

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ТСЖ "Витебский 51/1" за 2024 год

Председатель ревизионной комиссии: Архипенкова Д.В.

Член ревизионной комиссии: Иванцова С.В.

(Черникова Ю.А. написала заявление об исключении её из состава ревизионной комиссии)

Дата начала ревизии: 20 марта 2025 г.

Дата окончания ревизии: 15 мая 2025 г.

г. С.-Петербург

Оглавление:

1.1. Основания проведения ревизионной комиссии.....	1
1.2. Цели проверки.....	2
1.3. Объекты ревизии.....	2
1.4. Органы управления Товариществом в отчетном периоде.....	3
2. Результаты ревизии.....	3
2.1 Ведение бухгалтерского учёта.....	4
2.2 Фонд оплаты труда.....	4
2.3 Организации обслуживающие ТСЖ Витебский 51/1.....	4
2.4 Выполнение сметы доходов расходов.....	7
3. Итоговые выводы ревизионной комиссии.....	8

1. Вводная часть

1.1 Основания проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Витебский 51/1" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: председателем ревизионной комиссии Архипенко Д.В. и членами ревизионной комиссии Иванцова С.В. (далее — ревизоры). Член ревизионной комиссии Черникова Ю.А. написала заявление о выходе из ревизионной комиссии в ноябре 2023 года.

Ревизия проведена с 20 марта по 30 апреля 2025 г. включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 27.04.25 по 14.05.25 г. по месту проживания ревизоров.

Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению и учету товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии

Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены в полном объеме по мере запросов.

1.2 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024 года.

2. Организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ «Витебский 51/1» для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Витебский 51/1" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "Витебский 51/1".

1.3 Объекты ревизии

- 1 Деятельность правления ТСЖ.
- 2 Ведение бухгалтерского учета.
- 3 Ведение кадрового учета
- 4 Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
- 5 Итоги проверки ревизионной комиссии

1.4 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2024 по 31 декабря 2024 г.

Председатель правления: Рубцов В.О.

Члены правления

- 1 Бошко С.И.
- 2 Лапшин А.Ю.
- 3 Барсуков В.А.
- 4 Фаррахов А.А.
- 5 Фомин С.Л.
- 6 Хакимов М.И.(выбыл из за продажи собственности)

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии:

Архипенко Д.В.

Члены ревизионной комиссии:

Иванченко С.В.

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 26 ноября 2023 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. возложена на Главного бухгалтера Таратонькину С.О.

2. Результаты ревизии

Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ

По реестру в членах ТСЖ состоят **253** собственника это меньше чем 2024 году, но этому нужно уделить больше внимания или заключить договора о предоставлении коммунальных услуг с теми кто не хочет вступать в члены ТСЖ чтобы не нарушать пункт 5.9 Устава ТСЖ. Об этом мы писали уже и очень просим обратить на это **большее внимание!!!**

Ревизионной комиссии предоставлены протокол общего собрания ТСЖ, бюллетени очно-заочного голосования и протоколы правления.

Представлено Протокол внеочередного собрания членов ТСЖ Витебский 51/1 от 24.01.2024 года :

- 1) Избрание председателя собрания
- 2) Избрание секретаря собрания
- 3) Избрание счётной комиссии
- 4) Решение о принятии тарифа по статье АУР (административно управленческие расходы) в размере 6.руб.50 копеек
- 5) Решение о хранении бюллетеней голосования

Представлено Протокол очередного собрания членов ТСЖ Витебский 51/1 : от 17.07.2024 г.

- 1) Избрание председателя собрания
- 2) Избрание секретаря собрания
- 3) Избрание счётной комиссии
- 4) Отчет за 2023 г.
- 5) Смета доходов и расходов ТСЖ на 2024 г.
- 6) Отчет ревизионной комиссии.
- 7) Решение о хранении бюллетеней голосования

Представлено Протокол внеочередного собрания членов ТСЖ Витебский 51/1 от 05.06.2024г :

- 1) Избрание председателя собрания
- 2) Избрание секретаря собрания
- 3) Избрание счётной комиссии
- 4) Утверждение сметы в размере 1 200 000(один миллион двести тысяч) рублей на асфальтирование проезжей части дороги придомовой территории находящейся в частной долевой собственности жильцов.
- 5) Решение о хранении бюллетеней голосования

Представлено 4 протокола правления ТСЖ:

- 1) 25.04.24 «Рассмотрение сметы на асфальтирование»
- 2) 01.06.24 г. «Проведение отчетного собрания »
- 3) 18.10.24 г. «Изменение тарифов диспетчизации и АППЗ на 2025 год»
- 4) 21.12.24 г. «Рассмотрение сметы доходов расходов на 2025 год »

В пользовании ТСЖ имеется сайт [http:// v51k1.ru](http://v51k1.ru) или просто набрать в поисковике сайт ТСЖ Витебский 51/1, который не в полном объеме используется Правлением для информирования членов товарищества. Ревизионная комиссия считает, что на сайте необходимо вывешивать информацию: о проведении всех видов ремонта, о заключении договоров на сдачу общего

имущества в аренду, о злостных неплательщиках коммунальных услуг и т.п. Рев. ком. предыдущие три года отчета выносила на Общее собрание ТСЖ этот вопрос, Общее собрание утверждала решение рев. комиссии, и правлению нужно прислушаться к советам ревкомиссии.

2.1 Ведение бухгалтерского учета

1. Ведение бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет ТСЖ «Витебский 51/1» ведется в электронной базе 1С. Отчетность по деятельности ТСЖ «Витебский 51/1» в контролирующие органы начисляется, сдается и оплачивается своевременно и в полном объеме.

Входящие документы от контрагентов за архивированы и хранятся должным образом.

Отчет ТСЖ «Витебский 51/1» за 2024 год.

В 2024 году на расчетный счет ТСЖ поступило денежных средств в сумме **16 740 985,35** рублей, в т.ч. **315 393,65** рублей поступило от провайдеров, депозита и рекламщиков. Данные отраженные в отчете соответствуют движениям денежных средств по банковскому счету.

Данные, отраженные в отчете по расходам ТСЖ «Витебский 51/1» за 2024 год соответствуют движениям денежных средств по банковскому счету, что составляет **14 809 196,88** рубля. Остаток средств на конец 2024 года составляет **807 551,78** рублей. На произведенные расходы в 2024 году есть оригиналы подтверждающих документов.

2.2 Фонд оплаты труда ТСЖ «Витебский 51/1» за 2024 год.

В 2024 году работникам ТСЖ «Витебский 51/1» оплачено:

- по трудовым договорам **2 144 803,59** рублей,

Единый налог (ПФР, ОМС, ФСС и несчастный случай) в сумме **1 068 561,22** рублей.

По смете доходов и расходов на 2024 г., утвержденных Общим собранием ТСЖ, ФОТ составляет:

	Месяц	год
Вознаграждение - Председателю	в месяц 80 460,07 рублей	965 460,07 рублей
- Глав. Бухгалтера	27 856,20 рублей	331 034,48 рублей
- Диспетчера 3 чел.	79 350,00 рублей	952 200,00 рублей
- Электрик плотник	18 400,00 рублей	220 800,00 рублей
Всего с НДФЛ (13%)		= 2 469 494,55 рублей.

По налогам ФСС, ПФР, ОМС и несчастные случаи по смете доходов расходов на 2024 год утверждено **745 855,44** рублей

Итого вместе с налогами утверждено **3 215 349,99** рублей

Всего потрачено из отчета по расходам ТСЖ на ФОТ в 2024 г.

Зарплата сотрудников 2 144 803,59 руб. (в эту сумму входит з/п за декабрь)

Единый налог и НДФЛ 13% 1 068 561,22 рублей

ИТОГО 3 213 364,81 руб..

