

Отчет ревизионной комиссии
о финансово-хозяйственной деятельности
ТСН «ТСЖ ПРОСПЕКТ БОЛЬШЕВИКОВ 38 КОРПУС 5»
за период с начала осуществления хозяйственной деятельности
до 31.12.2023

г. Санкт-Петербург

23.04.2024 года

Избранная общим собранием собственников жилья ревизионная комиссия в составе: Кроткова Т.Ю., Смирнова В.В. провела проверку финансовой деятельности ТСН «ТСЖ ПРОСПЕКТ БОЛЬШЕВИКОВ 38 КОРПУС 5» (далее по тексту -ТСН) за период с начала финансово-хозяйственной деятельности (с 01 октября 2023 года) по 31 декабря 2023 года. Состав ревизионной комиссии Кроткова Т.Ю., Смирнова В.В., Чижевская И.В. В проверке участвовали 2/3 состава ревизионной комиссии 67%, кворум. Отчет признается правомерным. Проверка проводилась с 20 марта 2024 года по 23 апреля 2023 года.

Цель проверки – формирование отчета для собственников жилья, содержащего мнение о финансовой деятельности ТСН, размерах обязательных платежей за коммунальные услуги и взносов. Проверка проводилась выборочно, методом случайного отбора, путем проверки арифметических расчетов, наличия документов, обосновывающих и подтверждающих расходы.

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 обязанности председателя правления исполнял: Сагатов Ю.П. (протокол заседания правления №2 от 28.02.2023 года). Председатель, члены Правления и Ревизионной комиссии работают на безвозмездной основе.

Информация о проведенных в проверяемом периоде заседаниях правления Товарищества и принятых на них решениях, протоколы заседаний хранятся по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 38, к. 5, кв. 128

(юридический адрес ТСН), размещены на официальном сайте ТСН: 38k5.spb.ru

Для проведения ревизии были запрошены и предоставлены следующие документы:

1. отчеты о финансовой деятельности ТСН за 2023 г.;
2. договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные и/или действующие в 2023г., а также конъюнктурный анализ заключенных договоров;
3. документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2023г.;
4. выписки по расчетному счету ТСН с приложением платежных поручений;
5. документы бухгалтерского учета ТСН за 2023г.;
6. входящие и исходящие первичные документы за 2023г.

1. Общие положения

ТСН начало осуществление финансово-хозяйственной деятельности с октября 2023 года на основании передаточного акта УК «Профман» от 04.10.2023 года

Все необходимые действия для осуществления легитимной деятельности со стороны Правления ТСН проведены в полном объеме и в установленные законодательством сроки.

Председатель Правления Сагатов Ю.П., избран в соответствии с законодательством, к своим обязанностям приступил после избрания, регистрационные действия во всех государственных органах осуществлял в полном объеме и в установленные законодательством сроки.

Заключен договор №723 от 24.11.2023 года с Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Жилищное агентство Невского района» о паспортно-регистрационном обслуживании собственников (нанимателей) и постоянно проживающих (временно пребывающих) с ними лиц в многоквартирном доме по адресу: пр. Большевиков д. 38 к. 5. Договор предполагает предоставление информации о зарегистрированных лицах, которая содержит персональные данные. Ревизионная комиссия поручила Правлению обеспечить хранение информации, предоставленной во исполнение данного договора в сейфе или ином защищенном месте.

Расчетный счет ТСН открыт в ПАО Сбербанке на основании договора присоединения. Рассмотрен конъюнктурный анализ в обоснование выбора

банка. Рассмотренные параметры приняты оптимальными. Рекомендовано информацию о квалифицированном сертификате держать в сейфе или ином защищенном месте.

2. Финансово-хозяйственные договоры, связанные с обслуживанием дома

Заключен договор с ООО «ГК «Патриот» о техническом обслуживании системы автоматизированной пожарной защиты № 33-23-1-АППЗ от 01.10.2023 года и с ООО «СЦ «ГК «Патриот» на техническое обслуживание систем безопасности №45-23СЦ от 01.10.2023 года. Рассмотрен конъюнктурный анализ в обоснование выбора данной компании. Рассмотренные параметры приняты оптимальными.

Заключен договор с ООО «Мастерлифт» на техническое обслуживание и ремонт лифтов №64-ТО/2023 от 01.10.2023 года. Рассмотрен конъюнктурный анализ в обоснование выбора данной компании. Приняты во внимание рекомендации членов Правления, указанные в решении правления до заключения договоров. Рассмотренные параметры приняты оптимальными.

