

**Отчёт ревизионной комиссии ТСЖ «ИЗУМРУД»
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности
за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.**

г. Санкт-Петербург

15 апреля 2024 г.

Ревизионная комиссия, в составе Шкелёв В.В. избранная общим собранием членов Товарищества собственников жилья «ИЗУМРУД», далее по тексту ТСЖ, (Протокол №1 решения общего собрания членов ТСЖ от 25.05.2016 г.), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 год с целью объективной независимой оценки деятельности Правления ТСЖ.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. Полное официальное наименование: Товарищество собственников жилья «ИЗУМРУД».

1.2. ТСЖ является добровольным объединением собственников жилья и внесено в ЕГРЮЛ за номером 1037825010706 от 30.01.2003 года, выдано ИМНС РФ по Невскому району Санкт-Петербурга.

1.3. Целью деятельности ТСЖ является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, общей площадью жилых помещений 13 918,7 кв. м., 182 квартиры и 1 нежилое помещение, земельный участок 19611 кв. м., долевая собственность, дата учета 22.02.2018 г., обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и, в установленных законом пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2. МЕТОДИКА РЕВИЗИИ.

2.1. Ревизия проводилась в течение 2 недель в пределах, имеющихся у ревизора специальных познаний в области экономики, финансов и юриспруденции, своими силами и на безвозмездной основе. Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, анализу, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

2.2. Формирование выводов осуществлялось, по внутреннему убеждению, основанному на независимом, объективном исследовании полученной информации.

2.3. Ревизия проводилась, как сплошным, так и выборочным методами с подтверждением числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности, и включала в себя проверку:

- ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности;

- достоверности данных в финансово-хозяйственной деятельности, с какими организациями ТСЖ работало за ревизуемый период на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений;

- достоверности отчета исполнения сметы доходов и расходов, а также целевого расходования денежных средств собственников ТСЖ;

- штата сотрудников на соответствие его штатному расписанию и кадровым документам, состояние делопроизводства ТСЖ;

- ревизия проводилась на основании функций и полномочий Ревизионной комиссии, определенных Уставом ТСЖ и нормативными документами.

3. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ.

3.1. При проведении ревизии, председатель ТСЖ Петров О.С. обеспечил необходимые для работы условия, а именно: присутствие должностных лиц, доступ к ПК, программам бухгалтерского учета – 1С, возможность распечатки и ксерокопирования необходимых документов, предоставление первичной и бухгалтерской документации, протоколов заседаний Правления, а также договоров с поставщиками услуг и материалов.

3.2. Формально замечаний по ведению учета в бухгалтерской программе 1С нет, подробная проверка ведения учета, а также анализ оборотно-сальдовых ведомостей ошибок не выявил. Рекомендации:

4. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

4.1. Ревизия кассовой книги и приходно-кассовых документов

В течение 2023 г. операций с наличными деньгами не производилось, авансы под последующие закупки товаров для хозяйственных нужд Председателем правления ТСЖ перечислялись безналичным путем на банковские карты. В качестве повторной рекомендации, во избежание путаницы в статьях учета, Председателю правления ТСЖ предложено отчитываться по авансовым средствам в течение календарного месяца.

4.2 Ревизия трудовых договоров, штатного расписания, должностных обязанностей, нарушений не выявлено.

4.3. Рекомендация в отчете РК за 2020 год о включении в повестку собраний правления ТСЖ вопроса «о поиске и подготовке кандидатур в состав ревизионной комиссии» - выполнена (в подъездах вывешено информационное сообщение о принятии кандидатур к голосованию).

4.4. Рекомендация в отчете РК за 2020 год о включении в повестку собраний правления ТСЖ вопроса «об обязательном предварительном (не менее 2-х недель) информировании ревизионной комиссии о начале поиска контрагента при выполнении дорогостоящих работ (свыше 100 000 рублей/год суммарно по всем видам работ), с целью обеспечения поиска альтернативного поставщика/решения и соответственно экономии средств ТСЖ» – выполняется частично (председатель ТСЖ в устной форме периодически информирует о предстоящих работах).

4.5. Рекомендация (отчет РК за 2021 год), в связи с некачественной уборкой подъездов компанией «Аккурат-Сервис», разместить на информационных табло график уборки и телефон диспетчера, по которому можно пожаловаться на качество оказываемой услуги, с последующим пересчетом стоимости – не выполнена (в последние месяцы качество уборки повысилось).

4.6. РК рекомендует правлению ТСЖ подготовить и раздать жильцам опросные листы для составления «схемы состояния общедомовых труб», с плановой заменой старых труб на полипропиленовые. Замена стояков позволит ликвидировать риск протечки и «зарастания» старых (металлических) труб, и как следствие «общедомовой перетоп».

4.7. РК рекомендует правлению ТСЖ обратившись в профильные организации, разработать и согласовать единую общедомовую схему размещения кондиционеров/антенн на внешней части дома. С последующей выдачей предписания о переносе собственникам квартир, установившим кондиционеры/антенны без согласования в иных местах.

4.8. РК рекомендует правлению ТСЖ провести ревизию подвалов/крыш/лифтовых шахт и прочих помещений, относящихся к общедомовому имуществу на предмет выявления использования таковых в личных целях, размещения объектов, не относящихся к общедомовому имуществу, с последующей выдачей предписаний об устранении нарушения собственникам данного имущества.

ФХП 2023

5.1. Проведенный анализ данных о финансово-хозяйственной деятельности правления ТСЖ за 2023 год, значительных нарушений не выявил. Присутствуют расхождения в суммах фактических затрат и статей учета, так как какие-то расходы, по мнению РК, более корректно было бы провести по смежной статье учета.

5.2. Начисление платы за коммунальные услуги осуществляется на основании тарифов, утвержденных Правительством и Комитетом по Тарифам г. Санкт-Петербурга

5.3. По договорам с поставщиками услуг оплата производится регулярно.

5.4. Заработная плата выплачивалась своевременно. Задолженности по выплатам заработной платы и страховых взносов не выявлено.

Отчетная смета ТСЖ "Изумруд" за 2023 год

Расходы							Доходы		
1. Содержание общего имущества									
№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2024г.	Расхождение
1.1	Обслуживание жилого дома (РЭП)	652 205	637 152	652 205	-15 053	-15 053	Содержание общ. имущ-ва	1 366 240,94	
1.2	Уход за коврами	116 199	135 163	116 199	18 964	18 964			
1.3	Материалы и инвентарь для содержания общего имущества (вкл. онлайн-кассу)	59 721	96 000		96 000	36 279			
1.4	Уборка МОП	385 100	260 400	385 100	-124 700	-124 700			
1.5	Дератизация	20 567	19 564	20 567	-1 003	-1 003			
1.6	Кабельная сеть	29 377	25 585	29 377	-3 792	-3 792			
1.7	Абонентская линия	25 255	23 400	25 255	-1 855	-1 855			
1.8	Тех. обслуживание ОДС	0	0	0	0	0			
1.9	измерение сопротивления изоляции эл. сетей	0	17 558	0	17 558	17 558			
1.10	Непредвиденные расходы	95 210	200 000	22 800	177 200	104 790			
1.10.1	работы на территории	72 410							
1.10.2	онлайн-касса	22 800		22 800					
1.11	Итого по разделу	1 383 633	1 414 821	1 251 503	163 319	31 188	Итого по разделу	1 366 240,94	-17 392,43

2. Текущий ремонт

№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
2.1	Материалы на текущий ремонт	72 241	216 000	72 241	143 759	143 759	Текущий ремонт	1 536 602,40	
2.3	Работы по текущему ремонту:	944 099	1 320 000	944 099	375 901	375 901			
2.3.1	аварийно-восстановительные работы системы пожарной сигнализации	25 005		25 005					
2.3.2	аэраторы	17 241		17 241					
2.3.3	замена обратного клапана	1 900		1 900					
2.3.4	замена трубопровода в элеваторном узле	23 682		23 682					
2.3.5	замена участка трубопровода системы ЦО кв. 75-79, подвал	15 391		15 391					
2.3.6	замена щита и перенос оборудования (калитка)	7 050		7 050					
2.3.7	косметический ремонт в подъезде №1	181 912		181 912					
2.3.8	косметический ремонт в подъезде №2	181 912		181 912					
2.3.9	косметический ремонт в подъезде №5	173 511		173 511					
2.3.10	монтаж электрооборудования в диспетчерской	53 524		53 524					
2.3.11	расчистка выпуска канализационного до колодца с разборкой трубопровода	6 000		6 000					
2.3.12	ремонт входных дверей	53 300		53 300					

