

**Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «Аврора»
по результатам проверки финансово—хозяйственной деятельности ТСЖ
за 2022 год**

г. Санкт—Петербург

« 25 » мая 2023 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 2022 года по декабрь 2022 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 2023/2024 финансовый год

С января 2022 г. по июнь 2022 г. расходы денежных средств и начисления платежей на содержание дома производились по тарифам сметы на 2021/2022 финансовый год.

Смета доходов и расходов на 2022/2023 финансовый год была утверждена Общим собранием 1 июля 2022 г. и введена Правлением с 1 июля 2022 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 2023/2024 финансовый год учтены (в т. ч. возможные) изменения стоимости услуг по содержанию общего имущества.

Финансовое состояние ТСЖ

На 1 января 2022 года денежные средства ТСЖ (с округлением до 100 руб.) составляли:

881 400 – на расчетном счете
4 327 400 – задолженность по оплате ЖКУ
5 208 800 – **итого**
в т.ч. 89 800 – Резервный фонд

22 815 300 – поступление на расч/ счет в 2022 году
- 21 635 500 – расходы по содержанию общего имущества, оплате энергоресурсов и услуг в 2022 году

+ 1 179 800

На 1 января 2023 года:

2 563 300 – на расчетном счете
1 939 000 – задолженность по оплате ЖКУ (без учета задолженности
2 324 800 руб. по квартирам 21, 31, 52, 68, 79)
- 1 544 100 – задолженность перед поставщиками
- 369 000 – возврат части целевого сбора на восстановление АПС в помещении 1Н
2 589 200
в т.ч. 836 400 – Резервный фонд

По Резервному фонду

Использование средств Резервного фонда за период с 01.01.22 по 31.12.22

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

130 000 – гидроизоляция фундамента дома
34 100 – подготовка ИТП к отопительному сезону
164 100

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

51 700 – замена труб ХВС
7 000 – крепление декоративных планок к фасаду
194 700 – замена платы управления в лифте
10 500 – разработка паспортов отходов
24 400 – возмещение ущерба кв. 42
34 500 – замеры противодымовой вентиляции
22 800 – ремонт брусчатого покрытия двора
39 800 – ремонт фасада над помещением 7Н
9 900 – ремонт пульта консьержа (домофон)
21 700 – оплата задолженности Ростелеком
28 200 – расходные материалы для проведения аварийного и текущего ремонта
31 500 – кондиционер в помещении охраны
476 700

Всего 640 800

О задолженностях по оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)

Установленные в 2022 году взносы в Резервный фонд – 8 руб. с кв. м не могут быть уменьшены в 2023/2024 финансовом году в т.ч. и потому, что (предположительно) половина планируемого поступления (130 тыс. руб.) будет потрачена на оплату ЖКУ и энергоресурсов (КУ) за все тех же неплательщиков: кв. 21, 31, 52, 68, 79.

За 2022 год задолженность по оплате ЖКУ и КУ по указанным квартирам возросла на 632 900 руб. - до 2 324 800 руб.

В настоящее время ТСЖ пытается в судебном порядке взыскать задолженность по м/м 24 (Колосов Ю.В.).

По Фонду капитального ремонта

На 01.01.2022 года (с округлением до 1000 руб.)

6 769 000 – на счете кап. ремонта

517 000 – задолженность по взносам

Итого 7 286 000

Начислено взносов на счет кап. ремонта за 12 месяцев 2022 года - 2 281 000 руб.

Начислены пени на неоплаченные своевременно взносы на счет кап. ремонта за 12 месяцев 2022 года – 51 000 руб.

Поступление взносов на счет кап. ремонта за 12 месяцев 2022 года:

2 526 000 – взносы (в т.ч. пени)

157 000 – проценты банка

Итого 2 683 000

На 01.01.2023 года

9 452 000 – на счете кап. ремонта

355 000 – задолженность по взносам

Итого 9 807 000

По планам содержания и ремонта общего имущества

1. Планом работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2022 год предусматривалось 7 мероприятий на общую сумму 469,8 тыс. рублей.

Выполнено 6 мероприятий на общую сумму 337,0 тыс. рублей. Экономия составила 132,8 тыс. рублей.

Выполнение одного мероприятия (промывка теплообменников – 58,0 тыс. руб.) не потребовалось и перенесено на последующий период.

2. Планом работ по текущему ремонту общего имущества на 2022 год предусматривалось 7 мероприятий на общую сумму 370,2 тыс. рублей.

Выполнены все на общую сумму 411,6 тыс. рублей. Дофинансирование из Резервного фонда составило 41,4 тыс. рублей, в основном для ремонта брусчатого покрытия внутренней территории.

Также было осуществлено восстановление автоматической системы пожаротушения в паркинге.

Затраты ожидаемые – 1850,5 тыс. рублей, фактические – 1481,5 тыс. рублей. Перерасчетом 369,0 тыс. рублей возвращены собственникам машиномест.

3. Предлагаемыми на утверждение Общими собраниями собственников помещений и членом ТСЖ планами работ на 2023/2024 финансовый год по содержанию и ремонту общего имущества предусматривается 22 мероприятия на общую сумму 952,2 тыс. рублей, в т.ч. 200,6 тыс. рублей из средств Резервного фонда, собранных ранее.

Рекомендации Ревизионной комиссии

1. Правлению принять дополнительные меры по взысканию задолженностей по оплате ЖКУ, т.к. текущая сумма ежемесячной задолженности не уменьшается.
2. Правлению пересмотреть режим работы охраны, т.к. один охранник не может полноценно обеспечить безопасность дома, особенно вечером и ночью.
3. Правлению рассмотреть вопрос о целесообразности сохранения должности начальника охраны.

В проекте бюджета учтены предложения Ревизионной комиссии.
Ревизионная комиссия рекомендует проект Сметы доходов и расходов на 2023/2024 финансовый год **принять**.

Председатель Ревизионной комиссии

/В.М. Бубнов/

Член Ревизионной комиссии

/Н.М. Горюнова/

Член Ревизионной комиссии

/В.М. Петров/