

ВЫПИСКА ИЗ ЗАКЛЮЧЕНИЯ
ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Парковая 20» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

«30» марта 2023 г.

Санкт-Петербург, г. Петергоф

Состав членов ревизионной комиссии, участвовавших в проверке:

1. Тальзи Наиля Рауфовна – председатель ревизионной комиссии
2. Мезенцева Елена Александровна – член ревизионной комиссии

Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Парковая 20»

ИНН 7819031131, КПП 781901001, адрес (юридический и фактический): 198510, Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Парковая д.20.

ТСЖ создано на один многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Парковая д.20.

Вид деятельности – эксплуатация жилищного фонда

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Смыслов С.Г.

Члены правления, избранные общим собранием: Шипунов Андрей Алексеевич, Кукушкин Евгений Иванович, Шутов Андрей Валерьевич, Будковская Светлана Иннокентьевна.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья «Парковая 20» (далее – ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности правления товарищества, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022г. и размерах обязательных платежей.

На проверку ревизионной комиссии были представлены следующие оригиналы документов:

1. Учредительные и организационные документы:

- устав ТСЖ;
- штатное расписание;
- действующие тарифы;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ, проведенных в проверяемом периоде.

2. Распорядительные и нормативно-справочные документы:

- договоры с юридическими и физическими лицами.

3. Бухгалтерские и финансовые документы:

- платежные документы;
- авансовые отчеты;
- оборотно-сальдовые ведомости;
- акты выполненных работ;
- годовая бухгалтерская отчетность за отчетный период;
- информация по должникам ТСЖ.

1. Заключение по результатам проверки годовой
бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Парковая 20»

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ.

В течение 2022 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников, 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;
- прочие поступления.

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

В 2022 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:

- остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2022 г. – 2399093,48 (два миллиона триста девяносто девять тысяч девяносто три руб. 48 коп.);
- долг жителей на 01.01.2022 года составил 1697009,29 (один миллион шестьсот девяносто семь тысяч девять руб. 29 коп.);
- долг (нежилые помещения) на 01.01.2022г. – 18512,17 (восемнадцать тысяч пятьсот двенадцать руб.17коп);
- начисленная оплата жильцам за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 – 14333138,15 (четырнадцать миллионов триста тридцать три тысячи сто тридцать восемь руб. 15коп.),
- поступило денежных средств от жильцов за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 – 14051867,61 (четырнадцать миллионов пятьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят семь руб. 61 коп.)
- начислено денежных средств нежилым помещениям за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 – 188370,30 (сто восемьдесят восемь тысяч триста семьдесят руб. 30 коп.)
- долг жителей помещения на 31.12.2022 года составил – 1978279,83 (один миллион девятьсот семьдесят восемь тысяч двести семьдесят девять руб. 83 коп.);
- иные поступления (провайдеры и ТСН «Парковое») – 431644,20 (четырееста тридцать одна тысяча шестьсот сорок четыре руб. 20 коп.).

За 2022 год ТСЖ израсходовало денежных средств – 15634876,38 (пятнадцать миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи восемьсот семьдесят шесть руб. 38 коп.).

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2022 г. – 1543102,92 (один миллион пятьсот сорок три тысячи сто два руб. 92 коп.).

Проверке были подвергнуты банковские выписки, 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.

Тарифы на 2022 год:

Вид платежа (услуги)	Единица измерения	Тариф с 01.01.22 г	Тариф с 01.07.22 г
Содержание общего имущества в МКД	руб/кв.м.	8,82	8,82
Текущий ремонт	руб/кв.м	6,33	6,40
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земель	руб/кв.м	2,10	2,33
Диспетчерская служба	руб/кв.м	2,00	2,00
Автоматизированная противопожарная служба	руб/кв.м	0,40	0,40
Управление МКД	руб/кв.м	6,85	6,85
Эксплуатация общедомовых приборов учета	руб/кв.м	0,74	0,74
Переговорное запирающее устройство	Ед./руб.	23-00	23-00
Обслуживание крышной котельной	руб/кв.м	2,85	2,85
Содержание и ремонт систем газоснабжения	руб/кв.м	0,98	1,01
Антенна телевизионная	Ед./руб.	150-00	150-00
Резервный фонд	руб/кв.м	1,20	1,20

Повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги с 1 июля 2022 года, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга:

29.11.2021 № 145-р Жилищные услуги. 15.12.2021 № 210-р Отопление и ГВС 15.12.2021 № 207-р ХВС и Водоотведение
22.12.2021 № 231-р Электроэнергия 30.06.2021 № 33-р Газоснабжение 30.06.2022 № 35-р Обращение с ТКО
Расчеты с ресурсоснабжающими организациями за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года:

	Долг+ (переплата «-») ТСЖ на 01.01.2022	Начислено	Оплачено	Долг+ (переплата «-») ТСЖ на 31.12.2022
ООО «Газпром межрегионгаз СПб» (поставка газа)	12167,80	2757422,38	2756833,05	12757,13
ООО ПетербургГаз (обслуживание внутридомового газового оборудования)	12989,21	158256,30	157858,67	13386,84
ГУП Водоканал (водоснабжение)	140142,85	1815823,95	1776009,49	179957,31
АО ПСК (электроэнергия)	205566,25	2118326,14	2135712,48	188179,91
АО «НЭО» РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР (услуги по вывозу ТБО)	0,00	1179402,85	1059820,59	119582,26

Тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги для населения на 2022 год утверждены Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2022 года	Тариф с 01.07.2022 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч		
Дневная зона	5,71	6,01
Ночная зона	3,15	3,27
Газоснабжение (природный газ), руб./м³	6,76363	6,97993
Водоснабжение, водоотведение, руб./м³	33,12	33,68

Тариф "Подогрев воды для ГВС - Тепловая энергия на нужды ГВС" рассчитывается исходя из фактических затрат коммунальных ресурсов (газ, электричество, вода), которые необходимы для подогрева 1м. куб. холодной воды до состояния горячей (50-60°C для замкнутой системы).