2.3.13	ремонт лифтов	32 707		32 707					
2.3.14	теплоизоляция трубопровода ЦО и ГВС в подвале	26 964		26 964					
2.3.15	тех. надзор за качеством рем. строит. работ	144 000		144 000					
2.4	Итого по разделу	1 016 340	1 536 000	1 016 340	519 660	519 660	Итого по разделу	1 536 602,40	520 262,41
					18 432 000,00	12 196 079,88			

3. Уборка и сан. гигиен. очистка земельного участка

№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
3.1	ФОТ дворника, включая отчисления	804 180	456 000		456 000	-348 180	Уборка и сан. гигиен. очис. зем. уч.	648 045,56	
3.2	Материалы для уборки территории	31 676	24 000	31 676	-7 676	-7 676			
3.3	Уборка снега, покос травы (в т.ч. механизированная уборка снега с привлечением экскаватора-погрузчика)	134 777	168 000	134 777	33 223	33 223			
3.4	Подрезка деревьев	5 980		5 980	-5 980				
3.5	Итого по разделу	976 613	648 000	172 433	475 567	-328 613	Итого по разделу	648 045,56	-328 567,25

4. АУР

№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
4.1	Фонд оплаты труда	507 127	507 000	507 127	-127	-127	АУР	1 172 494,24	
4.2	Отчисления с зарплаты 30,2%	153 152	153 114	153 152	-38	-38			
4.3	Юридические услуги	259 200	240 000	259 200	-19 200	-19 200			

4.4	Обслуживание оргтехники	27 262	40 000	3 180	36 820	12 738			
4.5	Канцелярские товары и почтовые расходы	22 003	15 000	22 003	-7 003	-7 003			
4.6	Мобильная связь	4 320	6 000	4 320	1 680	1 680			
4.7	Хостинг и обслуживание сайта и программ 1С, эл. отчетность	63 002	59 400	63 002	-3 602	-3 602			
4.8	РКО (расчетно-касс. обслуживание)	37 983	38 400	37 983	417	417			
4.9	Расходы за использование автотранспорта	15 000	18 000	15 000	3 000	3 000			
4.10	Раскрытие информации	35 600	36 000	35 600	400	400			
4.11	Непредвиденные расходы: госпошлина, офисная техника, консультация по НЭО	84 670	60 000	26 000	34 000	-24 670			
4.12		1 209 319	1 172 914	1 126 567	46 347	-36 405	Итого по разделу	1 172 494,24	-36 824,87

5. Управление многоквартирным домом

№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
5.1	Вознаграждение председателю	636 000	636 000	636 000	0	0	Управление МКД	915 280,76	
5.2	Вознаграждение членам правления	68 966	68 966	68 966	0	0			
5.3	Отчисления	212 762	210 762	212 762	-2 000	-2 000			
5.4	Итого по разделу	917 728	915 728	917 728	-2 000	-2 000	Итого по разделу	915 280,76	-2 447,04

6. Лифты

№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
-------	----------------------	---------------------	---------------------	-----------	-------------------------	----------------------	--------------------------	---------------------	-------------

6.1	ТО лифтов	311 592	278 207	311 592	-33 385	-33 385	Лифт	298 893,60	
6.2	Оценка соответствия лифтов	16 152	18 588	16 152	2 436	2 436			
6.3	Страхование лифтов (ежегодное)	1 275	2 000	1 275	725	725			
6.4	Итого по разделу	329 019	298 795	329 019	-30 224	-30 224	Итого по разделу	298 893,60	-30 125,64

7. Эксплуатация приборов учета

№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
7.1	Обслуживание УУТЭ и автоматики двух ИТП	85 800	78 000	85 800	-7 800	-7 800	Эксплуатация общедом. приборов учета	90 191,96	
7.2	Поверка ИТП, прочие работы	1 920	12 000	1 920	10 080	10 080			
7.3	Итого по разделу	87 720	90 000	87 720	2 280	2 280	Итого по разделу	90 191,96	2 471,96

8. АСКУД

№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
8.1	Домофония и видеонаблюдение	60 000	60 000	60 000	0	0	АСКУД	193 745,44	
8.2	Сигналы диспетчеризации	30 000	30 000	30 000	0	0			
8.3	Автоматический шлагбаум и СКУД	54 000	42 000	54 000	-12 000	-12 000			
8.4	ТО средств сигнализации	14 386	14 386	14 386	0	0			
8.5	Тревожная кнопка	6 600	6 000	6 600	-600	-600			
8.6	ТО охранной сигнализации	41 652	41 652	41 652	0	0			
8.7	Итого по разделу	206 638	194 038	206 638	-12 600	-12 600	Итого по разделу	193 745,44	-12 892,16

9. Диспетчер									
№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
9.1	Оплата труда диспетчеров	1 500 000	1 284 000	1 500 000	-216 000	-216 000	Диспетчер	1 284 400,08	
9.2	Итого по разделу	1 500 000	1 284 000	1 500 000	-216 000	-216 000	Итого по разделу	1 284 400,08	-215 599,92
10. АППЗ парадные №3 и №4									
№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
10.1	Ремонт системы АППЗ	50 400	12 960	50 400	-37 440	-37 440	АППЗ 3, 4 подъезд	13 361,96	
10.2	Итого по разделу	50 400	12 960	50 400	-37 440	-37 440	Итого по разделу	13 361,96	-37 038,04
11. Благоустройство территории									
№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Расхождение с планом	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
11.1	Благоустройство части дворовой территории	463 266,06	480 000,00	448 266,06	31 733,94	16 733,94	Благоустройство	479 353,52	
11.2	Итого по разделу	463 266,06	480 000,00	448 266,06	31 733,94	16 733,94	Итого по разделу	479 353,52	16 087,46
12. Прочее									
№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Планируемые расходы	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
12.1	Услуги телетрансляции	234 960	194 091	234 960	-40 869	-40 869	Телетрансляция	236 280,00	
						0	Электронные ключи	600,00	
12.2	Итого по разделу	234 960	194 091	234 960	-40 869	-40 869	Итого по разделу	236 880,00	1 920,00
13. Коммерческая деятельность									
№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Планируемые расходы	Данные РК	Расхождение с планом РК	Планируемые расходы	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение

13.1	Модернизация и ремонт СКУД	31 936	172 623	31 936	140 687	140 687	Доходы от ком. деят-ти, пени	323 877,74	
13.2	ФОТ администратора	41 975	210 372	41 975	168 397	168 397			
13.3	Непредвиденные расходы	35 000	17 005	35 000	-17 995	-17 995			
13.4	Итого по разделу	108 911	400 000	108 911	291 089	291 089	Итого по разделу	323 877,74	214 966,74
14	ИТОГО затрат	8 484 546,98	8 641 347,68	7 450 484,28	1 190 863,40	156 800,70	ИТОГО поступлений	8 559 368,20	74 821,22

15. Коммунальные услуги

№ п/п	Наименование расхода	Фактические расходы	Наименование поступления	Начислено за 2023г.	Расхождение
15.1	Вода	1 267 243,74	Водоотведение и водоснабжение	1 351 558,40	84 314,66
15.2	Тепловая энергия	3 814 396,59	Отопление и ГВС	4 010 203,18	195 806,59
15.3	Электроэнергия	130 501,98	Электроэнергия	132 528,61	2 026,63
15.4	Вывоз ТКО	1 500 818,88	Вывоз ТКО	1 501 555,68	736,80
15.5	ИТОГО	15 197 508,17	ИТОГО	15 555 214,07	357 705,90

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Наименование расхода	Фактические расходы	Капитальный ремонт
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ фасадов	2 971 631,13	Остаток средств на 31.12.2023г. = 1 174 595,85руб.

Председатель Ревизионной Комиссии _____ Шкелев В.В.