

СООБЩЕНИЕ

о проведении годового общего собрания членов ТСЖ «МОРСКОЙ 15»

УВАЖАЕМЫЕ ЧЛЕНЫ ТСЖ «МОРСКОЙ 15»!

Инициатор/организатор Собрания: Правления ТСЖ «МОРСКОЙ 15»

Форма проведения Собрания: очно-заочная форма.

ДАТА НАЧАЛА СОБРАНИЯ И МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ В ОЧНОЙ ФОРМЕ:

«10» июля 2025г. в 19 часов 00 мин.

по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит. А, пом.2-Н (паркинг)

Начало и окончание регистрации участников собрания в 18:40 – 19:00.

При отсутствии кворума в очной форме собрание переходит в заочную форму с той же повесткой дня.

ДАТА/ВРЕМЯ НАЧАЛА И ОКОНЧАНИЯ ПРИЕМА БЮЛЛЕТЕНЕЙ ЧЛЕНОВ ТСЖ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ В ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ:

с «10» июля 2025 г. 19 часов 00 мин. - «30» июля 2025 г. 20 часов 00 мин. вкл.

Адрес (место), для передачи бюллетеней членов ТСЖ, голосовавших в заочной форме: 197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит.А, пост охраны во 2-ой парадной или путем почтового направления по адресу ТСЖ.

Голосование по вопросам повестки дня годового общего собрания членов ТСЖ, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование (ст.ст. 145-146 Жилищного кодекса РФ).

Просим Вас принять активное участие в проводимом годовом общем собрании членов ТСЖ «МОРСКОЙ 15»!

Повестка дня годового общего собрания членов ТСЖ «МОРСКОЙ 15»:

1. Процедурные вопросы Собрания:

1.1. Об избрании счетной комиссии в составе 2-х человек с правом подписания Протокола собрания.

1.2. Об избрании Секретаря Собрания.

1.3. Об избрании Председателя Собрания.

2. Об утверждении годового отчета правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "МОРСКОЙ 15" за 2024 год.

3. Об утверждении заключения ревизионной комиссии ТСЖ "МОРСКОЙ 15" по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2024г.

4. Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ "МОРСКОЙ 15" на 2025г.

5. Об утверждении методики расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2025-2026 г.г.

6. Об использовании электронной системы для заочного голосования на общих собраниях членов ТСЖ.

6.1. Об определении администратора общего собрания.

6.2. О порядке приёма администратором сообщений о проведении общего собрания членов ТСЖ и решений членов ТСЖ.

6.3. О продолжительности голосования с использованием электронной системы.

С информацией и материалами, необходимыми для принятия решения по вопросам повестки дня, Вы можете ознакомиться по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит.А, помещение охраны во 2 парадной круглосуточно до даты окончания собрания.

Решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются членами ТСЖ путем принятия персональных решений в письменной форме. По вопросам, связанным с проведением Собрания членов ТСЖ, Вы можете обращаться к управляющему ТСЖ в электронной форме по эл.почте: tsnmorskoy15@mail.ru

С уважением, Правление ТСЖ "МОРСКОЙ 15"

БЮЛЛЕТЕНЬ ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ
на годовом общем собрании членов ТСЖ «МОРСКОЙ 15»

Инициатор / организатор Собрания: Правление ТСЖ «МОРСКОЙ 15»

Форма проведения Собрания: очно-заочная форма

Дата начала Собрания и место проведения в **ОЧНОЙ ФОРМЕ**: «10» июля 2025г. в 19 часов 00 мин. по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит.А, пом.2-Н (паркинг).

При отсутствии кворума собрание переходит в заочную форму.

Дата/время начала и окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование в **ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ**: с «10» июля 2025 г. 19 часов 00 мин. - «30» июля 2025 г. 20 часов 00 мин. включительно.

Адрес (место), для передачи решений собственников, голосовавших в заочной форме: 197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит. А, пост охраны во 2-ой парадной или путем почтового направления по адресу ТСЖ.

Сведения о собственнике нежилого помещения/квартиры или о его уполномоченном представителе:

ФИО физ. лица / наименование юр.лица

Помещения собственника в МКД № квартиры/№ помещения/ № мм	Документ/сведения подтверждающие право собственности	Площадь нежилого помещения/квартиры	Количество голосов члена ТСЖ
	<i>собственность</i>		

При голосовании по каждому вопросу повестки дня выберите только ОДИН вариант ответа!

Вопрос повестки дня	РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ СОБРАНИЯ	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1.	Процедурные вопросы Собрания:			
1.1.	Избрать счетную комиссию в составе 2-х человек с правом подписания Протокола собрания: Селицкую И.В., Присмотрова П.Н.			
1.2.	Избрать Секретарем собрания Федорова Д.А.			
1.3.	Избрать Председателем собрания Данишевского А.А.			
2.	Утвердить годовой отчет правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "МОРСКОЙ 15" за 2024год.			
3.	Утвердить заключение ревизионной комиссии ТСЖ "МОРСКОЙ 15" по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2024г.			
4.	Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ "МОРСКОЙ 15" на 2025 г.			
5.	Утвердить методику расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2025-2026 гг.			
6.	Утвердить использование электронной системы для заочного голосования на общих собраниях членов ТСЖ.			
6.1.	Определить администратора общего собрания - Данишевского Антона Александровича, адрес: Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит.А, пом.2-Н			
6.2.	Утвердить порядок приёма администратором сообщений о проведении общего собрания членов ТСЖ и решений членов ТСЖ – г.Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит.А, пом.2-Н, понедельник-пятница, с 16:00 – 18:00, нарочно.			
6.3.	Утвердить продолжительность голосования с использованием электронной системы не менее 7 и не более 30 календарных дней.			

Решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются членами ТСЖ путем принятия персональных решений в письменной форме и фиксации своего решения в бюллетене.

« _____ » _____ 2025 г.

_____ (подпись)

Смета доходов и расходов ТСЖ "Морской 15" на 2025г.

Общая площадь жил.и нежил.помещений, паркинга, м2	13 132,40
Площадь жилых помещений, м2	9 388,90
Площадь паркинга, м2	2 092,60
Площадь нежилых помещений, м2 (колясочные)	56,50
Площадь нежилых помещений, м2 (наружные офисы)	484,30
Площадь нежилых помещений, м2 (внутренние офисы)	1 110,10
Количество квартир	80,00
Количество нежил.помещ.	12,00
Количество лицевых счетов на паркинг	46,00
Итого лицевых счетов в доме	138,00