2. Заключение по проверке сметы доходов и расходов на 2022 год ТСЖ «Парковая 20» и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов

Ревизионная комиссия проверила размеры платежей, применяемых в 2022 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:

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

2.1. Выполнение сметы за отчетный период\реализация финансовых планов:

Наименование статей	Начислено доходов (руб.) тариф действующий*	Начислено расходов (руб.)
Статья: Содержание МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1 456 454,40	1 597 555,39
Статья: Управление МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1 131 155,88	1 403 556,00
Статья: Текущий ремонт МКД		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	1 051 058,52	2030324,00
Статья: Обслуживание котельной		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	470 632,68	563 054,96
Статья: Диспетчерская служба		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	330 261,60	330 261,60
Статья: ПЗУ		

Всего (Жилые/нежилые помещения)	84 180,00	84 180,00
Статья: Содержание и ремонт систем газоснабжения		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	158 244,60	158 256,30
Статья: АППЗ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	63 615,84	58 477,52
Статья: Эксплуатация ОДПУ		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	122 196,60	112 289,04
Статья: Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	365 065,20	346 774,80
Авансовые расходы по статьям: обслуживание МКД, ремонт и управление		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	-	226 470,30
Статья: Резервный фонд		
Жилые помещения/ Нежилые помещения (7Н)	198 156,96	
Статья: Прочие расходы по управлению, налог на прибыль		230 677,46
Резервный фонд и прочие поступления (Формирование Фонда)		
Всего прочих поступлений	441 317,33	-
В т. ч. ТСН, Провайдеры (КИТ, КТВ, ОБИТ, Инфо-лан)	431 644,20	-
В т. ч. возврат пошлин суд (разница расход\ возврат) +/-	+9 673,13	
Итого:	5872339,61	7141877,37

*- в отчете использованы физические величины по начислениям и расходам

Расходы будущих периодов, неизрасходованных средств в 2020-2021гг. составили 1545908,43руб., что было использовано для проведения работ в 2022году.

Поступления по статьям Резервный фонд и прочие компенсируют перерасходы по отдельным статьям сметы.

Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями ТСЖ «Парковая 20» на 31.12.2022г. составила 380 894,35 рублей (триста восемьдесят тысяч восемьсот девяносто четыре руб.35коп.). Долг перед ресурсоснабжающими организациями (ЗАО «Газпром», ГУП «Водоканал», АО ПСК) образуется вследствие того, что ТСЖ выставляет жителям счета за коммунальные услуги месяцем позже, а организации выставляют по факту.

Ревизионной комиссией дана удовлетворительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков. В деятельности правления ТСЖ с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке. Правлением ТСЖ проведена следующая работа по взысканию задолженности с неплательщиков:

- регулярно информируются должники посредством телефонного оповещения;
- в адрес должников направлялись уведомления, предписания, предложения о досудебном урегулировании по ликвидации указанных сумм задолженности;
- ведется работа по взысканию долгов (ревизионной комиссией были представлены решения судов о взыскании задолженности с неплательщиков).

Итоговое заключение

В 2022 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета не установлено.

Проверкой ревизионной комиссии установлено отсутствие в 2022 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «Парковая 20» не установлено.

Экономия отчетного 2020-2021г. (расходы будущих периодов по смете) были направлены на работы и услуги по содержанию и ремонту МКД в 2022г. в соответствии с ранее принятыми решениями ОС членов ТСЖ «Парковая 20», в т. ч. реконструкция зоны отдыха, озеленение, ремонтные работы по фасаду и кровле, ремонт подъездов и пр.

Проведена реконструкция детской площадки: установлено новое игровое оборудование, произведена подсыпка грунта и гранитной крошки, установлены скамейки в зоне отдыха, инф. стенд, вазоны для цветов.

В 2022 году в рамках повышения уровня безопасности жителей и сохранности общедомового имущества, а также взамен вышедшим из строя ряда панелей ПЗУ, установлены цифровые панели домофонов с видеокameraми высокого разрешения, проведена реконструкция системы видеонаблюдения и диспетчеризации сигналов ПЗУ, сигнал выведен на диспетчерскую МКД №20.

Требуется пересмотреть размер платы по статьям «Содержание МКД», «Обслуживание котельной», «Управление МКД», «ПЗУ» ввиду повышения стоимости контрактов по эксплуатации и обслуживанию МКД и инженерных систем для обеспечения своевременного и должного высокого уровня обслуживания всех систем МКД;

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2022 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории г. Санкт-Петербурга, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Парковая 20» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2023-2024гг.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2022 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Парковая 20» в 2022 году признать удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии Тальзи Наиля Рауфовна

Член ревизионной комиссии Мезенцева Елена Александровна

Действующий председатель Правления ТСЖ «Парковая 20» Смыслова С.Г.

30 марта 2023г.