 000,00	302 780,00
Непредвиденные расходы на аварийный ремонт	Непредвиденные расходы на аварийный ремонт.	350 000,00	269 260,00
Непредвиденные расходы по ремонту лифтового оборудования			601 172,91
Итого			6 950 022,08

3. Содержание придомовой территории:

Содержание статей поступлений		По смете	Фактически
Фонд оплаты труда	ФОТ дворника	1 218 672,00	1 188 322,15
Производство работ по наружным сетям	Замена разрушенного кольца опорного ж/б с регулировкой высотного положения люка	300 000,00	270 575,00
Хоз. Инвентарь, средства против обледенения, спец. одежда, удобрения, семена, бензин.	Закупка в торговой сети	300 000,00	315 650,00
Уборка снега в зимний период	Спецтехника	193 000,00	94 000,00
МАФ (малые архитектурные формы)	Скамейки, урны, цветники Камень Гребенник Песок для песочницы ИП Рыжкова В.В.	600 000,00	196 950,00
Благоустройство территории	Посадка деревьев, кустарников, цветов	230 000,00	221 500,00
Итого			2 286 997,15

3. Эксплуатация приборов учета:

Содержание статей поступлений		По смете	фактически
ООО «Кондиция»	ТО, настройка оборудования и приборов учета тепла Единый центр приборов учета	450 000,00	544 600,00

4. Техническое обслуживание лифтов:

Содержание статей поступлений		По смете	фактически
Техническое обслуживание лифтов	ООО «Метеор-Лифт»	987 000,00	814 381,19
Периодическое техническое освидетельствование лифтов	ООО «ИКЦ Техэксперт Сервис»	90 000,00	73 321,85
Страхования лифтов	САО Ресо-Гарантия	30 000,00	9 200,00
Итого:			896 903,04

5. АХР

Содержание статей поступлений		По смете	фактически
Фонд оплаты труда	Штатное расписание	3 827 229,00	3 777 912,50

6. Диспетчер:

Содержание статей поступлений		По смете	фактически
Фонд оплаты труда	Штатное расписание	1 557 192,00	1 458 120,88

7. АППЗ:

Содержание статей поступлений	Услуги	По смете	фактически
ООО «Антарес»	Обслуживание АППЗ	301 760,00	267 680,00
ООО «Антарес», ООО «Минимакс»	Извещатель пожарный дымовой, аккумуляторы, ремонт и замена оборудования.	117 000,00	129 618,00
Итого:			397 298,00

8. Система видеонаблюдения:

Поставщик услуг	Услуги	По смете .	фактически
Модернизация СВН	Установка дополнительных камер, регистраторов.	900 000,00	723 096,00

Кадровый учет.

На 2024 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 – 6 727 499,55 руб., налоги в размере- 3 051 227,32рублей.

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 Центральный банка «ПАО ВТБ».

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

На 01.01.2024 год на спецсчете: **16 503 501,56** рублей.

Начислено в 2024 году: **4 186 554,48** рублей.

Перечислено на спецсчет – **4 847 072,12** рубля.

Получены проценты в размере **2 047 685,44** рублей.

Потрачено (капитальный ремонт системы ХВС)- **4 194 000,00** рублей

На 31.12.2024 год на спецсчете: **19 204 259,12** рубля.

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

На 01.01.2024 год на спецсчете: **12 194 600,55** рублей.

Начислено в 2024 году: **3 161 098,44** рубля.

Перечислено на спецсчет – **4 283 000,00** рублей.

Получены проценты в размере **1 563 237,14** рублей.

Потрачено (капитальный ремонт системы ХВС) - **4 188 000,00** рублей

На 31.12.2024 год на спецсчете **13 852 837,69** рублей.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Выявлены незначительные отклонение расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, по некоторым пунктам статей: «текущий ремонт», содержание общего имущества» и «техническое обслуживание лифтов». Перерасход обусловлен 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 2024 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 2024 год, а также по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСН в 2024 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 2024 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 строительные материалы, целесообразно внести изменения в представленную смету на 2025 год, а именно: увеличить тарифы на текущий ремонт и не

растягивать ремонт в ЖК на долгий срок; предусмотреть статью непредвиденные расходы по лифтам, исходя из затрат за 2023-2024 гг.

При формировании штатного расписания и сметы на период с 01.01.2025 года по 31.12.2025 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 2024 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.