

Отчёт
Ревизионной комиссии ТСЖ «Чёрная речка»
о финансово-хозяйственной деятельности товарищества
за 2022 год.

город Дубна

07 февраля 2023 года

1. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья ТСЖ «Чёрная речка» (далее – ТСЖ), была избрана решением Общего собрания собственников в составе трех человек:

Графова Наталья Александровна (кв.53)

Зданович Алевтина Валентиновна (кв.73)

Малова Елена Юрьевна (кв.16),

Председатель Ревизионной комиссии – Малова Е.Ю.

2. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия ТСЖ, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Положением о Ревизионной комиссии, проводит плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022г. (далее – отчетный период). Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ.

3. Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими, в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим документах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

4. Условия проведения ревизии

Проверка осуществлялась на основании документов, предоставленных Правлением ТСЖ, Председателем ТСЖ и Главным бухгалтером ТСЖ:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за отчетный период;
- 3) Протоколы общих собраний ТСЖ «Черная речка» в 2022г.;

- 4) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями;
- 5) Первичная бухгалтерская документация за 2022г.: акты выполненных работ, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, налоговая и статистическая отчетность.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

5. Цели и задачи проверки

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

- 1) Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход и расход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за отчетный период.
- 2) Проверить с какими организациями ТСЖ работало за отчетный период на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам нежилых помещений ТСЖ услуги, связанные с содержанием и ремонтом жилых и нежилых помещений, за отчетный период.
- 3) Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты начислений за содержание и ремонт квартир и нежилых помещений за отчетный период.
- 4) Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
- 5) Проверка целевого расходования денежных средств собственников жилых и нежилых помещений ТСЖ.

6. Управление ТСЖ в отчетном периоде

Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников ТСЖ был выбран исполнительный орган – Правление ТСЖ в составе 7 человек.

В 2022г. в состав Правления ТСЖ входили: Сычева Е.П., Арндт Э.И., Французов О.В., Новикова Н.Г., Гоньков В.Е., Скрыль С.И. Обязанности Председателя правления ТСЖ исполняла Пивоварова Наталья Николаевна, обязанности Главного бухгалтера исполняла Капустина Татьяна Алексеевна, обязанности Управляющего исполнял Денисюк Алексей Алексеевич.

Также, на постоянной основе исполнял обязанности по внесению необходимых данных МКД №10 по ул. Понтекорво в электронные системы АИС ГЖИ МО, ГИС ЖКХ, ЕАИС ЖКХ и на сайт ТСЖ Балашов Алексей Анатольевич. Исполнял обязанности по снятию показаний счетчиков индивидуального учета электроэнергии, составлению отчета по показаниям и передачи этих данных в Мосэнергосбыт Пивоваров Валерий Константинович, как самозанятый.

В 2022 году было проведено 8 заседаний Правления ТСЖ с оформлением протоколов.

В своей деятельности Правление руководствуется законодательством РФ, Уставом ТСЖ, решением Общего собрания ТСЖ «Черная речка», решениями Правления.

7. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Ревизионной комиссией была всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ. На предмет обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были проведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу;
- полная проверка банковских выписок;
- выборочная проверка платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ «Черная речка»;

*Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «Черная речка» о деятельности ТСЖ «Черная речка»
за 2022 год*

- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых и пенсионных взносов с заработной платы.
- полная проверка авансовых отчетов;
- выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- полная проверка начислений собственникам платы за коммунальные услуги и за содержание и ремонт.

В результате проверки бухгалтерских документов за отчетный период ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Черная речка»:

Анализ начислений и целевых поступлений денежных средств на расчетные счета ТСЖ "Черная речка" за отчетный период

Наименование	Расчетный счет, руб.	Счет капитального ремонта, руб.
НАЧИСЛЕНИЯ В РАСЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ		
2022 г.		
<i>собственники помещений (лицевые счета) на содержание и ремонт за 2022 г.:</i>	4 765 543,20	1 756 993,20
ПОСТУПЛЕНИЯ В РАСЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ		
2022 г.		
Поступления от собственников жилых и нежилых помещений на капитальный ремонт	4 697 975,71	1 656 316,91
Проценты банка	26 932,69	598 963,53
Слив воды в стояках	1500,00	
Сторонние организации за размещение оборудования	44 151,84	
ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ 2022г.:	4 770 560,24	2 255 280,44

Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковские расчетные счета. Целевой тариф на 2022 год составлял 33,00 руб./кв.м.

Тариф на капитальный ремонт с января по ноябрь 2022год – 12 руб./кв.м.
с декабря 2022 года – 14 руб./кв.м.

Доходную часть ТСЖ составляют поступления от собственников жилых и нежилых помещений по статье «содержание и ремонт», оплата за слив воды (ОДН), поступления от сторонних организаций за размещение оборудования и проценты банка. Доходы и проценты по статье «капитальный ремонт» поступают на специальный счет.

Площадь дома, на которую начисляются платежи составляет 12034,2 кв.м.

Оплата по статье «Плата за содержание жилого помещения» жителями осуществляется на 98% - отличный показатель, что говорит о сознательности жителей и хорошей работе Правления ТСЖ.

Оплата же по статье «Капитальный ремонт» составляет 94%. Видимо, не все жители оплачивают «Капитальный ремонт».

Хотим отметить, по счету «Капитальный ремонт» в доходной части проценты банка составляют 36% от собранной суммы – это результат хорошей работы Председателя ТСЖ, которая ежемесячно оформляем начисления процентов на остаток, увеличивая сумму за счет поступивших ежемесячных взносов.

Анализ расходов ТСЖ за 2022год

РАЗДЕЛ 1. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ			
РАЗДЕЛ 1.1.1. "СТАТЬИ РАСХОДОВ НА УСЛУГИ НА СОДЕРЖАНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ МКД".			
№	Наименование	Годовая сумма ПЛАН	ИТОГО за 2022
1	Оплата услуг по техническому обслуживанию МКД (ООО "ЭнергоРесурс")	705 600,00	705 600,00
2.1	Оплата услуг по содержанию и уборке придомовой территории (ООО "Сириус-О", ИП Абовян Р.Г. с августа 2022)	577 147,20	508 858,00
2.2	Оплата услуг по содержанию и уборке придомовой территории(ИП Савельева, вывоз снега)		134 500,00
3.1	Оплата услуг по техническому обслуживанию и текущему ремонту системы внутридомовой связи - домофонов (ООО "Параллель Плюс")	66 000,00	52 800,00
3.2	Оплата услуг по обслуживанию системы видеонаблюдения(ООО "Параллель Плюс")		7 500,00
4	Оплата услуг по техническому обслуживанию и ремонту лифтов и лифтовой системы диспетчерской связи (ООО "Фирма "Вертикаль"), включая оплату страховки лифтов	577 902,24	570 962,72
5	Оплата услуг по техническому обслуживанию, ремонту внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерскому обслуживанию (ГУП МО "Мособлгаз")	120 000,00	68 700,00
6	Оплата услуг по начислению платежей (ООО "ИРЦ")	384 000,00	355 874,66
7	Оплата услуг клининговой организации	438 360,00	438 360,00
8	Санитарная обработка подъездов, подвалов	60 000,00	4 894,07
9	Оплата ресурсов на ОДН	380 000,00	291 098,52
10	Оплата услуг по заполнению системы ЖКХ	27 600,00	27 600,00
11	Услуги банка по обслуживанию расчетных счетов ТСЖ	33 000,00	28 096,99

**Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «Черная речка» о деятельности ТСЖ «Чёрная речка»
за 2022 год**

12	Снятие показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии, передача, составление отчета по показаниям, сверка с МособлЕИРЦ и Мосэнергосбыт, исправление ошибок	60 000,00	60 000,00
13	Оплата юридических (по Договорам) и нотариальных услуг, в том числе затраты, связанные с оформлением документации ТСЖ, включая оплату госпошлин	32 000,00	2 000,00
	Геодезические работы, определение границ з/у на местности		7 000,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.1.:		3 461 609,44	3 263 844,96

РАЗДЕЛ 1.1.2. "СТАТЬИ РАСХОДОВ НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД И ПРИОБРЕТЕНИЕ РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ"

№	Наименование	Годовая сумма ПЛАН	ИТОГО за 2022 год
1	Выполнение работ по благоустройству домового и придомовой территории, в т.ч. приобретение расходных материалов и инвентаря	56 400,00	60 154,51
2	Выполнение работ по текущему ремонту и содержанию (инженерные сети, приборы учета, поверка, устранение последствий аварий), в т.ч. приобретение расходных материалов и инвентаря, в т.ч. ремонт бордюров, Договор № 5 от 06.06.2022 , сумма 118759,09	201 999,96	198 206,07
3	Монтажные и пусконаладочные работы системы видеонаблюдения (парковки)	82 130,40	103 810,00
4	Косметический ремонт в подъездах согласно дефектной ведомости и замена поликарбоната на подвальных навесах	150 000,00	148 300,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.2.:		490 530,36	510 470,58

РАЗДЕЛ 1.1.3. "СТАТЬИ РАСХОДОВ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МКД И СОДЕРЖАНИЕ АППАРАТА УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ"

№	Наименование	Годовая сумма ПЛАН	ИТОГО за 2022 год
1	Расходы, связанные с оплатой труда административно-управленческого персонала ТСЖ (Председателя, Гл. бухгалтера, Управляющего), включая НДФЛ	804 000,00	802 791,49
2	Обязательные платежи в бюджет (страховые взносы, налог УСН)	277 967,64	277 625,38
3	Материальное поощрение физических лиц за фактическое участие в деятельности ТСЖ (члены Правления, ревизионная комиссия, сотрудники и т.д.)	80 000,00	55 000,00
4	Электронная отчетность, продление домена сайта	8 400,00	6 399,00
5	Прочие расходы по управлению ТСЖ: услуги связи	12 000,00	12 000,00
6	Расходы на обучение Председателя или Управляющего	20 000,00	0,00

**Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «Черная речка» о деятельности ТСЖ «Чёрная речка»
за 2022 год**

7	Прочие расходы по управлению ТСЖ: канцелярия, оргтехника (приобретение принтера в ТСЖ)	50 000,00	10 506,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.3.:		1 252 367,64	1 164 321,87
РАЗДЕЛ 1.1.4. "ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА"			
№	Наименование	Сумма на 01.01.2022	
1	Формирование Резервного фонда за счет средств собственников	254 966,35	0,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.4.:		254 966,35	0,00
ВСЕГО РАСХОДОВ		5 204 507,44	4 938 637,41

РАЗДЕЛ 2. "СТАТЬИ РАСХОДОВ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ"

на р/сч ФКР на 01.01.2023 г. - 7 765 139,52 руб.

№	Наименование	Сумма ремонта	ИТОГО за 2022 год
1	Замена дверей	551 500,00	551 500,00
2	Замена труб ГВС	229 946,22	229 946,22
3	Частичный ремонт и восстановление отмостки дома.	543 545,11	543 545,11
4	Ремонтные работы по восстановлению провалов плиточного покрытия	382 988,61	382 988,61
5	Ремонтные работы по замене запорной арматуры	649 968,60	649 968,60
ИТОГО РАЗДЕЛ 2.:		2 357 948,54	2 357 948,54

Ревизионная комиссия проверила фактическое выполнение работ в соответствии с предоставленными актами выполненных работ. В результате проверки установили:

1. Работы, указанные в актах, выполнены в полном объеме, документы оформлены в соответствии с действующим законодательством.
2. В отчетном периоде производились работы, не утвержденные на Общем собрании ТСЖ, но необходимые для эксплуатации дома:
 - работы по содержанию и уборке территории (уборка снега и вывоз снега). Для этих работ был заключен дополнительный договор с ИП Савельевым. Статья расходов «оплата услуг по содержанию и уборке территории» увеличена на 66 211 руб.
 - геодезические работы по определению границ з/у на местности стоимостью 7 000 руб.
3. Было небольшое превышение по оплате за монтажные и пусконаладочные работы системы видеонаблюдения парковки, в результате повышения цен на материалы.
4. Также были неиспользованные средства:
 - по статье «оплата услуг по техническому обслуживанию ремонту внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерскому обслуживанию (ГУП МО "Мособлгаз")» – 51 300 руб. На эту сумму уменьшить смету на 2023 год.
 - по статье «Санитарная обработка подъездов, подвалов» - 55 000 руб.

**Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «Черная речка» о деятельности ТСЖ «Чёрная речка»
за 2022 год**

- по статье «Материальное поощрение физических лиц за фактическое участие в деятельности ТСЖ (члены Правления, ревизионная комиссия, сотрудники и т.д.)» - 25 000 руб. Не все члены Правления ТСЖ получили вознаграждение за работу.

- по статье «Расходы на обучение Председателя или Управляющего» - 20 000 руб.

- по статье «Прочие расходы по управлению ТСЖ: канцелярия, оргтехника (приобретение принтера в ТСЖ)» - 39 494 руб.

5. Резервный фонд перешел на 01.01.2023г. без изменения в размере 254 966,35 руб.

6. В ходе выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ «Черная речка» нарушений не выявлено.

4. В начислениях и выплатах заработной платы нарушений не выявлено. Правильность начисления налоговых платежей с заработной платы подтверждается. Задолженности по налогам, сборам и заработной плате за 2022 г. отсутствуют.

Ревизионная комиссия рекомендует должности бухгалтера и управляющего упразднить и заключить договоры оказания услуг с физическими лицами в статусе самозанятых или индивидуальных предпринимателей.

5. Полная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет в 2022 году, в основном, происходила оплата связи Управляющего, приобретались материалы для хозяйственных нужд, текущего ремонта дома и благоустройства придомовой территории (мешки, перчатки, совок, ключи, удобрения, замки, дрель, саморезы, инвентарь, растения, фанера, диски отрезные, цветы, краска по металлу, доводчик, земля, сетевой коммутатор) и канцтовары, также были оплачены геодезические работы по разделению двора от Понтекорво, д.2.

Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.

6. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2022г. в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Все расчеты производились безналичным путем.

7. Все работы, запланированные на 2022 год и утверждённые 2/3 голосами Общего собрания №3Э/2022 от 20.05.2022г. за счет средств капитального ремонта, выполнены в полном объеме.

**Анализ начислений и оплаты коммунальных услуг ТСЖ
"Черная речка", предоставленных ОГЭ ОИЯИ**

за 2022 года

Наименование	По данным ИРЦ, руб.
Начисление за 2022 г. коммунальные услуг собственникам помещений (ИРЦ, ОГЭ ОИЯИ), руб.	6 092 467,28
Оплата ТСЖ "Черная речка" за 2022 г. коммунальных услуг ОГЭ ОИЯИ, руб.	5 757 068,69
Разница в оплате за коммунальные услуги за ОГЭ ОИЯИ за 2022 год, руб.	335 398,59

На конец 2022 года ТСЖ имеет долги перед ресурсоснабжающей организацией ОГЭ ОИЯИ, которые составляют более 335 тыс.руб.

Это происходит из-за того, что оплата по счетам, выставленным ОГЭ ОИЯИ, перечисляется ровно в той сумме, которую получило ТСЖ от жителей за потребленные коммунальные услуги.

Хотим отметить, что жители **не своевременно исполняют свои обязанности по оплате коммунальных услуг.**

Ежеквартально на информационных стендах в подъездах дома размещается информация о движении денежных средств ТСЖ.

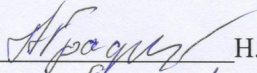
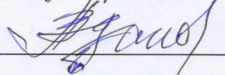
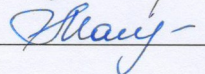
8. Заключение Ревизионной комиссии

Целесообразность использования и суммы направляемых средств (смета) на содержание, ремонт и управление МКД должны обосновываться членами Правления на основании расходов предыдущих периодов, запланированных работ, утвержденных Общим собранием ТСЖ.

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию управленческого учета, а также законность деятельности Правления ТСЖ Ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Черная речка» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 9 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «Черная речка» (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у Ревизионной комиссии.

Члены Ревизионной комиссии:

	Н.А. Графова
	А.В. Зданович
	Е.Ю. Малова