

**Отчет (заключение) ревизионной комиссии ТСЖ «Заневка»
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества
за 2023 год**

ТСЖ «Заневка» (ОГРН 1027806077276, ИНН 781108142) является добровольным объединением собственников жилья и осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава.

ТСЖ «Заневка» является некоммерческой организацией.

Р/с 40703810555130000060 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

Счет (капремонт) 40705810855130000399 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

Заявление о переходе на УСНО, в качестве объекта налогообложения – «Доходы», – от 13 ноября 2009г.

Основным видом деятельности ТСЖ «Заневка» в проверяемом периоде является согласно Выписке из ЕГРЮЛ: УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛОГО ФОНДА ЗА ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ИЛИ НА ДОГОВОРНОЙ ОСНОВЕ (ОКВЭД 68.32.1).

В управлении ТСЖ «Заневка» находится 1 многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, 28, корпус 1. Площадь жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам, составляет 35 285,0 кв. м.

Руководство финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ осуществляется Председателем Правления. Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в 2023 году являлся:

с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. - Дубяга Иван Иванович (Протокол заседания Правления № 3-10 от 29 октября 2021 года и Протокол заседания Правления № 1-10 от 29 октября 2023 года).

В 2023 году главным бухгалтером ТСЖ «Заневка» являлась Валенкевич Ирина Анатольевна (трудовой договор №1 от 03.03.2021г.)

Товариществом собственников жилья согласно ст.135 Жилищного кодекса РФ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемое с целью совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, а также владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения общим имуществом.

Из ст.148 ЖК РФ «Обязанности правления товарищества собственников жилья»

Следует, что в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) Контроль своевременности внесения членами товарищества и собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнения их;
- 6) Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- 7) Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) Выполнение вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Из ст.151 ЖК РФ следует, что средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, на основании решения общего собрания ТСЖ доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ.

Основным источником поступления денежных средств ТСЖ за отчетный период является плата за жилое помещение: за содержание и текущий ремонт. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

Начисление платежей осуществляется ТСЖ на основании следующих нормативных документов:

Тарифы на содержание жилого помещения установлены решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол №1 от 29.10.2021г. и Протокол №1 от 29.10.2023).

Отопление и ГВС начисляется в соответствии с тарифами, утвержденными Распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 28.11.2022 № 206-р.

Начисление ХВС и водоотведения осуществляется в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 15.12.2021г. № 207-р.

Начисление по статье освещение мест общего пользования осуществляется по тарифам, установленным Распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 18.11.2022 № 190-р.

Взносы в фонд капремонта начисляются в соответствии с постановлением Правительства СПб № 1256 от 21.12.2021 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2023 году».

Начисление по статье Обращение с ТКО осуществляется в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2022 № 162-р и Распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017г. № 30-р.

Расчет коммунальных платежей производится в соответствии с постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

В соответствии с действующим жилищным законодательством РФ товарищество собственников жилья обязано ежегодно отчитываться о финансовой деятельности перед собственниками помещений.

Общая сумма поступлений денежных средств за 2023 год составляет 48 764 036 рублей 13 копеек, в т.ч.

- 6 035 871,86 руб. от коммерческой деятельности.
- 281 723,28 руб. от ГУЖА за городские квартиры (403, 404, 405 площадью 239,8 м2)
- 42 446 441,29 руб. – квартплата согласно размерам платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества и за коммунальные услуги.

Расходы, произведенные за 2023 год:

В 2023 году произведена оплата предоставленных услуг на сумму **48 739 565,84 руб.,**

в том числе на содержание и текущий ремонт общего имущества и за коммунальные услуги – 42 402 044,38 руб.;

прочие расходы – 4 299 036,91 руб.;

пополнение фонда капитального ремонта – 2 038 484,55 руб.

