

АКТ  
РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ  
ТСЖ «ПУЛКОВСКИЙ ОАЗИС» ЗА 2024 ГОД

г. Санкт-Петербург  
2025 г.

### Общая информация

Товарищество собственников жилья «Пулковский Оазис» создано: 30.07.2021 года.

ОГРН 1217800118051

ИНН 7810924405

КПП 781001001

Место нахождения: 196158, город Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 к. 2 стр. 1.

Товарищество является некоммерческой организацией, создано на основании решения общего собрания и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими законодательными актами Правительства РФ, Правительства Санкт-Петербурга и с Уставом ТСЖ.

Эксплуатационная площадь помещений составляет 13589,3 м<sup>2</sup>, в том числе:

жилых – 12317,2 кв.м;

нежилых – 1272,1 кв.м.

Количество лифтов – 4;

Ведение бухгалтерского учета осуществляется с применением компьютерной бухгалтерской программы 1С «Бухгалтерия»,

- «СБИС» – сдача отчетности через Интернет,

- «iBank2» — перечисление платежей в банк,

- расчет платы за жилищно-коммунальные услуги с применением онлайн программы Квадо.ру.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов» (уведомление МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу №149124А от 27.07.2021 г).

Открыты расчетные счета:

- 40703810590160000080 в Дополнительном офисе «Московский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» 196066, г. Санкт-Петербург, Варшавская ул., д. 63, корп. 1, лит. А, БИК 044030790, кор.сч.30101810900000000790.

Основным источником поступления денежных средств на расчетный счет Товарищества за отчетный период является плата за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт жилого фонда. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете доходов и расходов.

ТСЖ «Пулковский Оазис» заключены договоры, действующие в 2024 году со следующими организациями:

а) оказание коммунальных услуг:

Исполнитель	Предмет договора
ООО «СКВ»	поставка электроэнергии
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	отпуск холодной воды и прием сточных вод
ООО «Ориент Бридж»	подача тепловой энергии, горячей воды

а) договоры на выполнение работ, оказание услуг:

Исполнитель	Предмет договора
ООО «Управляющая компания «КВС-Комфорт»	Техническое обслуживание МКД
ООО «Инфотех»	Услуги радиовещания, техническое обслуживание экспл.-тех. обслуживание внутридомовой сети проводного

	радиовещания
ООО «Хостинг Вашего Успеха»	Хостинг, аренда сервера
ООО «Связьмонтаж.»	Техническое обслуживание СКПТ
Ливадская Е.Н.	Оказание услуг по озеленению

в) заключены договоры по предоставлению услуг сторонним организациям:

Исполнитель	Предмет договора
ООО «Инфотех»	Предоставление доступа в технические помещения и распределительные щитки для монтажа слаботочных линий и предоставления услуг связи абонентам; Договор на компенсацию расходов за начисление, сбор и обработку платежей абонентов за услугу проводного радиовещания
ООО «Связьмонтаж.»	Предоставление доступа в технические помещения и распределительные щитки для монтажа слаботочных линий и предоставления услуг связи абонентам
ООО «Пулнет»	Предоставление места для монтажа телекоммуникационного оборудования, агентский договор по вопросам предоставления услуг интернета
ООО «Скайнет»	Предоставление места для монтажа телекоммуникационного оборудования
ООО «СКВ»	Разноска квитанций
Кондаков Андрей Игоревич	Временное использование общего имущества МКД
ИП Земченков Денис Игоревич	Договор об аренде части общей фасадной стены
ИП Филиппов Сергей Анатольевич/ ИП Филиппова Марина Владимировна	Временное использование общего имущества МКД для размещения блока кондиционера в подвальном помещении
ИП Филиппова Марина Владимировна/ ИП Филиппов Сергей Анатольевич/	Временное использование общего имущества МКД

### 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья «Пулковский Оазис» (далее ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась в период с 01 марта 2024 года по 10 марта 2024 года включительно.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ «Пулковский Оазис» была избрана решением общего собрания собственников помещений (протокол № 1/2023 от 25.07.2023 г.)

в составе  
1 человека: Федюкина Татьяна Анатольевна.

В соответствии со ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия (ревизор) обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с п.14.5 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- контролировать соблюдение органами управления Товарищества установленных предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности органов управления Товарищества;
- представлять общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитываться перед общим собранием о своей деятельности.

