

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Композиторов, 4» по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Композиторов, 4» за 2024 год

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Композиторов, 4» за 2024 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 01.01.2024 года остаток денежных средств на расчетном счете: 149 261 рублей 25 копеек.

За 2024 год поступило на расчетный счет: 64 720 397 рублей 15 копеек.

Расходы (списания с расчетного счета) за 2024 год составили 64 690 352 рублей 23 копейки, в том числе 8 527 885 рублей 82 копейки - взносы за капитальный ремонт.

На 01.01.2025 года остаток денежных средств на расчетном счете составляет: 179 306 рублей 17 копеек.

На 01.01.2025 года остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта дома составил: 50 597 458 рублей 25 копеек.

На 01.01.2025 года общая задолженность ТСЖ (включая декабрь 2024г) перед поставщиками работ, услуг, налогам и т.д. составила 8 264 166 рублей 63 копейки.

На 01.01.2025 года общая задолженность перед ТСЖ составляет: 10 870 341 рубль 71 копейку, в том числе задолженность собственников по квартплате (включая начисление за декабрь 2024г. в размере 6 635 883 рубля 49 копеек) составляет: 10 840 469 рублей 77 копеек.

Ошибочные платежи и их возврат на счет составили 115 000 рублей 00 копеек.

Примечание: задолженность собственников перед ТСЖ значительно уменьшилась - на 710 307 рублей, т.е. уменьшение составило на 6,2% по сравнению с показателями предыдущего 2023 года.

ДОХОДЫ/РАСХОДЫ:

№ п/п	Наименование статьи	Тарифы (Руб. м2) до 1.12.2024г/ с 1.12.2024г	Начислено в 2024 г. (рублей)	Расходы - оказания услуг, работ в 2024 г (рублей)
1.	Содержание общего имущества	8,96 / 9,43	6 109 824	10 309 988
	Уборка лестничных клеток	1,98 / 2,63	1 206 713	
	Содержание придомовой территории	2,10 / 2,73	1 471 400	
	Итого:		8 787 937	
2.	Текущий ремонт общего имущества	6,95 / 7,35	4 778 464	4 397 503
3.	Работа с конт. Мех. уборка, снег	1,51 / 2,72	1 093 715	1 557 250
4.	Отопление, циркуляция	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	16 957 120	20 487 527
	ГВС		3 375 012	
	ГВС ОДН		0	
	Итого:		20 332 132	
5.	Содержание охраны и сбор за паркоместа	6,35	4 311 553	5 593 212
		734 с парко - места	2 660 750	
	Итого:		6 972 303	
6.	Кабельное телевидение	149р с квартиры	660 234	670 053
7.	ХВС; Водоотведение; ХВС ОДН; Водоотведение ОДН;	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	4 010 912	3 469 519
8.	Техническое обслуживание, ремонт лифтов и лифтового оборудования	2,08	1 228 010	1 107 392
9.	ПЗУ (переговорно-замочное устройство)	0,53	314 412	327 226
10.	АСПС	0,44	413 670	401 664
11.	Видеонаблюдение	0,5	339 491	1 467 179
	СКУД	0,25	169 764	
	Итого:		509 255	
12.	АУР	3,8 / 4,68	2 651 362	4 295 035
13.	Аренда земли	1,9	1 290 065	1 451 698
	Аренда земли под парковочное место	266 руб. с парк. места	964 250	
	Итого:		2 254 315	
14.	Эл/Эн МОП	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	1 064 453	1 064 453

15.	Использование общего имущества, взносы за благоустройство с зачетом требований, проценты банка и т.д. *(доход)	Начисляются отдельными квитанциями, платежными требованиями и т.д.	396 747	0
16.	Прочие расходы (тех. испытания, страхование, организ. нового года и т.д.)	В квитанциях не начисляются		159 104
Общий итог:			55 071 175*	56 758 803

*- 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, 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 2024год. 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 1 552 052 руб.);
2. Работа с конт. Мех. уборка, снег (в размере 463 565 руб.);
3. ГВС (в размере 155 395руб.);
4. Кабельное телевидение (9 819 руб.);
5. АУР (в размере 1 643 672руб.);
6. Видеонаблюдение и СКУД (в размере 957 953руб.);
7. ПЗУ (в размере 12 814руб.).

В 2024году тарифы на жилищные услуги, изменение которых зависит от решений органов управления ТСЖ оставались неизменными до 01.12.2024г. Исключением было повышение на 0,4 руб. тарифа на текущий ремонт с 01.08.2024года по решению общего собрания членов ТСЖ. Тарифы на услуги ЖКУ, которые устанавливаются органы власти были подвержены росту, (с 01.07.2024года в среднем на 4,9%), в частности электроэнергия на 8,8%.

Недостаток средств по некоторым статьям жилищных услуг выявлен из-за нехватки начисляемых сумм, так как они оставались длительное время неизменными и ниже, чем заложенные в заключенных договорах по обслуживанию дома.

