

**Отчет ревизионной комиссии
о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Большевиков,43»
за 2022г.**

г.Санкт-Петербург

«19 » марта 2023г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Большевиков,43» (далее ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Большевиков,43 » за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

- 1.1. **Председатель правления ТСЖ:** Гапонов Василий Егорович (основание: протокол № 7 от 02.12.2021г. заседания правления, в соответствии со ст.4.4.3. Устава ТСЖ).
- 1.2. **Председатель правления ТСЖ:** Лысунец Олег Олегович (основание: протокол № 10 от 25.02.2022г. заседания правления, в соответствии со ст.4.4.3. Устава ТСЖ).

Члены правления: Чернакова Алевтина Федоровна, Лысунец Сергей Олегович, Орлова Виктория Юрьевна, Серогодская Александра Александровна (основание: протокол б/н общего собрания от 26.04.2021г.), Гапонов Василий Егорович, Лаврентьев Александр Валерьевич, Бахов Александр Иванович, Трушковский Алексей Валерьевич, Родионов Сергей Михайлович (основание: протокол б/н общего собрания от 26.11.2021г.).

Состав ревизионной комиссии: Яковлева Лариса Харитоновна, Новик Олеся Владимировна (основание: решение общего собрания ТСЖ - протокол б/н от 26.04.2021г.)

С 01.01.2016г. обязанности бухгалтера ТСЖ исполняет Денищенко Нина Анатольевна (договор № 10116 от 01. 01.2016г.) и с 01.02.2020г. (договор № 2801/20 от 28.01.2020г.) оказание расчетных услуг, работа в кварте-С, ввод показаний счетчиков, ввод реестров оплат, сверку реестров оплат с выписками банка, начисления квартплаты за месяц, прием жильцов, данные обязанности выполняет самозанятое лицо Казарина Анна Германовна.

2. Используемые материалы

Объекты ревизии:

- деятельность Правления ТСЖ;
- хозяйственное управление домами;
- ведение бухгалтерского учета;
- ведение кадрового учета;
- анализ финансово-хозяйственной деятельности за 2022г;
- достоверность исполнения сметы доходов и расходов за 2022г.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов за расчетный период:

- учредительные документы и регистрационные документы ТСЖ;
- протоколы решений общих собраний Товарищества за 2022г.,
- протоколы заседаний правления ТСЖ за 2022г.;
- трудовые договора с работниками ТСЖ;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;

- смета доходов и расходов ТСЖ на 2022г.
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2022г.;
- должностные инструкции;
- регистры налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по расчетному счету ТСЖ, платежные ведомости;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг), товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки, расчетные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- договора с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные и действующие в 2022г.;
- журналы принятых заявок с отметкой об их исполнении;
- переписка со сторонними организациями по вопросу деятельности ТСЖ;

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
3. С 1 апреля 2022г. часть документов (счета, акты выполненных работ, акты сверок, товарные накладные) хранятся в электронном виде в отдельной папке. Не все документы заверены электронными подписями и печатями.
4. Документы за 2021г. не все прошнурованы, опечатаны и не сданы в архив.
4. Ревизионная комиссия отмечает в целом не плохое состояние порядка хранения документов ТСЖ и ведения документооборота.

3. Деятельность Правления ТСЖ

3.1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ

Согласно п.2 ст.135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ, действующим законодательством предусматривается Устав ТСЖ. ТСЖ «Большевиков,43» осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (протокол № б/н от 30.06.2015г.).

ТСЖ «Большевиков,43» зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо и внесено 24.10.2003г. в Единый реестр управления многоквартирными домами г. Санкт-Петербурга.

На 01.02.2023г. членами ТСЖ состоят **392** собственника помещений, общей площадью **20 030,22** кв.м. , в том числе по пр.Большевиков,43 - 216 собственников помещений с общей площадью – 10 925,96 кв.м. и по ул.Тельмана.49 - 176 собственников помещений с общей площадью 9 104,26 кв.м. В доме по пр. Большевиков,43 корпус 1 - 314 квартир, в доме по ул.Тельмана,49 - 249 квартир. Всего квартир -**563** общей площадью **36727,7** кв. м

Площадь помещений членов ТСЖ на 01.02.2023г. составляла в среднем **54,5 %** от общей площади помещений собственников МКД.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Деятельность ТСЖ является законной и юридически обоснованной.

