

Приложение №1 к п. 7 Повестки дня

Очередного общего собрания членов
ТСЖ «Зеленый остров»
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр. д. 26
23.12.2024-10.02.2025

Приложение №___ к Протоколу №___ от
_____ 2025г.

Очередного общего собрания членов
ТСЖ «Зеленый остров»
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр. д. 26
23.12.2024-10.02.2025

**Заключение ревизора ТСЖ «Зеленый остров»
по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Зеленый остров» за период 01.01.2023-31.10.2024 гг.**

г. Санкт-Петербург

23.12.2024г.

В соответствие с Уставом ТСЖ «Зеленый остров» ревизором Товарищества **Сердюковым Сергеем Гавриловичем** проведена проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Зеленый остров» за период с 01.01.2023.г по 31.10.2024 г. на основании финансовой документации и данных бухгалтерских регистров.

Для проверки ревизору были представлены следующие документы:

- Устав, приказы, выписки по банковским счетам, платежные документы, договоры, счета, акты выполненных работ, акты сверок с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг (работ, товаров);
- расчеты и декларации по налогам и взносам в налоговую инспекцию,
- протоколы собраний и заседаний Правления.

Бухгалтерский, налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Зеленый остров» осуществляется в лицензированном программном продукте «1С:Предприятие. Петербургское ТСЖ». Документооборот с поставщиками осуществляется как на бумажном носителе, так и в формате электронного документа посредством программного продукта СБИС.

Ревизором проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ «Зеленый остров» и документы, обосновывающие расходование средств.

Доходы ТСЖ (поступление на расчетный счет от собственников) за 22 месяца отчетного периода состояли из взносов собственников на возмещение расходов по содержанию жилого комплекса и коммунальных платежей и добровольных пожертвований собственников.

Фактическое поступление денежных средств от собственников на расчетный счет ТСЖ «Зеленый остров» за отчетный период с 01.01.2023 по 31.10.2024 составляет 46 725 017,42 руб., в том числе:

- 9 347 987,64 руб. добровольные пожертвования собственников на нужды МКД,
- 37 359 911,22 руб. возмещение расходов по содержанию помещений и коммунальным услугам,
- 17 118,56 руб. оплата задолженности по целевым взносам предыдущих периодов.

Кроме указанных поступлений, доходы ТСЖ Зеленый остров в проверяемом периоде состояли из оплаты провайдера АО «ЭлектронТелеком» за пользование имуществом (за размещение сетей) в сумме 39 852 руб.

На конец проверяемого периода остаток денежных средств на расчетном счете Товарищества составляет 24 926,98 руб., остаток наличных денежных средств в кассе 832,17 руб.

За отчетный период в ТСЖ «Зеленый остров» начислены взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на общую сумму 5 319 571,18 руб. в соответствии с площадью многоквартирного дома с разбивкой по литерам А, Б, В, Г.

По состоянию конец проверяемого периода остаток денежных средств на спецсчетах ТСЖ «Зеленый остров» составляет:

- Литера А - 8 123 787,21 руб.
- Литера Б - 2 659 112,32 руб.
- Литера В - 979 008,45 руб.
- Литера Г - 2 609 071,83 руб.

Расходование взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД не осуществлялось.

В проверяемом периоде деятельность Товарищества осуществлялась:

- в период с 01.01.2023 по 30.06.2023г.г. до вступления в силу Сметы доходов и расходов на 2023-2024гг. на основании Сметы доходов и расходов на 2021-2022 гг., утвержденной Решением общего собрания членов ТСЖ «Зеленый остров» в очно-заочной форме 31.03.2021-30.04.2021г.

- в период с 01.07.2023г. по 31.10.2024г. на основании Сметы доходов и расходов на 2023-2024 гг., утвержденной Решением общего собрания членов ТСЖ «Зеленый остров» в очно-заочной форме 27.04.2023-14.06.2023г.

1. Начисление платы собственникам в проверяемом периоде с 01.01.2023г. по 30.06.2023г. осуществлялось на основании Методики расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2021-2022 гг., утвержденной Решением общего собрания членов ТСЖ «Зеленый остров» в очно-заочной форме 31.03.2021-30.04.2021 г., с 01.07.2023г. по 31.10.2024г.- на основании Методики расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2023-2024 гг., утвержденной Решением общего собрания членов ТСЖ «Зеленый остров» в очно-заочной форме 27.04.2023-14.06.2023г.

Нарушений при начислении платы за коммунальные услуги и отражении в квитанциях, предоставляемых собственникам, не выявлено.

Суммы в квитанциях по начислениям, носящим постоянный характер, соответствуют Смете доходов и расходов, порядок расчетов соответствует Методикам. Суммы по начислениям за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергию рассчитываются в соответствие 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.

За 22 месяца отчетного периода начислена плата собственникам на содержание МКД в сумме 38 264 036,46 руб.

Дебиторская задолженность (задолженность собственников перед ТСЖ «Зеленый остров») носит постоянный характер, на конец проверяемого периода задолженность собственников составляет 3 025 159,09 руб.

Задолженность собственника кв. 50, проходящего процедуру банкротства, составляет 803 684,34 руб., уменьшается за счет текущих платежей из конкурсной массы на основании регулярных заявлений Товарищества. Задолженность двух собственников кв. 59 на 31.10.2024г. составляет 1 210 175,96 руб., не уменьшается.