Расходы, произведенные на содержание и текущий ремонт общего имущества и за коммунальные услуги:

Поставщики услуг		42402044,38
ГУП "ТЭК"	ОТОПЛЕНИЕ Горячая вода	13 795 857,55
ГУП "ТЭК"	Гидравлические испытания	4 354,78
ГУП "Водоканал"	Холодное водоснабжение	1 025 769,58
ГУП "Водоканал"	Водоотведение	1 748 064,44
АО Невский Экологический оператор	Обращение с ТКО	3 665 000,00
АО «Петербургская сбытовая компания»	Электроосвещение мест общего пользования	637 633,29
МАСТЕРЛИФТ	ТО лифтов	634 648,07
МАСТЕРЛИФТ	Ремонт лифтов ПАР. 4	332 829,00
ООО "ДОК"	Т/освидетельствование лифтов	47 400,00
АО «ЕИРЦ СПб»	АРМ паспортист	36 180,00
ИП Богданов Игорь Владимирович	ТО УУТЗ и ИТП	171 818,00
ИП Амелина Анна Александровна	Уборка МОП, придом. территории, очистка мусоропроводов (с 01.12.2023г.)	233 590,79
ООО «ПетербургГАЗ»	ТО газового оборудования	392 923,17
ИП Семенцова О.В.	Печать квитанций	112 872,00
ИП Амелина В.И.	Уборка МОП, придом. территории, очистка мусоропроводов (01.11.2023г.)	227 120,79
Боженко Е.А.	Ремонт дверей пар.1, 5, 6	11 126,00
ООО «НОВА СЕРВИС 78»	Замена и чистка ковров в подъездах	261 330,00
ИП Петров Андрей Юрьевич	Размещение информации на портале ГИС ЖКХ	50 540,00
ИП Сукасян А.С.	Механизированная уборка и вывоз снега	630 000,00
ИП Пожидаева Светлана Игоревна	Уборка МОП, придом. территории, очистка мусоропроводов (по 30.04.2023г.)	1 108 753,95
ООО «Механизация градус»	Аренда компрессора для промывки системы ЦО	24 000,00
ООО «АйТиСервис»	Программа 1С бухгалтерия	72 468,00

ООО «ГЖРУ»	Техническое обслуживание	1 337 153,47
ООО РИКО ТВ	Кабельное телевидение	259 623,00
ФГУП РСВО	РАДИО	201 153,15
ООО «АйЭмДжиСистемс»	ТО Пожарной сигнализации	38 135,55
Охрана Росгвардии	Тревожная кнопка (3471)	52 065,00
Охрана Росгвардии	Тревожная кнопка (1089,00)	16 665,00
Росохрана Телеком	Тревожная кнопка (550,00)	8 250,00
ПАО "Вымпелком"	Услуги связи (аванс)	26 000,00
ООО «АКРИЛТЕК»	Краска	26 300,00
ООО СЦ ГК «Патриот»	ТО домофонов и видеонаблюдения	354 310,00
ООО СЦ ГК «Патриот»	Замена видеокамер, блока вызова, монитора, ремонт кабельной трассы	108 525,00
ПАО Ростелеком	Аванс за услуги связи	11 000,00
ООО «МДЦ»	Дератизация	12 292,48
ООО «Метрология НПФ»	Поверка расходомеров	14 530,00
ООО "Квартплата Онлайн"	Поддержка сайта	9 000,00
ИП Касаткин С.В.	Скамейки	36 400,00
ИП Рогинкин О.В.	Консультационные услуги	9 000,00
Веселый Водовоз	Вода питьевая	9 900,00
ООО «ФИНЭК-АУДИТ»	Консультационные услуги	5 500,00
ООО "Центр электронной отчетности"	Продление электрон. подписи	6 000,00
ИП Глазов Илья Сергеевич	Сантехматериалы	543 856,46
ИП Дроздова Е.А.	Щетки для подметальной машины	15 000,00
Боженко Е.А.	Уборка после ремонта	13 200,00
ИП Глазов Илья Сергеевич	Сантехработы	422 378,00
Боженко Е.А.	Ремонт мусороприемн. пар.3, ремонт лифт.проема пар. 3, 9	12 279,00
ИП Филатов В.К.	Мойка мусоропроводов	75 480,00
ООО «ИНОКСПОИНТ ГРУПП»	Боточисты, материалы	16 035,1400
ИП Короходкин Б.С.	Информационные стенды	15 235,00
ИП Коваленко Е.Г.	Радиаторы	106 532,55
Боженко Е.А.	Сантехработы	1 029 361,00
ООО «Стройэксперт СПб»	Обследование фасада дома	100 000,00