2.3. Организации обслуживающие ТСЖ Витебский 51/1

По смете доходов расходов диспетчеризация по договору с ИП Казанцева Е.К. утверждено **324 000** рублей.

Фактически выплачено **357 600** рублей.

Таким образом то, что утверждено в смете доходов расходов не совпадает с суммой расходов по данной статье, а именно **33 600** рублей. Как объяснил Председатель ТСЖ это произошло из за того, ИП Казанцева замещала болевших и в отпуске диспетчеров.

р на уборку МОП(места общего пользования) и придомовой территории с 01.01.2024 года
12.2024 года был заключен с ИП Казанцева Е.К. , стоимость работ договора 116 000 руб. в
(совпадает со сметой на 2024 год),
2 месяцев выплачено **1 392 000**(один миллион триста девяносто две тысячи рублей) Работы по
орке выполнялись в полном объёме.
по смете доходов расходов утверждено на год сумма в размере **1 392 000** рублей.

«Выполнение работ по сантехническому обслуживанию дома» выполняет ООО «Контакт и К»
стоимость работ договора 30 500 руб в месяц За 2024 год. по счетам ТСЖ оплатила **366 000**(триста
шестьдесят шесть тысяч) рублей

Сумма совпадает с утверждённой суммой по смете доходов расходов **366 000**(триста шестьдесят
шесть тысяч)рублей Заявки по сантехническому обслуживанию выполнены в полном объёме судя
по журналу заявок.

Услуги расчётного центра ЭЛЛИС по смете доходов расходов утверждены на сумму **90 000** рублей
По отчёту выплачено **96 736,63** рубля переплата составила **6 736,63** рубля.

Услуги связи Билайн за год составили **25 350 ,24** рублей

Утверждено сумма в размере **25 272,47** рублей .

Услуги программы 1С утверждены по смете доходов расходов **12 000** рублей выплачено **13 000**
рублей (как объяснила бухгалтер переплата произошла из за оплаты за предыдущий год)

На хозяйственные товары утверждено по смете доходов расходов **60 000,00** рублей

По отчёту израсходовано **23 920,75** рублей экономия составила **36 079,25** рублей

На канцелярские товары утверждено по смете доходов расходов **15 400** рублей

По отчёту приобретено канцелярии на сумму **3 068** рублей(экономия **12 332** рубля)

Аварийное обслуживание производит фирма Профмастер/Арсенал утверждено по смете доходов
расходов **180 000** рублей.

По отчёту выплачено **168 900** рублей (сумма меньше так как остаток выплачен в январе 2025года)

ПЗУ обслуживает фирма Контакт и К сумма утверждённая по смете доходов расходов составляет
81948,00 в годовом отчёте сумма **81 948,00** рублей,

АППЗ по смете доходов расходов утверждено **106 051,96** рублей

За год выплачено **95 095,72** рублей.

В 2024 году ТСЖ полностью погасила долг перед оператором по вывозу твёрдых бытовых отходов
НЭО в размере **1 715 627,76** рублей равными частями в течение шести месяцев .Так как сумма
выплачивалась равными долями было принято решение держать деньги на депозите и получать от
этого проценты .В итоге получено **70 000** рублей прибыли.

За услуги по вывозу твёрдых бытовых отходов за 2024 год было выплачено **1 412 131,33** рубль.
Оплата производилась за фактический вывоз ТБО. Услуга оказывалась ежедневно, скопления
мусора не наблюдалось.

Работы по текущему ремонту производила фирма ООО «Контакт и К».

1.Работ выполнено на сумму **840 352 ,00** рублей

Виды работ: Укладка керамической плитки на этажах (176,27 кв. м, 215,45п.м. бордюра) ,
ремонт кровли крыши (97 кв.м.), косметический ремонт в парадных на этажах 3 парадной и
квартирах №3 и № 369 после залива (468,9 кв. м),демонтаж строительных лесов ремонт качелей
на детской площадке, ремонт въездных и выездных ворот ,замена покрытия пола в
пассажирских лифтах 1 и 4 парадных, ремонт провала на экопарковке, замена козырька над 1
парадной, монтаж отлива на фасаде со стороны Южного, замена плитки перед входом в
парадные, устройство приямков для ковров при входе в парадные.

