

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Парковая 20» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

«29» марта 2025 г.

Санкт-Петербург, г. Петергоф

Состав членов ревизионной комиссии, участвовавших в проверке:

1. Талин Никла Рауфова – председатель ревизионной комиссии
2. Мезенцева Елена Александровна – член ревизионной комиссии

Экземпляр ТСЖ «Парковая 20»

Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Парковая 20»

ИНН 7819031131, КПП 781901001, адрес (юридический): 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 проверочном периоде обязанности председателя правления исполняла Смыслова С.Г.

Члены правления, избранные общим собранием: Шинтунов 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 2024г. 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 2024 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 заносились 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 2024 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:

- остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2024 г. – 2572166,48 руб.;
- долг жителей на 01.01.2024 года составил 2344824,91 руб.;
- долг (нежилая помещения) на 01.01.2024г. – 17608,63 руб.;
- начисленная плата жильцам за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с 01.01.2024 по 31.12.2024г. – 15642855,84 руб.;
- поступило денежных средств от жильцов за период с 01.01.2024 по 31.12.2024г. – 15879583,80 руб.;
- начислено денежных средств нежилым помещениям за период с 01.01.2024 по 31.12.2024г. – 214044,66 руб.;
- долг жителей помещений на 31.12.2024 г. составил – 2108096,95 руб.;
- иные поступления (провайдеры, ТСН «Парковое», прочие.) - 487862,76 руб.;
- за 2024 год ТСЖ израсходовало денежных средств – 15315875,71 руб.;
- остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2024 г. – 3670858,97 руб.

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 2024 год:

Вид платежа (услуги)	Единица измерения	Тариф с 01.01.24 г	Тариф с 01.07.24 г	Тариф изменения
Содержание общего имущества в МКД	руб/кв.м.	10,07	10,51	-
Текущий ремонт	руб/кв.м	6,95	7,35	-
Уборка и сан-техн. очистка ОИ, содержание и уход за элем. благоустр.	руб/кв.м	2,84	3,04	-

С.Т.

Диспетчерская служба	руб/кв.м	2,00	2,00	-
Автоматизированная противопожарная служба	руб/кв.м	0,43	0,44	-
Управление МКД	руб/кв.м	6,85	6,85	-
Эксплуатация общедомовых приборов учета	руб/кв.м	0,74	0,74	-
Переговорное запирающее устройство	Ел./руб.	23,00	26,45	26,45 (с 01.05.)
Обслуживание крышной котельной	руб/кв.м	3,85	3,85	-
Содержание и ремонт систем газоснабжения	руб/кв.м	0,85	0,85	-
Антенна телевизионная	Ел./руб.	150,00	150,00	-
Резервный фонд	руб/кв.м	1,32	1,32	-

Повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги с 1 января/июля 2024 года, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам СПб. (Приложение №1, №2) от 15.12.2023 № 250-р Жилищные услуги.

Повышение тарифов на коммунальные услуги с 1 января 2024 года, согласно Распоряжениям Комитета по тарифам СПб.

29.11.2023 № 194-р ХВС и Водоснабжение

29.11.2023 № 197-р Электроэнергия

18.12.2023 № 259-р Газоснабжение

15.12.2023 № 248-р Обращение с ТКО

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года:

	Долг+ (переплата «-») ТСЖ на 01.01.2024	Начислено	Оплачено	Долг+/- (переплата) ТСЖ на 31.12.2024
ООО «Газпром межрегионгаз СПб» (поставка газа)	13603,50	2724383,10	2723314,89	14671,71
ООО «Петербурггаз» (обслуживание внутридомового газового оборудования)	14844,82	135193,92	138772,58	11266,16
ГУП Водоканал (водоснабжение)	151894,59	1984965,90	1963302,95	173557,54
АО ПСК (электроэнергия)	220774,20	2728550,97	2675834,64	273490,53
АО «НЭО» РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР (услуги по вывозу ТБО)	119582,26	1395126,36	1398448,09	116260,53

Тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги для населения на 2024 год утверждены Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2024 года	Тариф с 01.07.2024 года
Электрооснабжение, руб./кВт.ч		
Дневная зона	6,51	7,07
Ночная зона	3,56	3,86
Газоснабжение (природный газ), руб./м³	7455,34	8188,96
Водоснабжение, водоснабжение, руб./м³	36,54	36,54

Тариф "Подогрев воды для ГВС - Тепловая энергия на нужды ГВС" рассчитывается исходя из фактических затрат коммунальных ресурсов (газ, электричество, вода на подпитку), которые необходимы для подогрева 1м³ куб. холодной воды до состояния горячей (50-60°C для замкнутой системы).