3.2. Общие Собрания Товарищества и заседания Правления в отчетном периоде

Представлен протокол общего собрания собственников помещений МКД, на котором рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
б/н	05.05.2022г.	1.Выборы председателя и секретаря общего собрания; 2.Выборы счетной комиссии общего собрания; 3.Утверждение отчета о деятельности правления ТСЖ за 2021г.; 4.Утверждение отчета об исполнении сметы ТСЖ за 2021г.; 5.Утверждение отчета ревизионной комиссии за 2021г.; 6.Утверждение сметы, тарифов и плана работ ТСЖ на 2022г.; (все пункты повестки приняты) Срок проведения собрания с 15.04.2022г. по 29.04.2022г.

Представлено 9 протоколов заседаний членов правления ТСЖ, на которых рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня/решение правления
8	28.01.2022г.	1.Принятие решения о взыскании долга за коммунальные услуги с собственника жилья по ул.Тельмана.49 кв.171 Кивенен Е.С./ Считать долг законным и выставить в квитанцию об оплате долг по пеням 40000, 00 руб..и выставить общую сумму 340433,86руб. 2.Принятие проекта предложений по хозяйственной деятельности ТСЖ для включения их в смету доходов и расходов на 2022г./ Приоритетными направлениями в деятельности ТСЖ считать: покраска фасада по ул.Тельмана.49; аварийный ремонт кровли; аварийный ремонт швов фасадных зданий; поэтапное производство капитального ремонта швов зданий; ремонт асфальтового покрытия тротуаров; ремонт отмостки вокруг зданий; ремонт и покраска лестничных маршей; ямочный ремонт асфальтового покрытия внутренней проезжей части дорог; благоустройство зоны отдыха и строительство спортивной площадки; ремонт детской площадки. 3. Принятие проекта предложений по тарифам МКД на 2022г./После анализа исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021г. выработать предложения для общего собрания по внутренним тарифам. 4. Заключение прямых договоров собственников помещений с региональным оператором по вывозу ТБО с 2022г. /Вынести повторно вопрос о принятии решения по вывозу ТБО на общее собрание. 5.Распределение обязанностей между членами ТСЖ/Обязанности распределить по следующим направлениям:1.Работа по составлению сметы ТСЖ - Чернакова А.Ф., Орлова В.Ю. 2. Ведение учетной базы въезда автомобилей - Лысунец С.О. 3.Организация и развитие парковки для автомобилей собственников ТСЖ – Родионов С.М., Бахов А.И. 4. Работа с должниками по квартирной плате – Лавреньев А.В.5. Информационная работа среди жителей ТСЖ – Трушковский А.В. 6.Организация праздничных и других мероприятий для детей – Серогородская А.А. 6.Трудовая дисциплина охраны ТСЖ / Усилить контроль за трудовой дисциплиной охраны ТСЖ. (все пункты повестки приняты)
9	09.02.2022г.	Назначение временно исполняющего обязанности председателя правления ТСЖ/назначить временно исполняющего обязанности председателя правления Лысунца С.О. (пункт повестки принят).
10	25.02.2022г.	В связи с болезнью Гапонов В,Е. удовлетворить его просьбу об освобождении от должности председателя правления ТСЖ/ На должность председателя правления ТСЖ избрать Лысунца С.О. (пункт повестки принят).
11	31.03.2022г.	1.Проведение очередного отчетного общего собрания членов ТСЖ/ провести отчетно-выборное собрание членов ТСЖ с 15 по 29 апреля 2022г. с повесткой дня: 1.Избрание председателя и секретаря собрания; 2. Избрание членов счетной комиссии собрания; 3.Утверждение отчета об исполнении сметы за 2021г 4. Утверждение отчета ревизионной комиссии за 2021г. 5.Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022г.