Работы по текущему ремонту производила ИП Казанцева Е.К.

1.Работ выполнено на сумму **53 312 ,00** рублей

Виды работ: Уборка квартиры после залива канализации, уборка снега, частичная помощь в оказании услуг праздника детям ко Дню знаний, монтаж зеркал в лифтовых х. этажах.

Работы по асфальтированию производил ИП Пономарев Г.А.

Работы произведены в полном объеме на сумму **1 751 542,31** рубля. Общая площадь выполненных работ составила 870 кв.м. Председатель пояснил, что изначально планировалось сделать 600 кв.м, в ходе работ были выявлены места, где было необходимо снять старый асфальт и расширить проезжую часть. Денежные средства были взяты с текущего ремонта и дополнительно не собирались с жильцов. Все закупки и услуги по расходам подтверждены договором, счетами и актами выполненных работ.

Работы по обслуживанию лифтов производила фирма ООО РСК-Сервис

Оплата за год технического обслуживания составила **521 499** рублей (без оплаты за последний месяц)

По смете доходов расходов сумма утверждена **568 908** рублей

Освидетельствование лифтов **24 750** рублей

По смете доходов расходов **35 000** рублей

Ремонт лифтов за год оплачен в размере **347 657** рублей

По смете доходов расходов утверждено **500 000** рублей

Обслуживание ИТП производилось фирмой ООО «ЕСКО» выплачено за 2024 год **174 900**

рублей и дополнительно **10 500** рублей за ежедневный контроль замеров загазованности подвальных помещений (МКД расположен ближе 50-метров от газовой магистрали).

Производилась промывка теплообменника и было выплачено за услугу **16 000** рублей

На покупку материалов и комплектующих, а также механизмов **564 893,32** рубля

Сумма проверена и соответствует накладным и счетам фактурам.

2.4 Выполнение сметы доходов и расходов на 2024 г.

Не выполненные по плану работы в 2024 г.:

Установка(замена) металлических входных в парадные дверей 500 000 руб.

Косметический ремонт пожарной лестницы 4 парадная 510 000 руб.

За 2024 год по выставленным счетам от ТГК за ГВС на ОДН выплачено 16 680,06 рублей

От Водоканала ХВС на ОДН выплачено 332 486,94 рублей

За электроэнергию на ОДН выплачено 433 795,20 рублей.

Счета выставляются на основании поданных показаний прибора учёта.

Выставленные счета от организаций совпадают с отчётом бухгалтера.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Председателю рассмотреть все возможные варианты для уменьшения расхода ХВС и ГВС на общественные нужды ТСЖ.

За отчетный период общая сумма расходов ТСЖ по договорам на услуги и обслуживание и т.п. составила **14 809 196,88** руб. (согласно отчету по расходам)

ая информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в **отчете по расходам ТСЖ** **№ 51/1 за 2024 г.** на стенде в парадных и на сайте ТСЖ Витебский 51/1, а также на сайте **51k1**

2. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно вводить процедуру конкурсной оценки предложений.

3. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

4. Договора заключать с контрагентами, которые уже положительно проявили себя в техническом обслуживании нашего дома.

Расходы и доходы

Остаток средств на 01 января 2024 года	875 763,31
Поступление средств за 2024 год от собственников	14 740 985,35
Всего бюджет ТСЖ составил (руб)	15 616 748,66
Расходы реальные по «Отчету по расходам ТСЖ за 2024 г.» составляют	14 809 196,88
Остаток средств на 31 декабря 2024 года (руб.)	875 763,31

Сумма кредиторской задолженности на 01 января 2025 года составляет 302 091,72 рублей

Сумма поступлений по договорам общего имущества совпадает с годовым отчетом за 2024 год.

