

Приложение № 1 к п.7 Повестки дня
Очередного общего собрания членов
ТСЖ "Морской 15" в очно-заочной форме
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А
в период с 25.03.2024 по 25.05.2024.

Приложение № _____ к Протоколу № 1 от _____.____.2024г.
Очередного общего собрания членов
ТСЖ «Морской 15» в очно-заочной форме
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Морской пр. д. 15, лит. А
в период с 25.03.2024 по 25.05.2024г

Заключение
Ревизора Товарищества собственников жилья «Морской 15» по результатам проверки
бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Морской 15»
за период с 01.01.2022 по 31.12.2023г.

дата составления: 22 марта 2024г.

г.Санкт-Петербург

В соответствие с Уставом ТСЖ «Морской 15» ревизор ТСЖ «Морской 15» Селяниной Анастасией Борисовной проведена плановая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Морской 15» за период с 01.01.2022 по 31.12.2023г.

Для проведения проверки были предоставлены бухгалтерская и налоговая отчетность, первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному и специальному счету ТСЖ, методики расчета начислений обязательных платежей и взносов, сметы доходов и расходов, протоколы заседаний правления и прочие необходимые документы.

Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Бухгалтерский, налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Морской 15» осуществляется в программном продукте «1С:Предприятие.Петербургское ТСЖ», отчетность предоставляется посредством Электронного документооборота в системе СБИС Электронная отчетность.

В период с 01.01.2022г. по 31.10.2022г. ТСЖ «Морской 15» осуществляло деятельность по управлению многоквартирным домом на основании Сметы доходов и расходов на 2020-2021 гг., утвержденной Решением общего собрания членов ТСЖ «Морской 15» в очно-заочной форме от 31.08.2020-30.09.2020г.

В период с 01.11.2022г. по 31.12.2023г. ТСЖ «Морской 15» осуществляло деятельность по управлению многоквартирным домом на основании Сметы доходов и расходов на 2022-2023 гг., утвержденной Решением общего собрания членов ТСЖ «Морской 15» в очно-заочной форме от 02.09.2022-17.10.2022г.

1. Порядок начисления платы за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги

Начисление квартплаты собственникам в период с 01.01.2022г. по 31.10.2022г. осуществлялось на основании Методики расчета начислений на 2020-2021 гг., утвержденной Решением общего собрания собственников/членов ТСЖ «Морской 15» в очно-заочной форме от 31.08.2020-30.09.2020г.

Начисление квартплаты собственникам в период 01.11.2022г. по 31.12.2023г. осуществлялось на основании Методики расчета начислений сборов/взносов на 2022-2023 гг., утвержденной Решением общего собрания собственников/членов ТСЖ «Морской 15» в очно-заочной форме от 02.09.2022-17.10.2022г.

Суммы в квитанциях по начислениям, носящим постоянный характер, соответствуют Смете доходов и расходов за соответствующий период, порядок расчетов соответствует Методике расчета начислений сборов/взносов за соответствующий период. Суммы по начислениям за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергию рассчитываются в соответствии с фактическим расходом на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, расчетных документов поставщиков коммунальных услуг (в части ресурсов) по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

С мая 2022 года собственники помещений (за исключением нежилого помещения паркинга) получают услуги теплоснабжения и горячего водоснабжения на основании прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией ООО «Петербургтеплоэнерго». В отчетный период собственниками произведена замена/поверка индивидуальных приборов учета по рекомендации и с участием ТСЖ.

При отсутствии данных по расходованию ХВС по индивидуальным приборам учета плата за указанные ресурсы взимается согласно Постановлению Правительства № 354 от 06.05.2011 г. и рассчитывается по среднему значению за 6 предшествующих месяцев и далее по нормативу.

2. Исполнение Сметы доходов и расходов в период с 01.01.2022 по 31.12.2023 г.

Исполнение Сметы доходов и расходов представлено в Отчете об Исполнении Сметы доходов и расходов за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г.

За отчетный период, равный 24 месяцам, допущено превышение расходов по статье «Текущий ремонт» на сумму 2 515 459,87 рублей с учетом экономии на начало отчетного периода, что обусловлено необходимостью проведения большого объема работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, завершением ремонта в 4 и 1 парадных многоквартирного дома и существенным повышением цен на материалы, работы и услуги с февраля 2022 года.

Указанное превышение компенсируется накопленными средствами Резервного фонда в полном объеме.

За отчетный период из Резервного фонда в соответствии с Уставом ТСЖ «Морской 15» и решениями правления были произведены расходы на общую сумму 641 072,36 руб., в т.ч.:

1. Юридические услуги 83 736 руб.
2. Судебные расходы 35 745 руб.
3. Пени по договорам ООО «Петербургтеплоэнерго», ГУП «Водоканал» 10 178,35 руб.
4. Проведение строительно-технического обследования по вопросу определения ущерба, причиненного пожаром 19.10.2023г. – 35 000 руб.
5. Услуги по дополнительной уборке территории в декабре 2023г. 45 000 руб.
6. Услуги по уходу за предоставленными коврами изделиями – дополнительная замена ковров 14 494,72 руб.
7. Услуги по содержанию общедомового имущества МКД в пределах лимита, предусмотренного на отнесение в месяц за счет Резервного фонда по 17 371,60 руб. в месяц (всего за 24 месяца 416 918,29 руб.)

