

**ОТЧЕТ**  
**О результатах ревизионной проверки**  
**ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой»**

г. Санкт-Петербург

23 мая 2023г.

В период с 10 апреля 2023 г. по 16 мая 2023 г. по решению членов Ревизионной комиссии (далее по тексту – РК), в составе ее членов:

1. Воскобойникова Е.А.
2. Зернов Г.А.
3. Шелепова А.А.
4. Бузько Е.В.

К проверке также были привлечены бухгалтеры: Лотонина С.С. и Мерцалова О.А.

В соответствии с п. 3 ст. 150 ЖК РФ была проведена документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой» за период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

**Цель ревизии** – проверка достоверности и обоснованности финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, соблюдения им законодательства и иных нормативных актов, законности совершаемых ТСЖ финансовых и хозяйственных операций, наличия и движения имущества, обязательств, использования материальных и трудовых ресурсов в соответствии с утвержденными сметами по итогам деятельности за проверяемый период.

В ходе проверки были проанализированы следующие документы:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
2. Смета расходов на 2022 г.
3. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ об установлении тарифов и сборов на 2022г.
4. Протоколы заседаний Правления за 2022г.
5. Приказы о приеме и увольнении работников, трудовые договоры с работниками, трудовые книжки сотрудников, журнал учета движения трудовых книжек, личные карточки работников, графики отпусков на 2022г., графики работы за 2022г, табели учета рабочего времени, должностные инструкции, Положение об оплате труда, приказы по кадрам за 2022г., согласие сотрудников на обработку и хранение персональных данных, приказ о назначении ответственного за организацию работы с персональными данными, правила внутреннего трудового распорядка, расчетные ведомости по заработной плате сотрудников за 2022г., приказы о назначении ответственных за противопожарную безопасность, за охрану труда и технику безопасности, журналы инструктажей, штатное расписание, протокол заседания Правления об утверждении штатного расписания.
6. Договоры на оказание работ и услуг, действующие в проверяемом периоде. Акты выполненных работ и Акты сверок к ним;
7. Первичная бухгалтерская документация за 2022г.: кассовая книга и кассовые отчеты; банковские выписки и платежные документы; расчетные и платежные ведомости; авансовые отчеты; налоговая отчетность;

Все запрашиваемые документы и пояснения предоставлялись ответственными лицами ТСЖ без препятствий и ограничений.

**Общие сведения:**

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляет Правление товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Ковальчук Т.В. (Протокол б/н заседания Правления от 2.06.21г.), членами правления являлись избранные общим собранием членов ТСЖ: Ковальчук Т.В., Болотин А.Е., Лобунцов В.Ю., Щеглов Н.Н., Виноградов С.А., Петрова Т.П., Кочорова Н.Ш., Дмитриева Л.Д. (Протокол № 1 ОСЧ от 2 июня 2021г.).

Обязанности главного бухгалтера исполняла Степанова Е.П.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде являлись:

- Председатель правления Ковальчук Т.В.

- Главный бухгалтер Степанова Е.П.

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности возложена на Главного бухгалтера Степанову Е.П.

Всего за проверяемый период 01.01.2022 – 31.12.2022г. проведено пять заседаний Правления на которых рассматривались следующие вопросы:

п/п	Дата	Обсуждаемые вопросы:
1	15.01.22	1. Подготовка к проведению общего собрания собственников, назначить ОСС на 18.02.22. 2. Заключение договора на вывоз мусора с Регоператором, вынести на ОСС вопрос заключения договора с Регоператором с протоколом разногласий (по фактическому сбору). 3. Обсуждение вопросов по потерям ГВС в летний период на полотенцесушило. Вынести на утверждение общим собранием и включить в квитанции по оплате ЖКХ статью циркуляция ГВС в летний период. 4. Обсуждение вопроса о поведении мужа собственницы кв. 73 (распространение клеветы на Правительство РФ и собственников МКД. Решение – обратиться в ФСБ.
2	02.03.22	1. Обсуждение и утверждение инструкции по охране труда для работников ТСЖ. 2. Обсуждение и утверждение инструкции по пожарной безопасности для работников и собственников жилья, по электробезопасности работ ТСЖ. 4. Обсуждение и утверждение Положения о системе управления охраной труда, Положения по работе с персоналом. Программы обучения работников организации, а именно: по охране труда, пожарной безопасности, электробезопасности. 7. Обсуждение и утверждение постоянно действующей комиссии по проверке знаний требований по охране труда работниками организации. Решение – утвердить все инструкции и положения, утвердить состав комиссии по проверке знаний и требований по охране труда, пожарной и электробезопасности в составе: Ковальчук, Степанова, Любимова.
3	20.04.22	1. Подготовка к проведению общего собрания членов ТСЖ. Решение: в связи с тем, что ревизионная комиссия не уложились в сроки проведения ревизии, перенести общее собрание на более поздний срок. 2. Обсуждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год. Решение: вынести на утверждение ОСЧ ТСЖ: Смету доходов и расходов, план по текущему ремонту, план работ по содержанию общего имущества на 2022 год.
4	20.04.22	Совместное заседание Правления и Ревизионной комиссии: 1. Отчет ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ. Решение: признать работу Правления ТСЖ за 2021 год удовлетворительной и вынести на утверждение ОСЧ ТСЖ. 2. Общее собрание членов ТСЖ назначить на 14.06.22.
5	12.10.22	1. Подготовка к проведению общего собрания собственников по вопросу капитального ремонта кровли – назначить ОСС на 18.10.22. 2. Утверждение повестки дня, включить следующие вопросы: 1. Избрание Председателя и секретаря собрания. 2. Избрание членов счетной комиссии. 3. Принять решение о проведении в 2023 г. капитального ремонта общего имущества (ремонта кровли) в МКД. 4. Утвердить предельно допустимый расчет стоимости работ по капремонту общедомового имущества, утвердить перечень работ, услуг по капремонту 5. Выбрать представителя от имени собственников МКД, который будет участвовать в приемке работ и услуг. 6. Определить место хранения информации.

		7. Определить место хранения бюллетеней.
5.	14.12.22	1. Обсуждение повышения тарифов на лифты - с 1.01. 23 установить тариф на обслуживание лифтов 3,27р. с кв.м. 2. Обсуждение вопросов кадров (консьерж) – продолжать работу по поиску кандидатур на консьержей. 3. Подготовка к Новому году, приобретение подарков для детей – праздник елки не проводить, новогодние подарки детям приобрести, затратив не более 50 000р.

В соответствии с Уставом ТСЖ количество плановых заседаний Правления в год соблюдено.

Ревизионной комиссией была проведена полная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, кроме проверки начисления и уплаты всех налогов и взносов.

Проверкой установлено:

#### 1. Проведение собраний.

В 2022г. было проведено одно общее собрание членов ТСЖ (Протокол № 1 от 7 июля 2022г.).

Из значимых пунктов, на который следует обратить внимание – п.10 Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества на 2022 год. В соответствии с п. 4 ст. 146 ЖК РФ, п. 7 ст. 145 ЖК РФ – «Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. По данному вопросу ЗА проголосовало 8645,23 голосов членов ТСЖ, что составляет 57,4% голосов от числа голосов всех членов, вместо положенных 66,7% - соответственно решение не принято, но никем и не оспорено, и поскольку данное решение реализовано в интересах собственников, принципиальным его не считаем.

В 2022г. было проведено два общих собрания собственников помещений:

1. Протокол № 1 от 11 февраля 2022г.

Из значимых пунктов следует обратить внимание на:

П.4 – Утвердить размер платы за управление и текущий ремонт – решение принято не тем собранием – это полномочия общего собрания членов ТСЖ, а не общего собрания собственников.

П.6 – Разрешить сдавать во временное пользование общее имущество МКД с целью получения доходов – решение не принято, так как по данному вопросу для принятия решения требуется 2/3 голосов собственников, то есть 11676,87 голосов, а в собрании принимало участие только 10618,55 голосов. В то же время аналогичное решение, без указания срока действия, было принято необходимым кворумом на общем собрании собственников в 2019 г. (Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_).

П.9 – Утверждение минимального размера ежемесячной платы за пользование общим имуществом по декабрь 2022 года. – Не тем собранием принято решение, это полномочия общего собрания членов ТСЖ, а не общего собрания собственников помещений. Но поскольку сбор доходов от пользования общим имуществом находится в зоне интересов собственников МКД, считаем данное нарушение не принципиальным.

2. Протокол № 1 от 28 октября 2022г. (нарушена нумерация протоколов) – нарушений нет.

- Ревизионная комиссия в очередной раз рекомендует Председателю правления в обязательном порядке перепроверять правильность подсчета голосов, поскольку ответственность за результат несет именно Председатель собрания.
- Ревизионная комиссия в очередной раз рекомендует Председателю правления ТСЖ крайне внимательно относиться к формулировке вопросов, вынесенных на голосование собранию, а также формулировке самих решений собственников.
- Ревизионная комиссия предлагает проводить проверку правильности подсчета голосов и выводов по принятым собраниями решениям в течение одного месяца после проведения

собрания, для того, чтобы Правление ТСЖ понимало, какими решениями руководствоваться в своей деятельности.

- При формировании протоколов собраний, на которых принимаются решения по утверждению тарифов или планов работ по текущему ремонту, в обязательном порядке указывать в тексте протокола конкретный план, тарифы, расценки и т.д. Иначе не понятно, какой именно план ремонтных работ был принят и на какую сумму.

## 2. Бухгалтерский учет и договорная работа.

В ходе ревизионной проверки проведена проверка ведения бухгалтерского учета ТСЖ в части учета взаимоотношений с поставщиками, подрядчиками и арендаторами, а также дебиторской и кредиторской задолженности.

При проведении ревизии были использованы и проверены следующие материалы и документы:

- договоры и соглашения с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами и организациями, заключённые или действующие в 2022 году.
- регистры бухгалтерского учета;
- бухгалтерская отчётность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объёме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Финансовая дисциплина и правильность ведения бухгалтерского учета соблюдается.

Проведена проверка взаимоотношений с поставщиками, подрядчиками и покупателями. Все заключенные договоры на содержание и обслуживание общедолевого имущества, а также договоры на предоставление услуг имеются в наличии, правильно оформлены и подшиты. По всем выполненным договорам имеются в наличии акты выполненных работ, которые правильно оформлены и подшиты.

Нет подписанных актов выполненных услуг с АО «Невский экологический оператор» по обращению с ТКО за январь – декабрь 2022г., так как ТСЖ не принимает выставленные Оператором акты по нормативу, а оплачивает данную услугу по факту. В настоящее время продолжается судебный процесс с НЭО по оплате за фактические объемы ТКО.

Договоры по текущему ремонту соответствуют утвержденному плану текущего ремонта на 2022 год. Дополнительные работы, не утвержденные в плане работ, производились по необходимости с согласия Правления. На все проведенные работы заключены договоры, имеются все закрывающие документы.

Оплата поставщикам и подрядчикам за предоставляемые услуги производилась на основании договоров и выставленных счетов на оплату.

Договоры по сдаче в аренду общедолевого имущества имеются в наличии, подшиты со всеми закрывающими документами.

Задолженность ТСЖ на 01.01.2023 г. перед сторонними организациями (кредиторская задолженность), в т.ч. ресурсоснабжающими, имеется в размере 1 701 617,27 руб., в том числе текущая задолженность 1 612 062,47 руб.

С 2021 года имеется задолженность ТСЖ перед ООО «Стройснаб» в размере 89 554,80р. Данная задолженность возникла в результате того, что ООО «Стройснаб», выполняя работы по договору № 285 от 29.06.2021г. по ремонту кровли, не качественно произвел работы. Со слов ТСЖ, ООО «Стройснаб» претензий не имеет, но документально этот факт не подтвержден и обязательства ТСЖ по оплате сохраняются, в 2024 году истечет срок исковой давности.

Задолженность арендаторов на 01.01.2023г. перед ТСЖ (дебиторская задолженность) составляет 228 793,14 руб., из которых:

- 120 793,14 руб. – текущая задолженность;  
- 108 000,00 руб. – проблемная задолженность (ИП Чернышева Н.Т.). Ведется работа по взысканию данной задолженности в судебном порядке. В 2022 г., на расчетный счет ТСЖ поступила сумма в размере 96000р. в счет частичного погашения задолженности ИП Чернышевой Н.Т. за 2020-2021 г.г. (исполнительное производство по судебному решению).

Имеется задолженность на 01.01.2023 г. перед ТСЖ со стороны собственников жилых помещений в размере 1 410 891,95 руб., из которых задолженность собственника составляет 1 115 942,27 руб. (квартиры 118 и 119).

В 2022 году по состоянию на конец года по сравнению с 2021 годом увеличилась задолженность собственников и составила 1 410 891,95 руб. в 2022 году против 1 188 757,65 руб. 2021 году.

В соответствии с Уставом, ТСЖ как некоммерческая организация, обязано использовать доходы, полученные от коммерческой деятельности, для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ. За 2022 год ТСЖ был получен доход в размере 2 161 977,24 руб. от прочей деятельности за использование общего имущества многоквартирного дома.

Обращаем внимание, что чеки, приложенные к авансовым отчетам необходимо копировать, так как оригиналы плохо читаемы из-за быстрого обесцвечивания фотопечати.

Карточки Т-2 не полностью заполнены, часть данных, предусмотренных формой отсутствует.

**Рекомендации:**

- *Необходимо принять меры по устранению задолженности перед ТСЖ со стороны собственников жилых помещений.*
- *Решить вопрос с бухгалтерской задолженностью перед ООО «Стройснаб».*
- *Рассмотреть вопрос оформления на ТСЖ корпоративной карты с ведением книги учета выдачи этой карты.*
- *Обращаем внимание на выплаты Председателю Правления ТСЖ и Главному бухгалтеру на компенсацию расходов за пользование личным имуществом в размере 236 182р. в год. Данные расходы должны не только утверждаться в составе сметы доходов и расходов, но и приниматься отдельным вопросом повестки дня общего собрания членов ТСЖ.*
- *В целях недопущения впоследствии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, рассмотреть и вынести на обсуждение собственников переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.*

### 3. Текущий ремонт.

Работы по текущему ремонту были проведены в соответствии с утвержденным планом текущего ремонта на 2022г. Членом ревизионной комиссии Зерновым Г.А. исполнение работ по текущему ремонту контролировалось в процессе выполнения работ в течение всего года. На все оплаченные в 2022 году работы, имеются оформленные надлежащим образом договоры с описанием объемов выполненных работ и актами их исполнения.

По п.5 «Выравнивание крылец» представлено гарантийное письмо об устранении недостатков при улучшении климатических условий. Работы по замене входных дверей не выполнялись из-за худшего качества металла исполнителей по сравнению с существующими дверьми.

Все работы велись с соблюдением техники безопасности, охраны труда и с соблюдением всех карантинных мер.

	Наименование работ 2022г.	Подрядчик	План	Факт
1	Косметический ремонт третьей парадной: оштукатуривание стен, монтаж подвесных потолков, покраска стен, установка половой плитки. Косметический ремонт входных тамбуров 3 и 4 парадных: укладка плитки, подготовка стен, нанесение штукатурки	ООО Мастерок	503 558	783 808
2	Замена входных дверей 3 и 4 парадных	Не выбран	150 000	Не выполнялась



3	Ремонт тамбуров 1 и 2 парадных, подготовка стен, оштукатуривание, покраска, укладка плитки	ООО Мастерок		232 320
4	Ремонт крылец 1-4 парадных, выравнивание крылец, нанесение штукатурки	ИП Дернова		199 544
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ</b> (с учетом доставки материалов)		1 337 596	1 219 172

В соответствии с Планом работ по текущему ремонту на 2022г. была утверждена сумма 1 337 596,11р., фактически израсходованная сумма составила 1 219 172р.

Кроме того, были выполнены следующие ремонтные работы, которые заранее не планировались, по иным статьям: содержание ОИ, резервный фонд, содержание и ремонт лифтов:

	Наименование работ 2022г.	Подрядчик	Статья	Факт
1	Промывка стояков и лежаков канализации	ИП Царькова	Резервный фонд	275 160
2	Замена редуктора привода открывания дверей 1 парадной (лифт). Замена постов в пассажирских лифтах. Замена редуктора привода открывания дверей 1 парадной	ООО Защити фасад	Резервный фонд	194 117
3	Ремонт подъемных механизмов (лифт)	ООО Защити фасад	Резервный фонд	131 100
4	Ремонт части мягкой кровли над 1 и 2 парадными	ИП Николаев	Резервный фонд	108 600
5	Ремонт мусоропроводов и мусороприемников	ИП Соколов	Содержание ОИ	120 930
6	Ремонт корзин пожарных водоводов. Устранение протечек пожарных водоводов	ИП Царькова	АППЗ	22 220
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ</b>			852 127

**Рекомендации РК:**

- *Обращаем внимание на то, что средства резервного фонда могут расходоваться в случаях возникновения работ, которые невозможно предусмотреть и запланировать заранее (аварийный ремонт). Использование средств фонда на промывку стояков и лежаков канализации всего дома одновременно не относятся к работам аварийного характера, и использование средств резервного фонда недопустимо.*

**4. Кадровая политика.**

По итогам проверки за 2022г. выявлено:

1. Трудовые книжки (наличие, условия хранения) и журнал учета трудовых книжек – замечаний нет.
2. Графики отпусков, графики работы (ведутся в электронном виде, при условии проверки распечатываются по требованию), таблицы учета рабочего времени – замечаний нет.
3. Приказы по кадрам (о приеме, увольнении, переводе, предоставлении отпуска сотрудникам) – замечаний нет.
4. Согласие сотрудников на хранение и обработку их персональных данных. Пакет документов по хранению и обработке персональных данных – замечаний нет.
5. Должностные инструкции - замечаний нет.
6. Документы по специальной оценке условий труда – замечаний нет. СОУТ действителен до декабря 2023 г.
7. Трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним – замечаний нет.
8. Журналы по технике безопасности и пожарной безопасности – замечание: Биткина В.М. принята 1.12.22 г. – инструктаж отсутствует. Замечания по ведению журналов устранены в ходе проверки.
9. Удостоверения ответственного персонала по ОТ, ТБ, ПБ в наличии.
10. Штатное расписание – замечаний нет.

**РК рекомендует:**

- в конце ноября 2023 года начать работы по получению СОУТ на следующие 5 лет.
- в связи с произошедшими изменениями в структуре штатного расписания, утвердить общим собранием членом ТСЖ действующую штатную расстановку с указанием конкретных сумм заработных плат сотрудников.

#### 5. Проверка исполнения платежной дисциплины:

Задолженность по квартплате за период с 1.01.22 по 31.12.22 увеличилась с 1 188 757,65 рублей до 1 410 891,75 р. за счет квартир, имеющих хроническую задолженность из года в год более 3х месяцев. Это квартиры: №№ 9, 16, 55, 131, 133, 107, которые оплачивают квартплату с задержкой. Семья собственников квартир №№ 118 и 119 довела долг до 1 115 942,27р., Имеющиеся решения судов и исполнительные листы службы судебных приставов не исполняются из-за ухищрений собственников. Текущая задолженность по квартплате не превышает 200 000 рублей в месяц. По нежилым помещениям в ТСЖ за 2022 год имеются два положительных решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга с арендаторами общедолевой собственности.

*РК рекомендует Правлению:*

- Усилить работу со злостными должниками кв.118 и 119 – разработать мероприятия по ограничению данных квартир пользованием общим имуществом и ресурсами. Все неоплаченные расходы собственников-неплательщиков ложатся на остальных добропорядочных собственников.
- В целях минимизации дальнейшей задолженности злостных должников и уменьшения сумм, которые будут перекладываться на остальных собственников, РК рекомендует правлению перейти на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

#### 6. Расходы на снабжение ресурсами:

Ресурс	Фактический расход
Водоотведение	905 661,36
Холодная вода	609 260,27
Горячая вода	2 000 437,93
Циркуляция теплоносителя	71 631,86
Отопление	4 367 307,68
Электроснабжение МОП	397 692,92
Обращение с ТКО	582 641,92
<b>ИТОГО:</b>	<b>8 934 633,94</b>

- РК обращает внимание собственников на то, что за весь период 2022 года ТСЖ начисляло собственникам плату за обращение с ТКО в соответствии с законодательством – по нормативу. В то время, как само уплачивало в НЭО (региональный оператор) вывоз отходов по фактическому объему, то есть в 2,4 раза меньше. Таким образом в распоряжении ТСЖ аккумулировалась сумма за 2022 год в размере 823 571,2 рубля. В настоящее время идут судебные разбирательства между ТСЖ и НЭО, в случае если ТСЖ выиграет спор, данная сумма будет подлежать «возврату» собственникам (в виде перерасчета по лицевым счетам). Если проиграет, то ТСЖ обязано будет уплатить НЭО данную сумму в полном объеме.
- В соответствии с Постановлением Правительства № 92 от 3.02.22г. ТСЖ обязано было осуществить перерасчет платы КР на СОИ за весь 2022 год до 1 марта 2023 года в случае, если общее собрание собственников не приняло решение о ежемесячном расчете

*данной суммы по факту. В указанный период собрание по данному пункту не проводилось и решение было принято только 6 марта 2023г., а перерасчет не производился. Однако с 01.09.2022 г. начисление платы КР на СОИ и так производилось по факту.*

#### 7. Работа с обращениями собственников.

Не проверялась.

#### 8. Размещение информации.

Не проверялась.

*Вместе с тем, РК рекомендует: обратить внимание на сайт ТСЖ, который не соответствует потребностям собственников, не содержит полноценного информационного наполнения и фактически не является работоспособным. Соответственно, в интересах собственников рекомендуем привести в порядок содержание сайта, сделать его центром доступа собственников к информации по деятельности ТСЖ.*

#### 9. Имущество.

Имущества на балансе ТСЖ нет.

#### 10. Сведения о проверках.

Отсутствуют.

#### 11. Исполнение рекомендаций РК, выданных по итогам 2021г.

1. Не все рекомендации, выданные ревизионной комиссией по итогам ревизии 2021г. учтены и устранены, хотя прогресс в некоторых вопросах налицо.
2. Следует также отметить деятельность Председателя и управляющего ТСЖ по содержанию придомовой территории, уборке мест общего пользования МКД, организации работы службы консьержей и диспетчеров.

#### Выводы по результатам проверки:

Проанализировав показатели деятельности и организацию учета в ТСЖ за 2022г., ревизионная комиссия считает возможным рекомендовать общему собранию членов ТСЖ: Признать финансовую и хозяйственную деятельность Правления ТСЖ в проверяемом периоде 01.01.2022 по 31.12. 2022г. удовлетворительной.

### ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ И РАЗМЕРАХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И ВЗНОСОВ за 2023г.

1. Начисление платы на содержание и ремонт в 2022г. осуществлялось в соответствие с принятыми общим собранием членов ТСЖ тарифами и с учетом уменьшения тарифа за счет планируемой прибыли, а за потребленные энергоресурсы – по тарифам, утвержденным Постановлением правительства Санкт-Петербурга, в соответствие с выставленными счетами ресурсоснабжающих организаций.
2. Расходование же средств по некоторым статьям превысило планируемые показатели, и по некоторым требуется закрытие выпадающих доходов за счет средств, полученных от коммерческой деятельности (аренды), а также из резервного фонда.

#### **РК рекомендует Правлению:**

*По всем статьям расходов (по каждой статье), которые по итогам года показали убыток, не покрытый тарифом и доходами от хозяйственной деятельности (по тем статьям, по которым это было предусмотрено сметой) – предоставлять собранию расшифровку причин, приведших к данному убытку.*

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СМЕТЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2023г.

1. План по текущему ремонту на 2023г. на проверку представлен. Фонд текущего ремонта запланирован в сумму 2 094 000р. (из расчета тарифа 9,9 р/кв.м.). Вместе с тем, тариф по



статье Текущий ремонт на второе полугодие 2023г. запланирован на сумму 6,95 р/кв.м., то есть План текущего ремонта заведомо содержит не выполнимые статьи.

В составе работ, утвержденных общим собранием собственников (не корректно утвержденным, так как такого рода расходы утверждаются общим собранием членом ТСЖ, а также пункта об утверждении Плана работ по текущему ремонту на 2023 г. в уведомлении не содержалось – данный пункт появился в повестке позже, что является нарушением) предусмотрены следующие работы:

**План по текущему ремонту на 2023 год**

№ п/п	Наименование работ	Исполнитель	Период	Стоимость
1	2	3	4	5
1	Ремонт крыльца 1 парадная, внутренний двор.	ООО "Мастерок"	май	180 000,00
2	Установка откосов по периметру цокольного этажа	Астрей	июнь	126 000,00
3	Ремонт крыльца входа "РЕСО"			150 000,00
4	Гидроизоляция фасада здания на уровне технического этажа и торцевой части дома на уровне 15,16 этажей	"Защити фасад"	май	878 000,00
5	Модернизация видеонаблюдения	ООО Эльтон	октябрь	520 000,00
6	Утепление части стены первой парадной			110 000,00
8	Замена части канализационных люков первой парадной	ИП Царькова	апрель	130 000,00

Управляющий ТСЖ

Колесов С.Г.

**РК рекомендует Правлению:**

- Перед вынесением Плана работ по текущему ремонту на утверждение общего собрания в обязательном порядке предоставлять (а лучше публиковать на сайте) сметы на каждый вид запланированных работ. А также публиковать дважды в год Акт технического осмотра МКД в соответствии с требованиями закона.
  - Предоставить собственникам подробные разъяснения по характеру и составу работ, утвержденных на 2023 год.
2. При сравнении Сметы доходов и расходов ТСЖ 2022г. и 2023г. анализ статей показал, что тарифы на второе полугодие 2023 года увеличились: для жилых помещений на 2,065%. Суммарный тариф на 1 кв.м., выставляемый собственникам в квитанции (без учета стоимости коммунальных услуг), в 2022г. составлял – 62,14 р/кв.м., а в 2023 г. составит – 63,43р/кв.м.
3. Вместе с тем, увеличение тарифов на 2023г. по некоторым статьям было существенным:  
**За счет собственников (более 5%):**

Текущий ремонт	На 9%
Обслуживание и ремонт лифтов	На 6,5%

4. Обращаем внимание собственников на то, что с 1 января 2023 г. в городе внедрена новая система содержания внутридворовых территорий – создана новая отдельная городская служба, отвечающая за уборку дворов и получающая государственное финансирование.

**РК рекомендует:**

*В связи с прошедшими в городе изменениями считаем необходимым проработать вопрос о привлечении к уборке придомовой территории дополнительных возможностей городской службы (специализированная техника, оборудование и т.д.).*

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2022г.**

Ревизионная комиссия в действующем составе была избрана общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 1 ОСЧ от 2 июня 2021г.). Председатель РК избран не был ввиду самоотвода члена РК, по которому производилось голосование, от исполнения обязанности Председателя.

В соответствии с решением членов ревизионной комиссии, РК собирается 1 раз в год для проверки деятельности ТСЖ за отчетный период, а также по необходимости, по решению Председателя РК.

Настоящая комиссия собиралась один раз – для утверждения Отчета РК за 2021г.г., для избрания Председателя РК, выбора режима заседаний и для распределения обязанностей между членами РК.

Настоящий отчет составлен на 10 (десяти) листах и подписан в двух оригинальных экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ для утверждения на общем собрании членов ТСЖ, второй - остается в материалах ревизионной комиссии, хранящихся в помещении ТСЖ.

Ревизионная комиссия в очередной раз настоятельно обращает внимание собственников помещений МКД и членов ТСЖ на необходимость:

- **Обязательно участвовать в собраниях**, Ваше нежелание участвовать в собраниях позволяет **принимать решения меньшинству** (фактически 1/4 жильцов дома).

- **Правильно заполнять бюллетени голосования**, проставляя галочки (или подписи) в вариантах решения по каждому вопросу, не допуская не заверенных исправлений, и исключая пояснения и прочие записи в бюллетенях голосования, чтобы исключить признание бюллетеня недействительным.

- **Голосуя в графе «воздержался»**, Вы фактически отдаете свое право решения вопроса в пользу большинства. Если Вы не уверены за что голосуете, или Вам нужны дополнительные разъяснения, пожалуйста, обращайтесь в Правление или в ревизионную комиссию, которые **разъяснят Вам суть вопросов, выставленных на голосование.**

**Будьте активнее! Выражайте свое мнение!**


*В ревизионную комиссию можно обратиться:*

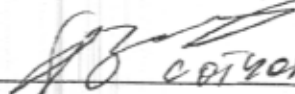
- *письменно направив свой вопрос через диспетчера ТСЖ (3 парадная),*

- *на электронную почту секретаря РК (Бузько Е.В.) buzkoelena@yandex.ru*

- *передать записку через консьержа 1 парадной с указанием Вашего номера телефона или адреса электронной почты для связи.*

**Подписи членов Ревизионной комиссии:**

1. Воскобойникова Е.А. С отчетом не согласна 

2. Зернов Г. А. С отчетом не согласна 

3. Шелепова А.А. 

4. Бузько Е.В. \_\_\_\_\_