

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Композиторов, 4» по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Композиторов, 4» за 2023 год

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Композиторов, 4» за 2023 год представлены следующие документы:

I. – первичные и прочие документы, в т.ч.:

- авансовые отчеты подотчетных лиц;
- банковские документы – выписки с расчетного счета ТСЖ, платежные поручения и т.д.

II. - журнал-ордера:

Сч. 50 «касса»

Сч. 51 «расчетный счет»

Сч. 70 «заработная плата»

Сч. 71 «подотчетные лица»

Сч. 76 «дебиторы, кредиторы»

Сч. 86 «средства ТСЖ»

Установлено следующее:

На 01.01.2023 года остаток денежных средств на расчетном счете – 9 118 рублей 55 копеек.

За 2023 год поступило на расчетный счет – 62 431 440 рублей 86 копеек.

Расходы (списания с расчетного счета) за 2023 год составили 62 291 298 рублей 16 копеек, в том числе 9 081 757 рублей 06 копеек - взносы за капитальный ремонт.

На 01.01.2024 года остаток на расчетном счете составляет –149 261 рубль 25 копеек.

На 01.01.2024 года остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта дома составил – 40 456 743 рубля 19 копеек.

На 01.01.2024 года общая задолженность ТСЖ (включая декабрь 2023г) перед поставщиками работ, услуг, налогам и т.д. составила 8 020 097 рублей 67 копеек.

На 01.01.2024 года общая задолженность перед ТСЖ составляет - 12 089 467 рублей 18 копейки, в том числе задолженность собственников (включая начисление за декабрь 2023 в размере 6 755 297 рублей 85 копеек) по квартплате составляет - 11 550 776 рублей 80 копеек.

Примечание: ошибочно поступило на расчетный счет и т.п. – 14 752 рублей 90 копеек;
возврат ошибочных поступлений 14 752 рублей 90 копеек;
возврат банком платежей 85 680 рублей 00 копеек.

ДОХОДЫ/РАСХОДЫ:

№ п/п	Наименование статьи	Тарифы (Руб. м ²)	Начислено в 2023 г. (рублей)	Расходы - оказания услуг, работ в 2023 г (рублей)
1.	Содержание общего имущества	8,96	6 068 831	9 201 762
	Уборка лестничных клеток	1,98	1 174 945	
	Содержание придомовой территории	2,10	1 416 110	
	Итого:		8 659 886	
2.	Текущий ремонт общего имущества	6,33/6,95	4 194 943	4 504 823
3.	Работа с конт. Мех. уборка, снег	1,51	1 025 539	1 537 688
4.	Отопление, циркуляция	По тарифам ресурсоснабжающей организации	16 959 257	20 351 932
	ГВС		3 378 734	
	ГВС ОДН		0	
	Итого:	20 337 991		
5.	Содержание охраны и сбор за паркоместа	6,35	4 312 698	5 593 212
		734 с парко - места	2 668 824	
	Итого:	6 981 522		
6.	Кабельное телевидение	149р с квартиры	664 242	664 093
7.	ХВС; Водоотведение; ХВС ОДН; Водоотведение ОДН;	По тарифам ресурсоснабжающей организации	4 003 186	3 556 567
8.	Техническое обслуживание, ремонт лифтов и лифтового оборудования	2,08	1 228 290	1 107 452
9.	ПЗУ (переговорно-замочное устройство)	0,53	314 508	403 556
10.	АСПС	0,44	413 749	401 664
11.	Видеонаблюдение	0,5	339 581	585 486
	СКУД	0,25	169 809	
	Итого:	509 390		
12.	АУР	3,8	2 580 815	4 026 206
13.	Аренда земли	1,9	1 290 408	1 384 697
	Аренда земли под парковочное место	266 руб. с парк. места	967 176	
	Итого:	2 257 584		

14.	Эл/Эн МОП	По тарифам ресурсоснабжающей организации	1 006 497	1 006 497
15.	Использование общего имущества, взносы за благоустройство с учетом требований, проценты банка и т.д. *(доход)	Начисляются отдельными квитанциями, платежными требованиями и т.д.	258 700	0
16.	Прочие расходы (тех. испытания, страхование, организ. нового года и т.д.)	В квитанциях не начисляются		12 190
Общий итог:			54 178 142*	54 337 824