## 1.2 Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

### 1. Учредительные и организационные документы:

- устав и регистрационные документы ТСЖ;
- смета доходов и расходов ТСЖ на 2023 год;
- протоколы правлений ТСЖ за проверяемый период;
- протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ, проведенных в проверяемом периоде.

### 2. Распорядительные и нормативно-справочные документы:

- журнал регистрации входящих/исходящих документов;
- договоры с юридическими и физическими лицами.

### 3. Бухгалтерские и финансовые документы:

- банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
- оборотно-сальдовые ведомости;
- первичная бухгалтерская документация: авансовые отчеты, акты выполненных работ, товарные накладные, счета-фактуры; накладные;
- начисления по кварплате;
- годовая бухгалтерская отчетность за отчетный период;
- налоговая отчетность, декларации обязательного пенсионного страхования, расчетные ведомости в Фонд социального страхования (ФСС);
- информация по должникам ТСЖ;
- статистическая отчетность по 22-ЖКХ;
- прочие необходимые документы.

На дату проверки документов комиссией бухгалтерская отчетность не составлена. (срок ее представления собственникам и соответствующим гос. органам - до 31 марта).

Ревизионная проверка включала проверку подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности.

**Заключение ревизионной комиссии:** документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

### **1.3 Методика ревизии**

Для обоснования процедур по сбору информации, содержащейся в предоставленных с использованием следующих проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились документального контроля, методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессиональном мнении.

### **1.4 Условия проведения ревизии**

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

### **1.5 Цели и задачи проверки**

Целью ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ является объективная независимая проверка и оценка деятельности Правления ТСЖ, представление членам ТСЖ наиболее полной и объективной отчетности по управлению многоквартирным домом, выдача заключения о целевом использовании денежных средств, поступивших на счета ТСЖ в отчетном периоде, выдача заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности;
- проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты содержания квартир и нежилых помещений для за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года;
- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности, в том числе исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ, целевого использования обязательных платежей собственников, поступивших на расчетный счет в виде коммунальных платежей, и иных поступлений,
- законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров;
- состояние имущества ТСЖ и подведение итогов работы ТСЖ за год.

### **1.6 Органы управления Товариществом в отчетном периоде**

Высшим органом управления является общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью товарищества осуществлялось Председателем Правления Хейфецем Виктором Лазаревичем.

В соответствии со статьей 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.

В проверяемом периоде ответственность за ведение бухгалтерского учета возлагалась на бухгалтера обслуживающей организации ООО «УК «КВС-Комфорт» на основании договора №1-КВС/ТСЖ от 30.09.2021 г.

## **2 РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ**

В ходе проверки Ревизионная комиссия УСТАНОВИЛА:

## **2.1 Судебные производства**

В 2024 г. в результате систематической претензионной работе с должниками в нескольких случаях задолженность погашена в досудебном порядке. Так, 13 ноября 2024 года досудебные претензии направлены на эл. почты должникам 26 квартир, срок добровольной оплаты до 22.11.2024 г. В добровольном порядке оплачены долги собственниками 17 квартир.

27.12.2024 года так же была проведена работа по досудебному урегулированию сложившейся задолженности, претензии направлены на эл. почты собственникам 8 квартир, из которых в добровольном порядке оплатили 3 собственника.

Кроме этого, ежемесячно в личные кабинеты КВАДО производится рассылка уведомлений о задолженности, для информирования собственников, имеющих неоплаченные платежи по ЖКУ от 2-х мес.

На собственников квартир, имеющих задолженность свыше 3-х мес., которые не оплатили задолженность добровольно в 2024 г. было подано 5 заявлений на выдачу судебных приказов на общую сумму 123 280 руб., взыскано 8 163, 00 руб. По остальным делам задолженность погашена должниками добровольно до подачи заявлений судебным приставам

Размер задолженности собственников перед ТСЖ по оплате за жилищно-коммунальные услуги составил:

на 01.01.2024 г. – 645 501,03 рублей;

на 31.12.2024 г. 256 705,64 рублей.

**Заключение ревизионной комиссии:** признать работу ТСЖ по взысканию задолженности в 2024 году удовлетворительной.

### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

Продолжить предпринимаемые меры по взысканию задолженности жильцов с решением вопросов в судебном и досудебном порядке, оперативно передавать материалы по должникам в судебные органы.

## **2.2 Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ**

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

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 специализированное программное обеспечение.

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

**Заключение ревизионной комиссии:** Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчетности и предоставленными первичными документами не обнаружено. Нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

## **2.3 Анализ финансово-хозяйственной деятельности**

### **2.3.1 Информация по тарифам**

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов ТСЖ в 2024 г. приведена в таблице 1.

Таблица 1

№	Наименование статьи	Ед. изм.	с 01.01.2024 г.	с 01.08.2024*
1	Обязательные платежи – содержание и ремонт ОИ	руб/ кв.м	52,84	54,12
2	Водоснабжение	руб./куб.м	36,54	36,54
3	Водоотведение	руб./куб.м	36,54	36,54
4	Отопление	руб/ Гкал	2111,4	2111,4
5	Тепловая энергия на подогрев ХВС для ГВС	руб/ Гкал	2111,4	2111,4

\*С 01.08.2024 г. тарифы на жилищные услуги применялись согласно Распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2024 год»; Информационному письму от 26.06.2024 № 01-13-434/24-0-0 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2024 по 31.12.2024»; распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.06.2024 № 94-р; Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 97-р от 27.07.2024; Дополнительному соглашению от 07.07.2023 г №5 к Договору №1-КВС/ТСЖ от 30.09.2021 г.

**Заключение ревизионной комиссии:** Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам соответствуют тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

**Рекомендации ревизионной комиссии:** утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2025 год на общем собрании членов ТСЖ.

### 2.3.2 Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ приведена в таблице 2.

Таблица 2

#### Итоговый отчет по начислениям и оплатам в 2024 году

Сальдо на начало периода – 2 032 855,99 рублей;

Сальдо на конец периода – 1 824 011,71 рублей

Уточнение: увеличение по оплате вызвано тем, что ликвидирована существенная часть ранее имевшейся задолженности.

№пп	ДОХОДЫ	Начислено	Оплачено
	<b>Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 корп. 2 стр. 1</b>		
	<b>Содержание и ремонт помещения</b>	<b>9 871 389,33</b>	<b>9 918 285,15</b>
1	Управление МКД	725 885,16	725 337,48
2	Обесп. хар-к над-ти и без-ти.МКД	1 085 769,06	1 090 812,99
3	Уборка лестничных клеток	637 442,04	642 993,45
4	Текущий ремонт	1 160 226,57	1 163 176,25
5	Сан. содерж. придомовой терр-ии	426 049,94	426 223,67
6	Мех. уборка придомовой тер-ии	179 331,24	180 892,91
7	ТО шлагбаума, переговор.уст.-ва.	146 725,68	148 003,44

8	Содержание и ремонт ПЗУ	57 067,80	57 559,40
9	Обслуживание системы АППЗ	70 782,95	71 212,01
10	Обсл. противопож. водопровода	45 648,00	46 045,67
11	Эксплуатация ОДПУ	109 230,00	110 181,22
12	Обсл., освид.и страхов.лифтов	541 665,20	545 637,66
13	Обсл. ИТП, насосов ХВС и ГВС	251 064,00	253 250,43
14	Охрана	2 155 235,40	2 174 004,78
15	Диспетчерская служба	176 070,60	177 604,11
16	Обслуживание видеонаблюдения	117 380,40	118 402,59
17	Обслуживание ОДС	117 380,40	118 402,59
18	ХВС СОИ	32 396,18	36 543,11
19	ХВС на ГВС ОДН	51 125,88	47 648,42
20	Электроэнергия СОИ (день)	640 418,70	646 166,35
21	Электроэнергия СОИ (ночь)	184 323,38	183 339,38
22	Отведение сточных вод СОИ	83 522,14	84 191,09
23	тепловая энергия ГВС СОИ	177 255,73	165 198,14
24	Вознагр.председателя ТСЖ	262 476,84	264 641,29
25	Административные расходы	273 887,64	276 195,34
26	Озеленение	163 028,40	164 621,38
	<b>Коммунальные услуги</b>	<b>4 734 144,84</b>	<b>4 884 441,36</b>
27	Вывоз ТКО	0,00	0,00
28	Холодное водоснабжение	439 964,63	439 932,84
29	Горячее водоснабжение	266 937,53	268 215,89
30	Водоотведение	713 103,73	714 617,15
31	Отопление	2 417 956,01	2 563 729,74
32	Тепловая энергия на подогрев ХВС для ГВС	896 182,94	897 945,74
33	Обращение с ТКО	0,00	0,00
	<b>Прочие услуги</b>	<b>296 430,00</b>	<b>301 659,04</b>
34	Кабельное телевидение	122 280,00	123 107,17
35	Радиовещание	174 150,00	178 551,87
36	Антенна	0,00	0,00
	<b>Аванс</b>	<b>0,00</b>	<b>6 422,90</b>
	Аванс	0,00	6 422,90
	<b>Итого по дому:</b>	<b>14 901 964,17</b>	<b>15 110 808,45</b>

### РАСХОДЫ

Содержание и ремонт помещения		
1	Управление МКД	726 076,35
2	Обеспечение соблюдения характеристик надёжности и безопасности МКД	1 086 056,87
3	Уборка лестничных клеток	637 609,92
4	Текущий ремонт	1 996 155,82
5	Санитарное содержание придомовой территории	426 160,46



6	Механизированная уборка придомовой территории	179 378,76
7	ТО шлагбаума, переговорного устройства	146 764,44
8	Содержание и ремонт ПЗУ	57 075,12
9	Обслуживание системы АППЗ	70 800,25
10	Обслуживание противопожарного водопровода	45 660,12
11	Эксплуатация ОДПУ	109 257,96
12	Обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов	541 805,36
13	Обслуживание ИТП, повысительных насосов ХВС и ГВС	251 130,24
14	Охрана	2 155 806,48
15	Диспетчерская служба	176 117,40
16	Обслуживание видеонаблюдения	117 411,48
17	Обслуживание ОДС	117 411,48
18	Вознаграждение председателя ТСЖ	262 545,19
19	Административные расходы	29 776,00
20	Озеленение	102 121,00
	<b>Коммунальные услуги</b>	
21	Водоснабжение, водоотведение	1 595 727,61
22	Тепловая энергия, отопление	3 488 868,92
23	Электроэнергия	824 960,57
24	Обращение с ТКО	0,00
	<b>Прочие услуги</b>	
25	Кабельное телевидение	112 320,00
26	Радиовещание	174 150,00
	<b>Итого:</b>	<b>15 431 147,80</b>

Суммарная задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2024 составила 1 824 011,71 рублей, при этом сумма просроченной задолженности собственников (свыше 3-х мес.) по квартплате перед ТСЖ на 31.12.2024 года составила 256 705,64 рублей, что ниже задолженности на начало года.

Зафиксированные мизерные отклонения по начислениям связаны с количеством дней в собственности нежилых помещений (некорректно поданные сведения).

#### Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками МКД ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания пени.
2. Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания задолженности через суд.

#### 2.3.3 Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2024 год

Анализ исполнения утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ на 2024 год представлен в таблице 3.

Таблица 3

Статья	План	Факт	Отклонения
--------	------	------	------------

Управление МКД	699 577,16	725 885,16	26 308,00
Обесп. хар-к над-ти и без-ти.МКД	1 069 749,70	1 085 769,06	16 019,36
Уборка лестничных клеток	637 609,96	637 442,04	-167,92
Текущий ремонт	1 133 347,62	1 160 226,57	26 878,95
Сан. содерж. придомовой территории	412 571,15	426 049,94	13 478,79
Мех. уборка придомовой территории	179 378,76	179 331,24	-47,52
ТО шлагбаума, переговорного устройства.	146 764,44	146 725,68	-38,76
Содержание и ремонт ПЗУ	57 075,06	57 067,80	-7,26
Обслуживание системы АППЗ	70 120,79	70 782,95	662,16
Обсл. противопож. водопровода	45 660,05	45 648,00	-12,05
Эксплуатация ОДПУ	109 257,97	109 230,00	-27,97
Обсл., освид.и страхов.лифтов	539 767,00	541 665,20	1 898,20
Обсл. ИТП, насосов ХВС и ГВС	251 130,26	251 064,00	-66,26
Охрана	2 155 806,55	2 155 235,40	-571,15
Диспетчерская служба	176 117,33	176 070,60	-46,73
Обслуживание видеонаблюдения	117 411,55	117 380,40	-31,15
Обслуживание ОДС	117 411,55	117 380,40	-31,15
Вознаграждение председателя ТСЖ	262 545,28	262 476,84	-68,44
Административные расходы	272 329,57	273 887,64	1 558,07
Озеленение	163 071,60	163 028,40	-43,20
<b>ИТОГО</b>	<b>8 616 703,34</b>	<b>8 702 347,32</b>	<b>85 643,98</b>