ООО «ДОК» рекомендовано ООО «Мастерлифт» в качестве компании, которая может осуществлять ежегодное освидетельствование лифтов и допуск к дальнейшей эксплуатации.

ООО «Городское Жилищно-Ремонтное Управление» (ООО «ГРЖУ») заключен договор на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме от 01.10.2023 года. Рассмотрен конъюнктурный анализ в обоснование выбора компании, спектр предоставляемых услуг, квалификацию управленческого персонала и инженерно-ремонтной службы. Принятое решение о заключении данного договора признано оптимальным.

Заключен договор №38/5-2023 от 01.10.2023 на юридическое консультирование по вопросам управления домом с ИП Рогинкин Владимир Олегович.

Заключен договор №728/К-23 от 01.12.2023 на предоставление и замену грязезащитных ковров в подъезды. Рассмотрен конъюнктурный анализ договоров, выбрана фирма в наименьшей стоимости услуг.

Заключен договор №07/12-2023 от 07.12.2023 на подготовку договоров с ресурсоснабжающими организациями (ГУП ТЭК и ГУП Водоканал) с ИП Рогинкин Владимир Олегович.

Заключен договор электроснабжения №78020000341151 от 25.12.2023 по оферте предоставленной АО «Петербургская сбытовая компания».

3. Финансово-хозяйственные договоры, на дополнительные услуги ТСН.

Заключен договор с ООО «Юнет Коммуникейшн» №БОЛ 38/5/2024 от 01.11.2023 на предоставление услуг по размещению телекоммуникационного оборудования.

4. Начисление и задолженности по квартплате

№п/п	Начислено	Оплачено	Задолженность по состоянию на 31.12.2023
1.	1 879 781,28	1 332 883,15	546 898,13

В том числе состав просроченной задолженности по квартирам по состоянию на **31.12.2023** года:

№ п/п	№ помещ.	Кол-во неоплаченных месяцев	Неоплаченные месяцы	Сумма долга по месяцам	Сумма долга
1	10	2	10.2023	3 539,29	7 409,60
			11.2023	3 870,31	
2	22	1	11.2023 (Частично)	3,09	3,09
3	23	2	10.2023	1 620,95	3 501,91
			11.2023	1 880,96	
4	27	2	10.2023	1 629,33	3 318,96
			11.2023	1 689,63	
5	32	1	11.2023	1 689,63	1 689,63
6	34	1	11.2023	1 924,38	1 924,38
7	59	2	10.2023	1 654,47	3 370,18
			11.2023	1 715,71	

№ п/п	№ помещ.	Кол-во неоплаченных месяцев	Неоплаченные месяцы	Сумма долга по месяцам	Сумма долга
8	60	1	11.2023	3 883,29	3 883,29
9	70	2	10.2023	3 547,66	7 426,65
			11.2023	3 878,99	
10	82	1	11.2023	3 105,67	3 105,67
11	88	1	11.2023 (Частично)	111,17	111,17
12	100	1	11.2023	3 327,32	3 327,32
13	103	2	10.2023	2 873,28	5 852,92
			11.2023	2 979,64	
14	105	2	10.2023	1 616,75	3 293,34
			11.2023	1 676,59	
15	107	1	11.2023	1 876,59	1 876,59
16	108	1	11.2023	2 779,85	2 779,85
17	114	1	11.2023	2 984,21	2 984,21
18	120	1	11.2023	2 775,52	2 775,52
19	124	1	11.2023	3 296,96	3 296,96
20	131	2	10.2023	1 616,75	3 493,34
			11.2023	1 876,59	
21	136	2	10.2023	2 990,58	6 091,85
			11.2023	3 101,27	
22	137	1	11.2023	1 872,29	1 872,29
23	141	1	11.2023	1 876,59	1 876,59
24	142	1	11.2023	3 296,96	3 296,96
25	144	2	10.2023	2 684,83	5 669,04
			11.2023	2 984,21	
26	149	1	11.2023	1 676,59	1 676,59
27	152	1	11.2023	4 057,04	4 057,04
28	157	1	11.2023	3 179,64	3 179,64
29	160	1	11.2023	3 101,27	3 101,27

