

## О Т Ч Е Т

ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «Касабланка» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.23 г.

Ревизор Седлер М. И., избранная общим собранием членов ТСЖ (протокол ОС членов ТСЖ «Касабланка» от 17.07.2023 г.), в соответствии со статьей 150 ЖК РФ проведена проверка финансовой деятельности ТСЖ за период с 01.01.23 г. по 31.12.23 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 17.07.2023 г.).

Проверкой установлено:

**I. Начисления по квартплате за проверяемый период согласно утвержденным тарифам на содержание дома за 2023 год составили:**

Таблица №1

Услуги	Сальдо на начало периода (Начислено)	Обороты за период		Сальдо на конец периода (Начислено)
		(Начислено)	(Оплачено)	
Итого по всем:	1 699 790,26	7 117 541,28	7 226 778,53	1 590 553,01
Содержание имущества	187 268,77	1 487 338,98	1 466 695,33	207 912,42
Текущий ремонт	133 833,34	1 152 409,80	1 136 287,20	149 955,94
Управление домом	105 500,74	888 259,62	889 906,43	103 853,93
Уборка территории	24 712,93	419 529,72	412 367,26	31 875,39
ПЗУ	7 463,60	52 501,50	51 879,37	8 085,73
АПЗ	8 815,12	64 549,68	63 635,39	9 729,41
Лифт	52 200,25	565 376,64	555 999,68	61 577,21
Отопление (теплопотери)	2 746,95	5 365,08	8 112,03	
ХВС	86 207,41		15 306,69	70 900,72
ГВС	213 291,65		34 134,18	179 157,47
Водоотведение ХВС	75 339,45		12 598,25	6 2741,20
Водоотведение ГВС	51 952,31		7 849,80	44 102,51
Радио	17 961,46	170 153,28	169 573,63	18 541,11
Антенна	23 269,57	261 560,00	259 078,66	25 750,91
Консьерж	109 430,69	1 116 000,00	1 104 837,69	120 593,00
Эксплуатация приборов учета	14 509,89	144 159,06	140 296,80	18 372,15
Пени	242 505,13	32 447,73	133 076,68	141 876,18
Вывоз мусора	50 701,98		2 475,53	48 226,45
Диспетчер	599,69	21 600,00	21 795,80	403,89
Электроэнергия ОДН (день)	27 889,56	268 174,84	264174,93	31 889,47
Электроэнергия ОДН (ночь)	6 991,98	65 433,22	64 459,99	7 965,21
ХВС (СОИ)	6 740,77	6 096,13	11 159,30	1 677,60
ГВС (СОИ)	14 602,34	119 927,31	121 969,52	12 560,13
Водоотведение ХВС (СОИ)	6 279,75	6 096,13	11 102,26	1 273,62
Водоотведение ГВС (СОИ)	3 546,78	11 594,76	14 264,42	877,12
Отопление	212 858,85		17 135,89	195 722,96
Обращение с ТКО	12 569,30		2 825,56	9 743,74
АХР		258 967,80	23 3780,26	25 187,54

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

Таблица №2

Остаток денежных средств на р/счете на 01.01.2023г.	4 273 377,78
Поступило денежных средств на р/счет за 2023 год, в т.ч.	7 422 168,12
от собственников	7 226 778,53
от арендаторов	138 284,59
прочие поступления (возмещение по суду) + возврат ГП	57 105,00
Списание за 2023 год, в том числе	9 222 939,85