**Рекомендации ревизионной комиссии:** Коммунальные платежи (отопление, горячее и холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, обращение с ТКО) не являются доходами и расходами ТСЖ, расчеты по ним проводятся в соответствии

с законодательством, не относятся к доходам ТСЖ. Данные платежи должны участвовать в плане поступления и движения денежных средств, но не в смете доходов и расходов ТСЖ.

**Вывод:** Анализ показывает, что фактические тарифы по направлениям использования денежных средств отличаются от плановых, утвержденных в Смете. Обоснованные отклонения от утвержденной сметы доходов и расходов ТСЖ на 2024 год выявлены исключительно по статьям, по которым с 01.08.2024 года Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга повышены тарифы. Данные отклонения являются

допустимыми и не нарушают законодательство РФ. Кроме того, зафиксированные мизерные отклонения по начислениям связаны с количеством дней в собственности нежилых помещений (некорректно поданные сведения). Данные отклонения являются допустимыми и не нарушают законодательство РФ.

### 2.3.4 Анализ доходов и расходов

В проверяемом периоде ТСЖ имело один открытый расчетный счет в Дополнительном офисе «Московский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Детальная информация по движению денежных средств приведена в таблице 3.

Таблица 3

Банковский счет	Остаток на 01.01.2024	Поступление	Списание	Остаток на 31.12.2024
ПАО «Банк «Санкт-Петербург».	535 608,93	15 402 786,06	-14 468 232,98	1 470 162,01

В 2024 году получено от собственников и дополнительного дохода ТСЖ:

- по статьям содержание жилья и коммунальные услуги, пени;
- по договорам пользования общим имуществом, размещения оборудования провайдеров, агентским и комиссионным платежам и т.д.

ТСЖ находится на упрощенной системе налоговой отчетности. Ведется раздельный учет платежей населения и доходов хозяйственной деятельности. Правление получает платежи от аренды общего имущества, платежи от провайдеров интернета и комиссионные платежи за сбор средств за услуги радиотрансляции.

В 2024 году было получено доходов 310 810 рублей, с данной суммы выплачено налогов – 21 757 рублей. Все необходимые документы сдавались в МИФНС № 23 по г. Санкт-Петербургу.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги:

- электроснабжение;
- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- услуги по обращению с ТКО.

Плата за коммунальные услуги осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

За отчетный период сумма расходов по договорам на коммунальные услуги, содержание и обслуживание МКД, прочие платежи составила 15 431 147,80 рублей. Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в таблицах 4-6.

Таблица 4

№пп	ДОХОДЫ	Доходы	Расходы
	<b>Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 корп. 2 стр. 1</b>		
	<b>Содержание и ремонт помещения</b>	<b>8 702 347,32</b>	<b>9 235 120,70</b>
1	Управление МКД	725 885,16	726 076,35