№ п/п	Наименование статей доходов и расходов бюджета	Действующий тариф расчета с 01.01.25	Действующий тариф расчета с 01.07.25	Сумма дохода за месяц, руб.	Доход на 2025 год, руб.	Расход на месяц, руб.	Расход на 2025 год, руб.
1	Управление домом	20,89	20,89	274 335,84	3 292 030,03	274 335,84	3 292 030,03
1.1	Услуги банка					4 000,00	48 000,00
1.2	Юридические услуги (дог. ООО "Петроград")					15 000,00	180 000,00
1.3	Страхование гражданской ответственности					8 333,33	100 000,00
1.4	Предоставление доступа к сервису Аренда 1С Бухгалтерия(Программн.обеспеч.)					1 108,33	13 300,00
1.5	Услуги пользования программой "Система С-300" и услуги по размещ.инфо Заказчика в ГИС ЖКХ					3 150,00	37 800,00
1.6	Внедрение в программу С-300 начисление и расчет квартплаты					437,50	5 250,00
1.7	Услуги по подгот. инф-ции к размещ. и последующ. размещению на сайте ГИС ЖКХ					2 060,00	24 720,00
1.8	Содержание офиса(оргтехника, картриджи, канцтовары и хозтовары)					8 400,00	100 800,00
1.9	Обучение сотрудников					2 000,00	24 000,00
1.10	Нотариальные услуги, почтовые расходы					833,33	10 000,00
1.11	Услуги связи (Ростелеком)+Мегафон					1 350,00	16 200,00
1.12	Вознаграждение Председатель правления ТСЖ с 01.07.25					16 536,50	198 438,00
1.13	Налоги с ФОТ-30.2% ФОТ председатель					4 994,02	59 928,28
1.14	Фонд оплаты труда замозанятым (управление+бухгалтерия)					208 750,00	2 505 000,00
1.15	Услуги паспортиста					6 600,00	79 200,00
1.16	Налоги с ФОТ-30.2% паспортист					1 993,20	23 918,40
1.17	Содержание сайта ТСЖ					440,00	5 280,00
1.18	Заказ технич.документации ГУИОН					865,00	10 380,00
1.19	Кадастровая съемка					1 500,00	18 000,00
1.20	Размещение информационн.услуг(ИП Цветкова)					515,00	6 180,00
1.21	Покрытие перерасхода на управление МКД за счет Резервного фонда см.п.16.8					-14 530,39	-174 364,65
2	Содержание общего имущ-ва, в том числе:	11,30	11,30	148 396,12	1 780 753,44	148 396,12	1 780 753,44
2.1	Содержание общего имущ-ва (жилые+нежилые)			124 749,74	1 496 996,88		
2.2	Содержание общего имущ-ва (паркинг)			23 646,38	283 756,56		
2.3	Аварийно-диспетчерское обслуживание Паритет_000					9 489,00	113 868,00
2.4	Фонд оплаты труда (сантехник 18216,00 , слесарь-электрик 18216,00) с 01.07.25 расчеты с замозанятыми см.п.2.6					18 216,00	218 592,00
2.5	Налоги с ФОТ по договору ГПХ					5 501,23	66 014,78
2.6	Фонд оплаты труда (сантехник 25000,00 , слесарь-электрик 25000,00, марстер по обслуживанию дома 80000,00) с 01.07.25 расчеты с замозанятыми					65 000,00	780 000,00
2.7	Ремонтные работы и материалы					24 485,09	293 821,12
2.8	Благоустройство территории (кустарники, газоны, подкормка, озеленение)					25 000,00	300 000,00
2.9	Остаток на Резерв					704,80	8 457,54
3	Текущий ремонт общего имущ-ва	21,18	35,00	278 144,23	3 337 730,78	278 144,23	3 337 730,78
3.1	Текущий ремонт общего имущ-ва (жилые+нежилые)			310 107,98	3 721 295,78		
3.2	Текущий ремонт общего имущ-ва (паркинг)			58 781,13	705 373,61		
3.3	План затрат на Текущий ремонт (приложение №1 к смете)					278 144,23	3 337 730,78
4	Уход за предоставленными ковровыми изделиями	1,37	2,40	21 749,13	260 989,56	21 749,13	260 989,56
4.1	Сервис сменных ковров (договор с ООО "НОВА СЕРВИС 78" по 31.03.25), с 01.04.25 дог.с ООО "Вирджиния"					21 749,13	260 989,56

5	Санитарное содержание придомовой территории	5,63	8,63	93 634,01	1 123 608,14	93 634,01	1 123 608,14
5.1	Санитарное содержание придомовой территории					95 000,00	1 140 000,00
5.2	Покрытие перерасхода за счет Резервного фонда см.п.16.1					-1 365,99	-16 391,86
6	Санитарное содержание лестниц	4,28	8,97	62 575,78	750 909,30	62 575,78	750 909,30
6.1	По договору, уборка,клининг ООО Патриот-Комфорт					50 000,00	600 000,00
6.2	Остаток на Резерв					12 575,78	150 909,30
7	Содержание и ремонт ПЗУ (Домофон)	0,31	0,95	8 273,41	99 280,94	8 273,41	99 280,94
7.1	Технич. Обслуж.ПЗУ Стронг_000					12 000,00	144 000,00
7.2	Покрытие перерасхода за счет Резервного фонда см.п.16.3					-3 726,59	-44 719,06
8	Обслуживание систем видеонаблюдения	0,19	1,30	9 783,64	117 403,66	9 783,64	117 403,66
8.1	Видеонаблюдение АО "ЭлектронТелеком" по договору					2 500,00	30 000,00
8.2	РЕЗЕРВ Модернизация с-мы видеонаблюдения					7 283,64	87 403,66
9	ОДПУ	0,54	1,31	12 147,47	145 769,64	12 147,47	145 769,64
9.1	Тех.обслуж. ком. узла учета т/энергии ООО"ЭМАС Строй" по апрель25					2 372,88	28 474,56
9.2	Тех.обслуж. ком. узла учета т/энергии ООО"Мегахит"с 01.05.25					5 400,00	64 800,00
9.3	Проверка и диагностика ОДПУ					5 028,83	60 345,96
9.4	За счет резервного фонда п.16.4					-654,24	-7 850,88
10	Охрана	23,23	23,23	305 065,65	3 660 787,82	305 065,65	3 660 787,82
10.1	ООО "ОП Кронус"-охране услуги (в м-ц 305000,00 по янв.25) с февр.25-Гвардия_000					213 333,33	2 560 000,00
10.2	ООО "МК "КИВЕР" Охранная сигнализация(в месяц 3000,00)					3 000,00	36 000,00
10.3	Остаток по статье/в резервный фонд					88 732,32	1 064 787,82
11	Содержание и ремонт лифтов (с 01.07.25 нежилым и паркингу не начисляется)	1,66	4,27	28 005,61	336 067,33	38 858,43	336 067,33
11.1	Оплата за тех.обслуж.лифтов (ООО"Метеор Лифт")					21 816,00	261 792,00
11.2	Услуги по диагностике лифтов (1раз/год)					2 915,00	34 980,00
11.3	Страхование лифтов САО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"					110,00	1 320,00
11.4	Обучение ответственных (2 чел)					1 750,00	21 000,00
11.5	Материалы/запчасти					8 333,33	100 000,00
11.6	ОДС (АО "ЭлектронТелеком") по договору					3 934,10	47 209,20
11.7	Покрытие перерасхода за счет Резервного фонда см.п.16.5					-10 852,82	-130 233,87
12	Санитарное содержание паркинга	26,19	26,19	54 805,19	657 662,33	54 805,19	657 662,33
12.1	Ежемесячное обслуживание по договору ООО Патриот Комфорт					45 000,00	540 000,00
12.2	Аренда поломоечной машины ежемес.договор					31 000,00	372 000,00
12.3	Покрытие перерасхода за счет Резервного фонда см.п.16.7					-21 194,81	-254 337,67
13	Технич.содержание ворот паркинга с 01.07.25г.		1,00	2 092,60	25 111,20	2 092,60	25 111,20
14	Технич.обслуж.систем вентиляции паркинга с 01.07.2025		4,50	5 493,08	65 916,90	5 493,08	65 916,90
14.1	Обслуживание системы вентиляции по дог. СЦ Эльтон					8 000,00	96 000,00
14.2	За счет резервного фонда см.п.16.6					-2 506,93	-30 083,10
15	АППЗ (автомат.установка.пожаротушения)	0,96	0,96	11 076,48	132 917,76	11 076,48	132 917,76
15.1	Технич.обслуживание АППЗ (ООО "Эльтон-Инжиниринг") по Договору					10 951,67	131 420,04
15.2	Отаток Резерв					124,81	1 497,72
16	Резервный фонд	6,08	6,08	79 844,99	958 139,90	79 844,99	958 139,91
16.1	Покрытие затрат за счет Резервного фонда. Перерасход статьи Санитарн.содерж.придом.террит. см. п.5.2					1 365,99	16 391,86
16.2	Механизированная уборка снега (по договору)					2 083,33	25 000,00
16.3	Покрытие перерасхода ПЗУ см.п.7.2					3 726,59	44 719,06
16.4	Покрытие ОДПУ см.п.9.4					654,24	7 850,88
16.5	Покрытие на материалы для лифтов см.п.11.7					10 852,82	130 233,87
16.6	Покрытие с-мы вентиляции см.п.14.2					2 506,93	30 083,10
16.7	Покрытие перерасходаСанит.содерж.паркинга за счет Резервного фонда см.п.12.3					21 194,81	254 337,67
16.8	Покрытие перерасхода на управление МКД за счет Резервного фонда см.п.1.21					14 530,39	174 364,65
16.9	Остаток Резервного фонда/затраты на материалы для сод.общ.имущ-ва					22 929,90	275 158,82

