

**Отчёт**  
**ревизионной комиссии**  
**по результатам проверки финансово-**  
**хозяйственной деятельности**  
**Товарищества собственников**  
**недвижимости «Гранд Капитал»**  
**за период с 01 января 2023 года по 31 декабря**  
**2023 года**

Санкт-Петербург

2024

Ревизионная комиссия ТСН «Гранд Капитал» в составе: Председателя Жука А.В.,

членов:

Баракова О.В.

Демидова М.П.,

избранная в соответствии с Протоколом №11 общего собрания членов ТСН «Гранд Капитал» от 5.05.2023 г года, руководствуясь положениями Устава ТСН и нормами, закрепленными ст. 150 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с 01.03.2024 по 29.03.2024 года провела проверку и анализ финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Гранд Капитал» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года с целью контроля доходов и расходов, установления достоверности отчетов касательно исполнения учетной политики для нужд бухгалтерского и налогового учета, выявления обоснованности в расчетах по статьям доходов и расходов. Помимо этого, комиссия проверила кассовую отчетность вместе со счетами и банковскими выписками и расходы на оплату труда сотрудников ТСН.

При этом учитывались сложности, возникшие в работе после введения санкций и уходом из России производителей, чье оборудование установлено и используется в доме. Поиск оригинальных запчастей для обслуживания оборудования иностранных фирм зачастую вызывает дополнительные трудности, финансовые и временные затраты.

Плановая замена трубопроводов внутреннего водоснабжения относится к работам, выполняемым в период капитального ремонта, сроки проведения которого пока не ясны. Финансирование приобретения материалов и выполнение работ по аварийной замене осуществляется в рамках текущего ремонта. В связи с неудовлетворительным состоянием трубопроводов ХВС и постоянно возникающими аварийными ситуациями, связанными с возникновением свищей на стояках, были частично заменены на полипропиленовые

Объективные причины снижения собираемости и проблематичностью взыскания задолженности платы за жилое помещение и коммунальные услуги связаны с длительностью и, зачастую, излишне бюрократизированную процедурой деятельности судебных и исполнительных органов, а также их переходом на режим с ограничением контактов и посещений.

Финансовые затраты при оказании услуг

Договора с РСО:	январь 23	февраль 23	март 23	апрель 23	май 23	июнь 23	июль 23	август 23	сентябрь 23	октябрь 23	ноябрь 23	декабрь 23	ИТОГО
ГРУП "ТЭК СПб" (с уч. субсидии)	3 519 771,80р.	3 236 638,47р.	2 979 999,45р.	2 407 859,53р.	1 331 304,47р.	828 312,33р.	671 326,66р.	649 638,73р.	784 533,79р.	1 570 813,14р.	2 804 480,38р.	3 474 823,90р.	24 259 502,64р.
ГРУП "Водоканал" водоотведение	280 501,25р.	264 082,92р.	286 506,99р.	236 789,27р.	255 048,16р.	284 702,83р.	279 624,10р.	277 796,16р.	296 203,84р.	288 269,97р.	286 786,86р.	272 605,67р.	3 308 918,02р.
ГРУП "Водоканал" водоснабжение	195 104,15р.	177 118,94р.	196 621,26р.	147 601,50р.	167 452,44р.	200 812,90р.	192 500,10р.	190 515,69р.	205 924,33р.	197 642,52р.	193 907,34р.	177 597,72р.	2 242 798,88р.
Петербургская Сбытовая Компания (электрооснабжение)	289 235,80р.	240 090,67р.	240 684,17р.	237 407,51р.	209 917,51р.	184 964,55р.	157 306,64р.	180 206,22р.	172 410,16р.	240 985,44р.	243 319,83р.	220 318,05р.	2 616 846,55р.
Налог (ФНС, ФСС, ПФ)	261 364,96р.	296 260,44р.	405 618,40р.	381 820,68р.	406 756,68р.	414 412,68р.	422 011,60р.	438 528,16р.	541 495,28р.	338 243,92р.	490 255,32р.	493 843,00р.	4 890 611,12р.
Фонд заработной платы	667 989,00р.	792 000,00р.	792 000,00р.	891 000,00р.	891 000,00р.	891 000,00р.	984 424,50р.	1 237 216,50р.	731 749,50р.	1 098 112,50р.	1 103 701,50р.	901 908,00р.	10 982 101,50р.
Аварийно-восстановительные работы	188 182,77р.	229 779,60р.	251 483,41р.	223 365,10р.	290 424,27р.	375 955,18р.	258 271,10р.	260 485,73р.	365 509,31р.	300 157,65р.	251 500,98р.	360 900,46р.	3 356 015,57р.
Работы, не входящие в перечень текущего ремонта	104 545,98р.	82 952,92р.	81 123,68р.	57 273,10р.	69 148,64р.	74 594,28р.	71 741,97р.	48 238,10р.	81 224,29р.	98 090,74р.	73 538,30р.	69 138,02р.	911 610,02р.
Сервис сторонних организаций по содержанию придомовой территории и общего имущества	442 718,74р.	270 353,07р.	195 899,29р.	362 773,19р.	280 319,43р.	277 781,55р.	283 327,29р.	291 377,61р.	278 608,33р.	323 852,35р.	254 534,00р.	62 245,57р.	3 323 790,41р.
<b>По договорам с контрагентами:</b>													
ООО "ТС" (обслуживание АППЗ)	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	33 753,94р.	405 047,28р.
ООО "Велес-сервис" (онлайн касса, подкл. к ОФД)	2 000,00р.	2 000,00р.	2 000,00р.	2 000,00р.	2 000,00р.	20 000,00р.	2 000,00р.	2 000,00р.	2 000,00р.	2 000,00р.	2 500,00р.	2 000,00р.	42 500,00р.
ООО "Гармаш" (дизертизация, дезинсекция)							4 000,00р.						4 000,00р.
ИП Дитяев В.Г. (информаш-технологич. услуги)	6 220,00р.	6 220,00р.	9 820,00р.	6 220,00р.	6 220,00р.	6 220,00р.	6 220,00р.	7 518,00р.	6 220,00р.	6 220,00р.	6 220,00р.	6 220,00р.	79 538,00р.
ООО "Винный город" (аренда консервных)	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	24 000,00р.	288 000,00р.
ООО "Интранет-Сервис" (кабельное телевидение)	35 650,00р.	35 765,00р.	35 880,00р.	35 765,00р.	35 880,00р.	36 225,00р.	36 340,00р.	36 225,00р.	41 210,00р.	41 340,00р.	41 340,00р.	41 340,00р.	452 960,00р.
ООО "Л-ТВ" (обслуживание ПЗУ и видеорегистрации)	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	27 960,00р.	335 520,00р.
ООО "Линдэйли" (ковры)	40 922,35р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	45 808,84р.	544 819,59р.
ООО "ЛифтСтройУправление" (ТО лифтов)	97 878,72р.	97 878,72р.	97 878,72р.	97 878,72р.	97 878,72р.	97 878,72р.	97 878,72р.	102 665,85р.	97 878,72р.	97 878,72р.	97 878,72р.	97 878,72р.	1 179 331,77р.
ИП Семенина О.В. (расчет квитанций, С300, отправка гис. жих, формирование системы ведения реестра)	18 676,00р.	18 676,00р.	18 676,00р.	38 676,00р.	18 676,00р.	18 676,00р.	18 676,00р.	18 676,00р.	18 676,00р.	18 676,00р.	18 676,00р.	18 676,00р.	244 148,00р.
ООО "СПС-Сервис" (ИТП)	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	61 020,00р.	732 240,00р.
ПАО "Ростелеком" (телефон диспетчера)	2 157,72р.	1 709,79р.	2 031,51р.	2 285,16р.	2 130,74р.	1 681,20р.	1 782,13р.	1 994,34р.	2 022,89р.	3 317,11р.	3 274,95р.	2 477,19р.	26 867,73р.
АО "НЭО" (вывоз ТБО)	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	418 673,76р.	5 024 085,12р.



В ходе проверки и анализа финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Гранд Капитал» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года выяснилось следующее:

Собираемость денежных средств по выставленным счетам-квитанциям составляет 87-92%, что лучше предыдущего периода.

Начисления производились в соответствии с тарифами, принятыми на общем собрании членов ТСН «Гранд Капитал» от 5.05.2023 года, с положениями и рекомендациями действующих нормативно-правовых документов:

1. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2022 № 220-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2023 год»;

2. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.11.2022 № 190-р «Об установлении тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, по Санкт-Петербургу на 2023 год»;

3. Информационное письмо от 29.11.2022 № 01-13-945/220-0, распоряжения теплоснабжающих организаций, распоряжение от 15.12.2017 № 201-р ;

4. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.11.2022 № 186-р ,

5. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.11.2022 № 162-р «Об установлении предельного единого тарифа на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами акционерного общества «Невский экологический оператор» на территории Санкт-Петербурга на 2023-2025 годы»."

В ходе проверки выявлены увеличенные расходы на покупки в строительных магазинах ООО «СТД Петрович», ООО «Леруа Мерлен», ООО «Материк», это связано с заменой вышедших из строя запорной арматуры, стальных труб водоснабжения и ремонтом мест общего пользования на этажах (квартирные и лифтовые холлы), в частности, произведена укладка кафельной плитки, оштукатуривание и покраска стен.

Выполнены тестовые работы по устранению протечек в паркинге в районе бй парадной с привлечением специалистов сторонних организаций. Зимний период эксплуатации выявил ряд проблем, которые будут учтены при проведении гидроизоляции на остальных участках. Восстановлена противопожарная система дымоудаления и подпора воздуха в 8-й парадной.

Разработана проектная документация по восстановлению системы противодымной вентиляции в 11-й парадной.

Гидроизоляция подвала 11-й парадной и превентивно проводимые объемные работы по замене сетевых трубопроводов холодного и горячего водоснабжения осуществляются за счет средств текущего ремонта общедомового имущества.

Проведена проверка правильности начислений по статье «Содержание и ремонт лифтов». Приложение к таблице «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2023 год»

С 01.07.2023 изменен размер платы за содержание и ремонт лифтов. Размер платы за содержание и текущий ремонт лифтов определяется по формуле:

$$P_i = \frac{\sum_{j=1}^m P_0 \times (1 + k \times (n - 2))}{S_{\text{общ}} - S_{1\text{этаж}}} \times S_i$$

где:

$P_i$  - размер платы за содержание и текущий ремонт лифтов для жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, руб. в месяц;

$P_0$  - базовая стоимость технического обслуживания и текущего ремонта одного лифта для двухэтажных домов (учитывается в зависимости от скорости и грузоподъемности лифта в соответствии с данными Таблицы 1), определенная в соответствии с приказом Госстроя России от 11.07.1997 N 17-43 "Об утверждении норм времени и расценок на ремонт, модернизацию и техническое обслуживание лифтов" и с учетом ГОСТ Р 55964-2014 "Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации";

$j$  - количество лифтов в многоквартирном доме, изменяется от  $j=1$  до  $m$ ;

$n$  - количество этажей в подъезде многоквартирного дома, обслуживаемом  $j$ -м лифтом (с учетом цокольных этажей);

$k$  - коэффициент увеличения базовой стоимости технического обслуживания и текущего ремонта лифта в зависимости от этажности подъезда в многоквартирном доме (учитывается в зависимости от скорости и грузоподъемности лифта в соответствии с данными Таблицы 2);

$S_{\text{общ}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, оборудованного лифтами, м<sup>2</sup>;

$S_{1\text{этаж}}$  - общая площадь жилых помещений первых этажей многоквартирного дома, м<sup>2</sup>;

$S_i$ - общая площадь жилого (нежилого) помещения, м.

Таблица 1. Базовая стоимость технического обслуживания и текущего ремонта лифта в многоквартирном доме, руб./лифт в месяц

Таблица 1

**Базовая стоимость технического обслуживания и текущего ремонта лифта в многоквартирном доме ( $P_0$ ), руб./лифт в месяц**

№ п/п	Грузоподъемность, кг	Скорость движения, м/с			
		с распашными дверями	с автоматическим приводом дверей		
			до 1 (включительно)	до 0,71 (включительно)	до 1 (включительно)
1	2	3	4	5	6
1	до 500 (включительно)	6 272,57	6 479,10	7 021,56	7 340,42
2	свыше 500 до 1000 (включительно)	6 272,57	6 479,10	7 092,95	7 340,42
3	свыше 1000	6 272,57	6 479,10	7 340,42	8 149,74