2	Обеспечение соблюдения характеристик надёжности и безопасности МКД	1 085 769,06	1 086 056,87
3	Уборка лестничных клеток	637 442,04	637 609,92
4	Текущий ремонт	1 160 226,57	1 996 155,82
5	Санитарное содержание придомовой территории	426 049,94	426 160,46
6	Механизированная уборка придомовой территории	179 331,24	179 378,76
7	ТО шлагбаума, переговорного устройства	146 725,68	146 764,44
8	Содержание и ремонт ПЗУ	57 067,80	57 075,12
9	Обслуживание системы АППЗ	70 782,95	70 800,25
10	Обслуживание противопожарного водопровода	45 648,00	45 660,12
11	Эксплуатация ОДПУ	109 230,00	109 257,96
12	Обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов	541 665,20	541 805,36
13	Обслуживание ИТП, повысительных насосов ХВС и ГВС	251 064,00	251 130,24
14	Охрана	2 155 235,40	2 155 806,48
15	Диспетчерская служба	176 070,60	176 117,40
16	Обслуживание видеонаблюдения	117 380,40	117 411,48
17	Обслуживание ОДС	117 380,40	117 411,48
18	Вознаграждение председателя ТСЖ	262 476,84	262 545,19
19	Административные расходы	273 887,64	29 776,00
20	Озеленение	163 028,40	102 121,00
	<b>Коммунальные услуги</b>	<b>5 903 186,85</b>	<b>5 909 557,10</b>
21	Водоснабжение, водоотведение	1 587 050,09	1 595 727,61
22	Тепловая энергия, отопление	3 491 394,68	3 488 868,92
23	Электроэнергия	824 742,08	824 960,57
24	Вывоз ТКО	0,00	0,00
	<b>Прочие услуги</b>	<b>296 430,00</b>	286 470,00
25	Кабельное телевидение	122 280,00	112 320,00
26	Радиовещание	174 150,00	174 150,00
	<b>Итого по дому:</b>	<b>14 901 964,17</b>	<b>15 431 147,80</b>

К коммунальным платежам, которые проходят транзитом через ТСЖ, относятся: плата ресурсоснабжающим организациям за отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение общедомового имущества.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Оплата коммунальных ресурсов в 2024 году производилась только по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета: сколько воды потрачено собственниками столько денег собственникам начислено по тарифам, установленным Правительством Санкт-Петербурга.

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями на период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. представлены в таблице 5.

Таблица 5

№	Наименование	задолженность на 01.01.2024 г	Начислено	Оплачено	задолженность на 01.01.2025
1	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	132 494,04	1 580 854,25	1 595 727,61	147 367,4
2	СКВ ООО	- 12 301,02	522 540,47	837 261,59	302 420,10
3	ООО «Ориент Бридж»	0	4 314 949,	4 701 530,40	386 580,45

Всего за 2024 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 5 903 186,85 рублей.

Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов на сумму 5 909 557,10 рублей.

Отклонения по статьям Водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия на приготовление ГВС закономерны из-за разницы во времени снятия показаний: начисления производятся по показаниям индивидуальных приборов учета, а расходы по общедомовому прибору учета.

Учет затрат на текущий ремонт ведется отдельно от основной деятельности по управлению общим имуществом МКД.

Работы, выполненные по текущему ремонту МКД представлены в таблице 6.

период выполнения работ	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	Сумма по смете, руб.	кол-во	ед.изм.
01.01.2024-31.01.2024	Оклейка кабины лифта пленкой	4 119,71	5	м2
	Модуль GSM для ворот	25 998,00	1	компл.
	Моллюск 12/1, блок питания	1 180,00	1	компл.
01.02.2024-28.02.2024	Стрела прямоугольная алюминиевая САМЕ 001G0601 6.85м	6 240,00	1	компл.
01.03.2024-31.03.2024	Расходы на закупку материалов по техническому обслуживанию, уборке МОП и придомовой территории за 1 кв.2024 год (включая приобретение подметально-уборочной машины)	399 557,60	3	мес.
01.04.2024-30.04.2024	Ремонт видеонаблюдения	16 400,00	1	компл.
	Ремонт СКУД	12 050,00	1	компл.
	Ремонт видеонаблюдения	940,00	1	компл.
	Ремонт АППЗ	1 940,00	1	компл.
01.05.2024-31.05.2024	Замена и окраска газонного ограждения (факт. апрель 2024г.)	26 180,61	6	м/п
	Замена светильников (факт. апрель 2024г.)	57 982,63	32	шт.
	Окраска кабины лифта (факт. апрель 2024г.)	3 682,89	5	м2
	Регулировка и замена доводчиков,	68 781,33	115	шт.

	ручек и замков (факт. апрель 2024г.)			
	Установка стопоров (факт. апрель 2024г.)	8 507,22	12	шт.
	Установка замков в ЭЩ (факт. апрель 2024г.)	13 367,46	1	компл.
	Утепление вентиляционных шахт (факт. апрель 2024г.)	8 362,48	7	м2
	Замена аварийного участка трубопровода (факт. апрель 2024г.)	3 156,92	6	шт.
	Ремонт СКУД	2 700,00	1	компл.
01.06.2024-30.06.2024	Ремонт оборудования в ИТП	226 003,56	1	компл.
	Окраска ограждений спусков в подвал	12 937,43	27,7	м2
	Окраска газонного ограждения	12 132,39	32	м2
	Окраска полусфер	5 868,63	18	шт.
	Демонтаж обшивки лифта	1 166,08	10	м2
	Замена оборудования в ИТП (Преобразователь давления)	5 783,74	1	шт.
	Замена аварийного участка трубопровода	1 914,08	1	компл.
01.07.2024-31.07.2024	Расходы на закупку материалов по техническому обслуживанию, уборке МОП и придомовой территории за 2кв.2024 год	247 441,86	3	мес.
01.08.2024-31.08.2024	Ремонт АППЗ	3 970,00	1	компл.
	Ремонт СКУД	1 500,00	1	компл.
01.09.2024-30.09.2024	Ремонт приборов учета тепловой энергии	22 090,74	7	шт.
	Ремонт АППЗ	15 425,00	1	компл.
	Ремонт СКУД	3 300,00	1	компл.
01.10.2024-31.10.2024	Расходы на закупку материалов по техническому обслуживанию, уборке МОП и придомовой территории за 3кв.2024 год	247 441,86	3	мес.
01.11.2024-30.11.2024	Ремонт видеонаблюдения	13 490,00	1	компл.
	Ремонт АППЗ	9 040,00	1	компл.
01.12.2024-31.12.2024	Ремонт СКУД	11 550,00	1	компл.
	Модернизация системы видеонаблюдения	147 535,00	1	компл.
	Расходы на закупку материалов по техническому обслуживанию, уборке МОП и придомовой территории за 4кв.2024 год	346 418,60	3	мес.
	<b>Итого выполнено работ по статье "Текущий ремонт":</b>	<b>1 996 155,82</b>		

По стоимости работ и расценкам замечаний нет.

Расчеты по суммам, выданным под отчет, отражаются на счете 71 «Расчеты с подотчетными лицами». За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. под отчет было выдано 16 028 рублей. Отчёт получен.

Для проверки расчетов с подотчетными лицами представлены:

- авансовые отчеты и прилагаемые к ним первичные документы за 2024 год;
- оборотная ведомость по сч.71 «Расчеты с подотчетными лицами».

Подотчетным лицом в установленные сроки представлены авансовые отчеты. Подотчетные суммы использованы на цели и в размерах, соответствующих смете расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме на 2023 год, утвержденной общим собранием членов ТСЖ.

Выборочная проверка авансовых платежей показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канцтовары, картриджи, осуществлялось обслуживание оргтехники, осуществлялись почтовые расходы.

Всего в 2024 году Председателю правления ТСЖ выплачено 201 967,84 рублей, сумма налоговых отчислений от суммы вознаграждения во внебюджетные фонды составила 60 587,35 рублей.

Административные расходы за 2024 год составили: 29 776 рублей, в том числе:  
банковские услуги –10 030 рублей;  
содержание сайта – 6 336,0 рублей;  
прочие (почтовые и т.д.) -13 410 рублей.

Рост расходов обусловлен инфляцией в стране, другими факторами, не зависящими от ТСЖ.

**Вывод:** Анализируя доходно-расходные части бюджета ТСЖ, ревизионная комиссия не нашла нарушений по ведению учета и отчетности, полноте информации и оформлению хозяйственных операций в проверяемый период.

В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено. Необоснованных перечислений и списаний через расчетный счет не выявлено.

**Рекомендации:** на основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2023 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории г. Санкт-Петербурга, ревизионная комиссия **рекомендует общему собранию членов ТСЖ принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2024 г.**

Также ревизионная комиссия **рекомендует вынести на повестку дня общего собрания членов ТСЖ вопрос о повышении вознаграждения Председателю правления ТСЖ**, поскольку в настоящее время сумма вознаграждения не является конкурентной на рынке и снижает мотивацию к качественному выполнению работы. Кроме того, она находится на уровне ниже предусмотренной законодательством Санкт-Петербурга минимальной оплаты труда, что может вызвать вопросы со стороны проверяющих органов государственной власти.