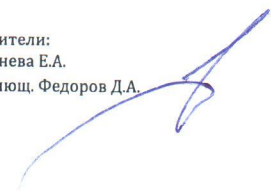
17	Обращение с твердыми коммунальными отходами, руб./м2 (Тариф устанавливается распоряж. Комитета по тарифам СПб)-услуги оказывает АО «Невский экологический оператор»	8,78 руб./м2 (1367,57 руб./м3)	9,83 руб./м2 (1530,31 руб./м3)	1 048 376,57	1 048 364,57	87 363,71	1 048 364,57
18	ХВС/Холод.водопотребление(Тариф устанавливается распоряжением Комитета по тарифам СПб)	36,54 руб./м3	42,42 руб./м3	65 000,00	780 000,00	65 000,00	780 000,00
19	Водоотведение ХВС (Тариф устанавливается распоряжением Комитета по тарифам СПб)	36,54 руб./м3	42,42 руб./м3				
20	ХВС на ОДН нежилые помещ. (расход холодного водоснабжения на общедомовые нужды)	51,22 руб./м3	60,95 руб./м3				
21	Водоотведение ХВС на ОДН нежилые помещ. (расход холодного водоснабжения на общедомовые нужды)	60,00 руб./м3	71,40 руб./м3				
22	Канализирование ГВС (Тариф устанавливается распоряжением Комитета по тарифам СПб)	36,54 руб./м3	42,42 руб./м3				
23	Отопление нежилые помещения (Тариф устанавливается распоряжением Комитета по тарифам СПб)	2829,55 руб/ 1Гкал	3244,58 руб/ 1Гкал	82 500,00	990 000,00	82 500,00	990 000,00
24	Электроснабжение ОДН (Тариф устанавливается распоряжением Комитета по тарифам СПб)	День-5,30 Ночь-2,90	День-5,98 Ночь-3,26	75 000,00	900 000,00	75 000,00	900 000,00
25	ИТОГО:				20 463 443,32		20 463 443,32

**В целях недопущения перерасхода по отдельным статьям допускается производить перераспределение расходов, за исключением статьи текущий ремонт.

Согласовано с правлением ТСЖ и ревизионной комиссией

Председатель правления ТСЖ "Морской 15"

 Данишевский А.А.

Исполнители:
бух.Окунева Е.А.
управляющ. Федоров Д.А. 

Санкт-Петербург

25.05.2024г.

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «МОРСКОЙ 15» ЗА ПЕРИОД с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.

Правление ТСЖ «Морской 15» осуществляло свою деятельность за отчетный период в рамках положений ст.ст.147-149 ЖК РФ.

В соответствии с Уставом, за отчетный период было проведено 6 заседаний правления ТСЖ, по вопросам текущей деятельности и компетенции Правления.

По основным статьям бюджета в отчетном периоде ТСЖ были проделаны в т.ч. следующие работы, закуплены материалы и оборудование, а именно:

Статья «Текущий ремонт»:

1. Обследование фасада и кровли для подготовки заключения о возможности проведения капитального ремонта.
2. Ремонтные работы на фасаде МКД на стене кв.№ 13,15,47,49 со стороны Морского пр. – демонтаж плитки, удаление солевых отложений, плесени, грибка, грунтовка, герметизация, оштукатуривание, монтаж теплоизоляции, пароизоляция, монтаж плитки.
3. Мелкие ремонтные работы – регулировка и смазка доводчиков дверей на кровлю и в парадные, осмотр и ремонт, регулировка двери на лестницу запасного выхода 2-й парадной, регулировка (слесарные работы) двери в водомерный узел.
4. Ремонт первой парадной (потолки, освещение, напольная плитка, отделка стен, двери)
5. Ремонт петель въездных ворот, регулировка привода ворот МКД со стороны д.11 по Морскому пр.
6. Замена доводчика и ремонт петель на калитке со стороны Константиновского пер.
7. Замена переговорного устройства домофона УКП-12.
8. Ремонтные работы с гидроизоляцией террасы квартиры 49
- 11.Комплекс ремонтных работ на фасаде МКД – установка (с демонтажем старого клеевого основания и грунтованием) гранитных плит с подпиливанием под размер.
12. Монтаж прижимных планок витражного остекления фасада МКД с герметизацией бутиловой лентой.
13. Монтаж стопоров-ограничителей в сливных трубах балконов.
14. Демонтаж дефектного гранитного камня с фасада, очистка гранита от клея, герметика, восстановление, монтаж гранита на фасад.
15. Покраска входных дверей в первой парадной.
16. Ремонт насоса WILO DPL 50/115-0.75/2 в помещении ИТП МКД;
17. Ремонт металлического покрытия парапета на крыше над кв.№20, кв.№49, №69.
18. Обследование фасада и примыканий балкона кв.№40 и №45 в связи с протечками, со вскрытием витражного остекления, прижимных планок, монтаж бутиловой ленты.
19. Покраска эмалью (с зачисткой металла, ржавчины, грунтовкой) калитки и въездных ворот со стороны ул. Гребной, а также ворот и забора со стороны Морского пр. д. 11.
20. Ремонт/сварка петель въездной калитки со стороны Морского пр. д. 11.

Статья «Резервный фонд»:

1. Юридические услуги, Судебные расходы, Пени по договорам ООО «Петербургтеплоэнерго», ГУП «Водоканал», Проведение строительного-технического обследования. Услуги по дополнительной уборке территории в декабре 2024г., Услуги по уходу за предоставленными ковровыми изделиями – дополнительная замена ковров, Услуги по содержанию общедомового имущества МКД в пределах лимита, предусмотренного на отнесение в месяц за счет Резервного фонда.
Всего на сумму 825 220,00 руб.

Статья «Содержание общедомового имущества»:

1. В зимние периоды осуществлена очистка МКД от снега, оконных отливов, водоотводных труб с балконов/террас от сосулек, наледи, снега методом промышленного альпинизма;
2. Гидродинамическая прочистка канализационной сети МКД.
3. Сезонная помывка фасадного остекления МКД методом промышленного альпинизма и автовышки.
4. Помывка и чистка облицовочного камня фасада МКД от высолов и грязи в весенний период.
5. Подготовка и сдача ИТП МКД к отопительным сезонам, в т.ч. инспектору ООО «Петербургтеплоэнерго» и Администрации Петроградского района, пневмо/гидропневматическая промывка и опрессовка системы.
6. Регулировка автоматики ворот паркинга; регулировка привода ворот.
7. Заполнение портала ГИС ЖКХ во исполнение действующего законодательства.
8. Озеленение внутридворовой территории - посадка растений, хвойных насаждений, закупка цветов, посадочного материала и грунта, обустройство декор клумбы у третьей парадной МКД, уход за зелеными.
9. Ежегодное страхование и техническое освидетельствование лифтов.
10. Ежегодная проверка и очистка вентиляционных каналов.
11. Проведено ежегодное обучение ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию ТПЭ и ТС, ответственного за электрохозяйство и их заместителей в соответствии с действующим законодательством.

Осуществлен ежегодный монтаж/демонтаж новогодних украшений, навесных гирлянд на деревья во дворе, украшение новогодней елки внутри двора МКД.

Общая непогашенная задолженность собственников перед ТСЖ по состоянию на 31.12.2024г. составляет 1,942 млн рублей.

Для снижения указанной задолженности ТСЖ за отчетный период были предприняты следующие меры:

- рассылка досудебных претензий, устные переговоры с собственниками;
- подача исковых заявлений и заявлений на вынесение судебных приказов в суд, а именно:

Период	Сумма, предъявленная к взысканию, руб.	Действия
2024	128 017	Подано заявление, вынесено судебное решение (ответчиком подана кассационная жалоба)

У многих собственников имеется постоянная задолженность за период 2-3 месяца. Данная несвоевременность в оплате напрямую влечет задолженность ТСЖ перед поставщиками.

По состоянию на 31.12.2024г. задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг и ресурсов составляла 2 920 893,25 рублей.

Предписаний в адрес ТСЖ со стороны надзорных органов – Государственной жилищной инспекции СПб, Прокуратуры, МЧС – за отчетный период не имеется.

Председатель правления ТСЖ «Морской 15»

Данишевский А.А.

По результатам работы Правления в 2024 году ТСЖ «Морской 15» имеет следующие итоги:

1.1. Таблица №1 «Движение денежных средств по расчетному счету»

Остаток денежных средств на 01.01.2024 г.	1 636,65
Поступило за 2024 г. (платежи от собственников за ЖКУ)	17 336 227,56
Поступило за 2024 г. (прочие доходы-страх. возмещение)	2 000,00
Поступило за 2024 г. (возврат ошибочных платежей)	121 120,95
Всего поступило средств за 2024 г.	17 459 348,51
Оплачено поставщикам за 2024 г.	13 110 139,55
Оплачено ресурсоснабжающим организациям за 2024 г.	2 879 056,86
Выплата по договорам ГПХ (гражданско-правового характера)	747 922,00
Оплата Единого налогового платежа	401 696,24
Перечислено на хоз.расходы (авансовые отчеты)	17 795,00
Расходы на услуги банка (обслуживание расчетного счета)	82 999,52
Всего израсходовано средств за 2024 г.	17 239 609,17
Остаток денежных средств на 01.01.2025 г.	221 375,99

1.2. Таблица №2 «Дебиторская и кредиторская задолженность»

Задолженность собственников МКД за ЖКУ на 01.01.2025г. (в т.ч. начисления за декабрь 24г.)	1 942 673,75
Задолженность собственников МКД за Целевые взносы на 01.01.2025	266 259,07
Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 01.01.2025г.(учитывая предоплату 492 798,79 руб.)	2 920 893,25

Заключение
Ревизионной Комиссии ТСЖ Морской 15» по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

«25» мая 2025г.

