

**Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «Аврора»  
по результатам проверки финансово—хозяйственной деятельности ТСЖ  
за 2021 год**

г. Санкт—Петербург

«29» апреля 2022 г.

Ревизионная комиссия в составе: Бубнов В.М. (председатель), Горюнова Н.М., Петров В.М. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с января 2021 года по декабрь 2021 года.

**По документам**

Договоры на поставку энергоресурсов и оказание услуг, предусмотренных бюджетом, оформлены.

Документы на приобретаемые материалы (счета, накладные, счета-фактуры) оформляются в установленном порядке.

Бухгалтерская документация оформлена в установленном порядке. Бухгалтерские отчеты своевременно представляются в контролирующие органы.

Общий Журнал приказов и распоряжений ведется.

Выплата зарплаты сотрудникам осуществляется в установленные сроки.

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизорами были проведены следующие мероприятия:

- полная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- выборочная проверка авансовых отчетов;
- полная проверка договоров подряда на оказание услуг и проведение работ.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется только через банковские счета в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» - расчетный счет и специальный счет капитального ремонта.

Заработная плата перечислялась работникам на банковские карточки.

Подотчетные наличные денежные средства расходуются на цели, предусмотренные при их получении.

**По текущим расходам и проекту Сметы на 2022/2023 финансовый год**

С января 2021 г. по июнь 2021 г. расходы денежных средств и начисления платежей на содержание дома производились по тарифам сметы на 2020/2021 финансовый год.

Смета доходов и расходов на 2021/2022 финансовый год была утверждена Общим собранием 1 июля 2021 г. и введена Правлением с 1 июля 2021 г.

Оплата коммунальных услуг производилась по тарифам, утвержденным Правительством Санкт-Петербурга; начисления производились по показаниям общедомовых приборов учета пропорционально доле каждого собственника помещений.

В проекте сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022/2023 финансовый год учтены (в т.ч. возможные) изменения стоимости услуг по содержанию общего имущества.

### Финансовое состояние ТСЖ

На 1 января 2021 года денежные средства ТСЖ (с округлением до тыс. руб.) составляли:

	578 000	- на расчетном счете
	<u>3 182 000</u>	- задолженность по оплате ЖКУ
	<b>3 760 000</b>	- <b>итого</b>
в т.ч.	2 916 700	- Резервный фонд
	18 946 100	- поступление на расч/счет в 2021 году
	-18 642 200	- расходы по содержанию общего имущества, оплате энергоресурсов и услуг в 2021 году
	<u>+303 900</u>	

На 1 января 2022 года:

	881 400	- на расчетном счете
	<u>4 327 400</u>	- задолженность по оплате ЖКУ
	<b>5 208 800</b>	- <b>итого</b>
в т.ч.	89 800	- Резервный фонд

### По Резервному фонду

Использование средств Резервного фонда за период с 01.01.21 по 31.12.21

1. По решениям Общих собраний (суммы платежей округлены до 100 руб.)

305 700	- восстановление системы автоматической пожарной сигнализации
255 500	- гидроизоляция фундамента дома
125 000	- ремонт переходных балконов
27 800	- ремонт санузла в помещении 1Н
25 000	- замена труб ГВС в вент. камерах
17 300	- рукава, стволы пожарные
9 500	- расходные материалы (краски и др.)
<u>5 000</u>	- покраска забора, калитки и др.
770 800	

2. По решениям Правления (суммы платежей округлены до 100 руб.)

24 200 - вознаграждение за выслугу лет (с отчислениями) сантехнику  
Вострикову А.А.  
20 000 – работы по герметизации примыкания лоджии к фасаду здания  
18 600 – ремонт вала ворот в паркинге  
16 000 – мат. помощь сотрудникам  
15 500 – холодильник для охраны  
9 600 – кресло для поста охраны  
7 400 – форма нач. службы охраны  
6 000 – обновление разметки на пешеходном переходе и др.  
117 300

3. По решениям судов

121 100 - судебные экспертизы состояния террас  
4 700 – изготовление копий поэтажных планов  
125 800

**Всего 1 013 900**

### **О задолженностях по оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)**

Средства Резервного фонда используются также для оплаты контрагентам услуг и материалов при несвоевременном внесении собственниками помещений платы за ЖКУ и КУ.

По нескольким квартирам (№№ 21, 31, 52, 68) суд выдал исполнительные листы, но суд.приставы не могут найти у должников источники погашения задолженностей.

Систематически не доплачивает по счетам собственник м/м 24 Колосов Ю.В. Правлением готовится судебный иск о взыскании с него многомесечной задолженности.

На 01.01.22 общая сумма задолженностей по ЖКУ составляет 4 327 400 руб.

### **По Фонду капитального ремонта**

На 01.01.2021 г. (с округлением до тыс. руб)  
4 534 000 - на счете капремонта  
347 000 - задолженность по взносам

**итого 4 881 000**

Начислено взносов на счет кап. ремонта за 12 месяцев 2021 года - 2 281 000 руб.

Поступления взносов на счет кап. ремонта за 12 месяцев 2021 года:

2 133 000 - взносы  
101 000 - проценты банка

**итого 2 234 000**

На 01.01.2022 года  
6 769 000 - на счете капремонта  
517 000 - задолженность по взносам  
итого 7 286 000

### По планам содержания и ремонта общего имущества

1. Планом работ по содержанию общего имущества на 2021/2022 финансовый год предусматривалось 11 мероприятий на общую сумму 528,75 тыс. руб.

Не выполнено и перенесено на последующий период 3 мероприятия на сумму 121,5 тыс. руб. Собранные средства направляются в Резервный фонд, из которого будет финансироваться их выполнение в следующем финансовом году.

2. Планом работ по текущему ремонту общего имущества на 2021/2022 финансовый год предусматривалось 15 мероприятий на общую сумму 2 203,5 тыс. руб.

Из запланированных не выполнены 3 на общую сумму 1379,0 тыс. руб., в т.ч. важнейшее – Восстановление автоматической системы пожаротушения в помещении паркинга (пом.1Н).

Основная причина невыполнения планов – недостаточность средств на расчетном счете вследствие постоянной большой задолженности по оплате ЖКУ.

Планами работ на 2022/2023 финансовый год предусмотрено 18 мероприятий на общую сумму 1550,0 тыс. руб., в т.ч. 1428,5 тыс. руб. – сбор средств; 121,5 тыс. руб. – из Резервного фонда.

### Рекомендации Ревизионной комиссии

Провести очередные Общие собрания собственников помещений и членов ТСЖ в феврале-марте 2023 г. - для приближения планируемых периодов исполнения смет доходов и расходов к календарному году.

Постоянно напоминать о необходимости своевременной оплаты ЖКУ.

Квитанции на оплату ЖКУ формировать в течение 3-5 дней после нормативного срока оплаты (10-е число следующего календарного месяца).

В проекте бюджета учтены предложения Ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия рекомендует проект Сметы доходов и расходов на 2022/2023 финансовый год **принять**.

Председатель Ревизионной комиссии

/В.М.Бубнов/

Член Ревизионной комиссии

/Н.М. Горюнова/

Член Ревизионной комиссии

/В.М. Петров/