Ревизионная комиссия **рекомендует обсудить вопрос о сохранении или отмене тарифа по целевому сбору «Озеленение» и – в случае его сохранения – его возможном увеличении.**

Ввиду того, что зарплаты сотрудников, осуществляющих функции дворника, уборщицы, охранников, не изменялись на протяжении почти пяти лет и серьезно отстают от средних по городу зарплат в этой сфере, **ревизионная комиссия рекомендует согласиться с предложением о повышении тарифов по данным видам работ.**

### 2.3.5 Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСЖ в 2023 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

**Нарушений в получении доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.  
Нарушений в расходах от деятельности ТСЖ не выявлено.**

### 2.3.6 Исполнение финансового плана

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковские расчетный счет и путем возмещения расходов на банковскую карту по авансовым отчетам.

Все операции по приходу и расходу денежных средств подтверждаются выписками и проводятся через систему «Интернет - банк». Ревизионной комиссией при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

Проверкой подтверждены числовые значения сальдо на начало и конец отчетного периода по расчетному счету ТСЖ.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2024 г. составлял:

На банковском расчетном счете:

«Банк «Санкт-Петербург» (ПАО) – 536 606, 93 руб.

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2024 г. составлял:

На банковском расчетном счете:

«Банк «Санкт-Петербург» (ПАО) – 1 470 162, 01 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг на начало отчетного периода составляет 1 748 286,41 рублей, на конец отчетного периода составляет: 1 677 587,41 рублей, в том числе перед ресурсоснабжающими организациями – 836 367,96 рублей, перед обслуживающей организацией - 811 729,46 рублей.

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2024 год составляет 412 238,36 рублей (сумма указана без учета начислений за ЖКУ за декабрь).

Разница в сумме долга ТСЖ перед поставщиками и собственников перед ТСЖ связана с тем, что на 31.12.2024 г. поставщикам оплачены счета за предоставленные в декабре коммунальные услуги, начисления же собственникам за декабрь производились только в январе 2024 года.

**Вывод:** по состоянию на 31.12.2024 г. деятельность ТСЖ «Пулковский Оазис» имеет задолженность перед поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями. Эти задолженности являются плановыми и не нарушают законодательство РФ.

В целом, при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пулковский Оазис» Правление руководствуется нормами Гражданского, Жилищного и Налогового кодексами Российской Федерации, иных законодательных актов Российской Федерации и требованиями Устава ТСЖ.

**Рекомендации ревизионной комиссии:** Правлению ТСЖ разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2025 г.

## 3 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В отчете ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пулковский Оазис» за 2024 год.



В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.

Настоящий отчет, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2024 году и его финансовое положение на 31.12.2024 года.

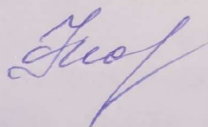
### **Заключение**

1. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законодательными и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
2. Отчетность предоставляется во все органы и инстанции, предусмотренные нормативными актами (ИФНС, ФСС, Пенсионный фонд, Росстат и т.д.) в установленные сроки. Нарушения, которые могли бы повлиять на достоверность данных бухгалтерской отчетности финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не выявлены.
3. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, обоснованы повышением региональных тарифов на ЖКУ. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств товарищества носит Целевой характер. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Решения по расходованию средств ТСЖ принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ – Правлением.
4. Начисление платежей ведется по каждому собственнику. Нарушений в расчете ставок выявлено не было: начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, установленным и введенным в действие Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана удовлетворительной.
6. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением от имени ТСЖ в 2024 году велась в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции ТСЖ.
7. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2024 году – была выполнена.  
По итогам своей проверки РЕКОМЕНДУЮ:
  1. Составлять годовой финансовый план (смету) доходов и расходов ТСЖ на календарный год;
  2. Проводить разъяснительную работу среди собственников ЖК о недопущении задолженности.
  3. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности по сбору квартплаты.

Таким образом, с учетом всех фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия оценивает финансово-хозяйственную деятельность Правления ТСЖ за проверяемый период - удовлетворительно.

Настоящий отчет составлен в 3-х подлинных экземплярах на 18 листах каждый, 2 из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

«Ревизор ТСЖ «Пулковский Оазис»



Федюкина Т.А.