г. Санкт-Петербург

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Морской 15» проводилась в период с 01 апреля по 25 мая 2025 г. комиссией в составе независимого консультанта Окуновой Еленой Александровной и ревизорами ТСЖ «Морской 15» Макаровой Е.Ф.(кв.61) и Гаспарян Т.Ф. (кв.4) на основании протокола Правления от 3 марта 2025 г. №3/25

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности по управлению Товариществом исполняли: председатель правления Данишевский А.А. и члены правления в составе 5 человек, избранные общим собранием.

Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета в Товариществе, а также начисление квартплаты и проведение платежей от жильцов в 2024 г., оказывал Индивидуальный предприниматель Габриелян Наталья Валентиновна по договорам на оказание услуг от 01.01.2024 г. и от 01.06.2024г. ИП Габриелян Н.В. для оказания услуг в ТСЖ «Морской 15» привлекал третье лицо: Павловскую Елену Владимировну

Цель проведения ревизии: объективная независимая проверка деятельности бухгалтерии, её оценка, формирование заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 г.

1. Объем ревизионной проверки

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2024г. были затребованы нижеперечисленные документы, но бухгалтерия не предоставила эти документы в полном объеме, в связи с чем проверка затянулась по срокам.

Список документов, которые запрашивались у бухгалтера :

1	Утвержденная смета доходов и расходов на 2024г.
2	Утвержденные тарифы на 2024г.
3	Учетная политика по бухгалтерскому учету на 2024г.
4	Оборотно-сальдовая ведомость за 2024г. По субсчетам
5	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.51 с группировкой по дням за 2024г.
6	Анализ сч.51 за 2024г с группировкой по кор.счетам "по суб.счетам кор.счетов"
7	Оборотно-сальдовая ведомость по Спец.счету на кап.ремонт с группировкой по дням за 2024г.
8	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.60 за 2024г. Развернуто по контрагентам/договорам и развернуто по контрагентам/договорам/документы расчетов с контрагентами
9	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.62 за 2024г. Развернуто по контрагентам/договорам и развернуто по контрагентам/договорам/документы расчетов с контрагентами
10	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.10 за 2024г. Развернуто по номенклатуре и количеству
11	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.70 за 2024г. Развернуто работники организации/по месяцам
12	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.68 за 2024г. Развернуто по субсчетам/виды платежей в бюджет, периодичность по месяцам
13	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.69 за 2024г. Развернуто по субсчетам/виды платежей в бюджет, периодичность по месяцам
14	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.76 за 2024г. По контрагентам и договорам

15	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.71 за 2024г. По работникам организации и по месяцам
16	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.86 за 2024г. По субсчетам целевого использования
17	Карточки сч.86 за 2024г. Развернуто по каждой статье целевого использования
18	Оборотно-сальдовая ведомость по сч.МЦ за 2024г. По номенклатуре и количеству
19	Анализ сч.90, 91, 99 за 2024г
20	Договоры с поставщиками товаров, работ, услуг, действующими в 2024г.
21	Акты выполненных работ, УПД, накладные за 2024г. На бумажном носителе
22	Ведомости начислений по квартплате за 2024г. Ежемесячно по статьям
23	Оборотно-сальдовые ведомости за каждый месяц в 2024г -по квартирам
24	Если УСН, книга доходов и расходов за 2024г.
25	Перечень отчетности, которая сдавалась в 2024г. в ИФНС, фонды.

Все оборотно-сальдовые ведомости за 2024г. необходимо было прислать в формате Excel Правлению ТСЖ на электронную почту ТСЖ в срок до 16 марта 2025 г, а также предоставить их на бумажном носителе.

Дополнительно необходимо было подготовить архив документов за все предыдущие года (обязательно должны быть 2021, 2022, 2023) по перечню за 2024г. Все оборотно-сальдовые ведомости требовалось распечатать на бумажном носителе.

Несмотря на неоднократные запросы со стороны правления в адрес ИП Габриелян Н.В., Архив бухгалтерских документов не был передан ревизионной комиссии для проверки. Оборотно-сальдовые ведомости за период 2021, 2023, 2024гг. также не были предоставлены.

Электронная база по ведению бухгалтерского учета за 2024г. на компьютер ТСЖ «Морской 15» не была выгружена. Бухгалтерский учет бухгалтер вела на своем личном ПК, используя лицензию ТСЖ «Морской 15». Когда возник вопрос переноса электронной базы на ПК ТСЖ «Морской 15», база не загрузилась из-за того, что долгое время не обновлялась. Получается, что за период 2023г.-2024г. электронные базы бухгалтер не архивировала на ПК ТСЖ «Морской 15».

После частичного восстановления электронной базы, были проанализированы расходы и доходы ТСЖ «Морской 15». Анализ представлен в следующих таблицах:

Таблица 1. Движение денежных средств по основному расчетному счету за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г

Остаток на расч.счете на 01.01.2024	1 636,65	
	Поступило на расчетный счет	Списано с расч. счета
Аксиома СПБ ООО за строит/техн надзор за гидроизол.террасы кв.49 МКД		24 500,00
Аксиома СПБ ООО за строительный контроль за выполнением строит. работ в парадной №3 МКД		12 500,00
Асила СПБ ООО услуги уборки		1 601 288,24
Бабкин Дмитрий Юрьевич ремонт свет		29 680,00
Бастион ООО за элементы для потолка Грильято		187 040,30
Бачой Эдуард Викторович ИП за алмазное бурение отверстий		9 700,00
Бегет ООО пополнение хостингового счета		5 281,00
Видеозащита,ру ООО Оплата Диагностики дверных замков электромагнитных		13 500,00
ВИДЖИЭЛ КОНТРОЛ ООО за комплектующие VLG Патруль для нужд МКД		5 280,00
ВИЗАНТИЯ ООО за натуральный камень плитка		44 356,74
ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП Водопотребление/водоотведение		707 986,89
ВСЕСВЕТОДИОДЫ ООО Светодиодные светильники		79 766,40
Габриелян Наталья Валентиновна ИП Услуги ведения бухгалтерского учета		973 268,12
ДРИГЕЛЬ ГРУПП ООО выезд специалиста для определения неисправности подъемно-секционных ворот паркинга		4 000,00