№ п/п	№ помещ.	Кол-во неоплаченных месяцев	Неоплаченные месяцы	Сумма долга по месяцам	Сумма долга
30	169	1	11.2023	2 076,39	2 076,39
31	178	2	10.2023	1 775,95	3 817,64
			11.2023	2 041,69	
32	195	2	10.2023	3 610,49	7 554,62
			11.2023	3 944,13	
33	197	1	11.2023	2 067,73	2 067,73
34	201	1	11.2023 (Частично)	310,08	310,08
35	205	2	10.2023	3 606,30	7 546,09
			11.2023	3 939,79	
36	222	2	10.2023	1 801,07	3 668,80
			11.2023	1 867,73	
37	223	2	10.2023	1 771,74	3 609,06
			11.2023	1 837,32	
38	231	2	10.2023	2 982,21	6 074,81
			11.2023	3 092,60	
39	232	2	10.2023	1 809,43	3 685,82
			11.2023	1 876,39	
					136 656,89

Итого просроченной задолженности 136 656,89 рублей.

Рекомендовано проинформировать жильцов о должниках. При задолженности свыше 3 месяцев обращаться о взыскании в судебном порядке.

6. Начисление прочих доходов

№ п/п	Контрагент	Начислено	Оплачено	Задолженность по состоянию на 31.12.2023
1.	Юнет	7 087,00	-	7 087,00

7. Начисление расходов по содержанию дома и отражение задолженности ТСН

№ п/п	Контрагент	Начислено	Оплачено	Задолженно сть за ТСН на 31.12.2023	Задолженно сть по услугам перед ТСН на 31.12.2023
1.	ГК Патриот	8 266,26	2 755,42	5 510,84	-
2.	ДОК ООО	22 800,00	22 800,00	-	-
3.	Квартплата онлайн	22 738,00	17 792,00	4 946,00	-
4.	Компания Тензор ООО	6 000,00	-	6 000,00	-
5.	Мастерлифт ООО	153 781,03	96 172,83	57 608,20	-
6.	ГРЖУ ООО	560 692,40	378 131,60	182 560,80	-
7.	Максидом ООО	9 892,00	9 892,00	-	-
8.	Петербургс кая сбытовая компания, АО	54 507,76	-	54 507,76	-
9.	Рогинкин В.О., ИП	95 000,00	30 000,00	65 000,00	-
10.	СЦ ГК Патриот ООО	23 465,94	15 643,96	7 821,98	-
11.	Технология чистоты ПРО	10 800,00	21 600,00	-	10 800,00
12.	В.К.Строй ООО	-	7 500,00	-	7 500,00
13.	Услуги банка	995,00	995,00	-	-
ИТОГО				383 955,58	18 300,00

8. Состояние расчетного счета

№ п/п	Остаток на начало деятельности	Поступило	Списано	Остаток на 31.12.2023
1.	0,00	1 332 883,15	603 282,81	729 600,34

9. Выводы о финансовом состоянии ТСН и результатах хозяйственной деятельности

Оборачиваемость задолженности по квартплате по состоянию на 31.12.2023:

Общая сумма начислений/Средний остаток ДЗ=

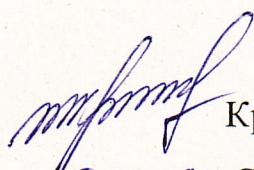
= 1 879 781,28:(0+546 898,13)/2=1,6 месяца

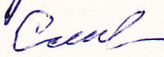
Коэффициент автономии = Собственные средства/ активы =

= 918/1 302=70%

В целом начало деятельности ТСН с финансово-хозяйственной точки зрения признано состоятельным. Расходование денежных средств признано эффективным и экономичным. Все расходы экономически обоснованы и документально подтверждены.

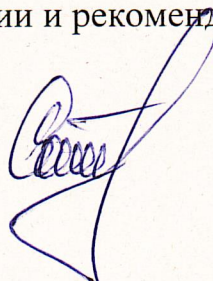
В настоящий момент не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями холодного и горячего водоснабжения, отопления, радиовещания. По отчету Правления ТСН данные договоры находятся в состоянии разработки и прорабатываются юристом Рогинкиным В.О.

Председатель ревизионной комиссии:  Кроткова Т.Ю.

Члены ревизионной комиссии:  Смирнова В.В.

С отчетом ревизионной комиссии и рекомендациями ознакомлен.

Председатель ТСН



Сагатов Ю.П.