*- без п.15

Вывод:

Установлено, что затраты (расходы) произведены на законном основании в соответствии с действующим законодательством РФ, решениями Общих собраний членов ТСЖ, решений Правления, календарных планов мероприятий, в т.ч. предыдущих годах, которые определяли общий порядок и основания для заключения договоров, а также, на основании предписаний органов власти, обследований, экспертиз и т.д. Остаток денежных средств по бух. балансу подтверждается банковскими выписками по счету. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. Расходы имеют документальное подтверждение. В ТСЖ имеется аудиторское заключение по результатам проведенной независимой аудиторской проверки деятельности ТСЖ за 2023год. Для начисления платы по жилищно-коммунальным услугам применялись тарифы, утвержденные общими собраниями членов ТСЖ и законодательством РФ.

Определено, что расходы превысили средства начисления по следующим статьям:

1. Содержание общего имущества, уборка лестниц и содержание придомовой территории (в размере 541 845 руб.);
2. Текущий ремонт (в размере 309 880 руб.);
3. Работа с конт. Мех. уборка, снег (в размере 512 149 руб.);
4. ГВС (в размере 13 942руб.);
5. АУР (в размере 1 445 390руб.);
6. ПЗУ (в размере 89 048руб.);
7. Видеонаблюдение, СКУД (в размере 76 096 руб.).

В 2023году тарифы на жилищные услуги, изменение которых зависит от решений органов управления ТСЖ оставались неизменными. Исключением было повышение на 0,65 руб. тарифа на текущий ремонт с 01.12.2023года по решению общего собрания членов ТСЖ. Недостаток средств по некоторым статьям жилищных услуг выявлен из-за нехватки начисляемых сумм, так как они остаются неизменными и ниже, чем заложенные в заключенных договорах по обслуживанию дома. Это подтверждают пункты таблицы «Начислено/Расходы», такие пункты как Пункт 1, Пункт 2, Пункт 3, Пункт 6, Пункт 9, Пункт 12, Пункт 14.

По пункту 1 таблицы – “Содержание общего имущества, придомовой территории и т.д.”

Имеется перерасход, произошедший вследствие применения ставок начисления по статьям “содержание придомовой территории” и “уборка лестничных клеток” значительно ниже, чем расходы по действующим договорам. ТСЖ продолжило содержать, с учетом внутри дворовой территории, земельные участки общей площадью более 23 000 кв.м., что значительно больше, чем площадь придомовой территории для расчета размера платы комитетом по тарифам СПб. Стоит отметить, что по пункту 1 таблицы традиционно учитываются также расходы по озеленению и благоустройству территории земельных участков. Применяемые низкие тарифы начисления не учитывают большие площади уборки, а также, значительный рост по оплате на рынке труда

дворников, уборщиков, проблемы кадрового характера клининговых компаний. Данные статьи расходов продолжили оставаться дотационными за счет экономии других статей.

По пункту 2 таблицы – “Текущий ремонт” относительно небольшой перерасход (7,4%), связан с продолжением комплексных ремонтных работ на фасаде дома согласно перенесенным предписаниям органов власти (ремонт со стороны пр. Луначарского и угла дома со стороны ул. Асафьева и Выборгского шоссе).

По пункту 3 таблицы – “Работа с конт. Мех. уборка, снег” значительный перерасход вызван большим объемом залповых выпадений снега, затянувшегося по времени сезона зимы 2022/2023г и старта нового сезона 2023/2024 с 20 чисел ноября. Также, в 2023 году на рынке наблюдался резкий скачок стоимости услуг по механизированной уборке и вывозу снега (на 20-30%). На территории (на постоянной основе) весь зимний сезон был закреплен и работал трактор. Привлекалась дополнительная техника в виде экскаватора –погрузчика и машин по вывозу снега. В 2023году применяемый и неизменяемый 2 года тариф перестал отвечать реалиям рынка услуг, что в свою очередь сделал данный тариф дотационным.

