

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ТСЖ КРАСНОГОРСКИЙ-25»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2023 ГОДА ПО 31.12.2023 г.

Московская область, г. Красногорск

18.03.2024 г.

Ревизионная комиссия ТСН «ТСЖ Красногорский-25» была переизбрана решением общего собрания членов Товарищества в 2023 году (Протокол № 1/2023 от 07 июля 2023 года) в составе 2-х человек:

1. Быстряник Юрий Васильевич, квартира №206;
2. Аветисян Анна Юрьевна, квартира №105.

На основании решения Ревизионной комиссии проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2023 год проводилась в период с 15.02.2024 г. по 15.03.2024 г.

Ревизионная проверка проводилась по следующим направлениям:

- организационно-правовая деятельность;
- бухгалтерский учет и исполнение сметы доходов/расходов;
- начисления платы за помещение и жилищно-коммунальные услуги;
- организационно-управленческая деятельность.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления Товарищества осуществлял с 01.01.2023 года по 31.12.2023 Ерёмин Евгений Николаевич на основании протокола годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ Красногорский-25» № 1/2023 от 07 июля 2023 г. и протокола заседания членов правления № 1 от 07.07.2023 г.

Члены Правления, действующие в период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. - Путренко С.Д., Суханов А.А., Воронцов А.А., Ерёмин Е.Н., Мичкин А.А., Поволоцкий Д.В. (протокол годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ Красногорский-25» № 1/2023 от 07 июля 2023 г.).

Руководство текущей деятельностью ТСЖ в проверяемый период осуществлялось председателем Правления ТСЖ и главным инженером Зыковым Андреем Владимировичем (трудовой договор от 10.08.2020 г.), в обязанности которых входили функции управления Товариществом и проведения мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

В проверяемом периоде ответственным за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ с правом подписи на финансовых документах являлись: председатель Правления ТСЖ – Ерёмин Евгений Николаевич, Главный Бухгалтер – Перфилова Татьяна Александровна (трудовой договор от 02.07.2020 г.).

Ревизионной комиссией были проверены протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2023 год, протоколы общих собраний собственников и членов Товарищества, первичная бухгалтерская документация за 2023 г., банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность, договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями, иными лицами и организациями, заключенные в 2023 году, счета-фактуры, акты выполненных работ и прочие документы, связанные с бухгалтерским учетом и финансово-хозяйственной деятельностью товарищества в отчетный период. Проверены документы кадрового учета, приказы, штатное расписание.

1. ПО ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ:

Изучив документы по организационно-правовой деятельности, Ревизионная комиссия пришла к следующим выводам:

- Организационно-правовая деятельность ТСЖ ведётся в соответствии с действующим законодательством, информация о деятельности Товарищества и необходимые документы

раскрыты в ГИС ЖКХ, на сайте Товарищества, претензионно-исковая работа ведётся надлежащим образом.

2. ПО СОСТОЯНИЮ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ИСПОЛНЕНИЮ СМЕТЫ ДОХОДОВ/РАСХОДОВ

НАБЛЮДЕНИЯ:

Бухгалтерский учет в ТСН организован на базе бухгалтерской программы «1С Бухгалтерия» Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ И ЖСК.

Согласно Уведомлению о возможности применения упрощенной системы налогообложения ТСН «ТСЖ Красногорский-25» ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе «Доходы».

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение. Начисление ЖКУ и формирование единых платежных документов производится с помощью ПО «Домовладелец».

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

С точки зрения надлежащего использования денежных средств, выделенных по Смете доходов и расходов на 2023-2024 г.г. и Годовому плану по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2023-2024 г.г., Ревизионной Комиссией было обращено внимание на частичный косметический ремонт во всех подъездах. Производилось техническое обслуживание и ремонт дверей, окон, произведена установка поврежденных стеклопакетов в 5 подъезде, установлены ручки на окнах ПВХ, произведена замена и ремонт доводчиков, произведен ремонт и частичная замена напольной плитки. Кроме того, производилось содержание и ремонт общедомовых систем и инженерного оборудования: устранялись незначительные неисправности в системе отопления, водоснабжения и канализации, внутренней системе водостока, промывка, опрессовка системы отопления, испытания системы отопления и промывка теплообменников, замена перегоревших лампочек в МОП и в паркинге, проведение ППР в поэтажных электрощитах, техническое обслуживание и ремонт пожарной сигнализации, автоматики дымоудаления и системы противопожарного водоснабжения, обслуживание домофонной системы и запирающих устройств на входных дверях 1 этажа, аварийное обслуживание систем и оборудования и др.

По договору с лифтовой компанией производилось техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов, обслуживание диспетчерской связи, освидетельствование лифтов и их страхование.

