

## О Т Ч Е Т

ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «Касабланка» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.22 г.

Ревизионной комиссией в составе, ревизоров Никитиной Е.А. и Комягиной О.В., избранной общим собранием членов ТСЖ (протокол ОС от 07.07.2021 г.), в соответствии со статьей 150 ЖК РФ проведена проверка финансовой деятельности ТСЖ за период с 01.01.21 г. по 31.12.21 г.

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Касабланка»

Место нахождения Товарищества:

Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, д. 8, пом. 25-Н, ком.2;

Ответственное лицо: Плужник Ю.Г. с правом первой подписи;

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления и Правлением Товарищества;

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

Председатель Правления                      Плужник Ю.Г.

Бухгалтер    Кушнир Л.М.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского Кодекса РФ, налогового Кодекса РФ и иными законодательными актами РФ.

Деятельность Товарищества ведется строго в соответствии с Уставом. Все решения принимаются Правлением коллегиально с составлением протокола собрания членов Правления.

ТСЖ находится на Упрощенной системе налогообложения (доходы).

На собрании членов ТСЖ утверждена смета доходов и расходов целевых средств (Протокол от 29.06.2022 г.).

Проверкой установлено:

I. Начисления по квартплате за проверяемый период согласно утвержденным тарифам на содержание дома за 2022 год составили:

Таблица №1

Услуги	Сальдо	Обороты за период		Сальдо на конец
	на начало периода (Начислено)	(Начислено)	(Оплачено)	периода (Начислено)
Итого по всем:	2946713,20	13183725,62	14430648,56	1699790,26
Аванс	-51525,01		1572,22	-53097,23
Сод. имущ.	305380,90	1408785,42	1528926,22	185240,10
Тек. ремонт	210254,85	1098887,64	1176707,73	132434,76
Управл. домом	165363,31	1035871,20	1096056,22	105178,29
Уборка тер.	22608,75	382410,06	380666,91	24351,90
ПЗУ	10524,66	51738,12	54947,55	7315,23
АППЗ	12201,56	62215,68	65713,43	8703,81
Лифт	71469,25	512054,64	531685,60	51838,29
Отопление (теплопотери)	2747,03	21732,84	24479,87	
ХВС	141392,41	447905,39	503190,17	86107,63
ГВС	330799,97	1003123,14	1120858,17	213064,94
Водоотведение ХВС	127315,99	397764,61	449866,70	75213,90
Водоотведение ГВС	84404,13	252320,16	284841,92	51882,37
Радио	25010,14	163069,90	170332,67	17747,37
Антенна	31747,18	261820,00	270511,03	23056,15
Консьерж	172442,80	1116000,00	1180806,97	107635,83
Эксп. пр. учета	22742,01	115672,92	124137,02	14277,91
Пени	265288,02	341847,88	365815,46	241320,44
Вывоз мусора	168191,24		117963,85	50227,39
Диспетчер	2339,58	21599,99	23339,57	600,00
Электроэнергия (день) ОДН	45455,59	252133,19	269995,47	27593,31
Электроэнергия (ночь) ОДН	11250,91	62759,12	67046,42	6963,61
ХВС (СОИ)	4928,35	48223,52	46434,61	6717,26
ГВС (СОИ)	11119,11	101408,32	98017,09	14510,34
Водоотведение ХВС (СОИ)	4432,02	48223,52	46386,69	6268,85
Водоотведение ГВС (СОИ)	2558,84	27059,75	26082,48	3536,11
Отопление	730328,29	3343547,73	3795384,00	278492,02
Возмещение госпошлины	5400,00		5400,00	
Возмещение услуг юриста	8000,00		8000,00	
Возмещение расходов по демонтажу заглушки	2541,32		2541,32	
Обращение с ТКО		605550,88	592941,20	12609,68

