

**Отчет (заключение) ревизионной комиссии ТСЖ «Заневка»
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества
за 2024 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 2021 году являлся:

1. с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. - Дубяга Иван Иванович (Протокол заседания Правления № 1-10 от 29 октября 2023 года).

В 2024 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 29.10.2023).

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 № 1386 от 21.12.2021 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2024 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.

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 2024 год составляет 38 964 672 рублей 04 копеек, в т.ч.

- 6 998 333,33 руб. от коммерческой деятельности.
- 175 840,83 руб. от ГУЖА за городские квартиры (403, 404, 405 площадью 239,8 м2)
- 31 447 998,21 руб. – квартплата согласно размерам платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества и за коммунальные услуги.
- 292 148,81 руб. – страховое возмещение (ООО СК ТИТ)
- 351,26 руб. – возврат от поставщика
- 50 000,00 – по решению Арбитражного суда (СК ТИТ)

Расходы, произведенные за 2024 год:

В 2024 году произведена оплата предоставленных услуг на сумму **38 938 627,03 руб.**,
 в том числе на содержание и текущий ремонт общего имущества и за коммунальные услуги –
 28 720 792,79 руб.;
 прочие расходы – 5 364 671,57 руб.;
 пополнение фонда капитального ремонта – 4 853 162,67 руб.

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

Поставщики услуг		28 720 792,79
ГУП "ТЭК"	ОТОПЛЕНИЕ Горячая вода	3315000,00
ГУП "ТЭК"	Гидравлические испытания	4664,52
ГУП "Водоканал"	Холодное водоснабжение	559449,61
ГУП "Водоканал"	Водоотведение	889707,09
АО Невский Экологический оператор	Обращение с ТКО	822871,32
АО «Петербургская сбытовая компания»	Электроосвещение мест общего пользования	670676,67
МАСТЕРЛИФТ	ТО лифтов	739584,00
МАСТЕРЛИФТ	Ремонт лифтов ПАР. 3, 4, 11	554065,00
ООО "ДОК"	Т/освидетельствование лифтов	44400,00
АО ЕИРЦ СПб	АРМ паспортист	44490,00
ООО «МДЦ»	Дератизация	33804,32
ГУП «ТЭК»	Пени	159412,10
ООО «ПетербургГАЗ»	ТО газового оборудования	324696,62
ИП Семенцова О.В.	Печать квитанций	135886,00
ИП Богданов Игорь Владимирович	ТО УУТЭ и ИТП	271774,00
ИП Дроздова Е.А.	Подметальная машина	94000,00
ООО «НОВА СЕРВИС 78»	Замена и чистка ковров в подъездах	437490,00
ИП Петров Андрей Юрьевич	Размещение информации на портале ГИС ЖКХ, квитирование	77500,00
ИП Сукасян А.С.	Механизированная уборка и вывоз снега	330000,00
ИП Амелина А.А.	Уборка МОП, придом. территории, очистка мусоропроводов	2870289,57
ООО «Северный тракт»	Аренда компрессора для промывки системы ЦО	28000,00
ИП Амелина А.А.	Покос травы	129500,00
ООО «ГЖРУ»	Техническое обслуживание	1760595,16
ООО РИКО ТВ	Кабельное телевидение	257751,00
ФГУП РСВО	РАДИО	201151,74