ООО "Благо-строй"	Устройство дорожек (тротуарная плитка)	100 130,00
ООО "Иннокор-Свет"	Светильники для 9 и 10 парадных	70 759,00
ООО "ТФ Керамика"	Плитка для пола (ремонт 9 парадной)	188 325,00
ООО "Электротехмонтаж"	Лампы светодиодные, электротовары	4 311,18
ООО «ТехноНиколь-строительные системы»	Поиск протечек, обследование	38 400,00
ИП Начинков К.А.	Материалы для ремонта пар. 9	1 624 840,29
ИП Начинков К.А.	Сантехматериалы	366 386,00
ИП Начинков К.А.	Блок для диспетчерской	36 000,00
ИП Пасынков Е.В.	Пандус крыльца пар. 3	20 300,00
ИП Пасынков Е.В.	Сантехработы	531 884,50
ООО «Абсолют Пром»	Противогололедный реагент	18 400,00
ООО «Б. Сервис»	Канцтовары	10 919,08
Ингосстрах	Страхование лифтов	3 400,00
ИП Сметанин А.Л.	Консультационные услуги	15 000,00
ИП Попова А.С.	Ремонт кровельного покрытия	100 002,40
Купреничев Ю.А.	Ремонт пар. 9	416 663,80
Семенов Д.В.	Сантехработы	348 159,00
ИП Пасынков Е.В.	Ремонт технич.помещения	346 434,56
ИП Пасынков Е.В.	Замена линолеума	60 063,00
ИП Пасынков Е.В.	Ремонт ворот, калитки, снегоубор.машины	17 619,00
Клочков С.В.	Сантехработы	425 203,50
Клочков С.В.	Ремонт ограждений, мусороприемника, монтаж светильн. Пар. 12	10 544,00
Клочков С.В.	Монтаж стендов, табличек на парадных	24 320,00
Амелин А.А.	Ремонт парадных 9 и 10	1 688 736,50
Амелин А.А.	Покраска скамеек	70 540,00
ООО «ЛазерТоп»	Таблички	27 720,00
ИП Пасынков Е.В.	Ремонт в парадных 8, 9, 11 и 12	231 894,00

ИП Назаров Д.Б.	Изготовление и установка дверей в 9 и 10 парадных	696 383,20
ООО «СТД Петрович»	Материалы для ремонта теплотрассы	45 570,80
ООО «РОСТОК» 1	Сантехработы	750 047,94
ООО «РОСТОК» 1	Ремонт пар. 9	801 699,30
ООО «РОСТОК» 1	Ремонт крыльца пар.3, Фанагория	88 924,11
ООО «РОСТОК» 1	Техническое обслуживание, уборка МОП, придом. территории, очистка мусоропроводов	1 251 893,97
ООО «РОСТОК» 1	Демонтаж и монтаж теплоизоляц. труб пар.9	136 112,00
ООО «РОСТОК» 1	Ремонт ворот, ремонт освещ.подвала, подливка размыва подвала	176 264,22
ООО «РОСТОК» 2	Уборка МОП, придом. территории, очистка мусоропроводов	431 981,58
ООО «РОСТОК» 2	Сантехработы	295 360,50
ООО «РОСТОК» 2	Демонтаж-монтаж плитка пар. 2, 4, 11	388 776,30
ООО «РОСТОК» 2	Ремонт крыльца пар. 9	77 679,44
ООО «РОСТОК» 2	Сварочные работы, окраска дверей и ограждений, уборка кровли	181 058,00
ООО «М-пресс»	Электронный журнал	25 000,00
ИП Луннова Л.О	Противогололедный материал, соль технич., песок	141 600,00
РСИЦ	Оплата домена (сайт)	1 299,00

