

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ТСЖ КРАСНОГОРСКИЙ-25»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2024 ГОДА ПО 31.12.2024 г.

Московская область, г. Красногорск

14.05.2025 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 2024 год проводилась в период с 15.04.2025 г. по 15.05.2025 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 01.01.2024 года по 31.12.2024 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 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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 Рябовым Дмитрием Михайловичем (трудовой договор № 1 от 21.02.2024 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 2024 год, протоколы общих собраний собственников и членов Товарищества, первичная бухгалтерская документация за 2024 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 2024 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:

НАБЛЮДЕНИЯ:

В течение отчетного периода проводилось размещение информации в ГИС ЖКХ в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими

деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

В судах общей юрисдикции и арбитражных судах было рассмотрено около 100 дел с участием ТСН «ТСЖ КРАСНОГОРСКИЙ-25», в том числе, о взыскании задолженности по оплате ЖКУ и взносов на капитальный ремонт, об оспаривании решений общих собраний собственников и членов Товарищества. Решения вынесены в пользу ТСН «ТСЖ КРАСНОГОРСКИЙ-25».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

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 2024-2025 г.г. и Годовому плану по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2024-2025 г.г. Ревизионной Комиссией было обращено внимание на частичный косметический ремонт во всех подъездах и подземном паркинге. Производилось техническое обслуживание и ремонт дверей, окон, 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 неисправности в системе отопления, водоснабжения и канализации, внутренней системе водостока, промывка, опрессовка системы отопления, испытания системы отопления и химическая промывка теплообменников в ИТП, 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, произведена перекатка пожарных рукавов в поэтажных шкафах ПК, 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, почвогрунт, растения.

Произведен частичный ремонт кровли гидроизоляционными материалами, отремонтированы и укреплены металлические покрытия парапетного ограждения на крыше с последующей гидроизоляцией стыков.

Произведено устройство козырька входной группы подъезда № 4 с тыльной стороны здания (выход на Красногорский б-р). Выполнена полная замена контейнерной площадки. Заменены 2 шлагбаума на новые. Была произведен ремонт козырьков над продухами тех. подполья.

Заасфальтировано дорожное полотно на въезде в подземный паркинг. Заменены одни ворота на въезде в паркинг, другие отремонтированы. Отремонтированы резиновые колесоотбойники (демпферы) на рампе паркинга. Нанесена новая разметка направления движения в паркинге. Произведен ремонт поврежденного покрытия дорожного полотна в подземном паркинге с применением полимерных материалов.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2024 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 – **44 132 481,38** руб. Из них:

- 19 634,86 руб. – целевой сбор

- 39 339 942,46 руб. – жилищно- коммунальные услуги.

- 4 772 904,06 руб. – прочие поступления и доходы от сдачи общего имущества собственников МКД.

На 31.12.2024 г. задолженность собственников перед ТСН - 1 123 343,60 руб., начислено за декабрь 2024 г. - 4 020 768,47 руб.

Расходная часть бюджета ТСН «ТСЖ Красногорский-25»

В 2024 году с расчетного счета были произведены оплаты поставщиками, оказывающими коммунальные услуги, на выплату зарплаты, налогов, закупка материалов для обслуживания МКД.

Произведены выплаты:

1. 4 067 713,55 руб. - заработная плата.
2. 2 355 706,60 руб. – налоги.
3. 1 144 633,57 руб. - закупка материалов через авансовые отчеты.
4. 29 879 072,51 руб - оплата поставщикам услуг и ТМЦ.
5. 33 255 ,63 руб. - затраты на услуги банка.

Всего потрачено с расчетного счета 37 480 381, 86 руб.

Долг перед Поставщиками коммунальных услуг на 31.12.2024 г. со сроком оплаты до 15 января 2025 года составляет – 1 254 392 руб.

Из них:

- Водоканал Павшино АО Договор 143 от 01.07.2018 г. - 243 728,52 руб. (за декабрь 2024 г.).
- МОСЭНЕРГОСБЫТ АО Договор №83962305 от 17.09.2018 г. - 382 511,81 руб. (за декабрь 2024 г.).
- ООО "ОК системы" Договор № 102-ТО-ОДС от 12.01.2021 г. – 9 000, 00 руб. (за декабрь 2024 г.).
- ООО «ВИДЖИО» Договор № ОТО_6118_05 от 01.05.2023 - 50 000,00 руб. (за декабрь 2024 г.).
- ЛИФТЕК - МГРУПП ООО Договор № 205/19 от 14.01.2019 г – 213 947,97 руб. (за декабрь 2024 г.).
- УФК по Московской области (ФУА го Красногорск) (МБУ МФЦ го Красногорск л/с 20243003204 Договор № 010620ПС от 01.06.2020 г. – 19 282 руб. (за ноябрь и декабрь 2024 г.).
- ИСБ ООО Договор № ТО-СОВ-0124-201 от 21.12.2023 г. – 19 904 руб. (за декабрь 2024 г.).
- РУЗСКИЙ РО ООО № РРО-2022-9212496 от 15.11.2021 г. – 253 773.85 руб. (за декабрь 2024 г.).

И другие.

Все взаиморасчеты с поставщиками осуществляются своевременно и суммы задолженности подтверждены актами сверок.

В 2024 году на счет капитальный ремонт поступило от собственников МКД 8 434 755,49 руб.

Протоколом общего собрания собственников МКД №1 от 11.04.2024 г. было принято решение о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСН «ТСЖ Красногорский-25» в ПАО СБЕРБАНК, на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК, с наделением владельца специального счета ТСН «ТСЖ Красногорский-25» правом самостоятельно определять условия размещения депозитов (ст.175.1 ЖК РФ).

Денежные средства, размещенные на специальном депозите, возвращаются обратно на специальный счет и могут быть потрачены только на работы по капитальному ремонту МКД.

За счет размещения денежных средств на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК, на специальный счет ТСН «ТСЖ Красногорский-25» поступили денежные средства в размере 1 574 425.43 руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2024 г. на специальном счете составляет 19 725 501,27 руб.

Задолженность собственников МКД по оплате взносов на капитальный ремонт на 31.12.2024 года составляет 751 055,43 руб. со сроком оплаты не позднее 10 января 2025 г.

Ревизионной комиссией проверен Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов за 2024 год.

- 1) Управление многоквартирным домом – 8 723 520,33 руб., в т.ч.:
 - Расходы по заработной плате (включая налог 13% НДФЛ) составили – 5 512 185,55 руб.
 - Расходы по страховым взносам, начисленным с ФОТ составили – 1 411 000,03 руб.
 - Паспортный стол (через МФЦ) -115 962,00 руб.
 - Накладные расходы – 1 684 372,75 руб.
- 2) Содержание и текущий ремонт – 11 860 924,94 руб.
- 3) Дополнительные услуги – 5 896 032,00 руб. в т.ч.:
 - Услуга «Консьерж» – 2 597 472,00 руб.,
 - Услуга «Контроль доступа» – 3 298 560,00 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 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2024 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 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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 ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:

Платежи по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществлялись на основании Сметы доходов и расходов на 2024-2025 г.г., утвержденной протоколом годового общего собрания членов ТСН «ТСЖ Красногорский-25» № 1/2024 от 12 апреля 2024 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 системой учета потребления электроэнергии (АСКУЭ).

В 2024 году за электроэнергию выставлено собственникам к оплате 3 577 095.28 руб. По данным АСКУЭ - 3 732 729,20 руб. Разница составила 155 633,92руб. в связи с ранним выставлением счета за декабрь 2024 г. от с АО «Мосэнергосбыт».

По итогам проверки ревизионной комиссии, ТСЖ требуется продолжить проводить мероприятия по экономии электроэнергии, снижению затрат с целью повышения энергоэффективности МКД.

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 теплоснабжению, в связи с этим начисления платы за отопление и подогрев горячей воды в 2024 году не производились.

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

В 2024 году выставлено собственникам к оплате **3 265 835,01** руб. Согласно Договору с ООО «Рузский РО» объем ТКО составил 215.958 м³ в месяц, сумма за 1-й квартал составила **727 653,15** руб. С 01.04.2024 г объем вывоза ТКО изменился на основании дополнительного соглашения № 2 от 29.02.2024 г. и составил 222,324 м³, сумма за 2-й квартал составила – **745 594,65** руб. С 01.07.2024 г увеличились тарифы согласно Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2023 г № 377-Р, сумма в период с 01.07.2024 г. по 31.12.2024 г. составила **1 780 215,06** руб. Итого, по договору с Рузским РО сумма за 2024 г. составила – **3 253 462,86** руб.

Обслуживание лифтов производится ООО «Лифтек-МГрупп» на основании Договора № 205-19 от 14.01.2019г., расходы на содержания лифтов в 2024 году составили 2 754 308,02 руб.

Из них по основному договору №205-19 от 14.01.2019 г. – 2 629 557,52 руб., по дополнительным договорам - 124 750,50 руб. Дополнительные договоры заключались для ремонта частного преобразователя.

4. ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

НАБЛЮДЕНИЕ:

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. от имени ТСН проведена в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем 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. Как некоммерческая организация ТСН 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. Продолжить разъяснительную работу с собственниками жилых и нежилых помещений МКД, в том числе в целях полного сбора коммунальных платежей.
2. Продолжить мероприятия по экономии электроэнергии с целью повышения энергоэффективности МКД, снижения затрат на электроэнергию на ОДН.
3. Провести ревизию общего имущества собственников МКД и принять меры по его истребованию в случае обнаружения фактов чужого незаконного владения.

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. 