ООО «АйЭмДжиСистемс»	ТО Пожарной сигнализации	22881,33
Охрана Росгвардии	Тревожная кнопка (3471)	31239,00
Охрана Росгвардии	Тревожная кнопка (1199)	10791,00
Росохрана Телеком	Тревожная кнопка (550,00)	4950,00
ПАО "Вымпелком"	Услуги связи (аванс)	23000,00
ООО «АйТиСервис»	Программа 1С бухгалтерия	44064,00
ООО СЦ ГК «Патриот»	ТО домофонов и видеонаблюдения	386 520,00
ООО СЦ ГК «Патриот»	Замена видеорегистр., замена привода, замена блока вызова	97125,00
ПАО Ростелеком	Аванс за услуги связи	10000,00
Центр гигиены и эпидемиологии	Анализ горячей воды	4862,00
Кабанов А.И.	Обследование фасада, строительный контроль	254435,00
ООО "Квартплата Онлайн"	Поддержка сайта	12500,00
Полевечко А.А.	Ремонт пар. 8	300 000,00
ИП Датукашвили В.С.	Монтаж гирлянд, монтаж светильников пар.10	17960,00
Веселый Водовоз	Вода питьевая	8320,00
ООО «ФИНЭК-АУДИТ»	Консультационные услуги	13000,00
ООО "Центр электронной отчетности"	Продление электрон. подписи	16700,00
ИП Глазов Илья Сергеевич	Сантехматериалы	662679,85
ООО «РОСТОК»	Уборка переходных балконов и козырьков	46730,58
ИП Датукашвили в.С.	Сантехработы	940344,00
ИП Глазов Илья Сергеевич	Сантехработы	628771,00
ИП Рыков Алексей Вадимович	Юр. услуги по взыскания задолженности за услуги ЖКХ	39000,00
ИП Филатов В.К.	Мойка мусоропроводов	76200,00
ИП Хотин М.Г.	Комплект сменных щеток Боточист	12700,00
ИП Семенов В.А.	Регистрация в операторе перс.данных	12000,00
ООО «М-Пресс»	База «Управление МКД»	30000,00
ЦДО АКАТО	Консультац.услуги для председателей	4200,00
ООО «Термомакс»	сантехматериалы	22472,80
ФБУ Тест С-Пб	Поверка приборов	31654,52

ИП Черенков А.А.	Ремонт пар. 8	602980,90
Семенов Д.В.	Сантехработы	145071,00
ООО "Электротехмонтаж"	Лампы светодиодные, электротовары	18235,25
Семенов Д.В.	Устройство дренажной системы ИТП	80406,00
ООО "ГК Теплоэнергопроф"	Поверка приборов	102900,00
ООО "Энергопроф Монтаж"	Расходомер	35703,36
ИП Коваленко Е.Г.»	Материалы	150750,86
ИП Семенов Д.В.	Сантехработы,	185686,00
ИП Семенов Д.В.	Ремонт пар.8, 10	7200000,00
ИП Семенов Д.В.	Монтаж эл.проводки, монтаж лестницы, боточисты	62486,00
ООО «Б. Сервис»	Канцтовары	19015,32
Амелин А.А.	Демонтаж дверей пар. 8, 10	107500,00
Амелин А.А.	Ямочный ремонт	93600,00
ИП Назаров Д.Б.	Изготовление и установка дверей в 8 и 10 парадных	1292900,30
ИП Луннова Л.О	Противогололедный материал	100200,00
РСИЦ	Оплата домена (сайт)	1499,00

За счет капремонта оплачен капитальный ремонт кровли ООО «ЦПКИП» на сумму 24 492 340,00 руб.

прочие расходы – 5 364 671,57 руб.;

в том числе:

Услуги банка	94640,30
Заработная плата	3043512,15
Налоги	1723941,99
Под отчет хозрасходы	200705,70
Госпошлина в суд	22988,02
Возмещение ущерба (франшиза)	278883,41

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

Денежные средства по банковским счётам ТСЖ за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. составили:

	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
40703810555130000060	273931,25	38964672,04	38938627,03	299976,26
40705810855130000399	21738682,12	4957893,19	24492340,00	2204235,31

Кредиторская задолженность поставщикам на 1 января 2025 года составляет 8150342,74 руб., в т.ч:

ГУП «Водоканал СПб»	8944,38 руб. – ХВС декабрь 2024г.
	8958,52 руб. – Водоотведение – декабрь 2024г.
АО «Петербургская Сбытовая компания»	73080,93 руб. – освещение МОП – декабрь 2024г.
Амелин А.А.	10820,00
ООО «МДЦ»	3073,12 декабрь 2024г.
ООО «Мастерлифт»	63558,00 - декабрь 2024г.
ИП Богданов	21000,00 - декабрь 2024г.
ООО «ГЖРУ»	146006,93 – тех. содержание дома – декабрь 2024 г.
ООО «Нова-Сервис 78»	34480,00 – замена ковров в парадных – декабрь 2024 г.
ООО «Петербурггаз»	26360,28– ТО газ. оборудования - декабрь 2024 г.
ООО «РИКО-ТВ»	21469,50 – антенна – декабрь 2024г.
ООО СЦ ГК «Патриот»	32060,00 – декабрь 2024г.
ФГУП РСВО СПб	38063,12 – ноябрь, декабрь 2024г.
ООО «РОСТОК»	122430,11