Дубков АВ с/зан за выполненные работы по ремонту 1 парадной		40 000,00
Дубков АВ с/зан покр сфер/люк/ворота от 01.04.24 за работы по ремонту общего имущества		66 088,00
Дубков АВ с/зан по договору № брус 4я пар от 31.07.24 за работы по ремонту общего имущества		38 280,00
Дубков АВ с/зан Доп работы по ремонту общего имущества		16 000,00
Дубков АВ с/зан по Договору № приямок 4 пар от 01.07.24 за работы по ремонту общего имущества		25 000,00
Дубков АВ с/зан Рем фасад гранит от 14.06.24 за работы по ремонту общего имущества		164 900,00
Дубков АВ с/зан рем/ограда/поликарбонат от 04.04.24г.за работы по ремонту общего имущества		176 297,00
Дубков АВ с/зан по договору № труб /откос от 30.08.24 за работы по ремонту общего имущества		59 500,00
Дубков АВ с/зан по договору №вент прям 4я от 04.10.24 за работы по ремонту общего имущества		11 400,00
Дубков АВ с/зан по Договору №гидро крыльцо от 23.05.24г.за работы по ремонту общего имущества		99 800,00
Дубков АВ с/занпо Договору №гидро лестница терраса от 11.07.24 за работы по ремонту общего имущества		142 380,00
Дубков АВ с/зан по Договору №рем балкон 15кв от 22.08.24 за работы по ремонту общего имущества		85 437,00
Дубков АВ с/зан по Договору №рем крыльцо 12н/33н от 25.06.24 за работы по ремонту общего имущества		64 650,00
Дубков АВ с/зан по договору №рем стен 48 от 07.10.24 за работы по ремонту общего имущества		11 996,00
Жакевич Елена Юрьевна ИП Погрузка и вывоз строит.мусора		98 730,00
Изотов ЮВ ИП за выполненные работы по ремонту фасада		35 000,00
Изотов ЮВ ИП за выполненные работы по осмотру и ремонту фасада		12 000,00
Изотов ЮВ ИП за выполненные работы по осмотру и ремонту фасада		42 050,00
Изотов ЮВ ИПза выполненные работы по ремонту и герметизации фасада		35 000,00
Изотов ЮВ ИПза выполненные работы по очистке кровли МКД от снега и наледи		75 200,00
Изотов ЮВ ИПза выполненные работы по ремонту фасада		59 600,00
Изотов ЮВ ИПза выполненные работы по ремонту фасада		120 000,00
Изотов ЮВ ИПза выполненные работы по ремонту и герметизации фасада		78 000,00
Инженерный Центр "Ликон" ООО Оплата частичного тех. освидетельств. Лифта		1 518,07
ИП Лебедев Сергей Юрьевич за услуги автовышки		70 000,00
ИП Левковский А.Н. на сантехнические работы по ремонту канализации в паркинге		21 200,00
ИП Надыршин А.И. за замену насоса и частотного преобразователя ГВС в ИТП жилой части МКД		84 000,00
ИП Надыршин А.И. за подготовку ИТП здания к отопительному сезону 2024-2025		55 000,00
ИП Цветкова Л.Ю.за оказание информационных услуг		23 010,00
ИП Чегодаев М.В.за лифтовой портал, монтаж лифтового портала, доставку лифтового портала для нужд 6 эт 2 парадной		51 000,00
КАЛИНИЧЕНКО ПВ ИП работы по уборке и вывозу снега с территории		30 100,00
Керимов Тимур Абдулкеримович ИП за изготовление и установку пандуса		14 000,00
КИВЕР МК ООО за охранные услуги и тех. обслуживание системы охранной сигнализации		36 000,00
Косарева Гульнара Салаватовна ИП за тех обследование фасада и кровли		75 000,00
КРОНУС ОП ООО охранные услуги		3 330 000,00
Куприянов Роман Александрович ИП Резистор, усилители, ремонт усилителя мощности	15 530,00	17 000,00
ЛБС ООО за удаленное обновление ПП Учет ТСЖ		12 000,00
М-ПРОФИЛЬ ООО за сантехнические товары для нужд МКД		18 650,00
Максидом ООО за светильник встраиваемый		1 506,00
Малекиянец Дмитрий Вячеславович ИП за работы по ремонту террасы кв.49 МКД		727 000,00
Маслюков-Малов Михаил Сергеевич ИП Услуги управляющего МКД		1 300 844,05
МАТЕРИК ООО за сантехнические материалы для нужд		19 287,00
МЕТЕОР Лифт ООО Технич.обслуживание лифтов		251 712,00

МЕТЕОР Лифт ООО за работы по замене комплекта из 3-х тяговых ремней		151 007,00
МЕТЕОР Лифт ООО за замену крепежа поручня кабины лифта		7 164,00
Минимакс ООО за электротовары для нужд МКД (лампы светодиодные, лампы линейные, стартеры)		19 586,63
Наша услуга ООО за комплекс услуг по помывке фасадного остекления		280 000,00
Невский экологический оператор АО Вывоз мусора		783 625,22
НОВА СЕРВИС 78 ООО услуги по аренде и обслужив ковровых покрытий		175 574,00
Петербургская сбытовая компания АО Свет		732 421,62
Петербургтеплоэнерго ООО теплоснабжение	105 590,95	655 023,13
Петров Вячеслав Сергеевич с/зан Озеленение, посадка цветов		58 770,00
Петрович Строительный Торговый Дом ООО Стройматериалы		6 776,80
ПЛУТОС ООО по договору №рем тер 49 от 09.09.24 (по письму ООО "Плутос" от 09.09.2024)		461 000,00
Приоритет ООО за аварийно-техническое обслуживание		113 868,00
Расков Антон Александрович за услуги по ремонту фиксаторов входной двери 3-й парадной		11 000,00
Ростелеком Петербургский филиал ПАО		12 136,15
САО РЕСО-ГАРАНТИЯ Страхование лифтов		1 320,00
Стронг ООО Сервисное обслуживание		60 000,00
Стронг ООО Замена кнопок открытия ворот		1 600,00
Стронг ООО за установку стопорного устройства (ворота МКД)		2 800,00
Стронг ООО за монтаж электромагнитного замка (вход в паркинг,ворота МКД)		3 200,00
Стронг ООО за замену кабеля и БП 1 А (камера терраса) в системе видеонаблюдения		1 900,00
Стронг ООО Обновление с-мы видеонаблюдения		109 350,00
Стронг ООО Замена кнопки выхода		980,00
Суман Людмила Юрьевна с/зан за ремонтные работы крыльца 2 парадной МКД		43 382,00
СЦ "Эльтон" ООО доплата за ремонт теплообменного аппарата		5 750,00
СЦ "Эльтон" ООО за обслуживание системы вентиляции в паркинге		40 000,00
ТД ТЕРРА-ТЕХНОЛОГИИ ООО за грунт плодородный в мешках (с доставкой)		16 250,00
ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС ООО за сопровождение ПП системы 1С Предприятие		4 800,00
ТЭС ООО за насос циркуляционный и частотник		180 043,62
Цветковский Дмитрий Николаевич ИП за противопожарную дверь		42 069,00
Центр электронной отчетности ООО за право использования Web системы СБИС модуль ЭО-Базовый УСНО		7 400,00
Черника Медиа ООО за информационные стенды		22 980,00
ЧОУ ДПО "ИПБОТСП" Обучение по теме "Безопасная эксплуатация и обслуживание электроустановок		7 000,00
ЭлектронТелеком АО обслуж.сист. Видеонаблюдения		46 900,00
ЭлектронТелеком АО обслуж.ОДС		78 695,60
ЭлектронТелеком АО ТВ антенна		116 160,00
Эльтон-Инжиниринг ООО за КТО системы АППЗ паркинг		145 491,71
ЭМАС Строй ООО за поверку ПРЭМ и КТПТР УПД		20 025,60
ЭМАС Строй ООО за поверку и диагностику общедомовых приборов учета		40 728,00
ЭМАС Строй ООО выполн.работ тех.обслуж. ком. узла учета т/энергии		128 135,52
Оплата за оказанные услуги и возврат ВСЕГО	121 120,95	15 989 196,41
Поступление от САО РЕСО-ГАРАНТИЯ страх.возмещ.	2 000,00	

Оплата Единого налогового платежа		401 696,24
Возмещение по авансовым отчетам		17 795,00
Поступления по ЖКУ, целевые взносы	17 336 227,56	
Выплаты по договорам ГПХ		747 922,00
Услуги банка		82 999,52
Оборот Итого	17 459 348,51	17 239 609,17
Остаток на расч.счете на 31.12.2024	221 375,99	

Таблица 2. Движение денежных средств по специальному расчетному счету Взнос на капитальный ремонт МКД за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г

Остаток на спец. счете на 01.01.2024	9 137 239,25
Поступило на специальный расчетный счет за 2024г.	2 249 154,41
Списано со специального расчетного счета	0,00
Остаток на спец. счете на 31.12.2024	11 386 393,66

Таблица 3. Анализ начислений и затрат (сч.86.02 бух.учета)

Назначение целевых средств	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
		Затраты	Начисления	
<...>			14 723,21	14 723,21
АППЗ		131 420,04	142 919,49	11 499,45
Водоотведение		449 530,92	422 869,05	-26 661,87
Водопотребление		258 062,64	-23 945,81	-282 008,45
Вывоз мусора /Обращение ТКО		989 046,84	989 245,68	198,84
Обслуживание видеонаблюдения		30 000,00	30 000,00	0,00
Обслуживание лифтов		272 034,07	257 585,28	-14 448,79
ОДПУ		85 423,68	85 423,68	0,00
ОДС (ПЗУ)		47 209,20	47 209,20	0,00
Отопление		520 111,01	610 969,32	90 858,31
Охрана		3 410 000,00	3 410 000,00	0,00
Резервный фонд		153 095,69	825 220,00	672 124,31
Содержание общедомового имущества		1 620 520,63	1 619 538,14	-982,49
ТВ антенна		87 840,00	87 800,40	-39,60
Текущий ремонт		4 377 810,04	2 547 291,61	-1 830 518,43
Уборка лестниц парадных		414 484,41	424 652,49	10 168,08
Уборка паркинга		545 874,94	578 627,11	32 752,17
Уборка территории		1 104 121,62	780 793,65	-323 327,97
Управление МКД		3 102 871,65	3 167 001,54	64 129,89
Уход за предоставленными ковровыми покрытиями		183 540,00	194 717,90	11 177,90
Эл. энергия общедомовая		734 261,77	1 043 738,55	309 476,78
Итого	-969 716,79			-1 260 878,66
Всего перерасход на конец 2024г.				-2 230 595,45