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	1 406 747,12
ООО «Профтеплосервис»	Обслуживание узлов учета тепловой энергии	138 200,00
ООО «Лифтстройтрест»	Обслуживание лифтов	211 176,72
ИП Шевченко	дог. № 22-Д от 01.09.2011 на обслуживание ПЗУ и видеонаблюдения	83 956,00
ИП Леднев И.Ф.	Договор на АППЗ	169 034,56
ГУП ТЭК	ГВС СОИ	119 966,81
ГУП Водоканал	ХВС СОИ, водоотведение СОИ	23 786,81
Интегралсервис	тех.обслуживание ТВ антенны	203 970,00
Радио	дог. № 111684 от 01.07.2006	169 776,00
ОАО Петербургская сбытовая компания	дог. № 33381 от 13.03.2008 на поставку электроэнергии	334 534,83
Синицин К.И.	Обслуживание узлов ХВС	59 000,00
ООО «Ростелеком» Эр-Телеком	услуги связи	19 386,77
ИП Петров А.Ю.	электронная отчетность, услуги ГИС ЖКХ	30 000,00
ООО «Кварта-С»	обслуживание компьютерных программ, налоговая отчетность	32 800,00
ООО "Картплата Онлайн"	обслуживание компьютерных программ, налоговая отчетность	9 000,00
ПФ СКБ Контур	обслуживание компьютерных программ, налоговая отчетность	13 609,21
НТЦ АИС-Петербург	1С программа + 2 рабочих места	25 600,00
ИП Богданова Т.А.	услуги юриста	164 500,00
ПАО Сбербанк	комиссия за обслуживание р/счета	53 889,59
ООО Линдстрем	коврики в парадных	69 319,88
Прочие расходы (расходы, имеющий разовый характер)		

ИП Беслик Р.С.	ремонт, герметизация фасада, ремонт крылец, устройство козырька	2 287 960,00
ООО Техно-Вид	обследование систем вентиляции	8 000,00
ИП Галкин К.В.	светильники на этажи	94 650,00
ООО «СнабЛифт»	шкив канатоведущий, пост приказа (для лифтов)	163 140,00
ИП Темников А.А.	заказ выписок ЕГРН	4 380,00
РЕСО-2, ООО «Ликон»	Освидетельствование, страхование лифтов	9 812,00
ИП Соколов В.Ю.	Ремонт машинных помещений, лифтов	150 588,28
ООО «Максидом», ТК «Офисная служба», ЛеруаМерлен, и др.	Канцелярские и хозяйственные товары	25 556,53
Фирма Енисей	Армированное стекло в двери	56 327,40
ИП Белозеров С.Г.	Сантехнические Материалы (насос)	14 505,04
Ассоциация ТСЖ, ЖСК	Членский взнос за два года	18 000,00
Госпошлина	Госпошлины	8 804,00
	Прочее (оплата связи, почтовые расходы, размещение объявлений)	20 771,84
Оплата работы электрика, программиста (договоры ГПХ)		20 700,00
Оплата работы председателя, управляющего, паспортиста, бухгалтера, консьержей		2 003 434,38
Налоги (НДФЛ, УСН)		306 357,00
Страховые взносы		691 699,08
<b>Остаток на 31.12.2023</b>		<b>2 472 606,05</b>

### III. Информация об оплате взносов за жилищно-коммунальные услуги и задолженности собственников помещений перед ТСЖ

Учет начисления и оплаты взносов за жилищно-коммунальные услуги ведется в электронном виде и распечатывается для собственников на бумажном носителе. Ежемесячно формируются ведомости начислений, оплаты, оборотно-сальдовые ведомости по жилищно-коммунальным услугам.

Начисление платы на содержание общего имущества произведено строго в соответствии со сметой затрат на управление и эксплуатацию домовладения ТСЖ.

Начисление квартплаты производилось по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСЖ. Плата за коммунальные услуги начислялась строго в соответствии с документами поставщиков, показаниями общедомовых и индивидуальных приборов учета.

2023 г	Задолженность на начало года	начислено	оплачено	Задолженность на конец года
жилые	1 597 702,38	6 554 734,73	6 571 200,23	1 581 236,88
нежилые	102 087,88	559 517,72	655 578,30	6 027,30
<b>ИТОГО</b>	<b>1 699 790,26</b>	<b>7 114 252,45</b>	<b>7 226 778,53</b>	<b>1 587 264,18</b>

#### IV Авансовые отчёты

В 2023 году подотчетными лицами приобретались необходимые для ТСЖ материалы, инвентарь и прочие хозяйственные товары. Оплата приобретенных товарно-материальных ценностей производилась с банковской карты Товарищества. Подотчетными лицами приобретались и оплачивались следующие покупки и услуги: инвентарь и хозяйственные принадлежности, расходные материалы для офисной техники, сантехнические, электротехнические материалы и материалы для обслуживания мест общего пользования, почтовые услуги, услуги мобильной связи. К авансовым отчетам прилагаются кассовые и товарные чеки, счета, накладные. Авансовые отчеты сдаются не позднее, чем через 30 дней после получения средств под отчет, т. е. в срок, установленный Учетной политикой. Нарушений по оформлению авансовых отчетов и нецелевых приобретений не выявлено.