Таблица 2. Коэффициент увеличения базовой стоимости технического обслуживания и текущего ремонта лифта в зависимости от этажности подъезда в многоквартирном доме ( $k$ )

Таблица 2

**Коэффициент увеличения базовой стоимости технического обслуживания и текущего ремонта лифта в зависимости от количества посадочных этажей в подъезде многоквартирного дома ( $k$ )**

№ п/п	Грузоподъемность, кг	Скорость движения, м/с			
		с распашными дверями	с автоматическим приводом дверей		
			до 1 (включительно)	до 0,71 (включительно)	до 1 (включительно)
1	2	3	4	5	6
1	до 500 (включительно)	0,029	0,049	0,047	0,045
2	свыше 500 до 1000 (включительно)	0,029	0,049	0,046	0,045
3	свыше 1000	0,029	0,049	0,045	0,040

Ниже приведены данные, которые использовались для расчета размера платы за содержание и ремонт лифтов.

<b>A1</b>	1-я парадная	Дата пуска:	15.05.2011		
	S	2600,20	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	12	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	3,230	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		8,441	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>A2</b>	2-я парадная	Дата пуска:	15.06.2011		
	S	4643,00	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	18	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	2,804	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		5,607	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>B1</b>	3-я парадная	Дата пуска:	15.04.2011		
	S	2741,60	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	12	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	4,0026	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		8,005	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>B2</b>	4-я парадная	Дата пуска:	01.06.2011		
	S	4472,60	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	18	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	2,910	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		5,821	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>B1</b>	5-я парадная	Дата пуска:	01.06.2011		
	S	2757,10	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	12	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	3,980	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		7,96	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>B2</b>	6-я парадная	Дата пуска:	01.06.2011		
	S	4435,20	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	18	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	2,935	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		5,8698	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>Г1</b>	7-я парадная	Дата пуска:	01.06.2011		
	S	2761,10	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	12	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	3,974	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		7,949	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>Г2</b>	8-я парадная	Дата пуска:	01.07.2011		
	S	4452,10	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	18	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	2,924	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		5,848	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>Д1</b>	9-я парадная	Дата пуска:	01.06.2011		
	S	2700,70	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	12	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	4,063	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		8,126	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>Д2</b>	10 парадная	Дата пуска:	15.05.2011		
	S	2836,20	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	12	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	3,869	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		7,738	руб/кв.м за два лифта в месяц		
<b>Е</b>	11-я парадная	Дата пуска:	01.05.2011		
	S	8667,50	кв. м.		
	P0	7567,97	руб. за один лифт в месяц		
	этажей	24	шт		
	k	0,045			
	(1+k)	1,045			
	Л(лифтов)	1	шт		
	P/кв.м=P0(1+k)*Л/S	1,758	руб/кв.м за один лифт в месяц		
		7,031	руб/кв.м за четыре лифта в месяц		

Денежные средства собирались путём выставления собственникам счёт-квитанций на оплату за содержание помещений и коммунальные услуги. Полученные денежные средства перечислялись в соответствии со статьями расхода, принятыми общим собранием членами ТСН «Гранд Капитал»,



рекомендованными действующими распоряжениями Комитета по тарифам и постановлениями Правительства Российской Федерации.

**Выводы:**

1. Финансово-хозяйственную деятельность ТСН «Гранд Капитал» признать удовлетворительной.
2. Задолженность по текущим платежам перед организациями, оказывающими коммунальные услуги отсутствует.
3. Увеличены расходы на содержание общего имущества и текущий ремонт, что связано с повсеместным повышением цен, а также увеличением объема работ по общедомовому имуществу в связи с эксплуатационным износом.
4. Обратить внимание на недостаточную собираемость денежных средств по выставленным счёт-квитанциям за содержание помещений и коммунальные услуги в целях обеспечения платежеспособности Товарищества.

Рекомендовано:

Усилить работу по повышению эффективности сбора и расходования денежных средств. Не допускать образования задолженности перед поставщиками коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями). Обращаем внимание, что растущая задолженность неминуемо приведет к снижению качества предоставляемых услуг.

Председатель ревизионной комиссии



Жук А.В.

Член ревизионной Комиссии



Бараков О.И.

Член ревизионной комиссии



Демидов М.П.