Таблица 4. Анализ затрат на текущий ремонт

Затраты на текущий ремонт	Сумма
Техническое обследование фасада МКД с расчетом физического износа, техническое обследование кровли МКД с расчетом физического износа	150 000,00
Диагностика дверных замков электромагнитных для нужд МКД	13 500,00
Замена комплекта из 3-х тяговых ремней с комплектом заглушек	215 724,00
Элементы для потолка Грильято с оплатой доставки для нужд МКД	187 040,30
Ремонта теплообменного аппарата по вх.д. от 09.04.2024	69 750,00
Насос циркуляционный для нужд МКД по вх.д. от 22.04.2024	130 500,00
Изготовление и установка пандуса в МКД по вх.д. от 13.06.2024	14 000,00
Натуральный камень плитка BELLA WHITE NEW для нужд МКД	30 356,13
Натуральный камень плитка BELLA WHITE NEW для нужд МКД	14 000,61
Замена насоса и частотного преобразователя ГВС в ИТП жилой части	84 000,00
Работы по ремонту общего имущества по вх.д. от 30.06.2024	164 900,00
Работы по ремонту общего имущества по вх.д. от 30.06.2024	176 297,00
Работы по ремонту общего имущества по вх.д. от 08.07.2024	99 800,00
Выезд специалиста для определения неисправности подъемно-секционных ворот паркинга МКД по вх.д. от 10.07.2024	4 000,00
Работы по ремонту и герметизации фасада МКД	78 000,00
Противопожарная дверь для нужд МКД с доставкой	42 069,00
Ремонтные работы крыльца 2 парадной МКД	43 382,00
Алмазное бурение отверстий 130 мм/500 мм для нужд МКД по вх.д. от 26.08.2024	9 700,00
Работы по ремонту и герметизации фасада МКД по вх.д. от 28.08.2024	35 000,00
Работы по ремонту фасада МКД кв.15 по вх.д. от 12.09.2024	35 000,00
Работы по ремонту фасада МКД по вх.д. от 21.09.2024	120 000,00
Услуги по ремонту фиксаторов входной двери 3-й парадной МКД, двери в паркинг 3-й парадной МКД по вх.д. от 20.10.2024	11 000,00
Работы по ремонту общего имущества по вх.д. от 20.10.2024	11 996,00
Работы по ремонту общего имущества по вх.д. от 25.10.2024	64 650,00
Работы по ремонту общего имущества по вх.д. от 31.10.2024	85 437,00
Работы по осмотру и ремонту фасада МКД по вх.д. от 20.11.2024	12 000,00
Работы по осмотру и ремонту фасада МКД по вх.д. от 20.11.2024	42 050,00
Выполненные работы по ремонту фасада МКД кв 52 по вх.д. от 20.11.2024	59 600,00

Работы по ремонту 3 парадной по вх.д. от 30.11.2024	2 374 058,00
ИТОГО	4 377 810,04

Таблица 5. Анализ затрат за счет Резервного фонда

Затраты за счет Резервного фонда	Сумма
Неустойка по вх.д. от 07.02.2024	209,71
Неустойка по вх.д. от 17.03.2024	285,98
Возмещение госпошлины по вх.д. от 28.08.2024	600,00
Осуществление строительно- технического надзора при осуществлении работ по гидроизоляции на террасе 49 кв по вх.д. от 17.09.2024	24 500,00
Осуществление строительно- технического надзора по вх.д. от 21.10.2024	49 000,00
Возмещение ущерба кв 48 путем зачета квартплаты	54 000,00
Осуществление строительно- технического надзора по вх.д. от 25.11.2024	24 500,00
ИТОГО	153 095,69

Таблица 6. Анализ затрат за счет статьи Управление МКД

Затраты за счет статьи Управление МКД	Сумма
Услуги сантехника	210 312,00
Услуги электрика	210 312,00
Услуги управляющего	1 202 291,05
Услуги паспортистики	76 200,00
Вознаграждение председателю ТСЖ	400 896,00
Услуги бухгалтера	745 399,40
Начисление страховых взносов 30%	257 461,20
ИТОГО	3 102 871,65

Таблица 7. Анализ затрат за счет статьи Содерж. Общ.имущ-ва

Затраты за счет статьи Содерж.общ.имущ-ва	Сумма
Работы по монтажу светильников на территории МКД по вх.д. от 05.11.2024	29 680,00
Пополнение хостингового счета (договор 1300015) по вх.д. от 18.06.2024	5 281,00
Комплекующие VLG Патруль для нужд МКД. по вх.д. от 26.08.2024	5 280,00
Светодиодные светильники с доставкой для нужд МКД	79 766,40
Дубков Алексей Валентинович с/зан № Доп работы от 01.01.24	16 000,00
Дубков Алексей Валентинович с/зан № покр сфер/люк/ворота от 01.04.24	66 088,00
Дубков Алексей Валентинович с/зан № прямок 4 пар от 01.07.24	25 000,00
Дубков Алексей Валентинович с/зан № брус 4я пар от 31.07.24	38 280,00
Дубков Алексей Валентинович с/зан №вент прям 4я от 04.10.24	11 400,00
Дубков Алексей Валентинович с/зан № труб/откос от 30.08.24	59 500,00
Работы по очистке кровли МКД от снега и наледи по вх.д. от 31.01.2024	75 200,00
Услуги автовышки для МКД	70 000,00

Сантехнические работы по ремонту канализации в паркинге МКД	21 200,00
Подготовка ИТП здания к отопительному сезону 2024-2025	55 000,00
Оказание информационных услуг ИП Цветкова	16 830,00
Охранные услуги и тех.обслуживание системы охранной сигнализации	36 000,00
Диагностика усилителя CVGaudio ReBox-T18 для нужд МКД	1 470,00
Удаленное обновление ПП Учет ТСЖ (ООО ЛБС)	12 000,00
Светильник встраиваемый для нужд МКД	1 506,00
Выдача денежных средств в подотчет. Приобретение материалов.	17 795,00
Сантехнические материалы для нужд МКД	19 287,00
Электротовары для нужд МКД (лампы светодиодные, лампы линейные, стартеры	19 586,63
Сантехнические товары для нужд МКД с доставкой	18 650,00
Комплекс услуг по помывке фасадного остекления МКД	280 000,00
Благоустройство и озеленение придомовой территории	58 770,00
Стройматериалы для нужд МКД	6 776,80
Аварийно-диспетчерское обслуживание	113 868,00
Услуги связи	13 304,18
Сервисное обслуживание (Стронг ООО)	100 480,00
Монтаж видеорегистраторов и жестких дисков	109 350,00
Обслуживание системы вентиляции	69 600,00
Грунт плодородный в мешках (с доставкой)	16 250,00
Сопровождение программных продуктов системы "1С:Предприятие"	4 800,00
Манометры и термометры для нужд МКД	49 543,62
Права использования "Web-система СБИС" модуль ЭО-Базовый, УСНО	7 400,00
Информационные стенды для МКД	22 980,00
Обучение по теме "Устройство и тех. эксплуатация тепловых энергоустановок и электроустановок	7 000,00
Замена кнопки выхода EXIT 1000, Замена вызывной панели БВД-432 RCB	15 750,00
Замена неисправных АКБ аккумуляторные блоки	3 120,00
Поверка ПРЭМ, КТПТР, диагностика КТПТР, поверка СПТ	40 728,00
ИТОГО	1 620 520,63

2. Ведение бухгалтерского и налогового учета

2.1. Ведение бухгалтерского учета в 2024г. велось в электронном виде на платформе базы 1С Бухгалтерия 3.0, приобретенной на средства собственников ТСЖ, но установлена она была на личный ПК бухгалтера. В договоре с ИП Габриелян Н.В. на оказание услуг ведения бухгалтерского учета не было указано программное обеспечение для ведения бухгалтерского учета и для начисления квартплаты. Также в договоре не указано, что необходима обязательная архивация регистров учета в электронном виде и на бумажном носителе.

Бухгалтерская и налоговая отчетность, а также отчеты в налоговые и внебюджетные фонды, отправлялись в электронном виде по системе СБИС с использованием сертификата ЭЦП (заключен договор на использование Web системы СБИС модуль ЭО-базовый УСНО с ООО «Центр электронной отчетности»). В ходе просмотра сданных отчетов, входящих писем и требований из Налоговой по системе СБИС, были выявлены недочеты при сдаче отчетности, не перечислялись в указанный срок налоги, подлежащие удержанию и перечислению налоговым агентом, в следствие чего были предъявлены к ТСЖ «Морской 15» штрафы и пени.

