Приложение №5

к протоколу общего собрания

**Отчет**

**по результатам проверки**

**финансово-хозяйственной деятельности**

**ТСЖ «ТВИН ПИКС»**

**за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года**

г. Санкт-Петербург

**2023 год**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой)  
отчетности ТСЖ «ТВИН ПИКС» за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.

г. Санкт-Петербург 14 мая 2024 года

Общие сведения:

Товарищество собственников жилья ТСЖ «ТВИН ПИКС»

ИНН 7816492857 КПП 781601001 ОГРН 1107847226222

адрес: 192288, Санкт-Петербург г, Бухарестская ул., дом 110, корпус 1, литер А

ТСЖ «ТВИН ПИКС» создано для обслуживания многоквартирного дома по адресу:

192288, Санкт-Петербург г, Бухарестская ул., дом 110, корпус 1, литер А

Вид деятельности – Управление эксплуатацией жилого фонда

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняет Волошен Г.Н.

Организация, применяет упрощённую систему налогообложения (УСН) в качестве объекта налогообложения были выбраны доходы.

Проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности правления товарищества, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2023 год и размерах обязательных платежей.

На проверку были представлены следующие оригиналы документов:

1. Учредительные и организационные документы:

– устав ТСЖ;

– штатное расписание;

– действующие тарифы;

– протоколы правлений, общих собраний собственников и членов ТСЖ, проведенных в проверяемом периоде.

2. Распорядительные и нормативно-справочные документы:

– договоры с юридическими и физическими лицами.

3. Бухгалтерские и финансовые документы:

– банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;

– авансовые отчеты;

– акты выполненных работ, накладные;

– расчетные ведомости по заработной плате;

– оборотно-сальдовые ведомости;

– годовая бухгалтерская отчетность за отчетный период;

– информация по должникам ТСЖ.

**1. Проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «ТВИН ПИКС»**

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ. Размер целевого финансирования собственниками на содержание МКД в 2023 году был утвержден на общем собрании членов ТСЖ «ТВИН ПИКС» Протокол № 1-2023 от 03.07.2023 г.

В течение 2023 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников (плата за текущее содержание и ремонт), а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносились предполагаемые поступления (целевые поступления) за период, в том числе:

– поступления от собственников жилых и нежилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;

– внереализационные доходы (доход от аренды ОИ МКД).

При проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

**В 2023 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:**

1. **остаток денежных средств на р/с ТСЖ** **№ 40703810155100000335** в С-З БАНК ПАО СБЕРБАНК, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ **на 01.01.2023 г.** – **2 967 655,51 руб.**

- За 2023 год ТСЖ израсходовало денежных средств 31 797 997,13 руб.

- За 2023 год ТСЖ получило денежных средств – 30 100 603,10 руб.

**остаток денежных средств на р/с ТСЖ № 40703810155100000335** в С-З БАНК ПАО СБЕРБАНК, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ **на 31.12.23 г**. – **1 270 261,48 руб.**

**2. остаток денежных средств на счете учета средств капитального ремонта ТСЖ** **№ 40705810955100000041** в С-З БАНК ПАО СБЕРБАНК, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ **на 01.01.2023 г**. – **14 740 215,20 руб.**

- За 2023 год ТСЖ израсходовало на капитальный ремонт – 2 390 893,00 руб.

- За 2023 год ТСЖ получило денежных средств – 4 757 051,41 руб.

**остаток денежных средств на счете учета средств капитального ремонта ТСЖ № 40705810955100000041** в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ **на 31.12.23 г**. – **17 106 373,61 руб.**

Услуги по расчету квартплаты осуществляет ООО «ЭЛЛИС КС» на основании договора №7/396 от 01.01.2017 г. для жилых и не жилых помещений всех видов собственности.

– начислено и выставлено к оплате собственникам помещений за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за потребленные коммунальные ресурсы за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. составила – 32 523 797,56 руб., в т.ч. начислено пени - 983 781,63 руб.;

- полученная оплата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за потребленные коммунальные ресурсы за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. составила 29 566 171,23 руб.;

- начислено и выставлено к оплате собственникам помещений по отдельным квитанциям за капитальный ремонт 2023 году 4 523 043,31 руб., в т.ч. начислено пени - 47 365,99

руб.;

- полученная оплата за капитальный ремонт за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. составила – 4 606 550,43 руб.;

- Кроме того, получен доход в виде процентов на остаток средств на счете кап. ремонта в сумме 150 500,98 руб.

