

«УТВЕРЖДЕНО»
Общим собранием членов ТСЖ «Чёрная речка»
Протоколом № ____ от «__» _____ 202_ г.

ОТЧЁТ
Ревизионной комиссии ТСЖ «Чёрная речка»
о финансово-хозяйственной
деятельности ТСЖ «Черная речка»
за 2023 год

2024г.

Отчёт
Ревизионной комиссии ТСЖ «Чёрная речка»
о финансово-хозяйственной деятельности товарищества
за 2023 год.

город Дубна

13 февраля 2024 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 2023г. (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 2023г.;

- 4) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями;
- 5) Первичная бухгалтерская документация за 2023г.: 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 денежных средств на расчетный счет ТСЖ за отчетный период.
- 2) Посмотреть с какими организациями ТСЖ работало за отчетный период на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам 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 и жителей 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 2023г. 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 Бедарев Сергей Юрьевич. Сычева Е.П. вышла из состава Правления 30.03.2024г. по личному заявлению в чат Правления ТСЖ.

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.

В 2023 году было проведено 1 Общее собрание ТСЖ «Черная речка» (Протокол №04Э/2023 от 07.04.2023г.), 8 заседаний Правления ТСЖ с оформлением протоколов.

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

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

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»;
- 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		
2023 г.		
<i>Начисления собственникам помещений (лицевые счета) за содержание и ремонт и за капитальный ремонт в 2023 г.</i>	5 451 492,60	1 731 398,40
<i>Планируемые проценты от размещения денежных средств на спец. счете «Капитальный ремонт»</i>		240 000,00
<i>ИТОГО НАЧИСЛЕНИЙ ЗА 2023г.:</i>	5 451 492,60	1 971 398,40
ПОСТУПЛЕНИЯ В РАСЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ		
2023 г.		
<i>Поступления от собственников жилых и нежилых помещений на содержание и ремонт и на капитальный ремонт</i>	5 406 861,09	1 890 923,11
<i>Проценты банка</i>	50 537,87	663 829,48
<i>Сторонние организации за размещение оборудования</i>	41 814,72	
<i>ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ ЗА 2023г.:</i>	5 499 213,68	2 554 752,59

Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковские расчетные счета. Целевой тариф на 2023 год составлял 37,75 руб./кв.м.

Тариф на капитальный ремонт с января по декабрь 2023год – 14 руб./кв.м.

Доходную часть ТСЖ составляют поступления от собственников жилых и нежилых помещений по статье «Содержание и ремонт», поступления от сторонних организаций за размещение оборудования и проценты банка. Доходы по статье «Капитальный ремонт» поступают на специальный счет Капитального ремонта ТСЖ.

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

Оплата по статье «Плата за содержание жилого помещения» жителями осуществляется на 99% (также хорошо, как и в прошлом году на 98%) - отличный показатель, что говорит о сознательности жителей и хорошей работе Правления ТСЖ.

Оплата по статье «Капитальный ремонт» выше планируемой, что говорит о том, что жители оплатили свои долги с прошлого года (в 2022 году оплата составила 94%). Это также говорит о сознательности жителей и хорошей работе Правления ТСЖ.

Председателя ТСЖ продолжила работу по вкладам денежных средств на депозит для получения процентов банка, ежемесячно оформляя начисления процентов на остаток, увеличивая сумму за счет поступивших ежемесячных взносов. Проценты банка по счету «Капитальный ремонт» составляют 35% от собранной суммы – это результат хорошей работы Председателя ТСЖ.

Анализ расходов ТСЖ за 2023год

РАЗДЕЛ 1. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ

РАЗДЕЛ 1.1.1. "СТАТЬИ РАСХОДОВ НА УСЛУГИ НА СОДЕРЖАНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ МКД".

№	Наименование	Годовая сумма ПЛАН	ИТОГО за 2023
1	Техническое обслуживание МКД(аварийное обслуживание, обслуживание всех внутридомовых сетей и оборудования ТП)	705 600,00	705 600,00
2	Услуги по содержанию и уборке придомовой территории(в том числе стрижка кустов, покосы травы, мелкий ремонт и покраска ДИП, песок, реагенты) Механизированная уборка.	510 000,00	492 000,00
3	Услуги по механизированной уборке и вывозу снега с утилизацией на городскую снегосвалку	240 000,00	224 000,00
4	Техническое обслуживание и текущий ремонт системы внутридомовой связи - домофонов и системы видеонаблюдения	82 800,00	82 800,00
5	Техническое обслуживание и ремонт лифтов и лифтовой системы диспетчерской связи (ООО "Фирма "Вертикаль"), включая оплату страховки лифтов	574 902,24	574 002,24
6	Техническое обслуживание, ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО)	65 760,00	65 760,00
7	Услуги по начислению платежей, подготовка и разноска квитанций, отражение собранной оплаты по видам услуг	371 875,00	404 620,02
8	Услуги клининговой организации (уборка подъездов)	438 360,00	441 360,00

**Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «Черная речка» о деятельности ТСЖ «Чёрная речка»
за 2023 год**

9	Санитарная обработка подъездов и подвалов	12 000,00	0,00
10	Оплата ресурсов на ОДН	354 074,48	396 879,72
11	Услуги по заполнению информационных систем ЖКХ, ведение сайта	42 000,00	42 000,00
12	Услуги банка по обслуживанию расчетного счета ТСЖ	25 097,00	28 512,69
13	Снятие показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии, передача, составление отчета по показаниям, сверка с МособлЕИРЦ и Мосэнергосбыт, исправление ошибок	60 000,00	60 000,00
14	Оплата необходимых специализированных услуг: юридические и нотариальные, в том числе затраты, связанные с оформлением документации ТСЖ, включая оплату госпошлин, при необходимости геодезические работы, кадастровые, обновление реестра собственников и прочее	10 000,00	4 220,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.1:		3 492 468,72	3 521 754,67

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

№	Наименование	Годовая сумма ПЛАН	ИТОГО за 2023 год
1	Выполнение работ по благоустройству домовладения и придомовой территории с приобретением расходных материалов и инвентаря	36 000,00	22 613,61
2	Выполнение работ по текущему ремонту и содержанию (инженерные сети, приборы учета, поверка, устранение последствий аварий) с приобретением расходных материалов и инвентаря	60 059,78	12 443,00
3	Косметический ремонт 5 подъезда согласно дефектной ведомости.	774 996,00	337 544,00
4	Покраска трубы газопровода дома	70 000,80	0,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.2.:		941 056,58	372 600,61

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, Управляющего), включая НДФЛ	759 000,00	765 774,43
2	Обязательные платежи в бюджет (страховые взносы)	213 816,00	170 216,77

**Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «Черная речка» о деятельности ТСЖ «Чёрная речка»
за 2023 год**

3	Ведение бухгалтерского и налогового учета, сдача обязательной отчетности, составление отчетности ТСЖ по Договору оказания услуг с ИП с 01.04.2023	159 000,00	157 500,00
4	Материальное поощрение физических лиц за фактическое участие в деятельности ТСЖ	80 000,00	0,00
5	Электронная отчетность, продление домена сайта	6 400,00	8 359,16
6	Прочие расходы по управлению ТСЖ: услуги связи, канцелярия, оргтехника (приобретение принтера в ТСЖ)	63 000,00	18 179,20
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.3.:		1 281 216,00	1 120 029,56
РАЗДЕЛ 1.1.4. "ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА"			
№	Наименование	Сумма на 01.01.2022	ИТОГО за 2023 год
1	Резервный фонд за счет средств собственников и средств от провайдеров	299 118,19	70 029,73
2	Поступление средств за оказание услуг по размещению оборудования сторонних: Договор с ОАО "Ростелеком" Договор с ООО "ТМПК" Договор с ООО "Телесеть"	39 305,84	
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.4.:		338 424,03	70 029,73
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 2023 год
1	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ* (средства, аккумулируемые на специальном расчетном счете ТСЖ)	1 731 398,40	1 890 923,11
2	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ* (проценты от размещения средств на спец.счете)	240 000,00	663 829,48
ИТОГО РАЗДЕЛ 2:		1 971 398,40	2 554 752,59
На р/сч ФКР на 01.01.2024 г.		10 430 099,52 руб.	

Ревизионная комиссия проверила фактическое выполнение работ в соответствии с Плановыми работами, утверждённые на Общем собрании ТСЖ «Черная речка» (Протокол №4Э/2023 от 07.04.2023г.) в смете на 2023 год. В результате проверки установили:

1. Основные договоры по обслуживанию МКД (с ООО «ЭНЕРГОРЕСУРС» на услуги по техническому обслуживанию МКД, с ИП Абовян Ростом Гарникович на услуги по содержанию и уборке придомовой территории, с ООО «ПМЦ «Параллель Плюс» на услуги

по техническому обслуживанию домофонов и видеонаблюдения, с ООО «Фирма «ВЕРТИКАЛЬ» на услуги по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, с ООО СО «ГАЗОВЩИК» на услуги по техническому обслуживанию и ремонт газового оборудования, с ИП Кутейников Дмитрий Геннадьевич на услуги клининговой организации, ООО «ИРЦ «ДУБНА» на услуги по начислению платежей ИРЦ и др.) выполнены в полном объеме, документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Расчеты с ними производятся ежемесячно в рабочем режиме.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2023г. в пределах компетенции Товарищества.

2. На конец 2023 года остался не выполнен договор с ООО «СК «ФИНИСТ» по косметическому ремонту 5-ого подъезда согласно дефектной ведомости и покраске трубы газопровода дома, работы по данному договору ещё не окончены. Подрядная организация получила аванс в размере 40% (337544 руб.). Полный расчет планируется после полного выполнения работ. Срок исполнения 1 квартал 2024 года.

3. В отчетном периоде ТСЖ проводились работы, не утвержденные на Общем собрании ТСЖ, но необходимые для обеспечения надлежащего состояния общего имущества МКД. Работы были проведены за счет резервного фонда.

1) Работы по ремонту канализации в 4 подъезде и поверке ОДПУ (ООО «ЭНЕРГОРЕСУРС» - 107353,00 руб.)

2) Ремонтные работы в ИТП с заменой фильтров (ООО «ЭНЕРГОРЕСУРС» - 121735,46 руб.)

4. На конец 2023 года остались неиспользованные средства:

- по статье «Материальное поощрение физических лиц за фактическое участие в деятельности ТСЖ. Члены Правления ТСЖ не получили вознаграждение за работу. Поощрение членов ТСЖ планируется после проведения Общего собрания с утверждением сметы на 2024год.

- по статье «Санитарная обработка подъездов, подвалов» - 12 000 руб.

5. Была проведена выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ «Черная речка», нарушений не выявлено.

6. Проверка расходов на оплату труда показала, что расходы на оплату труда произведены в пределах плановых начислений. 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 2023 г. отсутствуют.

7. Полная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет в 2023 году в основном происходила оплата связи Председателя и Управляющего, приобретались материалы для хозяйственных нужд, текущего ремонта дома и благоустройства придомовой территории (придверные ковры, батарейки, перчатки, термотрубка для качелей, удобрения, смеситель, замок, краска, флешка, покрытие для пандуса 2-го подъезда, клей, канцтовары), также были оплачены работы за чистку 5 ковров (ИП Кутейников Д.Г. – 6875,00 руб.), оплата за обновленный реестр собственников (ООО «РЕШЕНИЕ» - 4220,00 руб.), продление сайта ТСЖ, сдача электронной и налоговой отчетности Контур-Экстерн (АО «ПФ «СКБ КОНТУР» - 7280,16 руб.). Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.

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

за 2023 года

Наименование	По данным ИРЦ, руб.
Долг в оплате за коммунальные услуги ОГЭ ОИЯИ за 2022 год, руб.	335 398,59
Начисление за коммунальные услуги собственникам помещений (ИРЦ, ТСЖ) за 2023 г., руб.	6 757 688,50
Начисление за коммунальные услуги ТСЖ «Черная речка» (ИРЦ, ОГЭ ОИЯИ) за 2023 г., руб.	6 802 775,84
Оплата за коммунальные услуги собственниками помещений в ОГЭ ОИЯИ, руб.	6 574 193,31
Долга в оплате за коммунальные услуги ОГЭ ОИЯИ за 2023 год, руб.	563 981,12

Долг перед ресурсоснабжающей организацией ОГЭ ОИЯИ вырос по сравнению с 2022 годом, в основном за счет неплательщиков (жители **несвоевременно исполняют свои обязанности по оплате коммунальных услуг**). Также выявлена разница в объеме коммунальных ресурсов, которые предъявляет ОГЭ в адрес ТСЖ «Черная речка» и объемом, который предъявляет ТСЖ «Черная речка» в адрес жителей через ИРЦ. Это связано с разницей показаний по ОДПУ (общедомовые приборы учета) и суммой переданных показаний по ИПУ (индивидуальные приборы учета), погрешностью приборов учета и отсутствием начислений за ОДН по воде (КР на СОИ).

При проведении снятий показателей ИПУ Управляющим ТСЖ около 50 квартир не предоставили допуск в квартиры и не передали свои показатели счетчиков в ТСЖ, что мешает получить четкую картину о задолженности перед ОГЭ ОИЯИ.

8. Заключение Ревизионной комиссии

Провести разъяснительную работу среди собственников ТСЖ «Черная речка» о недопущении задолженности перед ресурсоснабжающей организацией и своевременном снятии показателей ИПУ.

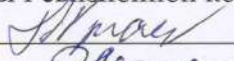
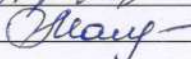
Проводить снятие показателей ИПУ Управляющим ТСЖ «Черная речка» 2 раза в год. Крайне важно заактивировать показания индивидуальных приборов учета по воде в каждом помещении.

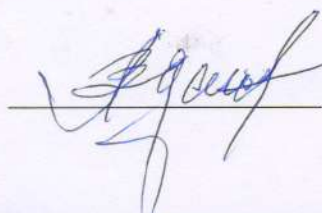
Сэкономленные денежные средства по затратным статьям сметы 2023 года учитывать по статье Резервный фонд следующего года.

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
 Е.Ю. Малова

 А.В. Зданович