		2. Утверждение годового отчета правления ТСЖ за 2021г. (пункты повестки приняты)
12	24.05.2022г.	1. О ходе работ по ремонту общего имущества ТСЖ/Произведена установка стеклопакетов в дверях холлов первых этажей, произведен ремонт кровли по ул.Тельмана,49, начаты работы по капитальному ремонту межпанельных швов и ремонту отмостки. 2.О поощрении членов правления и ревизионной комиссии / За выполнение работ по формированию сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022г. поощрить Орлову В. Ю., Чернакову А.Ф., Яковлеву Л.Х. (пункты повестки приняты)
13	21.06.2022г.	О возврате части затрат жителей на оплату ГВС за июнь 2022г. / Поручить бухгалтеру ТСЖ произвести перерасчет за коммунальные услуги в квитанциях за август 2022г. (пункт повестки принят)
14	25.08.2022г.	1. О ходе работ по текущему ремонту общего имущества ТСЖ / Выполнены работы по аварийному ремонту межпанельных швов на сумму 1047000,00руб.(1090п.м.), по ремонту кровли - 581000,00 руб.(402 кв.м.) Работы по покраске фасада выполнены на сумму 2202000,00руб. Покраску балконов перенести на 2023г. 2.Принятие решения о взыскании долга за коммунальные услуги с собственника жилья по пр. Большевиков,43 кв.175/ Считать долг за период с 2019г. по 2022г. законным. Выставить собственнику счет по пени сумму 11570 руб. (пункт повестки принят)
15	22.09.2022г.	1.О детской площадке ТСЖ / Провести установку нового детского игрового элемента на детской площадке, затраты включить в смету на 2023г. 2. О проведении восстановительных работ по АППЗ / Расходы на восстановление работоспособности АППЗ включить в проект сметы на 2023г. 3. Об оплате коммунальных ресурсов на обще-домовые нужды /Плату по ОДН не менять и рассчитывать по показаниям счетчиков (пункты повестки приняты)
16	24.11.2022г.	1.О плане работ ТСЖ на 203г. / В 2023г. провести следующие работы: Частичный косметический ремонт в холлах и черных лестницах на этажах(силами рабочих ТСЖ) -100000,00руб. Ремонт межпанельных швов – 120000,00 руб. Ремонт АППЗ – 600000,руб. Установка детской горки. Ремонт детской площадки. скамеек, урн, контейнерных площадок, заборов, газонов, замена песка в песочницах - 400000,00руб. Покраска фасада по ул. Тельмана,49 – 1320000, руб. Модернизация системы видеонаблюдения -300000,00руб. 2.Об инициирование судебных процессов в отношении должников по коммунальным услугам / инициировать судебные процессы по собственникам квартир № 172,115,5 по Тельмана,49, задолженность которых составляет 340000,00 руб. (пункты повестки приняты)

Заключение ревизионной комиссии: Решения общих собраний выполнены в полном объеме. Решения правления выполнены в полном объеме. Протоколы и документы общих собраний оформлены надлежащим образом. Заседания правления проводились регулярно, по актуальным вопросам управления МКД. Все члены правления участвовали в заседаниях правления, часто отсутствовали Гапонов В.Е. и Трушковский А.В.

3.3 Судебные производства:

С 10.10.2020г. юридическую поддержку ТСЖ осуществляет ИП «Медведь».

Данная организация оказывает юридические услуги в рамках приказного судопроизводства, искового судопроизводства, направленные на взыскание на основании действующего законодательства лица задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

В 2022году сумма взыскания по исполнительным делам составила **0,00руб.**, в 2018г. составила **376314,91 руб.**, в 2019г.- **318778,37 руб.**, в 2020г. – **74615,40 руб.**, в 2011г. – **134740,27 руб.**, данные суммы поступили на расчетный счет ТСЖ.

В 2022году оплата государственных пошлин за рассмотрение дел в суде составила **7413,27руб.**

На юридическую поддержку в 2022г. затрачено **48000,00руб.**, в 2019г.- **290000,00руб.**, в 2020г. – **37663,02руб.**, 2021г. - **91000,00 руб.**

Задолженность собственников на 31.12.2021г. составила **2 243,4 тыс.руб.**

В 2022г. было два заседания суда по решению вопроса о задолженности по квартплате собственника кв.№225 по пр.Большевикова,43.Решение суда, в пользу ТСЖ направлено приставам. На 01.03.2023г. задолженность по данной квартире – 370726,21руб. В конце декабря 2022г. поданы иски о задолженности по квартплате на пять собственников квартир.