II. В результате проверки операций по расчетному счету было выявлено:

Таблица №2

Остаток денежных средств на р/счете на 01.01.202г.2		3 666 069,45
Поступило денежных средств на р/счет за 2022 год, в т.ч.		15 070 233,35
от собственников		14 819 288,31
Ошибочные (от приставов)		60 981,11
от арендаторов (вывески)		139 553,84
прочие поступления (возмещение по суду)+ возврат госпошлины		50 410,09
Списание за 2022 год, в том числе		14 462 925,02
По договорам с обслуживающими организациями (ежемесячные, ежеквартальные, годовые обязательные платежи)		
ООО «Дом Сервис»	дог. № 18/20ТС от 01.05.2020 на содержание дома, в т.ч. аварийное обслуживание	1 460 111,00
АО «НЭО», +Спецтранс(задекабрь21)	1262072-2022/ТКО от 30.12.2021 на вывоз ТБО	605 552,45 + 47 502,00
Лифтстройтрест ООО	Обслуживание лифтов	208 577,52
ИП Шевченко	дог. № 22-Д от 01.09.2011 на обслуживание ПЗУ и видеонаблюдения	153 613,00
ИП Леднев И.Ф.	Договор на АППЗ	47 881,68
ГУП ТЭК	дог. № 5380.037.1 от 01.07.2007 на отопление и горячее водоснабжение	4 412 508,99
ГУП Водоканал	Водоснабжение и водоотведение	1 219 045,07
Интегралсервис	тех. обслуживание ТВ антенны	122 850,00
Радио	дог. № 111684 от 01.07.2006	163 832,90
ОАО Петербургская сбытовая компания	дог. № 33381 от 13.03.2008 на поставку электроэнергии	317 899,54
ООО «Профтеплосервис»	Обслуживание узлов учета тепловой энергии	182 612,00
ООО «Ростелеком» Эр-Телеком	услуги связи	18 238,95
ИП Петров А.Ю.	электронная отчетность, услуги ГИС ЖКХ	30 000,00
ООО «Кварта-С» ООО «Картплата Онлайн»	обслуживание компьютерных программ	33 400,00
ПАО Сбербанк	комиссия за обслуживание р/счета	44 001,97
ИП Богданова Т.А.	услуги юриста	298 850,00
Синицин К.И.	Обслуживание узлов ХВС	31 000,00
ООО «Линдстрем»	Коврики в парадных	66 498,80

Прочие расходы (расходы, имеющий разовый характер)		
ИП Беслик Р.С. ИП Гербатовский А.В.	ремонт, герметизация фасада, ремонт крылец, устройство козырька	1 813 440,00
ООО «Компания Старлайт»	светильники	71 830,00
ООО «СнабЛифт»	канат стальной + доставка	53 159,76
ПК Вентметалл	Вкладыши в урны	5 875,00
ООО «Ликон» РЕСО-2	Освидетельствование, страхование лифтов	10 260,00
ИП Соколов В.Ю.	Ремонт машинных помещений, лифтов	205 882,38
ООО «Максидом», «Комус», ЛеруаМерлен, и др.	Канцелярские и хозяйственные товары	18 422,77
Ситилинк, ДНС	Процессоры -2 шт., монитор	112 517,00
ООО Стенд.Су	Изготовление стендов	17 020,00
Ассоциация ТСЖ, ЖСК	Членский взнос	9 648,00
Госпошлина	Госпошлины	3 000,00
	Прочее (оплата связи, заказ выписок ЕГРН, почтовые расходы, выдача подотчет)	18 515,56
Оплата работы электрика, программиста (договоры ГПХ)+налоги		71 388,66
Оплата работы председателя, управляющего, паспортиста, бухгалтера, консьержей		1 717 740,00
Налоги (НДФЛ, УСН)		273 977,00
Страховые взносы		596 273,02
<b>Остаток на 31.12.2022</b>		<b>4 273 377,78</b>

### III. Информация об изменении задолженности собственников помещений ТСЖ

2022 г	Задолженность на начало года	начислено	оплачено	Задолженность на конец года
жилые	3 250 925,06	12 240 049,71	13 712 831,10	1 778 143,67
нежилые	271 625,51	943 675,91	1 106 457,21	108 844,21
<b>ИТОГО</b>	<b>3 522 550,57</b>	<b>13 183 725,62</b>	<b>14 819 288,31</b>	<b>1 886 987,88</b>

2022 г.	Задолженность на начало года	начислено	оплачено	Задолженность на конец года
Ильюшина	2 946 713,20	13 183 725,62	14 430 648,56	1 699 790,26
Стародеревенская (долги предыдущих периодов)	575 837,37	0,00	388 639,75	187 197,62
<b>ИТОГО</b>	<b>3 522 550,57</b>	<b>13 183 725,62</b>	<b>14 819 288,31</b>	<b>1 886 987,88</b>

