**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**

**о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский 14»**

г. Санкт-Петербург «16» февраля 2023 года

Ревизионная комиссия в составе: Казака Александра Федоровича и Ткаченко Игоря Станиславовича провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Ярославский 14» (далее Товарищество) за период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года. Товарищество осуществляло свою деятельность в соответствии с нормативными требованиями действующего законодательства, уставом ТСЖ.

Члены правления, избранные общим собранием собственников: Калининене Виолетта Павловна, Панин Михаил Анатольевич, Удовиченко Алексей Сергеевич (Председатель Правления), Усачев Евгений Витальевич, Крисанов Константин Владимирович. Обязанности главного бухгалтера с 01.01.2022 по 31.12.2022 выполняла Калининене Виолетта Павловна.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания ТСЖ и Правления и не противоречит законодательству РФ.

1. **Анализ исполнения сметы ТСЖ на 2022год**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Доходы** | **Планируемые доходы в 2022г, руб.** | **Фактические доходы в 2022г, руб.** | **Разница, руб. (%)** |
| **Всего доходов** | **9 962 943,00** | **10 007 227,00** | **44 284,00 (0,4%)** |

Основным источником дополнительных доходов, превышающих плановые является экономия по оплате коммунальных услуг и дополнительные доходы от начисляемых пени.

Суммы плановых и фактических доходов за 2022 год включают в себя сумму 1 924 851,00 рублей (1 350 000 на расходы ремонта общего имущества и 574 851 на ремонтные работы паркинга), которая была добавлена из сформированного Резервного фонда. В 2021 году в Резервный фонд решением общего собрания ТСЖ «Ярославский 14» была добавлена сумма в 1 831 070 руб. (1 465 210 руб. в резервный фонд на ремонтные работы общедомового имущества дома и 365 860 руб. в резервный фонд на ремонтные работы в паркинге). Эти суммы не были израсходованы в 2021 году в связи с переносом работ в паркинге и холлах на 2022 год и переведены в резервный фонд для дальнейшего использования их в 2022 году.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Расходы** | **Планируемые расходы в 2022г, руб.** | **Фактические расходы в 2022г, руб.** | **Разница**  **( + ) превышение**  **( - ) экономия, руб.** |
|
|
|
| **Содержание и ремонт дома** | **7 221 750,40** | **7 008 952,00** | **-212 798,40** |
| ТО дома | 415 511,40 | 420 173,00 | 4 661,60 |
| Уборка дома и территории, услуги садовницы | 734 000,00 | 807 000,00 | 73 000,00 |
| Обслуживание и ремонт СКД и в/наблюдения | 116 988,00 | 116 988,00 |  |
| Обслуживание АСППЗ | 75 089,00 | 74 500,00 | -589,00 |
| Услуги связи | 24 000,00 | 23 131,00 | -869,00 |
| Мытье лоджий | 140 000,00 | 128 860,00 | -11 140,00 |
| Обслуживание ТВ антенны | 122 400,00 | 133 195,00 | 10 795,00 |
| Обслуживание пожарного газопровода | 61 200,00 | 76 500,00 | 15 300,00 |
| Замена ковриков | 95 000,00 | 96 014,00 | 1 014,00 |
| Расходы на управление домом | 1 020 000,00 | 1 026 000,00 | 6 000,00 |
| Хозинвентарь, цветы, земля, удобрения | 150 000,00 | 171 246,00 | 21 246,00 |
| Ремонт фасада | 257 000,00 | 258 000,00 | 1 000,00 |
| Ремонт СКД | 50 000,00 | 38 866,00 | -11 134,00 |
| Ремонт системы ХВС | 333 000,00 | 203 000,00 | -130 000,00 |
| Материалы для ремонта инженерных систем дома, фасада, кровли | 200 000,00 | 353 566,00 | 153 566,00 |
| Установка дверей в холлах этажей | 670 000,00 | 667 700,00 | -2 300,00 |
| Ремонт холлов | 1 000 000,00 | 718 000,00 | -282 000,00 |
| Закупка керамогранита для ремонтных работ холлов | 650 000,00 | 474 362,00 | -175 638,00 |
| Ремонт системы дымоудаления и пр. | 200 000,00 | 241 250,00 | 41 250,00 |
| Ремонт пожарного водопровода | 30 000,00 | 30 000,00 |  |
| Мелкие общедомовые ремонтные работы | 183 000,00 | 248 373,00 | 125 373,00 |
| ТО котельной | 455 360,00 | 462 586,00 | 7 226,00 |
| Обслуживание лифтов | 224 542,00 | 224 542,00 |  |
| Освидетельствование лифтов | 14 000,00 | 14 000,00 |  |
| Страховка ГО лифтов | 660,00 | 1 100,00 | 440,00 |
| **Диспетчеризация** | **780 000,00** | **868 800,00** | **88 800,00** |
| Услуги диспетчерской службы | 780 000,00 | 868 800,00 | 88 800,00 |
| **Расходы на АУР, всего** | **688 400,00** | **726 626,00** | **38 226,00** |
| ЗП бухгалтера | 422 000,00 | 456 976,00 | 34 976,00 |
| Налоги на ФОТ бухгалтера | 127 500,00 | 138 007,00 | 10 507,00 |
| Закупка канцтоваров и оргтехники | 20 000,00 | 9 740,00 | -10 260,00 |
| ПО по начислению ком. платежей, Информационно-консультационные услуги, сопровождение сайта и ГИС ЖКХ | 61 400,00 | 77 565,00 | 16 165,00 |
| Юридические услуги, госпошлина |  | 12 300,00 | 12 300,00 |
| Аренда и обслуживание ККТ | 18 000,00 | 32 038,00 | 14 038,00 |
| **Содержание паркинга** | **1 187 000,00** | **1 097 014,00** | **-89 986,00** |
| ТО паркинга | 60 000,00 | 15 000,00 | -45 000,00 |
| Уборка паркинга | 18 000,00 | 18 000,00 |  |
| Обслуживание вентиляции | 6 000,00 | 6 000,00 |  |
| Электроэнергия | 54 000,00 | 54 000,00 |  |
| Оплата за газ | 36 000,00 | 36 000,00 |  |
| Обслуживание АСППЗ | 72 000,00 | 72 000,00 |  |
| Услуги диспетчерской связи | 60 000,00 | 60 000,00 |  |
| Услуги управления | 60 000,00 | 60 000,00 |  |
| Ремонт ворот | 75 000,00 | 30 050,00 | -44 950,00 |
| Ремонт пола паркинга | 746 000,00 | 745 964,00 | -36,00 |
| **Итого, (-) экономия/ (+)превышение:** | **9 877 150,40** | **9 701 392,00** | **-175 758,40** |
| В 2022 году ТСЖ сэкономило 175 758,40 рублей общих расходов относительно плановой сметы. Данная экономия в основном сформировалась из-за более низкой стоимости работ по ремонту холлов, системы холодного водоснабжения и стоимости материалов ниже ожидаемой.  В то же время, есть заметное превышение по стоимости материалов для ремонта инженерных систем дома, фасада, кровли.   |  |  | | --- | --- | | **Общая экономия средств в 2022 году** | **Всего, руб.** | | Фактические доходы в 2022 году | 10 007 227,00 | | Фактических расходы в 2022 году | 9 701 392,00 | | **Неиспользованные средства** | **305 835,00** |  |  |  | | --- | --- | | **Формирование резервного фонда ТСЖ** | **Всего, руб.** | | *Остаток резервного фонда на 31.12.2021* | *536 035,00* | | *Добавлено в резервный фонд решением собрания ТСЖ Ярославский 14 по итогам 2021г* | *1 831 070,00* | | **Остаток резервного фонда на 01.01.2022** | **2 367 105,00** | | Использовано из резервного фонда в 2022 году | - 1 924 851,00 | | Перечислено в резервный фонд в 2022 году | 257 053,00 | | Добавляется дополнительно в резервный фонд из неиспользованных средств 2022 года | 48 784,00 | | **Остаток резервного фонда на 31.12.2022** | **748 091,00** | | | | |

Произведенные в 2022 году расходы, осуществлены на основании устава ТСЖ, сметы и исходя из срочных и плановых потребностей в ремонтных работах, не превысили утвержденную смету, но, в то же время, не являются в полной мере соответствующими плановой смете.

|  |  |
| --- | --- |
| **Формирование фонда капитального ремонта из средств собственников** | **Всего, руб.** |
| Остаток на счете накопления на капремонт на 01.01.2022 | **5 309 837,44** |
| Перечислено на счет накопления на капремонт собственниками и начислено процентов на остаток счета в 2022 года, всего | 1 708 984,32 |
| Расходы на обслуживание счета | 3 600,00 |
| Остаток на счете накопления на капремонт на 31.12.2022 | **7 087 221,76** |

1. **Работа с должниками**

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2022 составила 1 127 429,20 руб. В течение года проведена работа по взысканию задолженностей за коммунальные платежи. Задолженность собственников за год уменьшилась на 9,76%. В том числе, были получены денежные средства, взысканные в пользу ТСЖ в судебном порядке в сумме 283 135,57 руб.

1. **Выводы и рекомендации**

В 2022 году являются актуальными следующие вопросы: соблюдение параметров сметы расходов, четкое экономическое и техническое обоснование к проводимым и планируемым ремонтно-строительным работам; контроль за качеством и сроками выполнения работ подрядчиками.

**На 2023 год особенно важной остается экономия денежных средств при выборе поставщиков, конкурсная основа выполнения работ, планирование расходов в связи с нестабильной экономической ситуацией.**

Ревизионная комиссия считает, что результат деятельности Правления ТСЖ в 2022 году можно признать удовлетворительным.

Бухгалтерский учет и отражение фактов хозяйственной деятельности ТСЖ полностью соответствуют установленным требованиям.

Настоящий отчет составлен на 4 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

**Члены комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Казак А.Ф.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ткаченко И.С.**