В среднем задержка с внесением платежей составляет 2-4 месяца, что негативно отражается на оплате поставщикам/исполнителям.

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

Кредиторская задолженность (поставщикам и исполнителям услуг/работ) является текущей, полностью обеспечена дебиторской задолженностью (задолженностью собственников), наиболее крупные кредиторы на конец проверяемого периода:

- ООО «Кронус» (охрана комплекса) в сумме 768 688 руб. (2 мес.)
- ООО «Асила СПб» (уборка комплекса) в сумме 928 433,28 руб. (2,5 мес.)
- Невский экологический оператор в сумме 1 332 708,31 руб., которая оспаривается Товариществом ввиду некорректного объединения площади МКД с площадью дома 22А по Константиновскому проспекту.

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

3. За отчетный период замечаний по расходованию средств Резервного фонда нет. В отчетном периоде средства Резервного фонда были направлены в соответствии с решениями Правления ТСЖ «Зеленый остров» на выплату вознаграждения председателю Правления, на оплату незапланированных аварийных работ ООО «Петербурггаз» по замене вышедшего из строя газового оборудования.

4. За отчетный период 01.01.2023-31.10.2024 гг. имеется превышение расходов по статьям сметы финансового года, отраженный в Отчете об исполнении Сметы доходов и расходов за 2023-2024гг:

- «Содержание общего имущества МКД» в сумме 555 919 руб.,
 - «Услуги уборки и сан.очистки зем.участка МКД» в сумме 165 341,41 руб.
 - «Эксплуатация ОДПУ» (общедомовые приборы учета) в сумме 408 286,08 руб.,
- Перерасход образовался вследствие увеличения исполнителем стоимости работ по подготовке к отопительному сезону 2023- 2025 гг. и проведенным необходимым работам по монтажу коммерческого узла учета тепловой энергии по литерам Б и А (5-этажный блок).

Имеется экономия по статьям:

- «Текущий ремонт» в сумме 263 299,99 руб. вследствие положительного решения исполнителя о снижении цены на ряд работ,

- «Резервный фонд» в сумме 76 080,88 руб.

В совокупности при исполнении Сметы 2023-2024гг. имеется перерасход в сумме 789 841,98 руб.

5. Нарушений при осуществлении расчетов с бюджетом, предоставлении отчетности в бюджет и органы статистики не выявлено.

6. Начисление вознаграждения физическим лицам за услуги управления многоквартирным домом осуществляется на основании заключенных договоров, а также на штатной основе, в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов. Задолженность перед указанными исполнителями отсутствует. Нарушений при заключении договоров с физическими лицами, расчетов по указанным договорам не выявлено.

7. Движение наличных денежных средств в ТСЖ «Зеленый остров» с 01.07.2017 отсутствует. Расчеты с подотчетными лицами осуществляются в безналичном порядке путем возмещения перерасхода при предоставлении документов. Нарушений в расчетах с подотчетными лицами не выявлено.

8. Учет материальных ценностей, приобретаемых за счет средств ТСЖ «Зеленый остров», ведется на бухгалтерских балансовых и забалансовых счетах. Нарушений в учете материальных ценностей не выявлено.

9. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год представлена в полном объеме в установленные сроки в электронном формате. Показатели, отраженные в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023год соответствуют данным бухгалтерского и налогового учета ТСЖ «Зеленый остров». Промежуточные формы отчетности предоставлены в течение проверяемого периода в установленные сроки в электронной форме.

10. Ежемесячно на сайт Городского Центра жилищных субсидий направляется информация для предоставления льгот льготной категории зарегистрированных в Товариществе собственников.

11. Ревизором проверен представленный проект Сметы доходов и расходов на 2025г., проект Методики расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2025г., проект Размера обязательных платежей и взносов на 2025 г.

Замечаний по представленным проектам нет, указанные проекты составлены в соответствии с требованиями законодательства РФ.

В представленном проекте Сметы доходов и расходов на 2025г. учтены уведомления поставщиков о повышении тарифов на коммунальные ресурсы, услуги исполнителей, общий уровень инфляции в РФ. На основании решения Правления ТСЖ «Зеленый остров» увеличен тариф по статье «Услуги управления» на 10% (предыдущее увеличение на 10 % было применено в 2021 году), «Содержание общего имущества МКД» на 20%, «Услуги уборки и сан.очистки зем.участка» на 90 %, «Текущий ремонт» на 20 %, «Резервный фонд» в 2 раза, «Охрана» на 20%. В целом итоговое увеличение годовой суммы Сметы доходов и расходов на 2025г. составило 38 %, тариф с одного квадратного метра площади варьируется от 85,75 руб. по нежилым помещениям до 103,76 руб. по жилым помещениям.

В Методике расчета начислений обязательных платежей и взносов на 2025 год применена детализация и дифференциация тарифов по нескольким статьям:

- Содержание общего имущества в МКД,
- Услуги уборки и сан.очистки зем.участка в МКД,
- Содержание и ремонт АППЗ (автоматическая противопожарная защита),
- Содержание и ремонт лифтов,
- Эксплуатация системы видеонаблюдения,
- Уход за ковровыми покрытиями в парадных МКД,
- Эксплуатация ОДПУ.

По результатам проведенной проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Зеленый остров» за период с 01.01.2023г. по 31.10.2024г. предлагаю признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Зеленый остров» удовлетворительной.

Ревизор ТСЖ «Зеленый остров»
Сердюков С.Г.