Осуществлялось содержание мест общего пользования, закупался инвентарь, моющие средства и средства для дезинфекции, закупалась спецодежда. Осуществлено озеленение на территории, закупался кустарник, который высажен для живой изгороди, приобретались цветочницы, почвогрунт, растения.

Заасфальтировано дорожное полотно около шлагбаума № 1, отремонтированы и укреплены металлические кожухи на крыше, произведён ремонт оградительных столбиков, заменена светоотражающая лента на них, установлены защитные настенные демпферы на въездах в паркинг. Были выявлены сколы фасадной плитки, которые были заменены на новые. Была произведена замена козырьков над продухами тех. подполья.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2023 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСН «ТСЖ Красногорский -25».

Доходная часть бюджета ТСН «ТСЖ Красногорский -25»

Всего поступило на расчетный счет Товарищества – **40 501 387,22** руб.

Из них:

- 97 038,34 руб. – целевой сбор
- 38 182 847,98 руб. – коммунальные услуги
- 10 007,60 руб. – возмещение материального ущерба
- 18 251,33 руб. – дополнительные работы
- 745 000,00 руб. – аренда м/мест
- 1 204 500,14 руб. – по договорам
- 52 292,00 руб. – возврат от поставщика
- 22 483,28 руб. – возврат оплаченной госпошлины в суд по взысканию ЖКУ
- 143 951,73 – возврат судебных издержек
- 25 014,82 – оплата за метки

На 31.12.2023 г. задолженность собственников перед ТСН — 5 951 643,34 руб.

Расходная часть бюджета ТСН «ТСЖ Красногорский-25»

В 2023 году с расчетного счета были произведены оплаты поставщиками, оказывающими коммунальные услуги, на выплату зарплаты, налогов, закупки материалов для обслуживания МКД.

Долг перед поставщиками коммунальных услуг на 31.12.2022 г. составляет – 757 636,73 руб. Из них:

- Водоканал Павшино АО -171 633,38 руб. (за декабрь 2023 г.)
- МОСЭНЕРГОСБЫТ АО – 284 154,25 руб. (за декабрь 2023 г.)
- ЛИФТЕК - МГРУПП ООО – 212 619,10 руб. (за декабрь 2023 г.)
- ООО "ОК системы" – 9 000, 00 руб. (за декабрь 2023 г.)
- ООО «ВИДЖИО» - 50 000,00 руб. (за декабрь 2023 г.)

И другие.

Произведены выплаты:

1. 6 088 979,64 руб. заработная плата и налоги

2. 758 348,01 руб. закупка материалов через авансовые отчеты.
3. 71 055 ,13 руб. затраты на услуги банка, госпошлины

Всего потрачено с расчетного счета 36 376 843, 81 руб.

Ревизионной комиссией проверен Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2023 год.

- 1) Управление многоквартирным домом – 8 695 779,29 руб., в т.ч.:
 - По заработной плате расходы составили – 5 392 226,61 руб.
 - По страховым взносам, начисленным с ФОТ расходы, составили – 1 382 061,09 руб.
 - Паспортный стол (через МФЦ) -115 962.00
 - Накладные расходы – 1 805 529,59 руб.
- 2) Содержание и текущий ремонт – 11 683 439,28 руб.
- 3) Дополнительные услуги – 5 893 247,00 руб. в т.ч.:
 - Услуга Консьерж – 2 597 472,00 руб.,
 - Услуга Контроль доступа – 3 295 775,00 руб.

За 2023 год было потрачено на:

Вознаграждение сотрудникам тех. службы за оказанные дополнительные услуги собственникам – 9 150,00 руб.

В 2023 году на счет капитальный ремонт поступило 7 232 624,53 руб. Остаток денежных средств составляет 9 730 078,03 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

- 1). Использование средств ТСН «ТСЖ Красногорский -25» носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме. Доходы от хозяйственной деятельности, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражаются в учете в соответствии с первичными документами.
- 2). В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2023 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением собрания членов ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.
- 3). В ходе проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. нарушений выявлено не было.
- 4). Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретаются инструменты, инвентарь, материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома, а также оплата за почтовые переводы. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.
- 5) Задолженности по налогам и обязательным платежам – отсутствует.
- 6) Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями. Отчетность своевременно предоставляется в ИФНС, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования.

- 7) Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами.
- 8) Аудиторские проверки за период деятельности Товарищества не проводились.
- 9) Согласно проверенных данных ревизионной комиссией нецелевого расходования денежных средств не выявлено. Финансовое состояние Товарищества характеризуется как устойчивое.

3. НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:

Платежи по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществлялись на основании Сметы доходов и расходов на 2023-2024 г.г., утвержденной протоколом годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ Красногорский-25» № 1/2023 от 07 июля 2023 г.

Плата за коммунальные услуги – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

На основании протокола собрания членов Товарищества №1/2019 от 10.06.2019 года был утвержден тариф платы за содержание и ремонт общего имущества в размере 37,48 руб. с 1 кв.м.

Электроснабжение многоквартирного дома осуществляется на основании Договора №83962305 от 17.09.2018 г. с АО Мосэнергосбыт, который распространил своё действие с 01.07.2018 года.

С 01.07.2019 г. на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом № 1 от 25.08.2018 г. собственники помещений перешли на прямые договоры по индивидуальному потреблению. Расходы на оплату электроэнергии, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления электроэнергии (АСКУЭ).

месяц	Выставлено к оплате Мосэнергосбыт	Выставлено к оплате собственникам
Январь	269 671.63	307 265.08
Февраль	413 051.77	375 110.08
Март	331 055.35	328 960.05
Апрель	320 947.04	320 959.51
Май	270 619.58	269 726.51
Июнь	323 820.76	322 701.90
Июль	251 111.35	248 992.35
август	258 874.61	259 190.50
сентябрь	262 349.95	258 162.48
октябрь	287 829.54	292 772.62
ноябрь	311 292.17	292 853.86
декабрь	286 041.53	271 378.30
Итого	3 586 665, 28	3 548 073,24

По итогам рекомендаций ревизионной комиссии в 2021 и 2022 году проведены мероприятия по экономии электроэнергии и снижению затрат на электроэнергию на ОДН, в частности, были установлены датчики во всех лифтовых группах -1 этажа (подземный

паркинг), произведены работы по замене светильников на энергосберегающие, выбран оптимальный режим освещения. Проведена разъяснительная работа с собственниками о необходимости энергосбережения при пользовании лифтами (размещена информация в Телеграмм канале председателя Правления, информационные таблички у кнопок лифтов)

Теплоснабжение многоквартирного дома осуществлялось на основании Договора №04-01/328-пав от 07.09.2018 г. с АО ГТС и с ООО «ГВС» на основании Договора № 9 от 01.04.2020 г.

С 01.12.2020 г. на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом № 1 от 25.08.2018 г., собственники помещений перешли на прямые договоры по тепловодоснабжению, в связи с этим начисления в 2023 году не выставлялись.

Вывоз мусора осуществляется ООО «Рузский РО» в соответствии с Договором № РРО-2022-9212496 от 15.11.2021 г.

месяц	Выставлено к оплате Рузский РО	Выставлено к оплате собственникам
Январь	242 572,56	-243 300,05
Февраль	242 572,56	242 572,56
Март	242 572,56	242 572,56
Апрель	242 572,56	242 572,56
Май	242 572,56	242 572,56
Июнь	242 572,56	242 572,56
Июль	242 572,56	242 572,56
август	242 572,56	242 572,56
сентябрь	241 438,43	241 438,43
октябрь	241 438,43	241 438,43
ноябрь	241 438,43	241 438,43
декабрь	241 438,43	241 438,43
Итого	2 906 334,20	2 420 461,59

В январе был сделан перерасчет за 2022 год в сторону уменьшения.

Обслуживание лифтов осуществляется ООО «Лифтек-МГрупп» на основании Договора № 205-19 от 14.01.2019г., расходы на содержания лифтов в 2023 году составили 3 368 207,02 руб.

Из них по основному договору № 205-19 от 14.01.2019г – 2 612 261,85 руб., по дополнительным договорам 755 945,17. Дополнительные договоры заключались для замены тяговых канатов в лифтах в 4-м и 5-м подъездах, частотных преобразователей.

4. ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

НАБЛЮДЕНИЕ:

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. от имени ТСН проведена в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем, либо наличные расчеты на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая первичную документацию – карточки счетов,

договоры, акты приёма-передачи и акты приёмки выполненных работ, накладные, счета фактуры и платёжные поручения) ведутся точно и четко.

Прочая деятельность ТСН ведётся в соответствии с Уставом ТСН, согласно которому некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для текущего содержания и ремонта, оплаты общих расходов ТСН.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСН «ТСЖ Красногорский-25» в ПАО Сбербанк, на специальном депозите в российской кредитной организации в соответствии со ст.175.1 ЖК РФ.
2. Вести активную разъяснительную работу с собственниками жилых и нежилых помещений МКД, в том числе в целях полного сбора коммунальных платежей.

ВЫВОДЫ: Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию бухгалтерского и управленческого учета, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСН «ТСЖ Красногорский-25», в проверяемом периоде удовлетворительной, при условии выполнения рекомендаций ревизионной комиссии.

Настоящий отчет составлен в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН «ТСЖ Красногорский -25», а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Быстряник Ю.В. _____

Член ревизионной комиссии:

Аветисян А.Ю.. _____