Это подтверждают пункты таблицы «Начислено/Расходы», такие пункты как Пункт 1, Пункт 3, Пункт 4, Пункт 6, Пункт 9, Пункт 11, Пункт 12.

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 на порядок больше, чем площадь придомовой территории для расчета размера платы комитетом по тарифам СПб. Принятые решения общего собрания ТСЖ по увеличению с декабря 2024года данных тарифов (не менявшихся 2 года) лишь незначительно могут сократить увеличивающейся перерасход.

Применяемые и принятые тарифы начисления в ТСЖ не учитывают большие площади уборки, а также, еще больший рост по сравнению с 2023 годом по оплате на рынке труда дворников, уборщиков, проблемы кадрового характера клининговых компаний, а также, стоимости услуг эксплуатирующей компании и рост МРОТ в стране. Данные статьи расходов продолжили оставаться дотационными за счет экономии других статей.

По пункту 3 таблицы – “Работа с конт. Мех. уборка, снег” значительный перерасход вызван большим объемом залповых выпадений снега в начале года. Также, в 2024 году на рынке произошел очередной рост стоимости услуг по аренде уборочной техники, механизированной уборке и вывозу снега (на 20%). На территории (на постоянной основе) весь зимний сезон 2024 года был закреплен и работал трактор. Привлекалась дополнительная техника в виде экскаватора – погрузчика и машин по вывозу снега. В 2024 году применяемый и неизменяемый 3 года тариф не отвечает реалиям рынка услуг, что в свою очередь данный тариф 2 года является дотационным.

По пункту 4 таблицы – ГВС перерасход связан с изменением в законодательстве (правилах) по начислению для населения общедомовых нужд, перерасчета, разницы полученных показателей с ОДПУ.

По пункту 6 и 9 таблицы – “ПЗУ” и “Кабельное телевидение” небольшой перерасход связан с заменой, ремонтом оборудования и перерасчетами по оказанию услуг абонентам.

По пункту 12 таблицы - «АУР» размер тарифа (3,8 руб./кв.м) не изменялся 9 лет до 01.12.2024г, в отличие от городского тарифа АУР (4,68 руб./кв.м), который действовал в 2024 году, - собираемых средств недостаточно для компенсации необходимых растущих 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 в 2,1 раза 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 расходных материалов 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.

По пункту 11 таблицы – Видеонаблюдения и СКУД имеется перерасход, связанный с установкой нового видеооборудования, автоматической системы открывания шлагбаума на выезде, а также, закупкой материалов и проведения работ по 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. За счет использования общего имущества ТСЖ в 2024 году поступило дополнительно 396 747 рублей 00 копеек. Данные средства полностью компенсировали “прочие” затраты и направлены на погашение перерасходов по другим статьям.

Общие расходы превысили суммы средств начисленных за отчетный год и сумму поступивших средств на расчетный счет. Одной из составной части суммы превышения расходов над поступлениями явилось выполнение на 85% обозначенная в календарных планах мероприятий необходимая модернизация системы видеонаблюдения. Тем не менее, превышение в основном связано с возникшим дисбалансом неменяющимися длительным промежутком времени тарифов для начисления в ТСЖ и значительным ростом стоимости товаров, услуг контрагентов по обслуживанию дома, роста тарифов в г. Санкт-Петербурге. В соответствие с этими обстоятельствами в ТСЖ затруднено обновление (замена) объектов общего имущества, имеющих значительный износ.

Положительным фактором в летне-осенний сезон в условиях наименьшего объема поступающих средств перед началом отопительного сезона - явилось проведение сбалансированного объема работ по текущему ремонту. Выполнение данных работ в 2024 году невозможно было осуществить без оптимальной политики ТСЖ финансирования этих работ и договоренностей с контрагентами. Правление смогло улучшить платежную дисциплину и значительно на 710 307 рублей уменьшить по сравнению с прошлым 2023 годом задолженность собственников перед ТСЖ по ЖКУ.

Заключение:

В следующем отчетном периоде, учитывая рост цен на работы, услуги контрагентов, высокую инфляцию, планируемого значительного повышения органами власти с 01.07.2025года тарифов на ЖКХ (прогнозируемый индекс роста 14,6%), планируемого повышения МРОТ в РФ и во избежание неисполнения обязательств, фактического сокращения объема работ, обновления объектов общего имущества, понижения качества услуг, нарастания перерасхода, правлению ТСЖ рекомендовано:

1. Значительно скорректировать в сторону увеличения тарифы (ставки) начисления по статьям затрат для соответствия реалиям роста стоимости услуг, тарифов на рынке ЖКХ и представить соответствующую смету планируемых поступлений средств на общее собрание;
2. Определить, какие тарифы (ставки) по статьям расходов в ТСЖ целесообразно приравнять к плате за жилищные услуги и их дальнейшее изменения, утверждаемыми комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга.
3. Не понижать уровень платежной дисциплины;
4. Принять план мероприятий на 2025/2026год, согласно сократившимся финансовым возможностям ТСЖ.

ТСЖ «Композиторов, 4»

Ревизор:

