

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Робеспера,4» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024г.

«21» мая 2025 г.

г. Санкт-Петербург

Состав членов ревизионной комиссии, участвовавших в проверке:

1. Шолохова Татьяна Васильевна - председатель ревизионной комиссии;
2. Джан Ольга Владимировна – член ревизионной комиссии;
3. Пименова Юлия Александровна - член ревизионной комиссии.

В соответствии с ч.3 ст.150 ЖК РФ и п.16.4. Устава ТСЖ 13.05.2024 года ревизионная комиссия начала проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Робеспера,4» за 2024 год. Ревизия была закончена 21.05.2025 года.

Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание членов Товарищества. Общее руководство деятельностью ТСЖ осуществляет правление. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется председателем правления.

1. Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Робеспера,4»

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, Устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ от 14.06.2024г.

В течение 2024 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников квартир (плата за текущее содержание и ремонт), а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

-поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;

-поступления за размещение вывесок на фасаде дома, за размещение оборудования интернет-провайдером.

Ревизионной комиссией при проведении выборочной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

В 2024 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:

1. Остаток денежных средств в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк России» по состоянию на 01.01.2024г.: 394381,34 руб.;
2. Поступило денежных средств за 2024 год всего: 68 146 415,14 руб., в том числе:
 - 2.1. от собственников за коммунальные и эксплуатационные услуги - 66 064 803,04руб.;
 - 2.2. от коммерческой деятельности (размещение вывесок на фасаде жилого дома и размещения оборудования интернет-провайдером)- 851 373,36руб.;
 - 2.3. взносы на кап.ремонт- 1 230 238,77руб.
3. Фактический расход денежных средств за 2024 год: 67 804 274,85руб
4. Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2025г.: 736521,63руб.

Выборочной проверке были подвергнуты банковские документы, авансовые отчеты, акты выполненных работ и услуг, счета-фактуры и накладные, договоры с контрагентами и ресурсоснабжающими организациями, трудовые договоры и договоры возмездного оказания услуг, приказы, должностные инструкции, таблицы учета рабочего времени работников.

Вывод: в результате проверки не выявлено нарушений при расходовании денежных средств ТСЖ. Сомнительных или необоснованных платежей проверкой не установлено.

Финансовые решения (в расходной части бюджета ТСЖ) принимались правлением ТСЖ. Ведение документооборота первичных бухгалтерских (финансовых) документов: бухгалтерский учет производится в установленном законодательством порядке, вся документация подшита в отдельные папки, которые подписаны и хранятся в надлежащем порядке. Нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета не установлено.

2. Заключение по проверке сметы доходов и расходов за 2024 год ТСЖ «Робеспера,4» и отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Ревизионная комиссия проверила размеры платежей, применяемых в 2024 году при начислении жильцам ежемесячных платежей в ТСЖ, а также изучила документы ТСЖ и другие нормативно-правовые акты, относящиеся к данному вопросу, и пришла к следующим выводам:

- плата за эксплуатационные услуги по жилым помещениям в размере: 72,90руб./м2 и 70,40руб./м2 по нежилым помещениям, постоянная задолженность собственников из-за несвоевременной оплате квартплаты (более 3,5 млн.руб. в месяц) не позволяет обеспечить техническое обслуживание и ремонт внутридомовых сетей на должном уровне и выполнении запланированных работ - Правлению ТСЖ рекомендовано при разработке сметы доходов и расходов повысить тарифы как минимум на 10руб./м2;

- плата за коммунальные услуги (вода, отопление, электроэнергия) оплачивалась по факту потребления;

- все платежи от ТСЖ в пользу контрагентов, юридических и физических лиц носят целевой характер.

Задолженность собственников по жилищно-коммунальным услугам (по квартплате за декабрь 2024 года и предшествующие месяцы) перед ТСЖ «Робеспера,4» на 01.01.2025г. составила: 7 620 755 руб. Ежемесячно вывешивается информация на досках объявлений и в лифтовых холлах о состоянии задолженности (по секциям) о должниках имеющих задолженность более 30 000 рублей. На должников, имеющих задолженность свыше 100000руб., поданы иски в суд. По состоянию на 21.05.2025 года семь крупных должников по квартплате находятся в работе у юриста.

В 2024 году не все работы по смете удалось выполнить из-за отсутствия денежных средств: замена обших кранов на стоках 14-15 секций (с отключением и слитием); замена сгнившего ливнестока со двора через помещение 35н; косметический ремонт на 1 этаже (7 и 13 секций).

При анализе расчетов с персоналом по оплате труда в соответствии со сметой доходов и расходов: оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними. Оклады установлены в соответствии со штатным расписанием, утвержденным членами правления ТСЖ «Робеспера, 4». В ТСЖ установлена повременно-премиальная система оплаты труда. Начисление окладов подтверждено штатным расписанием с учетом фактически отработанного времени, что подтверждается табелем учета рабочего времени. При проверке были использованы следующие документы и регистры бухгалтерского учета: ведомости по начислению заработной платы; таблицы учета рабочего времени; приказы о премировании. Перерасход по заработной плате дворников и рабочего по текущему ремонту в размере: 297604 руб. возник из-за увеличения продолжительности рабочего дня зимой в дни сильных снегопадов и уборке снега в выходные дни с оплатой труда в двойном размере. Кроме этого дворники помогают рабочему по тек.ремонту производить ремонтные работы своими силами не привлекая подрядные организации, что приводит к значительной экономии бюджета. Жалоб и заявлений работников по вопросам правильности выплат заработной платы в период ревизии не поступало. Налоги по зарплате перечислены своевременно.

Перерасход по статье «Текущий ремонт общего имущества» в размере: 267440руб. (п.5.15) Отчета о выполнении сметы возник из-за того, что в смете был запланирован ремонт одного водомерного узла учета №2 хвс (жилая часть) с заменой вибровставки, а по предписанию ГУП "Водоканал" пришлось ремонтировать узел учета хвс №1 и №2 по жилой части.

Денежные средства по статье 7 «Резервный фонд» в размере 1301079,15руб. были израсходованы на: замену сгнившего участка трубопровода ГВС ИТП7 жил.ч. 4 очередь (212332руб.); диагностику КНС на объекте, аварийный ремонт действующей КНС (428000руб); обслуживание системы холодоснабжения (622264,15руб.); оплату госпошлины в суд на должников (18964руб.); спецодежду и обувь для службы эксплуатации (19519руб.).

Задолженность перед поставщиками на 01.01.2025 года составила 7 542 276 рублей (ПАО «ТГК-1» -2534760,36руб.; ГУП «Водоканал» -9646,73руб.; АО «ПСК»-737811,23руб.; АО «НЭО»-4260057,68 руб.). При своевременной оплате квартплаты собственниками МКД данных долгов у ТСЖ не было бы.

При анализе расчетов с покупателями (размещение вывесок на фасаде жилого дома и размещение оборудования интернет-провайдерами) установлено следующее: задолженность на 01.01.2025 года составляет: 86886,12 руб.; начислено с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. за размещение вывесок и размещение оборудования интернет-провайдером: 842297,36руб.; получено с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.: 851373,36руб.; задолженность по состоянию на 01.01.2025г.:77810,12 руб.

Итоговое заключение

В 2024 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой. Проверкой ревизионной комиссии установлено отсутствие в 2024 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «Робеспера,4» не установлено. Решения по расходованию средств ТСЖ принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ - правлением. Непредвиденные расходы оплачивались из резервного фонда. На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат в целом смету на 2024 год следует считать обоснованной и обеспечивающей надлежащее содержание дома и прилегающей территории. За 2024 год в ревизионную комиссию письменных жалоб и предложений по работе правления не поступало.

Вывод ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ - обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2024 году - была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Робеспера, 4» за 2024 год признать удовлетворительной.

Председатель Ревизионной комиссии:  Шолохова Т.В.

Член Ревизионной комиссии:  Джан О.В.

Член Ревизионной комиссии:  Пименова Ю.А.