По ул.Тельмана,49 квартира №63, находится в оперативном управлении МО РФ. Квартира фактически бесхозная. Несколько лет ТСЖ ведет переписку по данной квартире с МО РФ, приезжал представитель МО, но ничего не изменилось. Необходимо подавать исковое заявление в суд по данной квартире на МО РФ, для решения вопроса по погашению задолженности по квартплате.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ, председателю правления рекомендуем активизировать работу по взысканию задолженности с должников.

4. Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения с 01.01.2008г.

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

Бухгалтерский и налоговый учеты ведутся на основании утвержденной учетной политики ТСЖ на 2022г.

Движение денежных средств осуществляется через банковский расчетный счет. Основным источником поступления денежных средств товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

Остаток на 01.01.2022г.	Поступление	Платежи	Остаток на 01.01.2023г.
2 743 222,14	39 493 096,19	41 867 129,61	369 188,72

Заключение Ревизионной комиссии:

1.Первичные документы (счета-фактуры, акты выполненных работ) отработаны по каждой организации. Оплата производилась по мере поступления денежных средств на расчетный счет, согласно выставленным счетам и актам выполненных работ.

5. Кадровый учет

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Проверены документы по сотрудникам ТСЖ: трудовые договора, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной зарплаты, договора-подряда с физическими лицами.

Трудовые книжки хранятся в ТСЖ в соответствии с утвержденными правилами.

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними. Оклады установлены штатным расписанием. На всех сотрудников есть должностные инструкции.

Расходы на заработную плату и взносы в 2022г. составили:

	По смете	Фактический расход	Дополнительные выплаты	Фактический р-д с доп.выпл.	Отклонение п.2-п.5
1	2	3	4	5	6
-вознаграждение председателя	833 000,00	798094,84	32 631,58	830 726,42	2 273,58
-з/п мастера	633 000,00	631100,53	22 400,00	653 500,53	-20500,53
-з/п сантехника 0,5ст., электрика 0,5ст.,разнорабочий 0,5ст.	734 750,00	763112,97	25 150,00	788262,97	-53512,97
з/пл. разнорабочий, сантехник 0,5 ст.	716 500,00	730805,92	25 150,00	755 955,92	-39455,92
-з/п разнорабочего 0,5 ст.(озеленение территории с мая по октябрь)	237750,00	97067,31	0,00	97 067,31	140 682,69
-з/п уборщиц	800 000,00	805704,49	25185,19	830 889,68	-30 889,68
-з/пл дворников	796 000,00	850042,13	0,00	850 042,13	-54042,13
-з/пл. делопроизводителя	128 860,00	118 984,11	0,00	118 984,11	9 875,89
-з/пл диспетчеров	1 384 050,00	1 412143,98	25 300,00	1 437443,98	-53393,98
Итого	6 263 910,00	6 207 056,28	155 816,77	6 372 873,05	-98 963,05
-вознаграждение членов правления и ревизионной комиссии	161 00,00	146 600,00	0,00	146 600,00	14 400,00
ВСЕГО	6 424 910,00	6 353 656,28	155 816,77	6 509 473,05	-84563,05
Страховые взносы на зарплату 30,02%	1 940 020,82	1 914259,60	47 056,66	1 961 316,26	-21 295,44
ВСЕГО + страховые взносы	8 364 930,82	8 267 915,88	202873,43	8 470 789,31	-105858,49

Перерасход по заработной плате в 2022г. произошел по причине выплат дополнительной премии сотрудникам ТСЖ, не предусмотренных утвержденной общим собранием сметой. Дополнительные премии сотрудникам были выплачены : диспетчерам, мастеру – за участие в проведении общего собрания ТСЖ и по результатам работы за год-46,7тыс.руб., рабочим -40,0тыс. руб. за выполнение работ по ремонту противопожарного оборудования, рабочим и уборщице, замещающей дворника -10,0тыс.руб.за уборку территории от снега в декабре 2022г. Все работы были в рабочее время, уборщицы, дворники работают в день не более четырех часов и если вечером их просят выйти и поработать, это не значит, что им нужно выплачивать дополнительную премию. В смете заложены премии сотрудникам, их просто необходимо правильно распределять.

6. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ

7.1. Договора ТСЖ, заключенные с поставщиками и подрядчиками

Анализ представленных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ в 2021г. в пределах компетенции Товарищества. Перечень договоров представлен в приложении №1. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (счета, акты приемки выполненных работ, накладные, счета-фактуры) имеются в наличии. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре.