На основании актов сверки с налоговой МИ ФНС №25:

За 2022г. был начислен штраф в размере 12 753,00 руб. по налогу НДФЛ; по страховым взносам на ОПС были уплачены Пени 17 324,33руб. По страховым взносам на ОМС уплачены Пени 4008,27руб. По налогу НДФЛ уплачены Пени 2957,60руб.

Штраф за налоговые правонарушения Уплачено в 2022г. 1125,00руб.,

Итого за 2022г. Пени, штрафы на общую сумму 38 168,20 руб.

За 2023г. на основании Справки о принадлежности сумм денежных средств от МИ ФНС: Сумма пеней составила 15 027,52 руб., штрафы на 625.00 руб.

Итого за 2023г. Пени, штрафы на общую сумму 15 652,52 руб.

За 2024г. На основании Справки о принадлежности сумм денежных средств от МИ ФНС: Сумма Пени составила 3845,45 руб., плюс штрафы на 3500,00руб.

Итого за 2024г. Пени, штрафы на общую сумму 7345,45 руб.

За 2025г. с 01.01.25 по 05.05.25г. поступили требования на пени на общую сумму 1751,95 руб.

Всего за период 2022г.-май 2025г. Начисленные Пени и штрафы составили 62 018,12 руб.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через основной банковский расчетный счет, открытый в ПАО «Банк Санкт-Петербург» № 40703810190270000053

Основными источниками поступления денежных средств на расчетный счет ТСЖ являются членские взносы собственников, которые начисляются по отдельным статьям учета и ежемесячно включаются в счет-квитанции.

Пени за просроченные платежи по жилищно-коммунальным услугам и взносам на капитальный ремонт не начислялись. Правлению рекомендовано ввести начисление Пени согласно ст.155 ЖК РФ.

2.2. По результатам проверки учет бухгалтерского сч.51 Основной расчетный счет и сч.55 Специальный расчетный счет по взносам на капитальный ремонт дома, подтверждается соответствием остатков на банковском счете. Но обороты по сч.51 не совпадают с банковской выпиской. Неправильно учитывается комиссия Сбербанка 0,2%, удержанная при переводе оплат от физических лиц. Платежные поручения в программе 1С, бухгалтер не формировал, платежи формировались сразу в банке. Если программа 1С позволяет формировать платежные поручения, необходимо использовать этот ресурс.

В течение 2024 года денежные средства, находящиеся на специальном расчетном счете по взносам на капитальный ремонт дома не размещались на неснижаемом остатке, в результате чего ТСЖ не получало дополнительную прибыль.

2.3. Авансовые отчеты на сумму 17795, 00 рублей. Не предоставлены.

2.4. Расчеты с работниками

Расчеты с работниками ТСЖ производятся по договорам возмездного оказания услуг и по договорам с самозанятыми физическими лицами. В ТСЖ нет штатного расписания. За период 2024г. по договорам возмездного оказания услуг было начислено на общую сумму 897720,00 руб. задолженность перед работниками по состоянию на конец 31.12.2024г. составила 33094,00 руб. В программе 1С Бухгалтерия не задействована опция начисление оплаты труда по договорам ГПХ работникам, которым выплата производится по договорам возмездного оказания услуг. В связи с этим налог НДФЛ не формируется в программе автоматически, а вводится бухгалтером ручной корректировкой при вводе акта выполненных работ. В связи с этим отчет по НДФЛ не формируется автоматически в программе 1СБухгалтерия. Аналогичная ситуация с налогом по страховым взносам.

2.5. Расчеты с поставщиками, подрядчиками.

По данным базы 1С Бухгалтерия, проверить 100% соответствие дебиторской и кредиторской задолженности на момент проверки не предоставляется возможным, т.к. со многими поставщиками отсутствуют акты сверки по состоянию на 31.12.2024г.

По данным программы:

На конец 2024 г. дебиторская задолженность (переплата/предоплата поставщикам) составила 492798,79 руб.,

Кредиторская задолженность на 31.12.2024 г. Долг ТСЖ перед поставщиками составила 3413692,04 руб.

Общая сумма Кредиторской задолженности по поставщикам 2920893,25 руб.

В течение 2025г. необходимо провести сверку со всеми поставщиками. Все взаиморасчеты привести в соответствие.

2.6. Расчеты по платежам жильцов ТСЖ «Морской 15»

Начислено платы за ЖКУ в 2024г. 17256380,49 руб.; за взносы для капитального ремонта 2002998,36 руб. руб.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ за ЖКУ, целевые взносы составило 17336227,56 руб.

Задолженность жильцов на конец 2024г. составила:

за ЖКУ 1942673,75 руб.
по взносам на кап. ремонт 597132,49 руб. руб.

Суммы по задолженности ЖКУ и взносам на кап. ремонт на 31.12.2024г, представленные бухгалтером в таблицах, не совпадают с оборотно-сальдовой ведомостью по бух. учету. Необходимо произвести сверку с собственниками помещений и восстановить остатки по сч.76 в программе 1С Бухгалтерия.

2.7. По предварительным данным (предварительным, т.к. возможно потребуется корректировка регистров бухгалтерского учета) согласно анализу исполнения сметы расходов на 2024 г. по результатам года сложился перерасход целевых денежных средств на общую сумму 1 260 878,66 руб.

Перечень основных статей, по которым образовался перерасход средств на конец года:

Водоотведение -26661,87

Водопотребление -282008,45

Обслуживание лифтов -14448,79

Содерж. общедом. имущ-ва -982,49

ТВ антенна -39,60

Текущий ремонт -1830518,43

Уборка территории -323327,97

Выводы и основные замечания:

1. В ТСЖ «Морской 15» отсутствует Учетная политика.
2. Первичная документация по бухгалтерскому учету не скомплектована по отчетным периодам. Нет архивации предыдущих лет. Нет реестров архивации первичной документации, которая подписывается ЭЦП.
3. Отсутствует Архивация регистров бухгалтерского учета. Не заархивированы оборотно-сальдовые ведомости за последние 5 лет. Отсутствует архивация начисленной и оплаченной квартплаты, взносов на капитальный ремонт и целевых взносов.
4. Неправильно сформированы регистры сч.51 (обороты не совпадают с банковской выпиской)
5. В программе 1С Бухгалтерия не ведется учет ТМЦ (товарно-материальных ценностей). Бухгалтерский сч.10 отсутствует. Материалы бухгалтер не приходит, а сразу относит на затраты сч.86.02.
6. В программе 1С Бухгалтерия не производится начисление по договорам безвозмездного оказания услуг, в следствии чего неправильно формируется учет налогообложения. Отсутствует учет страховых взносов и НДФЛ.
7. В Программе 1С бухгалтерия не формируется налоговая отчетность и отчетность в социальный фонд. Баланс не формируется, а создается вручную в системе СБИС ЭДО.
8. Книга доходов и расходов сформирована неправильно.
9. В программе 1С Бухгалтерия не закрыт сч.000. Он вводится только для переноса остатков и на конец периода обязательно должен быть закрыт. Закрытие 2024г. не произведено.
10. Не сформированы в 1С регистры по налоговым штрафам и пени. Не отражены в бух. учете начисления по штрафам и пени.
11. Суммы по задолженности ЖКУ и взносам на кап. ремонт, представленные бухгалтером, не совпадают с оборотно-сальдовой ведомостью по бух. учету. Необходимо произвести сверку с собственниками помещений и восстановить остатки на сч.76 в программе 1СБухгалтерия.
12. В течение 2022г.-2024г. неоднократно поступали требования о неисполнении обязанности перечисления в установленный срок сумм налога, подлежащего удержанию и перечислению налоговым агентом, несвоевременное перечисление НДФЛ, прочие налоговые правонарушения. За 2022-май 2025г. были начислены Пени и штрафы на общую сумму 62918,12 руб. (размер пени и штрафов подсчитан на основании актов сверки с МИ ФНС №25)

13. Электронная база ведения бухгалтерского учета никогда не загружалась в компьютер ТСЖ, велась бухгалтером удаленно. На момент проверки электронная база 1С не была восстановлена бухгалтером на компьютере ТСЖ. Оборотно-сальдовые ведомости на бумажном носителе не были предоставлены.