IV. В 2022 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

№ п/п	ФИО	Суть спора	Примечания
1	Иск в Арбитраж	Оспаривание штрафа КГА за кондиционеры	Апрель 2022. Штраф признан незаконным
2	Иск в Арбитраж	Взыскание с ТСЖ Веста денежных средств: 07.06.2021 иск подан 17.08.2021 заседание, 19.10.2021 заседание, иск удовлетворен. Заседание по апелляции ТСЖ Веста 05.03.2022 Заседание по взысканию судебных расходов 05.07.2022, 29.11.2022 – отказано во взыскании.	В иске отказано, взысканы судебные расходы 30 000 р.
3	Иск к должнику 72 кв. в Приморский суд	22.09.2021 иск подан 26.01.2022 заседание 06.04.2022 вынесено решение о взыскании 13.07.2022 заседание в апелляционном суде, решение оставлено без изменений.  16.03.2023 заседание взысканы суд. расходы на апелляцию	С должника взыскано 96 835, 25 рублей, государственной пошлины 3 105 рублей, расходы на оплату услуг представителя 18 000 рублей  10 000 руб. Оспаривает
4	Иск к должнику 23-Н в Приморский суд	14.07.2021 иск подан 04.10.2021 заседание 13.12.2021 заседание 10.03.2022 вынесено решение о взыскании 19.09.2022 и 17.10.2022 заседания в апелляционном суде  06.03.2023 заседание взысканы суд. расходы на апелляцию	С должника взыскано 242 473 рублей 63 копеек, судебные расходы по уплате госпошлины в размере 5 625 рублей, на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей, а всего 273 098 р.  18 000 руб.
5	Иск к собственникам кв.160 в Приморском районном суде	22.09.2021 иск подан 13.12.2021 заседание 10.03.2022 заседание 17.05.2022 заседание	С должника взыскано 43 983,45 руб.

		06.07.2022 заседание 30.08.2022 заседание 21.09.2022 заседание 28.09.2022 вынесено решение	госпошлины 1519 рублей на оплату услуг представителя в размере 18 000 рублей  долг оплачен полностью.
6	Иск собственника 160 кв. к ТСЖ о взыскании неосновательного обогащения 120 000. В Приморском суде	27.05.2022 иск подан 14.09.2022 заседание 24.10.2022 заседание 28.11.2022 заседание 02.02.2023 заседание 01.03.2023 вынесено решение, отказано в иске	Хотели взыскать с ТСЖ 120 000 руб. Суд отказал, как только решение вступит в силу, будут взысканы судебные расходы.
7	Иск собственника пом.23-Н к ТСЖ о взыскании ущерба от залива в Приморском суде	12.11.2021 иск подан, ТСЖ Ответчик 22.03.2022 заседание, ТСЖ переведено в третьи лица, ответчик – виновник собственник кв. 10 15.06.2022 заседание 18.08.2022 заседание 09.11.2022 заседание 13.12.2022 заседание, назначена экспертиза.	Ждем выводов судебного эксперта

#### Выводы:

ТСЖ в период 2022 года заключало договоры с организациями и индивидуальными предпринимателями, а также договоры подряда с физическими лицами, на предоставление работ и услуг жителям и собственникам ТСЖ, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений.

Обязательства в рамках заключенных договоров выполнялись в полном объеме как со стороны ТСЖ, так и со стороны поставщиков и подрядчиков. Все выплаты обоснованы и подтверждены бухгалтерскими, финансовыми документами и протоколами правления ТСЖ.

В ходе ревизии нарушений при оформлении договоров, актов выполненных работ, товарных накладных не выявлено. Все договоры оплачиваются своевременно.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений ТСЖ.

В 2022 году ТСЖ перешло на прямые договоры с ГУП ТЭК, ГУП Водоканал, Невский экологический оператор, что существенно сократило расходы ТСЖ в плане оплаты счетов за неплательщиков.

Доход от коммерческой деятельности складывался из поступлений по договорам на аренду помещений, на размещение рекламы, на размещение оборудования. Все договора оформлены в

надлежащем порядке. В 2022 годах поступления от коммерческой деятельности носят регулярный характер.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

Задолженность по платежам от собственников помещений по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 1 635 562,69 руб. и составляет 1 886 987,88 руб.

Расхождений в бухгалтерской отчетности и представленных первичных документах не обнаружено.

Нарушений кассовой дисциплины нет, т.к. все расчеты ведутся по безналичному расчету.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2022 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в 3-х экземплярах 7 (семи) листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ, а два остаются в материалах ревизионной комиссии).

Ревизор



Никитина Е. А.

Ревизор



Комягина О. В.

«01» июня 2022 г.