#### V. В 2023 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

1. Приморский районный суд – иск к Тиньгаевой К.П. к ТСЖ о взыскании 120 000 руб., ДЕЛО № 2-1191/2023 (2-10591/2022;). Тиньгаевой К. П. в иске отказано, взысканы судебные расходы в пользу ТСЖ, исп. лист подан приставам.
2. Приморский районный суд - иск к собственникам Тиньгаевой А.В. и Тиньгаевой К. П. о взыскании задолженности, ДЕЛО № 2-3259/2022 (2-11611/2021;). Долг погашен добровольно.
3. Приморский районный суд - иск к собственнику Савранской И. В. о взыскании задолженности, о взыскании судебных расходов по делу (апелляция + кассация), ДЕЛО № 2-3349/2022 (2-11705/2021;).
4. Приморский районный суд - иск к собственнику Горошко Ю. И. о взыскании долга, о взыскании судебных расходов по делу (апелляция), ДЕЛО № 2-2093/2022 (2-10043/2021;).
5. Приморский районный суд - иск Савранской И. В. к ТСЖ об обязанности совершить определенные действия, ДЕЛО № 2-5463/2023 (2-16720/2022;). От иска отказалась, взысканы судебные расходы, исп. лист у приставов.
6. Приморский районный суд - иск Горошко Ю. И. к ТСЖ о взыскании ущерба, ДЕЛО № 2194/2023, иск удовлетворен, апелляция подана, заседание 30.05.24.
7. Ведение дела по должнику-банкроту Тиньгаеву П. В., работа с приставами, претензионная работа с Конкурсным Управляющим и должником, в Арбитражном суде разрешение разногласий с Конкурсным Управляющим.
8. Приморский районный суд - иск ТСЖ к собственнику Трусову А. С. – претензионная работа, иск, заседание 21.05.24

#### Выводы:

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Касабланка» в 2023 году осуществлялась в рамках средств, полученных от собственников квартир, нежилых помещений, а также средств, полученных от коммерческой деятельности. Все финансово-хозяйственные операции, произведенные в ТСЖ в проверяемом периоде, отражены в учете в соответствии с первичными документами. Полученные доходы и произведенные расходы отражаются в бухгалтерском учете

своевременно и в полном объеме. Денежные средства Товарищества используются по целевому назначению. Фактов нецелевого использования и отвлечения денежных средств не выявлено.

Бухгалтерский и налоговый учет ведутся в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ «Касабланка» в 2023 году велась в пределах компетенции Товарищества. В ходе проверки договоров, актов выполненных работ и расчетов с подрядными организациями нарушений не выявлено. Все платежи поставщикам подтверждены актами выполненных работ, накладными, счетами-фактурами и имеют достоверное основание.

Необходимость проведения дополнительных работ и приобретения дополнительных услуг и материалов экономически обоснована, обусловлена реальными потребностями по управлению и содержанию жилого фонда и имеет направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ. На основании этого можно сделать вывод, что использование средств Товарищества носит целевой характер.

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

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 2023 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 **299 723,70 руб.** и составляет **1 587 264,18 руб.**

Расхождений в бухгалтерской отчетности и представленных первичных документах не обнаружено.

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

Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2023 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в 2-х экземплярах 6 (шести) листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ, а один остается в материалах ревизора).

Ревизор

*Седлер*

Седлер М. И.

С актом ревизии ознакомлены:  
Председатель Правления



Плужник Ю. Г.

Ответственный за ведение  
бухгалтерского учета

Кушнир Л. М.