14. По непонятным причинам, электронная база 1С за 2023г. была прервана в октябре 2023г. и с 28 октября 2023г. бух. учет стал осуществляться в другой программе 1С. Бухгалтер не предоставила Оборотно-сальдовую ведомость за 2023г. на основании которой формировала баланс за 2023г. На момент проверки невозможно проверить правильность переноса остатков из одной базы в другую. Почему и в связи с чем был произведен этот переход баз, не закончив финансовый год. Почему не предупредили правление об этом.

15. За просроченные платежи по ЖКУ и взносам на капитальный ремонт МКД не начислялись Пени согласно ст.155 ЖК РФ.

16. Денежные средства на специальном расчетном счете по взносам на капитальный ремонт МКД не размещались на депозитах и на неснижаемом остатке. ТСЖ потеряло дополнительную прибыль.

Проанализировав организацию бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ, сделан вывод, что услуги по ведению бухгалтерского учета ИП Габриелян Н.В. предоставляет ненадлежащего качества. Финансовую деятельность ТСЖ «Морской 15» за 2024 год признать неудовлетворительной.

Рекомендовано исправить все вышеуказанные замечания, привести в соответствие финансовую аналитику целевого финансирования ТСЖ, произвести сверку со всеми поставщиками услуг и со всеми собственниками помещений.

Настоящий отчет составлен на 11-и (одиннадцати) листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ для ознакомления, а один остается у ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии: Макарова Е.Ф. Макарова Е.Ф.(кв.61)
Гаспарян Т.Ф. Гаспарян Т.Ф. (кв.4)
Окунева Е.А. Окунева Е.А.

Независимый консультант

Методика
расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2025-2026гг.

1. Вся площадь МКД-здания делится на группы:
 1. Общая жилая площадь (S общ. квартир): 9 388,90 кв.м.
 2. Нежилой фонд: 3 743,5 кв.м., в т.ч.:
 - 2.1. паркинг — 2 092,60 кв.м.
 - 2.2. офисы -- 1 594,40 кв.м. в т.ч.
 - площадь наружных офисов — 484,30 кв.м.
 - площадь внутренних офисов — 1 110,1 кв.м.
 - 2.3. колясочные- 56,5 кв.м. итого
- S мкд: 13 132,4 кв.м.
3. Площадь квартир и паркинга: 11 481,5 кв.м.
 4. Площадь МОП (технологических помещений и лестничной клетки): 703,5 кв.м.
 5. Площадь квартир, колясочных и паркинга: 11 538,0 кв.м.
 6. Площадь квартир и колясочных: 9 445,40 кв.м.

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией.

1. Расчет платы за отопление*:

Наименование объекта	Распределение	Примечание
Расчеты с ООО «Петербургтеплоэнерго» на основании прямых договоров		
Жилой фонд (квартиры)	пропорционально площади	каждый собственник квартиры на основании прямого договора с РСО
Офисы	пропорционально площади (на основании показаний ИПУ)	каждый собственник офиса на основании прямого договора с РСО
Колясочные	пропорционально площади	каждый собственник на основании прямого договора с РСО
Вентиляция офисов	пропорционально площади (на основании показаний ИПУ)	каждый собственник офиса на основании прямого договора с РСО
Расчеты с ТСЖ «Морской 15» на основании договора с РСО		
Паркинг	пропорционально площади парковочного места	каждый собственник парковочного места
МОП	пропорционально площади помещений в собственности	каждый собственник помещений в мкд

Расчет платы производится в течение отопительного периода на основании документов, предоставленных РСО.

2. Расчет платы за электроэнергию на общедомовые нужды *:

Наименование объекта	Способ распределения	№№ электросчетчиков
Жилой	фонд	№----5910
(в т.ч. колясочные):		№----6110 №----9210 (за минусом N25642) №----4010
Паркинг:	пропорционально площади	№----6110 №----9210 (за минусом N25642) №----4010 №----5642 счетчик в паркинге
Офисы	пропорционально площади	№----4010 №----6110 №----9210 за мин сом N25642
ИТОГО:	100%	

Расчет платы за электроэнергию на общедомовые нужды производится в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета электроэнергии на основании документов, предоставленных РСО.

3. Расчет платы за водоснабжение/водоотведение на общедомовые нужды*

Расчет платы за водоснабжение/водоотведение на общедомовые нужды (ОДН) производится в соответствие с показаниями общедомовых приборов учета водопотребления на основании документов, предоставленных РСО.

Плата по услугам водоснабжения/водоотведения на общедомовые нужды рассчитывается, исходя из объема (количества) коммунального ресурса, предоставленного за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящегося на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение, умноженного на тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приходящийся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) холодной воды/водоотведение, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды, определяется исходя из разницы суммы, определенной между показаниями общедомового прибора учета и показаниями индивидуальных приборов учета, умноженной на процентное соотношение площади жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений МКД.

В объем водоснабжения и водоотведения на ОДН входит потребление воды для уборки мест общего пользования (МОП), полива территории, мытья фасада, промывки общедомовых систем.

4. Расчет платы за водоснабжение/водоотведение на индивидуальные нужды*

Расчет платы за водоснабжение/водоотведение на индивидуальные нужды по жилым помещениям (квартирам) производится на основании показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ). Показания предоставляет владелец помещения в срок до 25 числа каждого месяца. Собственники помещений, не проживающие или не обеспечившие доступ, обязаны делать это самостоятельно не реже 1 раза в 3 месяца. При непредоставлении показаний ИПУ собственником расчет производится согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов», а также нормативных актов Правительства Санкт-Петербурга и Комитетов Санкт-Петербурга.

Расчет производится на основании документов, предоставленных РСО.

5.* Расчет стоимости услуги по обращению твердых коммунальных отходов:

1.	Услуга регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
----	---	---------------------------------------

6.* Расчет стоимости/тарифов по статьям бюджета**.

№ п/п	Наименование услуги:	
1	Управление МКД	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
2	Содержание общедомового имущества	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
3	Санитарное содержание: уборка территории: для всех	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
	уборка паркинга: для собственников доли в паркинге	по бюджету** в месяц / 2 092,60 кв.м.
	уборка лестниц парадных: для квартир и колясочных	по бюджету** в месяц / 9445,40 кв.м.
4	ПЗУ (ежемесячное обслуживание переговорно-замочного устройства), кроме наружных офисов (11Н, 16Н, 31Н, 32Н)	по бюджету** в месяц / 12 648,10 кв.м.
5	ОДПУ (ежемесячное обслуживание общедомовых приборов учета)	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
6	АППЗ и ОПС (ежемесячное обслуживание автоматизированной противопожарной защиты и охранно-пожарной сигнализации)	по бюджету** в месяц / 11481,5 кв.м.
7	Текущий ремонт	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
8	Обслуживание лифтов	По распоряжению Комитета по тарифам в месяц / 9445,4 кв.м.
9	Содержание ворот паркинга	по бюджету** в месяц / 2092,6 кв.м.
10	Вентиляция паркинга	по бюджету** в месяц / 2092,6 кв.м.

	Дополнительные услуги:	
1	Обслуживание видеонаблюдения	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м
2	Резервный фонд	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
3	Охрана	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
4	Уход за предоставленными ковровыми изделиями	по бюджету** в месяц / 9445,40 кв.м.
5	ТВ антенна	расчет с одной точки

7. Расчет взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома:

1	Взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома	по бюджету** в месяц / 13 132,4 кв.м.
---	--	---------------------------------------

Примечание:

* Расходы по видам услуг, фиксированные в течение года, включаются в квитанции месяц в месяц. Расходы, изменяющиеся из месяца в (вода/отведение, электричество, тепло, приборы учета тепла), включаются в квитанцию следующего по фактическим затратам.

** Бюджет - Смета доходов и расходов на 2025-2026гг,


*** В случае неоплаты квитанции собственником помещения до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты начисляются пени в размере, установленном п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

**** Экономия/перерасход предыдущего отчетного периода учитываются при исполнении бюджета текущего периода.

***** Собственники обязаны сообщать управляющей организации обо всех изменениях в документах, касающихся собственности в многоквартирном доме по адресу Санкт-Петербург, Морской проспект, дом №15, в 5-дневный срок со дня их возникновения. В случае изменения площадей собственников общая площадь пересчитывается с месяца регистрации изменений.

Настоящая Методика расчета обязательных платежей и взносов вступает в силу с месяца, следующего за месяцем даты протокола общего собрания членов ТСЖ «Морской 15», утвердившего соответствующую методику.

Председатель
ТСЖ «Морской 15»



Раководитель