2. Заключение по проверке сметы доходов и расходов на 2024 год ТСЖ «Парковая 20» и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов

Ревизионная комиссия проверила размеры платежей, примененных в 2024 году при начислении жилищных 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 (Жилищные помещения)	1699197,48	1567310,26
Статья: Управление МКД		
Всего (Жилищные помещения)	1131155,88	1794116,9
Статья: Текущий ремонт МКД		
Всего (Жилищные помещения)	1180695,12	687753,83
Статья: Обслуживание котельной		
Всего (Жилищные помещения)	635763,48	629461,3
Статья: Диспетчерская служба		
Всего (Жилищные помещения)	330261,60	330261,60
Статья: ИЭУ		
Всего (Жилищные помещения)	92598,00	94398,00
Статья: Содержание и ремонт систем газоснабжения		
Всего (Жилищные помещения)	135193,56	135193,92
Статья: АППЗ		
Всего (Жилищные помещения)	69183,12	63620,64
Статья: Эксплуатация ОДПУ		

Всего (Жилые/нежилые помещения)	122196,60	111463,32
Статья: Уборка и сан-гиг. очистка ОИ, содержание и уход за элементом благоустр-ва		
Всего (Жилые/нежилые помещения)	485484,36	418711,50
Авансовые расходы по статьям: обслуживание МКД, ремонт и управление		
Всего	-	135730,49
Статья: Резервный фонд		
Жилые помещения/ Нежилые помещения (ТН)	217973,40	
Статья: Прочие расходы по управлению, налог на прибыль		319007,08
В т.ч. обслуживанию квот, налог на прибыль, госпошлины, штрафы, юридические расходы		
Прочие поступления (Формирование Фонда)		
Всего прочих поступлений	487862,76	-
В т.ч. ТСЖ, Провайдеры (ЖИТ, КТБ, ОБИТ, Info-оис)	+ 478994,20	-
В т.ч. возврат по суду (разная расклад) возврат +/-	0,00	
В т.ч. прочие поступления от жильцов	+9268,56	
ИТОГО:	6587565,36	6287028,84

* в отчете использованы физические величины по включенным в расходы

Расходы будущих периодов, неиспользованных средств по статьям 2024г. составили 300536,52 руб., что будет использовано для проведения работ в 2024 году.

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

Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями ТСЖ «Парковая 20» на 31.12.2024г. составила 589246,47 рублей. Долг перед ресурсоснабжающими организациями (ЗАО «Газпром», ГУП «Водоканал», АО ПСК, АО «НЭО» РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР, ООО Петербурггаз) образуется вследствие того, что ТСЖ выставляет жителям счета за коммунальные услуги ежемесячно 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, претензии, 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: Апелляционное определение per.№ 33-2823/2025.

Итоговое заключение

В 2024 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета не установлено.

Проверкой ревизионной комиссии установлено отсутствие в 2024 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходование денежных средств ТСЖ «Парковая 20» не установлено.

Экономия средств отчетного 2024г. (расходы будущих периодов по смете) будут направлены на работы и услуги по содержанию и ремонту МКД в 2025г. в соответствии с ранее принятыми решениями ОС членов ТСЖ «Парковая 20», в т.ч. установка видеонаблюдение периметра МКД, реконструкция освещения зоны отдыха, озеленение, ремонтные работы по фасаду и кровле, ремонт подъездов и пр.

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2024 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, и содержание общего имущества МКД на 2025-2026гг.

Выводы 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 «Парковая 20» в 2024 году признать удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии Татьяна Нахля Рауфова

Член ревизионной комиссии Мещеряева Елена Александровна

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

29 марта 2025г.