Анализ выставленных счет-фактур и банковских выписок позволил определить состояние взаиморасчетов с организациями за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

Задолженность на 01.01.2022г.	Начислено ТСЖ в 2022г.	Оплачено ТСЖ в 2022г.	Задолженность на 31.12.2022г.
2 125 466,93	32 029 612,86	32 949 727,07	3 045 581,14

Задолженность по поставщикам, это неоплаченные счета в основном за декабрь 2022г. По отоплению и горячей воде задолженность составила **1 953 495,27руб.** в.ч. за ноябрь **200 000,00руб.** и за декабрь **1 753 495,27руб.**

По результатам проверки выявлены следующие нарушения:

1. На конец года не по всем организациям в наличии - акты сверок.

Рекомендация Ревизионной комиссии:

1. На конец года бухгалтер обязана провести сверку со всеми организациями, имеющими договорные отношения с ТСЖ. Все акты сверок должны быть оформлены надлежащим образом.

7.2. Договора ТСЖ , заключенные с покупателями и заказчиками

За 2022г. Правлением Товарищества заключены хозяйственные договора с различными арендаторами (см. приложение № 2). Все расчеты по вышеуказанным договорам ведутся в безналичной форме. Анализ представленных договоров показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ в 2022г. в пределах компетенции Товарищества.

Доход от прочей хозяйственной деятельности: сдача помещений в аренду, от интернет - провайдеров в 2022г. составила **1 026 324,25 руб.**, платные услуги ТСЖ, пени составили **538 422,25 руб.**

Заключение ревизионной комиссии:

1. По результатам проверки нарушений не выявлено.

7.3. Анализ расчетов с подотчетными лицами

При проверке были использованы следующие документы бухгалтерского учета: выписки банка о перечислении денежных средств подотчетным лицам на корпоративные карты, авансовые отчеты. Договор материальной ответственности заключен. Денежные средства в подотчет перечисляются на основании заявления, где указывается сумма аванса и назначение расходов.

К проверке были представлены авансовые отчеты, которые составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками.

№ п/п	Данные по авансовым отчетам	руб.
1	Остаток денежных средств на 01.01.2022г. (долг перед работником)	5 726,51
2	Остаток денежных средств на 01.01.2022г. (долг работника)	1 483,60
3	Израсходовано (оплата по а/отчетам)	429794,58
4	Получен аванс на банковскую карту	426238,41
5	Остаток денежных средств на 31.01.2022г. (долг работника)	0,00
6	Остаток денежных средств на 31.12.2022г. (долг перед работником)	688,74

Анализ авансовых отчетов, счетов на товары, закупленные по безналичному расчету, позволяет сделать вывод, что все денежные средства использовались по назначению. Материалы, закупленные ТСЖ в 2022г. отражены в приложении №3.

Материальные расходы составили:

№ п/п	Наименование	Сумма руб.
1	Материалы, инструмент для обслуживания и ремонта МКД	291 282,83
2	Электротовары (светильники, лампы)	57 456,92
3	Материалы для благоустройства территории (лежачий полицейский, отсев гранитный, песок намывной, соль техническая)	113 259,53
4	Средства для уборки помещений, средства гигиены	36 827,91
5	Краски	37 601,45
6	Топливо, масло	3 437,16
7	Канцелярские товары	32 047,99
8	Картриджи, смартфон, флешки	40 367,24

9	Техника (скрепер /уборки снега, насос погружной, микроволновая печь)	68 615,94
10	Мебель (полки,табурет)	1 243,36
11	Инструмент, инвентарь	67 043,60
12	Проведение праздников (подарки)	37 906,00
13	Спецодежда	47494,00
	ИТОГО	834 584,83

7.4. Анализ доходов и расходов ТСЖ, исполнения сметы за 2022г.

ДОХОДЫ	По смете	Начисления	Оплачено	По смете минус начисления	Начислено минус оплата
ИТОГО ДОХОДОВ	21 144 485,80	2 1 126 084,33	21 072 021,28	18 401,47	54 063,05

Поступления от собственников	19 291 209,80	19 477 650,06	19 507 252,45	-186 440,26	-29 602,39
Доходы от представления услуг:	1 853 276,00	1 648 434,27	1 564 768,83	204 841,73	83 665,44
- провайдеры, арендаторы	1 156 236,00	1 078 610,50	1 026 324,25	77 625,5	52 286,25
-платные услуги, пени	697 040,00	569 823,77	538 444,58	127 216,23	31 379,19

Начислено собственникам больше на 186,4тыс. руб., а платных услуг начислено на **127,2 руб.** меньше чем планировали.