прочие расходы – 4 299 036,91 руб.;

в том числе:

Услуги банка	133 367,78
Заработная плата	2 507 174,99
Налоги	1 326 973,40
Под отчет хозрасходы	288 255,74
Госпошлина в суд	13 265,00
Возмещение ущерба пом 35 Н	30 000,00

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорам и выставленным счетам.

Денежные средства по банковским счётам ТСЖ за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. составили:

	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
40703810555130000060	249 460,66	48 764 036,43	48 739 565,84	273 931,25
40705810855130000399	19 460 342,23	2 278 339,89	0	21 738 682,12

Кредиторская задолженность поставщикам на 1 января 2024 года составляет 7 613 734,42 руб., в т.ч:

ГУП «ТЭК СПб»	3 255 795,46 руб.
ГУП «Водоканал СПб»	92 204,17 руб. – ХВС декабрь 2023г. 90 670,63 руб. – ХВС ноябрь 2023г.
	165 134,04 руб. – Водоотведение – декабрь 2023г. 160 287,84 руб. – Водоотведение – ноябрь 2023г.
АО «Петербургская Сбытовая компания»	63 837,36 руб. – освещение МОП – декабрь 2023г.
АО «Невский экологический оператор»	831 456,19 руб. – обращение с ТКО
ИП Богданов И.В.	21 000,00 руб. – ТО УУТЭ т ИТП – декабрь 2023г.
ООО «Мастерлифт»	57 780,00 руб. – ТО лифтов - декабрь 2023г.
ООО «ГЖРУ»	146 006,93 – тех. содержание дома – декабрь 2023 г.
ООО «Нова-Сервис 78»	22 600,00 – замена ковров в парадных – декабрь 2023 г.
ООО «Петербурггаз»	34 733,54– ТО газ. оборудования - декабрь 2023 г.
Амелин А.А.	10 820,00
ООО «СЦ ГК Патриот»	36 560,00 – ТО домофонов – декабрь 2023г.
ООО «РОСТОК»	122 430,11 – материалы для ремонта
ООО «РОСТОК»	46 730,58 – уборка переходных балконов
ООО «РИКО-ТВ»	21 586,50 – антенна – декабрь 2023г.
ФГУП РСВО-СПб	17 840,50 – радио – декабрь 2023г.

Просроченная кредиторская задолженность ТСЖ на 1 января 2024 отсутствует. Оплачено авансом – 141 896 рублей 91 копейки.

Задолженность собственников жилья по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги (ст.153 и сч.154 ЖК РФ) на 01.01.2021г. с учетом переплат составляет 7 071 404,04 руб., в т.ч. начисление за декабрь 2023г. – 4 325 015,73 руб. Задолженность от 3 месяцев и более – 2 655 947,61 руб.

Фонд оплаты труда начисляется в соответствии со штатным расписанием. Фактическая списочная численность работников за проверяемый период – 8 человек.

Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и списываются на расходы требованием в Программе 1С с составлением актов списания материальных ценностей.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не

обнаружено. Бухгалтерский учет ТСЖ ведется по журнально-ордерной системе с применением программы 1-С бухгалтерия.