Согласно оборотной-сальдовой ведомости по квартплате и коммунальным услугам на январь 2025 г. оперативная сумма задолженности по коммунальным платежам составляет **814 108,68 руб.**

Ревизионная комиссия выявила злостных неплательщиков за коммунальные услуги, это квартиры **25, 38, 41, 84, 163** к которым правление ТСЖ не принимает никаких мер для погашения задолженностей и поэтому содержание дома выполняется за счет добросовестных плательщиков коммунальных услуг. Но жалеть никого не нужно это работа!!!!

№ квартиры			Задолженность на янв.2025 г. (руб.)
25			25 931,40
38			27 757,25
41			26 500,20
84			69 103,53
163			57 884,00

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ТСЖ за 2024 год не убыточна. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств, даже с учетом должников.

2. Руководство ТСЖ ведет учет приобретаемых материалов и оборудования, которые в совокупности своей представляют имущество.

3. Правление ТСЖ не ведет работу с должниками коммунальных услуг, но есть собственники на которых пора подавать в суд, ведь добросовестные плательщики оплачивают услуги должников, которыми пользуются недобросовестные собственники.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В текущем 2025 году Правлению обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения убытков.

2. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению постоянно следить за ценами на рынке и рассматривать возможность повышения оплаты за использование общего имущества в ТСЖ с целью увеличения доходов Товарищества.

3. Правлению ТСЖ принять все существующие меры к должникам коммунальных услуг и получать судебные приказы для блокирования счетов, дебетовых карт и ареста имущества для погашения задолженности.

4. Правлению необходимо реально планировать расходы на содержание и ремонт, учитывая бюджет ТСЖ.

5. Завести журнал учета закупаемых материальных ценностей ТСЖ и наладить списание используемых в ремонте и обслуживании согласно норм и правил РФ.

6. Производить конкурсную оценку организаций и выбирать те, которые соответствуют необходимому качеству работ и бюджету ТСЖ.

7. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) НЕ ведется. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов. (Постановление правительства РФ №354, п. 119)

8. Председателю обратить внимание на работу сантехника, чтобы вовремя производил осмотры подвальных и чердачных помещений на предмет засора и течи.

Разъяснить жильцам правилами пользования канализации, чтобы не выбрасывали отходы от туалетов животных в унитаз.

3. Итоги Ревизионной комиссии.

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрена и проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ "Витебский 51/1" на основе представленной документации, в том числе материалов бухгалтерского учета.

2. Ревизионной комиссией выявлено, что председателем ТСЖ уделялось внимание хозяйственной деятельности, выполнены косметический ремонт на некоторых этажах парадных, произведена укладка керамической плитки у лифтов на некоторых этажах парадных, произведен частичный ремонт крыши на участках протекания, произведен ремонт лифтов, сделаны приямки в парадных для ковров, произведено асфальтирование проезжей части. Подрядчиком строительной компании ПРОК проводились работы по укреплению фасада здания.

3. Ревизия проводилась, чтобы проверить, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации. Однако наличие нарушений говорит о том, что некоторые нормы были нарушены.

Начисления платежей за коммунальные ресурсы осуществлялось по тарифам Комитета тарифов администрации г. С-Петербурга. Начисления за коммунальные услуги осуществлялось в соответствии с решением Общего собрания ТСЖ, согласно Уставу ТСЖ п.8.2.8.

5. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере обоснованными. Председателем ТСЖ на некоторые виды работ не проводилась конкурсная оценка предложений в заключённых договорах

6. ФОТ по факту соответствует смете доходов расходов на 2024 год.

7. ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов. (Постановление правительства РФ №354, п. 119)

8. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2024 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

9. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

10. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 5(пяти) листах, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ, размещения на сайте ТСЖ <http://vitebskiy-51.umi.ru>, и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



Архипенкова Д.В.

Член ревизионной комиссии:



Иванцова С.В.