

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии ТСЖ «На Гражданском»

о финансово-хозяйственной деятельности

за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года

г. Санкт-Петербург

15 марта 2023 года

Ревизионная комиссия в составе и Максимовой Светланы Олеговны и Самойловских Татьяны Ивановны в период с 15 февраля 2024г. по 15 марта 2024г. провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «На Гражданском» за период с 01 января 2023г. по 31 декабря 2023г.

Ревизия проводилась **выборочно** по следующим направлениям:

- 1.Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность.
- 2.Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность и достоверность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «На Гражданском».

При проверке комиссия руководствовалась Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ.

При проведении ревизии были представлены следующие материалы и документы:

- 1) Устав дома ТСЖ «На Гражданском»;
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2023 г.;
- 3) Протокол общего собрания собственников и членов ТСЖ в 2023г;
- 4) Договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями; договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений, договоры на оплату расходов по вывозу мусора и по размещению рекламных вывесок. акты на выполнение услуг и ремонтных работ ;
- 5) Налоговая отчетность, представляемая в ИФНС по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, отчеты в ФСС и пр.
- 6) Штатное расписание, расчетно-платежные ведомости, приказы по персоналу и производственной деятельности, должностные инструкции;
- 7) Исполнение Бюджета по итогам 2023 г.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Общим собранием собственников и Правлением товарищества. За 2023 год было проведено 9 заседаний правления ТСЖ, отражались вопросы повышения размера расценок на арендную плату и рекламу, перехода на обслуживания в ВТБ, премирования, выдача материальной помощи и выплата вознаграждений. **В протоколах правления отсутствуют записи о проводимой работе по снижению долгов и о результатах этой работы.**

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления ТСЖ исполнял Бондарь Александр Николаевич, члены правления Левашов А.И. Малахов Б.М., Косолапов В.Н. Рудой В.Д.

Главный бухгалтер ТСЖ Сазонова Елена Петровна .

Главный инженер ТСЖ Мирошниченко Геннадий Геннадьевич .

ТСЖ «На Гражданском» в своей работе руководствуется Уставом ТСЖ, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ «На Гражданском» (протокол № 1 от 03.05.2020г.).

Финансовый план (смета доходов и расходов) ТСЖ «На Гражданском» на 2023 год утвержден Общим заочным собранием собственников жилья в апреле 2023г. ТСЖ ведет учет по упрощенной системе налогообложения (Доходы минус Расходы)

Информация об остатках денежных средств и материальных ценностей на счетах ТСЖ

	На 01.01.23г.	На 01.01.2024г.
Расчетные счета ДОМ	1415964	1606203
Расчетные счета ГАРАЖ	81119	184878
Спец.счет (Кап.ремонт)	3727531	3441164
Основные средства (орг.техника, контейнеры, метал.ограждения и пр.	916895	916895
Материалы , хоз.товары, Строительные материалы	470341	489490

Доходы от сдачи в аренду	2022г.	2023г.	+ -
в тыс.руб.	10935	10184	-751

Снижение уровня доходов 2023г. произошло в основном по причине не поступления платежей от арендаторов /подробнее см.ниже в акте/.

Кредиторская задолженность

Задолженность ресурсопоставляющим организациям , задолженность поставщиков материалов и услуг в основном текущего характера.

Дебиторская задолженность арендаторов, собственников жилья и встроенных помещений перед ТСЖ выросла в 2023г. на 1745 тыс. руб. , а именно:

	на 01.01.2023 г. тыс.руб.	на 01.01.2024г. тыс. руб.	Рост +/-
Арендаторы встроенных помещений за коммунальные услуги	669	692	+23
Арендаторы общедомовой собственности	1893	3060	+1167
За размещение рекламы	319	357	+38
За вывоз мусора	229	427	+198
Собственники квартир за коммунальные услуги	2494	2737	+243
Собственники мест гаражной стоянки	494	570	+76
ИТОГО	6098	7843	+1745

По арендаторам.

На протяжении последних четырех лет Ревизионная комиссия в актах проверки отмечала о колоссальных суммах долгов перед ТСЖ за аренду помещений по фирмам «Партнер» и «Выбор», /это аренда помещений кв.м. 220 подвал и пр./ По ООО «Партнер» в связи с ликвидацией был расторгнут договор в апреле 2019, по ней с 2020г. числится долг 380000 руб, нереальный ко взысканию по истечении срока исковой давности.

На это же помещение и ряд других в апреле 2019г. были заключены три договора на аренду с фирмой ПК «Выбор» На 01.01.2024г. общая сумма долгов по этой фирме по трем договорам / 33н, 41н, 45н/ составила 2078000 руб, из которых 1412000 руб. уже не реальны ко взысканию, т.к. это долги с 2019г. по апрель 2021г. , а только за 2023г. , сумма долга по этой фирме возросла на 1052000 руб.

В течение 2023г. по этим фирмам в суд для взыскания долгов материалы так и не были переданы, договоры на аренду не расторгнуты.

Кроме того, имеются еще «злостные» должники по оплате аренды, рекламы, вывозу мусора и коммунальных платежей, у которых также есть долги:

1. **ООО «Строитель»** за коммунальные платежи - долг 200 тыс руб. не реален ко взысканию.
2. **ООО «Победа» /Дублин/** за рекламу, мусор долг 166 тыс.руб. из них 116 тыс.руб. не реальны ко взысканию;
3. **Дублин** - помещение 18н – за мусор 109 тыс.ру.
4. **«Актив -2»** помещ.49н/м за мусор 200 тыс.руб.
5. **ООО «Виктори»** за рекламу и мусор 130 тыс.руб. долг 2021г

За последние годы вследствие долгов по аренде и пр. не расторгнуто ни одного договора с арендаторами, не реальные ко взысканию суммы долгов за период с 2019г. по 2023г. составили более двух миллионов рублей.