В 2023 году выполнены следующие работы за счет отчислений по статье текущий ремонт:

ИП Пасынков Е.В.	сантехработы, замена стояков, пандус пар. 3, замена линолеума, ремонт пар.11 и 12	1 157 311,83 руб.
ИП Глазов М.С.	сантехработы, замена стояков	330 932,66 руб.
Купреничев Ю.А.	Ремонт пар. 9	416 663,80 руб.
Амелин А.А.	Ремонт парадной 9, заливка полов подвала 10	1 699 556,50 руб.
ИП Назаров	Ремонт парадных 9 (двери)	696 383,20
ИП Начинков К.А.	Ремонт парадной 9	1 666 489,29 руб.
ООО «ТФ Керамика»	Плитка для пола (ремонт пар 9)	188 325,00 руб.
ООО «Иннокор-свет»	Светильники для 9 парадной	70 759,00 руб.
ООО «Электротехмонтаж»	Электр. материалы (лампочки и т.д.)	4 311,18 руб.
ИП Коваленко Е.Г.	Сантехматериалы (радиаторы, теплый пол)	102 586,85 руб.
ООО «РОСТОК»	Сантехработы, замена теплоизоляции труб, ремонт крыльца, ремонт освещения подвала, замена запорной арматуры п.9-12	1 907 108,68 руб.
ООО «РОСТОК»	Сварочные работы, окраска дверей, замена плитки пар. 2, 4, 11, сантехработы	777 664,24 руб.
Семенов Д.В.	Сантехработы	348 159,00 руб.
ООО «СТД Петрович»	Сантехматериалы	12 654,80 руб.
ИП Попова А.С.	Ремонт кровельного покрытия	100 002,70 руб.
Клочков С.В.	Сантехработы (замена стояков ХВС и ГВС), монтаж табличек, восстановление ограждений	454 623,50 руб.
Боженко Е.А.	Сантехработы (замена стояков ХВС и ГВС)), ремонт мусороприемников, ремонт дверей лифтового холла пар. 1,5,6	1 045 566,00
ИТОГО		10 979 097,93 руб.

Расходы отражены по статье «Текущий ремонт» в сумме – 10 979 097,93 руб.

Экономия и перерасход по статьям:

Перерасход по статьям:	Руб.
Уборка МОП	42 040,12
Обслуживание мусоропроводов	76 023,24
Радио	10 312,32
Паспортист	24 776,94
Освещение МОП	5 325,90
Технич.содерж.дома	467 852,53

Уборка придомовой территории	612 944,62
ТО тревожная кнопка	2 070,46
Вывоз мусора	39 968,58
Содерж.газов.системы	104 648,00
Диспетч.	566 150,97
Текущий ремонт	7 239 867,71
АУП	268 723,87
ТО лифтов	28 772,83
ИТОГО:	9 489 478,09
Экономия по статьям:	
Антенна	16 380,00
Холодн.водоснабж.	272 770,68
Водоотведение	177 747,00
ТО ПЗУ и видеонабл.	263 034,74
ИТОГО:	729 932,42
Всего перерасход за вычетом экономии:	8 759 545,67

Доходы от коммерческой деятельности 6 177 011,86 руб. (аренда)

Прочие доходы 1 021 166,96 руб., в т.ч.

% по р/сч кап.ремонт 203 856,54 руб.

% радио 93 904,96

% РИКО ТВ 28 834,00

пени жильцам (начисленные) 694 571,46

Прочие расходы 43 265,00 руб., в т.ч.

Возмещение ущерба пом.35Н 30 000,00

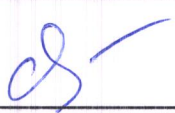
госпошлина 13 265,00

Итого резерв предстоящих расходов с учетом экономии и коммерческой деятельности:
 $1\,974\,384,42 + 6\,177\,011,86 + 1\,021\,166,96 - 43\,265,00 - 8\,759\,545,67 - 211\,711 = 158\,041,57$

Заключение

Финансовое состояние ТСЖ «Заневка» на 31.12.2023г. оценивается как удовлетворительное.

Члены ревизионной комиссии ТСЖ «Заневка»:



Т. А. Унжакова

О. А. Лебедева