Из данных бухгалтерского учета и представленных для проверки договоров следует, что ТСЖ израсходовало на оплату услуг (работ) обслуживающих и подрядных организаций (в том числе заработной платы сотрудников, мат ценности, хоз. расходы и пр.), а также на оплату за потребленные коммунальные ресурсы за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. – 31 773 387,13 руб.

В том числе:

– Расчеты с РСО и обслуживающим организациям 23 140 108,04 руб.

– Заработная плата, налоги и взносы в фонды с ФОТ – 6 369 278,38 руб.

– Расчеты по ДГПХ– 27 701,00 руб.,

– Возмещение по Авансовым отчетам – 137 393,01 руб.

– Банковское обслуживание – 98 906,70,00 руб.

- Размещение денежных средств во Вклад (депозит) – 2 000 000,00 руб.

Со счета капитального ремонта оплачен капитальный ремонт системы ХВС и ГВС на сумму 2 390 893,00 руб.

Из данных бухгалтерского учета и представленных для проверки актов выполненных работ и услуг, счетов-фактур, накладных, договоров с контрагентами и ресурсоснабжающими организациями следует, что в 2023 году ТСЖ «ТВИН ПИКС» потребляло услуги (работы) обслуживающих и подрядных организаций (в т. ч. мат ценности, хоз. расходы и пр.) (Приложение № 5: Договора).

По состоянию на 31.12.2023 г. по представленной на проверку оборотно-сальдовой ведомости по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками ТСЖ «ТВИН ПИКС» имеет:

**кредиторскую** задолженность в сумме **1 950 584,84 руб**., в том числе перед организациями:

* ХВС и ВО (Водоканал) – 172 291,76 руб.
* Теплопотребление (ПАО ТГК-1) – 1 174 748,74 руб.
* Освещение МОП (ПСК) – 116 706,09 руб.
* Обращение с ТКО (АО НЭО) – 215 082,36 руб.
* Вывоз РНО (ООО РАЗВИТИЕ) – 10 000,00 руб.
* ТО лифтов, ОДС (ООО ИНТЕГРАЛ ПЛЮС) – 116 483,87 руб.
* Договор аренды земельного участка (ГКУ Имущество СПб) – 56 625,52 руб.
* Услуги РЦ (ООО ЭЛЛИС КС) – 17 039,50 руб.
* Техническое обслуживание ИТП и УУТЭ (Энергопульс-сервис) – 22 700,00 руб.
* ТО системы безопасности (ООО СЦ ГК ПАТРИОТ) – 33 220,00 руб.
* ТО АППЗ (ООО ГК ПАТРИОТ) – 9 534,00 руб.
* Документы по учету иностранных работников (ИП Соболев П.В.) -4 000,00 руб.
* Хоз. расходы (ООО ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ) – 2 153,00 руб.

**дебиторскую** задолженность в сумме **1 558 078,09 руб**., в том числе перед организациями:

* Сантехнические работы по капитальному ремонту системы ХВС и ГВС (ООО БРИГАДИР) – 1 345 500,00 руб.
* ООО ТДО – 71 000,00 руб.
* ООО Комплекс Консалт – 50 000,00 руб.
* ООО СТД Петрович – 36 803,91 руб,
* ИП Бельтюков Александр Владимирович – 19 000,00 руб.,
* ПФ СКБ Контур – 11 400,00 руб.,
* МТС ПАО -7 645,13 руб.,
* ООО Максидом – 7419,00 руб.,
* ООО "Артикул А" – 3 500,00 руб.,
* ООО "Дельта-СПб" – 3 200,00 руб.,
* ИП Семенов Василий Алексеевич -2 600,00 руб.,
* ООО КЕХ ЕКОММЕРЦ – 10,00 руб.,

Сплошной проверке были подвергнуты банковские, кассовые документы, авансовые отчеты, акты выполненных работ и услуг, счета-фактуры и накладные, договоры с контрагентами и ресурсоснабжающими организациями, трудовые договоры и договоры возмездного оказания услуг, приказы, должностные инструкции, табели учета рабочего времени работников. Все произведенные работы подтверждаются договорами, Актами выполненных работ, сметами, кассовыми чеками, счетами-фактурами организаций-подрядчиков.