Просроченная кредиторская задолженность ТСЖ на 1 января 2025 г. - отсутствует.
Оплачено авансом – 1 434 823 рублей 84 копейки.

Задолженность собственников жилья по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги (ст.153 и сч.154 ЖК РФ) на 01.01.2025г. с учетом переплат составляет 6 676 114,63 руб., в т.ч. начисление за декабрь 2024г. – 1 912 122,09 руб. Задолженность от 3 месяцев и более – 3 268 017,79 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 2024 году выполнены следующие работы за счет отчислений по статье текущий ремонт:

ИП Глазов И.С.	сантехработы, замена стояков, ремонт канализации	628771,00 руб.
Амелин А.А.	Демонтаж дверей пар. 8, 10, ямочный ремонт	201100,00 руб.
ИП Датукашвили Д.В.	Установка светильников пар. 10	960,00 руб.
ИП Коваленко Е.Г.	Сантех и электроматериалы	154696,51 руб.
ИП Назаров	Ремонт парадных 8 и 10 (двери)	1292900,30
Полевченко А.А.	Ремонт пар. 8	300000,00
ИП Черенков А.А.	Ремонт пар 8	602980,90
ГЖРУ	Ремонт ливневой канализации	5412,00
ООО «Электротехмонтаж»	Электр. материалы (лампочки и т.д.)	18235,25
ИП Семенов Д.В.	Ремонт парадной 8, 10, сантехработы, устройство дренажной системы ИТП, монтаж эл.проводки	7629249,00
ИП Начинков К.А.	Сантехматериалы	1574657,14
ИТОГО		12 408 962,10

Расходы отражены по статье «Текущий ремонт» в сумме – 12 408 962,10 руб.

Экономия и перерасход по статьям:

Перерасход по статьям:	Руб.
Уборка МОП	7280,16
Обслуживание мусоропроводов	76428,36
Радио	11140,92
Паспортист	78633,48
Уборка придомовой территории	576407,24
ТО тревожная кнопка	3390,60
Содерж.газов.системы	24637,56
Диспетч.	759029,20
Текущий ремонт	8668373,82
Освещение МОП	8766,12
Содержание общего имущества	1216077,66
АУП	449956,97
ТО лифтов	294045,64
ИТОГО:	12174167,73
Экономия по статьям:	
Антенна	16185,00
Холодн.водоснабж.	251985,77
Водоотведение	173549,30
ТО ПЗУ и видеонабл.	314709,84
Вывоз мусора	6369,73
ИТОГО:	762799,64
Всего перерасход за вычетом экономии:	11411368,09

Доходы от коммерческой деятельности 7 711 753,33 руб. (аренда)

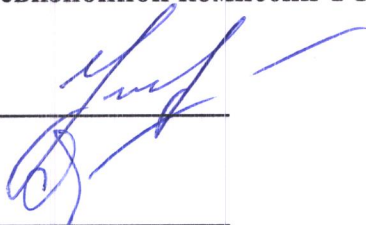
Прочие доходы		1159621,07 руб., в т.ч.
% по р/сч кап.ремонт		68731,72 руб.
% радио		94874,72
% РИКО ТВ		28626,00
пени жильцам (начисленные)		917388,63
страховое возмещение		50000,00

Прочие расходы	169135,12 руб., в т.ч.	
Пени		159412,10
госпошлина		9723,02

Заключение

Финансовое состояние ТСЖ «Заневка» на 31.12.2024г. оценивается как удовлетворительное.

Члены ревизионной комиссии ТСЖ «Заневка»:



Т. А. Унжакова

О. А. Лебедева