РАСХОДЫ	По смете	Начислено	Фактические расходы	По смете минус начислено	По смете минус фактические расходы
Содержание общего имущества	4 599 207,29	4598 387,22	4 497 498,98	820,07	101 708,31
Текущий ремонт общего имущества	2 816 931,02	2 816 411,92	2 716 931,02	519,10	100 000,00
Обслуживание слаботочных систем контроля	589 641,96	583 978,92	611 552,88	5 662,04	-21 910,92
Обслуживание и ремонт систем противопожарной защиты (АППЗ)	228 734,28	232 504,68	212 678,20	-3 770,40	16 056,08
Содержание лифтов	1 346 400,47	1 458 805,68	1 376 493,39	-112 405,21	-30 092,92
Охранно-диспетчерская служба	4 323 299,35	4 397 368,91	4 356 404,63	-74 069,56	-33 105,28
Административно-хозяйственные расходы	1 742 225,11	1 741 908,14	1 651 701,81	316,97	90 523,30
Целевой фонд на благоустройство	627 468,05	627 407,45	622 458,51	-1 532,05	245 375,91
Содержание придомовой территории	1 163 708,47	1 163 476,47	1 303 511,14	232,00	-139 802,67
Телетрансляция	380 160,00	379 500,00	340 200,00	660,00	39960,00
Эксплуатация приборов учета	338 651,16	343 101,48	168370,00	-4 450,32	170 281,16
Ведение расчетного счета	66 751,92	66 768,47	55 731,31	-16,44	11 020,61
Резервный фонд	1 068 030,72	1 068 030,72	1 1 070 383,98	0,00	44 658,52
Доходы от представления услуг	1 853276,00	1648 434,27	1 309 502,00	204 841,73	-31 798,18
ИТОГО РАСХОДОВ	21 144 485,80	21 126 084,33	20 859 990,03	-18 401,47	285 495,77
Накопленные денежные средства за 2021г.	2 743 222,14		2 743 222,14		0,00
ИТОГО	23 887 707,94	21 126 084,33	23 602 212,17	18401,47	285 495,77

На 01.01.2022г. остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ составил **2 743 222,14 тыс.руб.** За счет этих средств, а также за счет средств экономии по статьям

сметы были оплачены работы по ремонту фасадов МКД, аварийный ремонт кровли, капитальный ремонт межпанельных швов.

Анализируя фактические доходы и расходы по смете можно прийти к выводу, что план работ по ТСЖ в 2022г. выполнен.

Расчеты за коммунальные услуги в 2022г.:

Коммунальные услуги,	По актам	Начислено собственникам, съемщикам	Поступило на р/счет ТСЖ	Оплата поставщикам	По актам минус начислено
Отопление, горячая вода	11 045 778,73	11 320 768,06	11 256 923,36	10755 527,66	-274 989,33
Х/вода, водоотведение	3 717062,31	3 614 220,12	3 602 595,34	3 554 172,05	102 842,19
Электроэнергия	650 877,00	647 721,42	644 121,31	648 020,52	3 155,58
Вывоз ТБО	3 269 652,27	3 300 572,84	2 844 261,15	3 085 495,00	-30 920,57
ИТОГО	15 413 718,04	15 582 709,60	15 503 640,01	14 957 720,23	-199 912,13

За отопление и горячую воду начислено собственникам, съемщикам больше на **274 989,33руб.** за счет начислений за горячую воду по нормативам.

За х/воду и водоотведение собственникам, съемщикам не до начислено **102 842,19 руб.**

За электроэнергию не до начислено на **3 155,58 руб.**

За вывоз ТБО начислено собственникам, съемщикам больше на **30 920,57руб.**

Основные работы, выполненные ТСЖ в 2022г.

№ п/п	Наименование работ	По актам выполненных работ руб.
1	Покраска фасадов, межпереходных балконов по ул. Тельмана,49	2 639 860,00
2	Капитальный ремонт межпанельных швов 2-х парадных по ул.Т. и одной парадной по пр.Б. (2231 п.м.)	1984 695,00
3	Капитальный аварийный ремонт межпанельных швов в МКД (988п.м.)	990 810,00
4	Ремонт отмостки (84 кв.м.)	277 382,00
5	Ремонт асфальтового покрытия (83,03кв.м)	324046,00
6	Ремонт кровли по ул. Тельмана,49	851 050,0
	Итого	7 067 843,00
	Работы, выполненные по ремонту и замене оборудования:	
	по лифтам:	
1	замена электродвигателя в лифте по пр.Большевикова43 пар.5	108 635,54
2	замена частотного преобразователя по ул.Тельмана,49 пар.2	161000,00
3	замена тягового каната по пр. Большевикова43 пар.2	51930,00
	Итого	321565,54
	Тепловые пункты:	
1	замена трубопровода ДУ-80 на линии ГВС до повысительного насоса	20000,00
2	замена манометров	73150,00
3	ремонт блоки питания	1500,00
	Итого	94650,00
	Видеонаблюдение, домофоны:	
1	ремонт блока сигнализации и управления БСУ	28 000,00
2	замена видеочамеры в лифте	3295,00
3	замена контролера	3 300,00
4	замена переговорного устройства	2 200,00
5	замена камеры	1 479,00
6	замена кабельной трассы	8 253,00
7	ремонт кабельной трассы а г/п в 3пар.	18 935,00
8	замена блока сопряжения	36296,00
9	прокладка кабельной трасы	620,00

10	ремонт кабельной трассы в г/п лифте	20 095,00
11	замена приемопередатчиков видеонаблюдения	30 800,00
12	замена приемопередатчика ВК	310,00
13	замена платы видеонаблюдения	1 100,00
14	замена 2-х видеокамер	9 180,00
15	замена 2-х приемопередатчиков ВК	786,00
16	замена приемопередатчика ВК	586,00
17	замена доводчика и контролера	13 000,00
18	замена блока контроля на аналог СДП-31.2055	70 000,00
19	замена вентилятора	400,00
20	замена доводчика	3 000,00
	Итого	251 635,00
	Ремонт АППЗ:	
1	замена центрального прибора по АППЗ	80 000,00
2	испытание пожарного водопровода	6 000,00
3	ремонт пожарного насоса по пр.Большевиков 43 пар.1	40 000,00
	Итого	126 000,00
	Электрика:	
1	Работы по демонтажу нулевой шины и переподключением квартирных потребителей в щите электроснабжения по ул. Тельмана 49 парадная 2, этаж 2.	14500,00
	Ремонт принтеров:	
2	заменен блок фотобарабана Панасоник ТО МФС	6 450,00
3	сброс счетчика катриджа	1 000,00
4	чистка блока лазерного принтера	1 500,00
5	ТО узла регистрации принтера	1 500,00
6	ремонт датчика выхода бумаги МФУ Панасоник	1 000,00
	Итого	11 4500,00
	Всего	7 859 742,54

Работы, выполненные ТСЖ говорят о том, что средства, полученные от собственников, использовались по назначению и согласно принятым общим собранием смет.

На 31.12.2022г.		тыс.руб.
Остаток денежных средств		369 188,72
Задолженность провайдеров и арендаторов ТСЖ		121400,00
Задолженность ТСЖ поставщикам услуг		3045 581,14
Задолженность собственников		2 243 419,76

Самая большая проблема ТСЖ это собственники, которые не желают вовремя оплачивать квитанции, но работа по взысканию задолженности ведется.

8. Итоговые выводы Ревизионной комиссии:

1. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу, что можно признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде **удовлетворительной.**

2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют утвержденной Правлением рабочей смете, расхождения между запланированными расходами и фактическими затратами являются допустимыми.

3. Ревизионная комиссия подтверждает обоснованность произведенных затрат, во всех аспектах.

4. **Необходимо усилить работу ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные ЖК РФ, Гражданским кодексом,**

Постановлениями правительства с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Настоящий отчет составлен на 11 листах с 3-я приложениями и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), один остается в материалах ревизионной комиссии.

19 марта 2022г.

Ревизионная комиссия:

Яковлева Л.Х.