Замечаний по расходованию средств Резервного фонда нет.

Остальные статьи Сметы доходов и расходов исполнены на 100 процентов. Начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома за отчетный период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г. составило 3 853 585,80 руб. Расходования средств со спецсчета не было.

Применяется минимальный тариф взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД, установленный для этой категории здания Постановлениями Правительства Санкт-Петербурга на соответствующий год.

3. Взаиморасчеты с поставщиками

Расходование средств осуществляется в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов на основании договоров, заключаемых с поставщиками и подрядчиками.

По состоянию на 31.12.2023 года образовалась кредиторская задолженность перед поставщиками услуг и ресурсов 1 780 548,41 рублей.

На дату проведения очередного общего собрания членов ТСЖ «Морской 15» указанная задолженность погашена в сумме 1 053 926,57 руб., остаток задолженности 726 621,84 руб. (в т.ч. охранное предприятие, Региональный оператор по вывозу ТКО, за предоставление ТВ сигнала, за обслуживание теплового пункта).

Нарушений при осуществлении расчетов с поставщиками и отнесении полученных товаров (работ, услуг) на соответствующие бухгалтерские и аналитические счета не выявлено.

4. Задолженность собственников жилья

Дебиторская задолженность (задолженность собственников перед ТСЖ «Морской 15») носит объективный характер – как правило, начисление предыдущего месяца и 2-3 предыдущих месяца у нескольких собственников. На конец отчетного периода (на 31.12.2023г.) задолженность по взносам на капитальный ремонт общего имущества МКД составляла 485 953,79 руб., задолженность по коммунальным услугам составляла 1 549 041 рублей, по целевым взносам 185 290,31 руб.

Кредиторская задолженность ТСЖ «Морской 15» перед поставщиками полностью обеспечена дебиторской задолженностью собственников.

5. Начисление вознаграждения физическим лицам, отчетность

Начисление вознаграждения физическим лицам за услуги управления многоквартирным домом осуществляется на основании заключенных договоров, ежемесячных актов оказанных услуг (выполненных работ) в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов. Задолженность перед указанными физическими лицами отсутствует.

Нарушений при заключении договоров с физическими лицами, расчетов по указанным договорам не выявлено.

Задолженность перед бюджетом имеется в размере квартального начисления.

Нарушений при осуществлении расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами, не выявлено. Имеется факт предоставления отчета в налоговый орган за пределами установленного срока.

6. Движение наличных денежных средств, учет материальных ценностей

Движение наличных денежных средств в ТСЖ «Морской 15» не осуществляется. Расчеты с подотчетными лицами осуществляются в безналичном расчете путем возмещения перерасхода при предоставлении документов и утверждении авансового отчета Председателем товарищества.

Нарушений в расчетах с подотчетными лицами не выявлено. Учет материальных ценностей, приобретаемых за счет средств ТСЖ «Морской 15», ведется на бухгалтерских балансовых счетах. Факт использования материальных ценностей для нужд ТСЖ «Морской 15» подтвержден Актами списания материалов при передаче в эксплуатацию. Нарушений в учете материальных ценностей не выявлено.

7. Годовая Отчетность

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 год представлена в полном объеме в установленные сроки, отчетность за 2023 год подготовлена к отправке в установленный срок.

Показатели, отраженные в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 и 2023годы соответствуют данным бухгалтерского и налогового учета ТСЖ «Морской 15».

8. Проекты на 2024-2025 годы

Ревизором проверен представленный проект Сметы доходов и расходов на период 2024-2024гг., проект Методики расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2024-2025 год. Замечаний по представленным проектам не имеется. По некоторым статьям Сметы доходов и расходов имеется повышение тарифов на основании информационных писем поставщиков и исполнителей услуг, обусловленное ростом инфляции и повышением цен на материалы, услуги, работы по всем отраслям экономики. Информация представлена в таблице ниже.

Виды платежей	Рост в % к предыдущему тарифу
Управление многоквартирным домом	10
Содержание общедомового имущества	27,54
Услуги уборки территории	40,58
Услуги уборки паркинга	40,58
Услуги уборки лестниц парадных	40,58
АППЗ (автоматическая противопожарная защита)	15,00
Текущий ремонт	130,75
Обслуживание лифтов	4
Резервный фонд	50
Охрана	19,61
Уход за предоставленными ковровыми изделиями	30,79
Совокупное увеличение тарифа с 1 кв.м.	33,26

9. Средства на счетах в банках

- На спецсчете накоплено взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД в сумме 9 137 239,25 руб.

-На расчетном счете остаток средств на конец отчетного периода составлял 1 636,65руб.

10. Рекомендации

Усилить контроль за соблюдением сроков предоставления сведений и отчетности в соответствующие органы.

Выводы:

По результатам проведенной проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Морской 15» за период с 01.01.2022 по 31.12.2023г. предлагаю признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Морской 15» за указанный период удовлетворительной.

Ревизор ТСЖ «Морской 15»

Селянина А. Б.