По пункту 4 таблицы. – ГВС ОДН малый перерасход связан с изменением в законодательстве (правилах) по начислению для населения общедомовых нужд, в частности по воде.

По пункту 12 таблицы - «АУР» размер тарифа (3,8 руб./кв.м) не изменялся 8 лет, в отличие от городского тарифа АУР (4,29 руб./кв.м), который повышен в 2023году, - собираемых средств недостаточно для компенсации необходимых расходов. Городской тариф на АУР устанавливается для управления МКД общей площади от 100 000 кв.м., что означает отставание размера тарифа в ТСЖ от городского на 85-90% по абсолютным цифрам начислений. Помимо налогов, страховых взносов и заработной платы (90% от АУР) из начислений по данной статье осуществлялось финансирование расходов: связанных с оплатой услуг по взысканию задолженности, судебных, госпошлин, получение выписок, а также техническое сопровождение программы АРМ “Паспортист”, расчет и печать квитанций, услуг банка по РКО, почтовых отправлений, полиграфии, канцелярских товаров, обслуживания и приобретение оргтехники, получение сертификатов электронных ключей, проведения собраний, модернизация/содержание сайта и т.д. По данным расходам наблюдается ежегодное повышение цен поставщиков услуг, товаров, а также, на расходные материалы, сопровождение программ и т.д. Положительным моментом явилось то, что размер перерасхода в 2023году составил меньшую величину, чем размер перерасхода в 2022году.

По пункту 9 таблицы – “ПЗУ” перерасход связан с заменой, ремонтом оборудования.

По пункту 11 таблицы – Видеонаблюдения и СКУД имеется перерасход, связанный с установкой нового шлагбаума на въезде, а также, закупкой материалов для модернизации системы видеонаблюдения.

Средства для проведения работ и финансирования обязательств по договорам с поставщиками услуг, работ по указанным выше пунктам перерасхода и “прочие”, в рамках перекрестного субсидирования были взяты с других статей доходов/расходов ТСЖ и имеющих экономию. Общие расходы незначительно превысили суммы средств начисленных за отчетный год, что говорит о сбалансированной политике доходов и расходов в 2023 году. Положительным фактором в летне-осенний сезон в условиях наименьшего объема поступающих средств перед началом отопительного сезона - явилось проведение значительного объема работ, включая работы по фасаду согласно предписанию органов власти, а также, начала процесса обновления объектов общего имущества, имеющих большой физический износ за 20 лет. Выполнение данных работ в 2023 году невозможно было осуществить без оптимальной политики ТСЖ финансирования этих работ и договоренностей с контрагентами. По заключенным ранее соглашениям, оставшаяся часть 25% оплат за произведенные работы и услуги подрядчиками в 2023году перенесена на 2024 год.

За счет использования общего имущества ТСЖ в 2023 году поступило дополнительно 258 700 рублей 00 копеек. Данные средства полностью компенсировали “прочие” затраты и направлены на погашение перерасходов по другим статьям. Несмотря на факт, роста тарифа (по решению органов власти) на электроэнергию (с 01.12.2022г на 9%) мест общего пользования – расходы на электроэнергию выросли лишь на 2,2%. Что говорит о хороших результатах выполненных работ по энергосбережению и экономии в 7% личных средств собственников.

Заключение:

В следующем отчетном периоде, учитывая рост цен на работы, услуги контрагентов, высокую инфляцию за последние два года (19,36%), планируемого повышения органами власти с 01.07.2024 года тарифов на ЖКХ и во избежание сокращения объема работ, обновления объектов общего имущества, понижения качества услуг, нарастания перерасхода, правлению ТСЖ рекомендовано:

1. Скорректировать в сторону увеличения некоторые тарифы (ставки) начисления по статьям затрат не меняющимся 2 года и представить соответствующую смету планируемых доходов на общее собрание;
2. Не понижать уровень платежной дисциплины;
3. Продолжить обновление (замену) объектов общего имущества, имеющих значительный износ.

ТСЖ «Композиторов, 4»