**Вывод: в результате проверки не выявлено нарушений при расходовании денежных средств ТСЖ. Сомнительных или необоснованных платежей проверкой не установлено.**

Финансовые решения (в расходной части бюджета ТСЖ) принимались правлением ТСЖ коллегиально в рамках процесса планирования с учетом сравнительного анализа уровня цен на услуги, товары, материалы, имеющихся на рынке, при условии надлежащего качества услуг, товаров, материалов, что позволило оптимизировать (минимизировать) расходы и максимально эффективно использовать имеющиеся в распоряжении ТСЖ финансы.

Ведение документооборота первичных бухгалтерских (финансовых) документов осуществляется на должном уровне: бухгалтерский учет производится в установленном законодательством порядке, вся документация аккуратно подшивается в отдельные папки, которые пронумерованы, надписаны и хранятся в надлежащем порядке. Нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета не установлено.

**2. Проверка сметы доходов и расходов на 2023 год ТСЖ «ТВИН ПИКС» и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.**

Проверив размеры платежей, применяемых в 2023 году при начислении ежемесячных платежей в ТСЖ, а также изучив документы ТСЖ и другие нормативно-правовые акты, относящиеся к данному вопросу, пришли к следующим выводам:

– размер платы утвержденный Сметой доходов и расходов, Протокол № 1-2023 от 03.07.2023 г., по дому Бухарестская ул., дом 110, корпус 1, литер А, позволял обеспечивать техническое обслуживание и ремонт внутридомовых сетей на должном уровне;

– все платежи от ТСЖ в пользу контрагентов, юридических и физических лиц носили строго целевой характер.

**Проверка расходов целевого финансирования по капитальному ремонту:**

Размер средств начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт на 01.01.2023 года составлял – **17 292 993,81 руб.**

Начислено взносов на капитальный ремонт за 2023 год – **4 523 043,31 руб.,** в т.ч. пени 47 365,99 руб.

Доход в виде процентов на остаток средств на счете кап. ремонта - **150 500,98 руб.**

По решению ОС собственников МКД Бухарестская ул., дом 110, корпус 1, литер А, Протокол № 1-2022 от 07.07.2022 г. проведен капитальный ремонт систем ХВС и ГВС:

- Договор № 27/09/2022-КРС от 27.09.2022 г.

- Подрядчик ООО «БРИГАДИР»

- Стоимость работ - **1 992 893,00 руб**.

- Работы выполнены

Размер средств начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт на 01.01.2024 года составляет – **19 973 645,10 руб.**

**Проверка расходов целевого финансирования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Целевые поступления** | **Расходы** |
| **ИТОГО:** | **31 540 015,93** | **29 852 358,77** |
| Содержание общ. имущества дома | 4 698 082,42 | 4 637 125,89 |
| Тек. рем. общ. имущества дома | 2 222 332,86 | 2 482 304,57 |
| Управление многоквартирным домом | 2 342 884,23 | 3 010 949,33 |
| Содержание придомовой территории | 1 205 918,28 | 1 309 840,30 |
| Содержание и ремонт лифтов | 947 520,24 | 527 694,34 |
| ПЗУ | 611 485,17 | 1 017 520,00 |
| Содержание и ремонт АППЗ | 516 822,12 | 196 308,00 |
| Эксплуатация ОДПУ | 230 857,20 | 725 571,00 |
| Обслуживание ИТП | 213 625,20 | 258 400,00 |
| КонтрДис1 | 1 529 575,11 | 1 585 262,91 |
| КонтрДис 3 | 2 257 000,00 |  |
| Услуги ВЦ | 136 890,00 | 163 620,20 |
| Антенна | 419 580,00 | 421 470,00 |
| Доп. услуги / Прочие расходы | 338 453,30 | 1 156 257,98 |
| Электроснабжение | 974 299,31 | 974 279,89 |
| Теплопотребление | 8 001 375,70 | 6 928 766,40 |
| ВС и ВО | 1 783 441,35 | 1 875 999,64 |
| Обращение с ТКО | 3 109 873,44 | 2 580 988,32 |

По итогам 2023 года **по данным отчета по исполнению сметы** сумма превышения целевых поступлений над целевыми расходами (экономия) составила **1 687 657,16 руб.** Установлены существенные отклонения расходов ТСЖ от заложенных по смете статьям Управление МКД, Текущий ремонт, ПЗУ, Эксплуатация ОДПУ, Прочие расходы, которые покрываются за счет профицита по другим статьям сметы.

**Проверка расчетов с домовладельцами:**

Задолженность на основании данных предоставленных из информационной базы Эллис, в которой ведется учет взаиморасчетов с собственниками ТСЖ «ТВИН ПИКС»

- по жилищно-коммунальным услугам:

на 01.01.2023 г. составляла **14 359 733,40** **руб.**

на 01.01.2024 г. задолженность составила **16 181 857,15 руб.**

- по кап. ремонту:

на 01.01.2023 г. составляла – **1 558 759,11 руб.**

на 01.01.2024 г. задолженность составила – **1 448 958,61 руб.**

- по пени:

на 01.01.2023 г. составляла – **5 544 631,41 руб.**

на 01.01.2024 г. задолженность составила – **6 468 337,99 руб.**

Задолженность собственников по сравнению с 2022 годом выросла.

Правление ТСЖ проводит регулярную работу с должниками в установленном законом порядке:

– регулярно вывешивает информацию в холлах парадной о состоянии задолженности в целом по дому и конкретно по квартирам с большими долгами;

– в адрес должников направляет уведомления, предписания, предложения о досудебном урегулировании по ликвидации указанных сумм задолженности;

– ведет судебную работу о взыскании задолженности с неплательщиков.

**Проверка расчетов по Авансовым отчетам:**

На проверку представлены авансовые отчеты. Подотчетными лицами в 2023 г. являются Председатель правления - Волошен Г.Н. и Управляющий - Пахомова С.В. Авансовые отчеты оформлены в соответствии с требованиями законодательства с приложением всех необходимых первичных документов (кассовых чеков, товарных чеков и т.д.)

В 2023 году сумма авансовых отчетов составила **136 409,09 руб.** в том числе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Бензин | 14 931,65 | руб. |
| доска сухая | 2 952,00 | руб. |
| ЕГРИ | 390,00 | руб. |
| Канцтовары, картриджи | 4 137,00 | руб. |
| Леска д/триммера | 62,00 | руб. |
| Лицензия ПО Документовед | 1 690,00 | руб. |
| Материалы СОИ | 1 164,00 | руб. |
| Материалы текущий ремонт | 17 649,72 | руб. |
| Материалы территория | 483,00 | руб. |
| Мешок строительный | 170,00 | руб. |
| Нитка капроновая | 298,00 | руб. |
| Озеленение территории | 3 350,85 | руб. |
| Память DIMM | 3 699,00 | руб. |
| Подарки к НГ | 1 219,00 | руб. |
| Полиграфические услуги | 498,00 | руб. |
| Почтовые услуги | 6 208,35 | руб. |
| Праздник Масленица | 4 716,00 | руб. |
| Проведение новогодних мероприятий | 4 433,86 | руб. |
| Прочие работы по текущему ремонту общего имущества | 1 650,00 | руб. |
| Публикация вакансий / Доступ к вакансиям | 4 456,00 | руб. |
| рассада | 11 580,00 | руб. |
| Соединитель оцинкованный чугунный | 2 484,00 | руб. |
| Твердый накопитель SSD | 1 499,00 | руб. |
| Транспортные расходы | 22 794,66 | руб. |
| Удобрение | 1 988,00 | руб. |
| Услуги связи | 1 400,00 | руб. |
| Хоз. товары | 19 220,00 | руб. |
| Шнур | 185,00 | руб. |
| Юридические услуги | 1 100,00 | руб. |

**Проверка расчетов по Зарплате обслуживающего персонала:**

Для проверки бухгалтерией ТСЖ «ТВИН ПИКС» были представлены следующие первичные документы: трудовые договоры, ДГПХ, приказы о приеме на работу, приказы об увольнении с работы, штатное расписание, табели учета рабочего времени, платежные ведомости.

По штатному расписанию от 30.06.2023 в ТСЖ «ТВИН ПИКС» оформлены 11 человек: Председатель правления, Управляющий, Электрик, Сантехник, Подсобный рабочий – 2 штатные единицы, Консьерж -5 штатных единиц.

В 2023 году сумма денежных средств на выплату заработной платы персоналу с налогами составила **6 365 599,75руб.**, в том числе:

* Оплата по окладу штатных сотрудников – 4 860 140,12 руб.
* Взносы в фонды – 1 473 619,63 руб.
* ДГПХ (Проверка финансово-хозяйственной деятельности) – 11 500,00 руб.
* ДГПХ (Юридические услуги) – 20 340,00 руб.

**Доходная часть целевых поступлений:**

За 2023 год начислен доход по данным бухгалтерского учета в сумме **1 695 169,72 руб.**

В том числе **513 521,12 руб.:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| КОМПАНИЯ ВЕНДЕРХАУС ООО | 12 000,00 | руб. | Договор № 07/07-01 от 01.07.2019 |
| ИП АНТОНОВА ЭММА ВЛАДИМИРОВНА | 16 592,00 | руб. | Договор № 1/Р ОТ 01.05.2023 |
| ООО ЛИНТЕКС | 20 000,00 | руб. | Договор № 230304/Х от 01.03.2023 |
| ООО "Аква-Планета" | 24 000,00 | руб. | Договор № 25-07 от 25.07.2018 |
| Бароян С.А. | 57 935,71 | руб. | Договор № 2А от 10.02.2023 |
| ИП Вакулова Светлана Валентиновна | 60 000,00 | руб. | Договор №1 от 14.06.2017 |
| ООО "СкайНэт" | 60 000,00 | руб. | Договор № 15012016 от 01.01.2016 |
| АССОЦИАЦИЯ "ГАРАЖНОЕ НП " | 99 800,00 | руб. | Договор |
| СМК Спецтехника | 42 147,00 | руб. | Договор № Б/Н ОТ 01.07.2018Г % ЗА СБОР АБОНЕНТСКОЙ ПЛАТЫ |
| ООО "ОБИТ" | 51 846,41 | руб. | Договор № С-5-316/БЦ от 01.10.2013 за содействие в предоставлении услуг связи |
| ООО СКАТ | 30 000,00 | руб. | Договор по ТО кабельной линии ОР от 17.05.2022 |
| Терентьева Надежда Ивановна | 39 200,00 | руб. | Договор Б/Н от 01.05.2023 Консультативные услуги |

* Пени, начисленные за ЖКУ – 983 781,63 руб.
* Пени, начисленные Капремонт – 47 365,99 руб.
* Проценты на остаток по счету Капремонта – 150 500,98 руб.

Налогооблагаемый (полученный) доход в 2023 году по данным бухгалтерского учета составил **589 888,39 руб.,** в том числе:

* Оплата, полученная на р/счет– 509 821,87 руб.
* Пени, полученные на р/счет – 80 066,52 руб.

**Расходование средств из полученного дохода:**

* Налог УСН – 35 393,00 руб.

По итогам года сумма превышения целевых поступлений над целевыми расходами составила **5 830 218,20 руб.,** в том числе:

* По целевым взносам (включая расчеты за предоставление коммунальных услуг) – 1 687 657,16 руб.,
* По доходам от предпринимательской деятельности и начисленным пени (после уплаты налога УСН) – 1 461 909,75 руб.,
* По взносам в фонд капитального ремонта – 2 482 784,32 руб.,
* По статьям, увеличивающим фонд капитального ремонта (начисленные пени и проценты на остаток по счету) – 197 866,97 руб.

Фактический остаток целевых средств по состоянию на 31.12.2023 г. составляет **44 206 622,14 руб.**

***Итоговое заключение:***

В 2023 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой установлено отсутствие в 2023 году нецелевого использования  
средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «ТВИН ПИКС» не установлено.

Решения по расходованию средств ТСЖ принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ – правлением.

***Выводы:***

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2023 году – была выполнена.

2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «ТВИН ПИКС» за 2023 год признать удовлетворительной.

3. Предъявленная к проверке бухгалтерская отчетность подготовлена таким образом, что полностью обеспечивает во всех существенных аспектах отражение активов и пассивов ТСЖ «ТВИН ПИКС» по состоянию на 31.12.2023 г. и финансовых результатов его деятельности, а также целевое использование средств за период с 01 января по 31 декабря 2023 года включительно.

***Приложения:***

1. Отчет о целевом использовании денежных средств ТСЖ «ТВИН ПИКС» за 2023 год
2. Финансовый отчет о движении денежных средств ТСЖ «ТВИН ПИКС» за 2023 год
3. Отчет по исполнению сметы ТСЖ «ТВИН ПИКС» за 2023 год
4. Отчет о расходах ТСЖ «ТВИН ПИКС» за 2023 год
5. Реестр контрагентов ТСЖ «ТВИН ПИКС» за 2023 год

Ревизор Каргопольцева Я.В.

Ревизор Вершинина М.С.