По собственникам квартир

По учетным данным на 16.01.24г. просроченная задолженность собственников за коммунальные услуги / более 50 тыс. руб./ имеется по 14 квартирам, а именно по №№:

4,8,31,42,70,146,175,226,228,229,230,332,394,404 с общей суммой долга 1397 тыс. руб. или 51 % от общей суммы задолженности;

По долгам собственников, переданных для взыскания в суд в 2021г.

долги погашены. В 2023г. материалы по долгам собственников квартир не передавались, в то время как по пяти квартирам имеются задолженности свыше 100 тыс.руб.:

кв.31	Калашникова С.В.	116.тыс.руб.,
кв.70	Ахмедов А.С	219 тыс.руб.
кв.226	Серета М.В.	119 тыс.руб.
кв.332	Сушинский С.В.	170 тыс.руб.
кв.394	Землянка Ю.В.	236 тыс.руб.

По гаражной стоянке наиболее крупные долги по парковочным местам: 77П – 111т.р, 79П -175т.р, 82П, банковские -62 т.р, также числятся на протяжении нескольких лет.

Основная часть договоров на аренду, рекламу, вывоз мусора имеют истекшие сроки, своевременно не продлеваются, в случае возникновения судебных споров иски вообще не будут приняты к рассмотрению.

По решению правления от 06.02.2023г должны были быть увеличены расценки на аренду и рекламу на 12 % по всем договорам. **Не увеличены расценки по ПК «Выбор», и еще по ряду фирм, не своевременно оплачивающих счета.**

В результате выборочной проверки правильности начисления вознаграждений членам правления установлено, что за 2023г трем членам правления сверх сумм по смете излишне выплачено 904740 руб., платежи не подтверждены **решениями правления** и на момент проверки не представлены договоры ГПХ, где был бы указан характер выполненных работ:

- 1.Косолапову В.Н. - 172320 руб.
- 2.Малахову Б.Н. - 426980 руб.
- 3.Рудой В.Д. - 305440 руб.

Сумму переплаты следует удержать с виновных лиц.

В Бюджете ТСЖ «На Гражданском» на 2023г., принятом заочным общим собранием, был запланирован Фонд Оплаты Труда (с учетом социального налога) в сумме 16496989руб.

Без учета социального налога по плану **12689992руб**, фактически израсходовано **13837717руб**, перерасход составляет **1147725руб** (выше на 9,25%). Это является нарушением исполнения **бюджета**, который является законом для ТСЖ.

Произведен сравнительный анализ фонда оплаты труда и выявлено следующее:

в 2022г увеличение на 7,36% за счет индексации

в 2023г увеличение на 9,66% за счет индексации

в 2024г в представленном проекте бюджета запланировано увеличение ФОТ на 10,28% по сравнению с 2023г, в то время как поступление денежных средств в ТСЖ в 2023 году снизилось на **18%** от запланированных доходов по бюджету.

В представленном проекте бюджета **на 2024г.** планируется **увеличение** платежей (квартирная плата) за счет собственников **на 8,2%**, в том числе взносы на капремонт запланированы в 100% размере за счет собственников, в то время как в предыдущие годы собственникам предоставлялась льгота по оплате капитального ремонта.

В предыдущие годы средства для формирования фонда капитального ремонта компенсировались частично для собственников за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности. А также второй бухгалтер был принят для работы с организациями встроенных помещений и оплата труда второго бухгалтера должна формироваться исключительно за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется частично с помощью программы 1С, учет зарплаты формируется с помощью таблиц Excel, программа 1-с по учету заработной платы не внедрена. Начисление коммунальных услуг производится по бухгалтерскому счету 66 с субсчетами. По правилам учета для этих целей должен использоваться счет 86.

Заключение.

РК признает работу ТСЖ в части работы с арендаторами по снижению долгов, за отсутствие действий по передаче дел в судебные органы, в связи с нарушениями в выплате вознаграждений, по перерасходу фонда оплаты труда за 2023г и пр. – неудовлетворительной.

Требования ревизионной комиссии к правлению ТСЖ «На Гражданском» :

1. Взыскать с виновных лиц переплату по вознаграждению членам правления в сумме 904740 руб. в установленном законом порядке.
1. Организовать работу по перезаключению договоров на аренду, рекламу, вывоз мусора по графику в соответствии со сроками их действия.
2. Передать в судебные органы материалы для взыскания долгов собственников пяти квартир, имеющих задолженность более 100 тыс.руб.
3. Расторгнуть договоры аренды с ПК «Выбор», взыскать долги через суд.
4. Привлечь виновных лиц к материальной ответственности, допустивших за последние годы образование нереальных ко взысканию долгов.
5. Обязать Председателя правления, работников ТСЖ и членов правления принять меры к устранению нарушений в работе, обозначить сроки их устранения, систематически на заседаниях правления заслушивать сообщения о принятых мерах.
6. В соответствии со статьей 150 ЖК РФ пункт 2 ревизионная комиссия должна была представить общему собранию заключение о смете доходов и расходов на 2024 год. Представленный бухгалтером ТСЖ проект сметы не является окончательным и не утвержден правлением, по всей вероятности будет еще дорабатываться. В связи с этим заключение по смете доходов и расходов будет представлено позже.

Настоящий акт составлен на 6 листах в трех экземплярах, два из которых переданы в правление ТСЖ, а один остается в материалах РК.

Подписи членов РК : _____ /Самойловских Т.И. /

_____ /Максимова С.О./

2 экземпляра акта получил: