

**ОТЧЕТ**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Дом на набережной»**  
**О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**  
**ЗА ПЕРИОД С 01.01.2023 ГОДА ПО 31.12.2023г.**

г. Красногорск

10 апреля 2024 г.

**I.**

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Дом на набережной» (далее по тексту ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2023г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

1. Платов Алексей кв. 106 – председатель ревизионной комиссии,
2. Мельникова Ольга кв. 138 - член ревизионной комиссии.

Основание: решение общего собрания ТСЖ – п. 5 Протокола № 1 от 16 января 2023

г.

Ревизия проведена в срок с 01 марта 2024 года по 09 апреля 2024 года.

**II**

В соответствии с п.16 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

**III**

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.23 г. по 31.12.23г. проводилась членами Ревизионной комиссии по следующему плану:

- 1) выполнение решений общего собрания ТСЖ «Дом на набережной» и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- 2) законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером Товарищества следующих документов:

- 1) учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- 2) протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2023 г.;
- 3) трудовые договора с работниками ТСЖ;
- 4) договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2023 г. и ранее;
- 5) первичная бухгалтерская документация за 2023 г.: акты выполненных работ, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, налоговая и статистическая отчетность.

**IV**

**Вводная часть:**

28 июля 2015 г. ТСЖ «Дом на набережной» внесено в Единый государственный реестр некоммерческих организаций. Свидетельство о постановке на налоговый учет серии 50 номер 014273422.

В отчетном периоде (с 27.01.2023 г.) обязанности Председателя правления исполнял Трофимов Геннадий Алексеевич, кв.53 (п. 4 Протокола № 1 от 16 января 2023 г.)

Обязанности бухгалтера исполняла Пономарева Светлана Алексеевна (Трудовой договор от 28.08.2017г.).

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществлял исполнительный орган ТСЖ - Правление Товарищества в составе четырех человек, включая Председателя (п. 8.1 Устава), которое принимало решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

Члены правления:

1. Константинова Яна, кв. 67;
2. Кузнецов В.И., кв., 72;
3. Бондаренко Л., кв. 94

Основание: решение общего собрания ТСЖ – Протокол № 1 от 16 января 2023 г.

В своей деятельности Правление ТСЖ руководствуется Уставом ТСЖ, решениями Правления и решениями общего собрания собственников.

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСЖ «Дом на набережной» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья ТСЖ «Дом на набережной» в полном соответствии с законодательством РФ. Ревизионная комиссия *рекомендует* Правлению ТСЖ вести либо сквозную нумерацию протоколов ОСС и Правления, либо утвердить аббревиатуру номеров, например, 1/2023..., 1/2024...

## V

### Выполнение Правлением решений общего собрания собственников (ОСС) ТСЖ «Дом на набережной».

План работ ТСЖ на 2023 год был утвержден на собрании собственников жилья и нежилых помещений 15.12.2022 года, голосование по которому проходило в форме очно-заочного (Протокол № 1 от 16.01.2023 г.). В голосовании приняли участие собственники, обладающие правом голоса 14507,62 м<sup>2</sup>, что составило 76,62% от общего количества голосов собственников жилых и нежилых помещений (Протокол № 1 от 16.01.2023г.)

Вопросы и принятые решения ОСС от 15 декабря 2022 г.:

1. Избраны Председатель и Секретарь Общего собрания - Трофимов Г.А., Мельникова О.В.
  2. Избраны члены счётной комиссии Общего собрания - Константинова Я.Э., Раева А.Н., Бондаренко Л.В.
  3. Утвержден годовой отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Дом на набережной» за 2021 год, согласно акту ревизионной комиссии о проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности.
  4. Избраны члены Правления ТСЖ - Константинова Яна, кв. 67, Кузнецов В.И., кв. 72, Бондаренко Л.В., кв. 94, Трофимов Г.А., кв. 53.
- Избран председатель Правления ТСЖ - Трофимов Г.А., кв. 53.
5. Избраны члены Ревизионной Комиссии в составе 2-х человек - Платов А., Мельникова О.
  6. Утвержден бюджет доходов и расходов ТСЖ на 2023 г.
  7. Не приняты предложения:
    - о расширении парковочного пространства на придомовой территории МКД со стороны набережной за счет сокращения ширины газона на 1,5 метра,
    - об организации парковок со стороны набережной под углом 45 град.
- Собрание приняло решения:

8. О проведении обязательной верификации мобильных телефонов в базе шлагбаумов – выполнено;
9. О создании базы автомобилей, принадлежащих жителям МКД Павшинский бульвар, 17 и имеющих права на парковку в ночное время – выполнено;
10. О запрете парковок автомобилей, чьи владельцы не проживают в МКД Павшинский бульвар, 17;
11. О введении наказания за продажу доступа на придомовую территорию МКД Павшинский бульвар, 17 путем отключения от базы шлагбаумов на один месяц, повторное нарушение – на 6 месяцев.

Ревизионная комиссия *считает*, что по всем решениям ОСС от 15.12.2022 года, Правление провело достаточно продуктивную и успешную работу, оценку результатов которой должно дать ОСС.

05 октября 2023 году было проведено еще одно собрание собственников МКД, исполнение решений которого будет освещено в отчете ревизионной комиссии за 2024 год. Однако, в течение года Правления ТСЖ ежеквартально отчитывается о проделанной работе. Протоколы решений Правления ТСЖ регулярно публикуются на сайте Dnn17.ru в разделе «Ежемесячная отчетность».

В отчетном периоде было проведено 6 (Шесть) заседаний членов правления. Предоставлены Протоколы заседаний №№ 1-6. На заседаниях правления обсуждалось:

- проделанная работа за прошедший квартал;
- квартальные расходы ТСЖ;
- план и финансирование работ по эксплуатации МКД и шлагбаумов;
- корректировка статей сметы;
- подготовка к отопительному сезону;
- претензии по отоплению и электроснабжению;
- другие вопросы

**Заключение ревизионной комиссии:**

Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями жилищного законодательства, устава товарищества, гражданского кодекса и иных нормативных документов, регулирующих деятельность организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами. Все протоколы заседания оперативно размещались на сайте ТСЖ.

## VI

### Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

#### **Информация о движении денежных средств.**

Движение денежных средств в ТСЖ осуществлялось через банковские счета, открытые в ПАО СБ РФ:

- для ведения операций по текущей деятельности ТСЖ;
- для накоплений средств на капитальный ремонт.

#### **ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2023 г.**

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2023 года по банку, В Т.Ч.</b>	<b><u>114 088</u></b>
<b>Текущий расчетный счет в СБ РФ - остаток на 01.01.2023 г.</b>	<b><u>114 088</u></b>
<b>Приход денежных средств за 2023 года</b>	<b><u>16 901 291</u></b>
От собственников жилых и нежилых помещений	16 656 024
По договорам аренды и платным услугам юр лицам	143 300
Установка домофона 5 подъезд	46 400
Компенсация ремонта шлагбаума	25 700

Госпошлина от РРО	6 000
Комиссионное вознаграждение	23 867
<b>Расход денежных средств за 2023 г.</b>	<b>16 767 160</b>
Ресурсоснабжающие организации (Водоканал, Мосэнерго)	2 300 327
Оплата труда	1 498 731
Домофон	69 300
Ремонт шлагбаума	99 260
Выдано под отчет	613 062
Налоги, пошлины	775 016
Услуги банка	60 656
Обороты между счетами (с р/с ТСЖ на счет кап.ремона)	2 440 839
Вывоз мусора (в т.ч. услуги контейнеровоза)	1 146 782
Служба технического персонала	3 078 726
Служба консьержей	3 018 187
Тех обслуживание лифтов	669 006
Прочие поставщики	997 268
<b>Счет капитального ремонта в СБ РФ - остаток на 01.01.2023г.</b>	<b>10 549 824</b>
<b>Приход денежных средств за 2023 года</b>	<b>3 066 643</b>
От собственников жилых и нежилых помещений	2 440 839
Проценты по депозиту	625 804
<b>Расход денежных средств за 2023 г.</b>	<b>0</b>

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2023 года</b>	
СБ РФ текущий	248 219
Спецсчет для средств на кап. ремонт	13 616 467
<b>ИТОГО</b>	<b>13 864 686</b>

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2023 года в подотчете</b>	<b>0</b>
<b>Получено под отчет</b>	<b>613 062</b>
в т.ч. из банка	613 062
<b>Расход денежных средств по авансовым отчетам в т.ч.</b>	<b>613 062</b>
Заправка картриджей, изг. Ключей, связь, почта...	25 766
Закупка материалов (ТМЦ, канцелярия, хозяйственные нужды...)	587 296
<b>Остаток денежных средств на 01 января 2024 года в подотчете/(-) долг подотчетнику</b>	<b>0</b>

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

В 2023 году кассовых операций в ТСЖ не проводилось. Все расчеты проводились через расчетный счет ТСЖ. По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатков денежных средств, показанных по бухгалтерскому учету с банковскими выписками. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями, которые исполнены на основании выставленных счетов, заключенных договоров и расчетов налогов и сборов.

Необоснованных расходов не выявлено. Учет расчетов с поставщиками коммунальных услуг, по обслуживанию и ремонтам ведется на основании заключенных договоров, актов выполненных работ и накладных.

Авансовые отчеты предоставлены в требуемом (выборочно) объеме и оформлены согласно требованиям бухгалтерского учета.

Авансовые отчеты составлены на основании первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками, актами выполненных работ. Средства под отчет сотрудникам перечислялись на их личные пластиковые карты. Состав расходов, показанных по авансовым отчетам - закупка материалов для ремонта и содержания дома, ГСМ, комплектующие для оргтехники офиса ТСЖ и пр.

Фонд капитального ремонта (ФКР) дома вместе с процентами составляет сумму 13 616 467 руб. ФКР сформирован на дату 12 января 2024 г.

### **Информация по начислениям.**

На основании ст. 154, ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи собственниками:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт.

Квитанция на оплату собственникам дома ТСЖ «Дом на набережной» содержит:

- содержание и ремонт дома - 33,51 руб./м2;
- холодная вода (ОДН) – 41,46 руб./м3;
- холодная вода для ГВС (ОДН) – 38,6 руб./м2;
- электрическая энергия (ОДН) – 2,62 руб./м2;
- отведение сточных вод – 39,79 руб. по ИПУ;
- обращение с твердыми коммунальными отходами – 4,97 руб./м2 (Пункт 9 Протокола №8 ОС от 10.12.2018);
- обслуживание домофона - 40 руб.;
- содержание охранной сигнализации - 80 руб.;
- услуги консьержей – 1474,62 руб. (Приложение к Протоколу ОСС № 2 от 15.11.2023г.);
- тариф на капитальный ремонт – 14 руб./м2 (Приложение к Протоколу ОСС № 2 от 15.11.2023г.);
- обслуживание шлагбаумов – 300 руб. жилые помещения, 500 руб. нежилые помещения (Приложение к Протоколу ОСС № 2 от 15.11.2023г.);
- комиссионное вознаграждение – 10 руб.

### **Информация по начислениям собственникам и поставщикам**

Услуга	Счета организаций за 2023 г.	Начисления собственникам	Эконом +/-убытки
Водоканал - ХВС, водоотведение	1 745 297	1 646 052	-99 245
Мосэнергосбыт	426 148	530 372	104 224
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	172 800	172 759	-41
Домофон	76 490	84 785	8 295
Служба консьержей по квитанциям	2 380 943	2 324 466	-56 477

Служба консьержей из статьи "Содержание и ремонт дома"	637 244	0	
Вывоз мусора	1 147 274	1 342 865	195 591
Капитальный ремонт	1 994 740	1 998 319	3 579
Содержание и ремонт МКД	7 617 520	7 611 868	-5 652
Коммиссионное вознаграждение		23 867	23 867
<b>ИТОГО</b>	<b>16 198 456</b>	<b>15 735 353</b>	<b>174 141</b>
	<b>ИТОГО УБЫТКИ:</b>		<b>-161 415</b>
	<b>ИТОГО ЭКОНОМИЯ:</b>		<b>335 556</b>

Начисления по договорам аренды	
Использование общего имущества	<b>154 600</b>
в т.ч	
ИП Алтухова	57 600
ООО "Цельсиум"	6 000
Кормакова Г.И.	1 000
А Профит	6 000
Искрателеком	36 000
Грабовенко В.И.	12 000
ООО "МГТС"	36 000

Проценты по депозиту средств, собранных на капитальный ремонт расходу на нужды ТСЖ не подлежат.

Проценты по депозиту			625 804
----------------------	--	--	---------

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Анализ предоставленных договоров показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2023 г. велась в пределах компетенции ТСЖ. Расчеты производились в безналичном порядке на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (журналы проводок и первичная документация – карточки счетов, договоры, акты по оказанию услуг и акты выполненных работ, накладные, платежные поручения) ведутся правильно и находятся в наличии.

Экономия бюджета ТСЖ (без учета дополнительных доходов) относительно выставленных квитанций собственникам составляет – 335 556 руб. Сумма экономии бюджета возникла в большей степени за счет экономии статей «Мосэнергосбыт» и «Вывоз мусора», которые взимаются с собственников по установленным тарифам, исходя из занимаемой площади, а поставщики выставляют реальное потребление электроэнергии и фактический вывоз мусора.

Достаточно высокий показатель убытка получен по статьям «ХВС и водоотведение» и «Служба консьержей». Расходы по статье «Служба консьержей» можно спрогнозировать заранее, поэтому **рекомендуем Правлению** просчитать бюджет по данной статье точнее. Расходы по статье «ХВС и водоотведение» должны перевыставляться собственникам в полном объеме, в связи с чем **рекомендуем** не допускать разрыва между начислениями поставщикам и собственникам.

Дополнительный доход ТСЖ в отчетном периоде составил сумму 780 404 руб., в т.ч. 625 804 руб. – проценты по вложенным депозитам средств на капитальный ремонт дома, которые начисляются в плюс к собранным средствам на проведение капитального ремонта и расходоваться на нужды ТСЖ в текущих периодах не могут.

**Информация по взаиморасчетам с поставщиками услуг.****Задолженность/переплата перед организациями по постоянно действующим договорам**

Организация	Остаток (долг "+"/переплата "-") на 01.01.2023	Оказано услуг	Оплачено	Остаток (долг "+"/переплата "-") на 01.01.2024
Водоканал - ХВС, водоотведение	94 795	1 745 297	1 840 092	0
Энергосбыт - эл. Энергия	34 087	426 148	460 235	0
Обслуживание лифтов	90 188	541 126	631 314	0
Русь ЭО - Освидетельствование лифтов	0	37 692	37 692	0
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	14 400	172 800	187 200	0
Метаком-Сервис - Обслуживание домофона	6 300	74 970	69 300	11 970
ИП Жовнер - Технический персонал/услуги консьержей	0	6 096 913	6 096 913	0
Промас - вывоз мусора	0	188 640	201 600	-12 960
РРО - вывоз мусора	23 549	888 635	875 182	37 002
ИП Галкин - услуги контейнеровоза	0	70 000	70 000	0
Размещение информации об МКД, обслуживание и сопровождение программ ТСЖ, интернет...	-32 134	222 895	215 325	-24 564
Замена батареек в теплосчетчиках	0	84 250	84 250	0
Обслуживание и ремонт шлагбаума	0	124 960	124 960	0
Материалы (ТМЦ) - обслуживание и ремонт дома, доставка	0	804 995	804 995	0
Удаленная дипетчерезация	5 715	117 556	123 271	0
Услуги связи	0	23 460	24 980	-1 520
Замена элемента питания	0	49 600	49 600	0
Прочее	0	104 860	104 860	0
<b>ИТОГО</b>	<b>236 900</b>			<b>9 928</b>
<b>В т.ч. Авансы выданные</b>	<b>-32 134</b>			<b>-39 044</b>

**Заключение ревизионной комиссии:**

Положительным показателем работы Правления в 2023 г. остается то, что задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг на 31.12.2023 г. либо отсутствует совсем, либо это начисления в адрес поставщиков услуг за последний месяц года (декабрь), которая на основании договоров должна быть погашена в январе 2024 г. С организациями-поставщиками проведены сверки расчетов в декабре 2023 г. Проверяющие сверяли задолженности, показанные на счетах бухгалтерского учета, с актами сверок, которые размещены на сайте ТСЖ.

По контрагенту АО «Мосэнергосбыт» бухгалтерское сальдо не совпадает с Актом сверки на конец периода на сумму пеней в размере 1170,39 руб. **Рекомендуем** принять данную сумму к учету в 2024 года.

Задолженность перед поставщиками на 31.12.2023 г. (9 928 руб.) обеспечена наличием финансовых средств на расчетном счете ТСЖ (248 219 руб.), поэтому задержки платежей поставщикам в январе 2024 года не предвидится.

**Взаиморасчеты с ТСЖ по действующим договорам с покупателями (аренда и пр.)**

Организация	Остаток (долг "+" /переплата "-") на 01.01.2023	Начислено в доход ТСЖ	Оплачено покупателями	Остаток (долг "+" /переплата "-") на 01.01.2023
Головтеева И.С. - аренда рекламного места				0
А Профит - размещение рекламы на фасаде	7 500	6 000	0	13 500
Кормакова Г.И.	0	1 000	0	1 000
Алтухова Ю.В. - аренда рекламного места	-1 200	57 600	52 800	3 600
Грабовенко В.И. - аренда рекламного места	1 000	12 000	13 000	0
Искрателеком - аренда рекламного места	3 000	36 000	36 000	3 000
ПАО МГТС - размещение оборудования	0	36 000	36 000	0
ООО "Цельсиум" - аренда рекламного места	0	6 000	5 500	500
<b><u>ИТОГО долг перед ТСЖ</u></b>	<b><u>10 300</u></b>	<b><u>154 600</u></b>	<b><u>143 300</u></b>	<b><u>21 600</u></b>
<b><u>Получено авансов</u></b>	<b><u>-1 200</u></b>			<b><u>0</u></b>

#### ***Заключение ревизионной комиссии:***

В учете ТСЖ не отражены начисления услуг по полученным на счет ТСЖ средствам (Баташова А.В., Абрамова С.Н., Гизадулина О.В., Дубровская Е.В., Иванова О.О., Куц К.Н., Мамлеева Р.Ф., Онищенко Я., Садретдинов А.Р., Соколов А.А., Чербаева Е.А., Шутова А.С.) В случае, если полученные средства являются ошибочными (договора с этими лицами отсутствуют, актов и счетов не оформлялось), то возможность их использования на нужды ТСЖ появится по истечении срока исковой давности с момента их получения (три года).

***Рекомендации ревизионной комиссии:*** Правлению ТСЖ провести работу по взысканию задолженностей с Головтеевой И.С. (рекомендовано в отчете за 2020 - 2021 г.) В случае задержки платежей истребовать их в судебном порядке. Во избежание споров с ИФНС (в случае проверки), сумму в размере ошибочно перечисленных в адрес ТСЖ средств, оставлять в остатке на расчетном счете ТСЖ. В противном случае будет считаться, что ТСЖ воспользовалось данной суммой в своих интересах, а значит, получила налогооблагаемый доход.

#### ***Информация по расчетам с собственниками.***

Услуга	Остаток задолженности на 01.01.23	Остаток на 01.01.24	Просроченный долг (не оплачено за период более одного месяца)
<b><u>ИТОГО</u></b>	<b><u>2 498 169</u></b>	<b><u>1 706 769</u></b>	<b><u>399 108</u></b>
<b><u>Авансы полученные</u></b>	<b><u>114 812</u></b>	<b><u>79 689</u></b>	

#### ***Заключение ревизионной комиссии:***

Ревизионная комиссия считает, что Правление ТСЖ ведет успешную информационную и разъяснительную работу с собственниками по погашению задолженностей. Это наглядно показано в таблице: задолженность на конец 2023 г. ниже задолженности на начало 2023 г. на сумму 791 400 руб.

#### ***Информация по расходам.***

##### **СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РАСХОДОВ за 2023 год**

№ п/п	Название организации	Вид ресурса/услуги/работы	Стоимость (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации		



	ВОДОКАНАЛ	Водоснабжение, водоотведение	1 840 092
	МОСЭНЕРГОСБЫТ	Электроэнергия	460 236
	<b>Итого по разделу</b>		<b>2 300 328</b>
<b>2</b>	<b>Работы по техническому обслуживанию</b>		
	ЛИФТЕК	Техническое обслуживание лифтов	631 314
	Русь ЭО	Освидетельствование лифтов	37 692
	Рузский РОО/Промас	Вывоз мусора	1 076 782
	ИП Галкин В.А.	Услуги контейнеровоза	70 000
	СпецМонтаж-К	Система охранной сигнализации	187 200
	Метаком-Сервис	Домофон	69 300
	<b>Итого по разделу</b>		<b>2 072 288</b>
<b>3</b>	<b>Работы по текущему ремонту, содержанию, благоустройству дома</b>		
	ИП Жовнер В.Л.	Технический персонал	3 018 187
	ИП Жовнер В.Л.	Служба консьержей	3 078 726
	МД Системы безопасности	Удаленная диспетчеризация	123 271
	<b>Итого по разделу</b>		<b>6 220 184</b>
<b>4</b>	<b>Работы по содержанию ТСЖ</b>		
	Интернет-служба для УО	Размещение информации об МКД	24 000
	Тензор	Носитель ключевой информации	14 900
	РСИЦ/Хостинг-Центр	Хостинг	10 515
	ВДГБ	Поддержка ПО	62 236
	Комус	Канцелярские товары	74 013
	Тиражные решения	Сопровождение ИТС	8 250
	Калуга Астрал	Фискальный накопитель	26 350
	МБУ МФЦ	Работа паспортного стола	49 104
	ИП Валит/ООО МКДЭКСПЕРТ	Составление реестра, удаленный доступ	6 270
	Авансовый отчет	ГСМ	9 734
	Авансовый отчет	Почта, изготовление ключей, связь, персонал, заправка картриджей, юридические справки, копии учредительных документов...	25 760
	Мегафон	Услуги связи	24 980
	<b>Итого по разделу</b>		<b>336 112</b>
<b>5</b>	<b>Оплата труда (включая налоги)</b>		
	Оплата штатным сотрудникам		
		Председатель правления ТСЖ	680 859
		Главный бухгалтер	438 701
		Управляющий инженер	79 468
		Инженер по эксплуатации	204685
		Электрик	84 500
		Дворник	10 357
	Оплата физ. Лицам по разовым договорам	Юридические услуги	6 351
	Оплата труда	Налоги	747 373
	<b>Итого по разделу</b>		<b>2 252 294</b>
<b>6</b>	<b>Материальные расходы</b>		
	ООО ВИРАЖ	Материалы на ремонт и содержание дома	1 792
	ИП ВОЛКОВ		2 500

	ГК ВЕЛУНД СТАЛЬ		9 975
	ООО ДЕАН		2 030
	ООО ДИМАКС		16 018
	ООО КАСТРОМА РУС		2 290
	ИП МАСЛОВ С.Н.		23 584
	ИП СЕМИСАЖЕНОВА		18 000
	Все инструменты		5 037
	ИП СИРОТКИН		25 700
	ИП СУРКОВ		13 400
	ООО ТМЗ		6 426
	ООО ТСК		37 600
	ООО ТСК РУС		5 034
	Авансовый отчет - Пацюк		35 658
	Авансовые отчеты - Трофимов		457 702
	<b>Итого по разделу</b>		<b>662 746</b>
<b>8</b>	<b>Благоустройство территории</b>		
	ИП Черников А.Ю.	Шлагбаум/содержание, ремонт	183 461
	<b>Итого по разделу</b>		<b>183 461</b>
<b>9</b>	<b>Прочие расходы</b>		
	Налоги:		
		Налог по УСН	22 033
		Госпошлина	2 391
		Транспортный налог	884
	Сбербанк	Услуги кредитных организаций	60 656
	МОЭК		6 264
	ООО Экон-МТ	Утилизация ламп	21 000
	ООО ИСБ		1 520
	ООО ПЭМ	Домофон и работы по установке 5 подъезд	46 400
	ТД САЯНЫ	Замена элемента питания	49 600
	ООО ЕМС	Замена батареек теплосчетчиков	84 250
	<b>Итого по разделу</b>		<b>294 998</b>
<b>10</b>	<b>Имущество ТСЖ</b>		
	Ингосстрах	Страхование трактора	3 910
	<b>Итого по разделу</b>		<b>3 910</b>
	<b>ИТОГО расходов</b>		<b>14 326 321</b>

**СВОД РАСХОДОВ**

Наименование статьи	Сумма расхода	Процент от общей суммы расхода
Ресурсоснабжающие организации	2 300 328	16
Работы по техническому обслуживанию	2 072 288	14
Работы по текущему ремонту, благоустройству дома	6 220 184	43
Работы по содержанию офиса ТСЖ	336 112	2
Оплата труда (включая налоги)	2 252 294	16

Материальные расходы	662 746	5
Благоустройство территории	183 461	1
Прочие расходы	294 998	2
Имущество ТСЖ	3 910	0
<b>ИТОГО РАСХОДЫ</b>	<b>14 326 321</b>	<b>100</b>

**Заключение ревизионной комиссии:**

Расходы ТСЖ начислены согласно первичной документации. Выборочная проверка первичных документов показала, что документы находятся в наличии и оформлены в рамках деловой этики и согласно утвержденным унифицированным формам.

Список ТМЦ, которые находятся в пользовании у персонала или на складе ТСЖ, актуализирован актом инвентаризации №1 от 31.12.2023г.

**Материалы, использованные в деятельности ТСЖ в 2023 г.**

ИНСТРУМЕНТЫ	11 342,00
ИНВЕНТАРЬ ДЛЯ РЕМОНТА	9 474,81
ТОПЛИВО	9 734,40
ХОЗ. ИНВЕНТАРЬ	74 937,10
ХОЗ. НУЖДЫ	19 873,00
МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ РЕМОНТА, В.Т. ТРАКТОР	398 668,47
МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ УХОДА И РЕМОНТА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	57 220,00
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	25 540,89
ЭЛЕКТРИКА	29 118,00
КАНЦЕЛЯРИЯ И КОМПЛЕКТУЮЩИЕ ДЛЯ ОРГТЕХНИКИ	22 792,32
ОЗЕЛЕНЕНИЕ	388,00
ТМЦ В ЭКСПЛУАТАЦИИ	138 325,00
МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ РЕМОНТА ШЛАГБАУМА	84 201,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>881 614,99</b>

**Оплата труда и кадровый учет.**

Ревизионной комиссией были проверены следующие документы:

График отпусков, приказы, положение об оплате труда, штатное расписание, проверено начисление фонда оплаты труда на соответствие штатному расписанию и утвержденной смете.

**Данные по оплате труда и начисленным налогам**

**ОПЛАТА ТРУДА 2023 г.**

ФИО	Должность	Остаток	Фактически начислено (вкл. НДФЛ)	ФОТ/месяц по штатному расписанию	НДФЛ	К выплате	План к выплате	Фактически выплачено	Остаток на конец
<b>ВСЕГО</b>			<b>1 729 980</b>	<b>182 413</b>	<b>224 897</b>	<b>1 505 083</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 505 083</b>	<b>0</b>
Маррей М.Ю	Председатель правления	0	30 858		4 012	26 846		26 846	0
Трофимов Г.А.	Председатель правления	0	751 717	91 954	97 723	653 994		653 994	

Кондров О.В.	Инженер по эксплуатации	0	235 477	22 988	30 612	204 865		204 865	
Пацюк П.Н.	Управляющий инженер	0	91 342		11 874	79 468		79 468	0
Пономарева С.	Главный бухгалтер	0	504 255	40 230	65 553	438 702		438 702	0
Павлов В.Б.	Электрик	0	97 126	11494	12 626	84 500		84 500	0
Юлдашев Э.	Дворник	0	11 905	10 000	1 548	10 357		10 357	0
Бувина Н.И.	Договор подряда	0	7 300		949	6 351		6 351	0

Расчет налогов с ФОТ 2023 г.

Наименование	Остаток на 01.01.2023 г. "+" долг/"-" переплата	Ставка налога от начисленной зарплаты	Сумма начислено	Фактически перечислено	Корректировка	Остаток на 01.01.2024 г.	Остаток по бух. Счетам
<b>ВСЕГО</b>	<b>0</b>		<b>747 337</b>	<b>747 373</b>	<b>0</b>	<b>-37</b>	<b>743 855</b>
НДФЛ		13%	224 897	224 897			
СФР		30%	518 994	518 994		0	743 891
ФСС Несчастные случаи		0,20%	3 445	3 482		-37	-37

**Заключение ревизионной комиссии:**

По штатному расписанию на 31.12.2023 г. численность сотрудников ТСЖ составляет 5 человек, фонд оплаты труда (ФОТ) в месяц 182 413 руб. Фактический фонд оплаты труда в месяц в 2023 г. составил сумму 143 557 руб. Несоответствие показателей ФОТ связано с изменением штатного расписания ТСЖ (Протокол заседания Правления № 6 от 29.10.2023г.) в сторону увеличения на сумму 40 230 рублей с ноября 2023 г. Расчет ФОТ в месяц проводился по последнему штатному расписанию.

В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2023 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатными расписаниями, утвержденными решениями Правления ТСЖ. Перерасход размера оплаты труда над заложенной суммой в смете на 2023 год составил 5 083 руб. – сумма оплаты услуг юриста (вне штатного расписания ТСЖ).

Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Оплата труда начислялась и выплачивалась в отчетном периоде в сроки, указанные в Положении об оплате труда и согласно трудовому законодательству РФ. Остатки по счетам бухгалтерского учета по оплате труда и налогов с ФОТ, совпадают с расчетными данными ревизионной комиссии. График отпусков на 2023 г., приказы, расчетные ведомости, личные карточки сотрудников и табеля предоставлены полностью и составлены без нарушений. Расчетные листки выдаются сотрудникам ежемесячно посредством электронной почты.

## Анализ расходов и доходов по смете

Сводная ведомость по исполнению ТСЖ сметы в 2023 г.

	Факт	Смета 2023
ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	16 969,50	16 772,40
ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	1 973,90	2 168,30
ТАРИФ на статью содержание и ремонт	33,51	33,51
Доход статьи содержание и расчетный	7 617 520,01	7 616 434,28
ТАРИФ на статью капитальный ремонт дома 11 месяцев	8,30	8,30
ТАРИФ на статью капитальный ремонт дома декабрь 2023	14,00	
Доход статьи капитальный ремонт	1 994 740,02	1 886 493,72

РАСХОДЫ по статье "Содержание и ремонт"	ПЛАН дохода за год	ПЛАН расхода за год	Факт дохода/год	Отклонение поступлений (план дохода минус факт дохода)	ФАКТ расхода/год	Экономия +/-убыток - (план дохода минус факт расхода)
<b>Содержание и текущий ремонт - Тариф</b>						
Технический персонал, предоставляемый ИП Жовнер		3 083 636			3 078 726	4 910
Програмно-техническое обеспечение/обслуживание		100 000			160 953	-60 953
Зарплата управляющего/инженера						
Зарплата инженера						
Зарплата бухгалтера						
Зарплата электрика						
Вознаграждение председателя правления						
Итого оплата труда (выплачено)		1 500 000			1 498 731	1 269
Материалы для выполнения работ по содержанию и ремонту МКД и придомовой территории		700 000			583 134	116 866
Содержание лифтов + ТО лифтов		599 000			578 818	20 182
Комиссия банка		60 000			60 656	-656
Налоги		765 798			779 152	-13 354
Хозяйственные и канцелярские товары		70 000			117 602	-47 602
Юридические услуги		50 000			8 351	41 649
Диспетчеризация шламбаумов		138 000			117 556	20 444
Обслуживание, ремонт, материалы для ремонта шламбаумов		100 000			183 461	-83 461
Почта, связь		20 000			28 277	-8 277
Обслуживание трактора, в т.ч. ГСМ, дизельное топливо, запчасти...		20 000			23 967	-3 967
Внеплановые расходы		117 000			151 240	-34 240
Доплата консьержам		294 086			294 086	0
<b>ИТОГО содержание и ремонт</b>	<b>7 617 520</b>	<b>7 617 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 664 710</b>	<b>-47 190</b>

Обслуживание подъездов						
Служба консьержей	2 307 830	2 307 830			2 380 943	-73 11
Домофон	86 400	86 400			76 490	9 91
Охрана	172 800	172 800			172 800	
Вывоз мусора	1 011 530	1 011 530			1 147 274	-135 74
<b>ИТОГО обслуживание подъездов</b>	<b>3 578 560</b>	<b>3 578 560</b>			<b>3 777 507</b>	<b>-198 947</b>
Ресурсоснабжающие организации						
Водоотведение, холодная вода (Водоканал)	1 300 000	1 300 000			1 745 297	По факту потребления
Мосэнергосбыт (ОДН)	529 765	529 765			426 148	
<b>ИТОГО РСО</b>	<b>1 829 765</b>	<b>1 829 765</b>			<b>2 171 445</b>	<b>0</b>
<b>ИТОГО план/факт</b>	<b>13 025 845</b>	<b>13 025 845</b>	<b>14 215 186</b>	<b>- 1 189 341</b>	<b>13 613 662</b>	<b>-246 137</b>
Дополнительные работы, предусмотренные сметой, выполненные за счет средств прошедших периодов и доп доходов						
Аренда помещений и рекламных мест			143 300			
Доплата консьержам					343 158	
Компенсирован ремонт шлагбаума			25 700		25 700	
Установка и обслуживание домофона 5-го подъезда			46 400		46 400	
Замена батареек теплосчетчиков					84 250	
Комиссионно вознаграждение			23 867			
<b>ИТОГО доп. расходы, предусмотренные сметой</b>		<b>0</b>	<b>239 267</b>		<b>499 508</b>	
<b>ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ (факт прихода минус факт расхода)</b>		<b>12 930 747</b>	<b>239 267</b>	<b>0</b>	<b>14 113 170</b>	<b>-341 235</b>

Проверка исполнения сметы доходов и расходов проводилась как сравнение по статьям:

1. планового дохода с фактическим доходом;
2. планового расхода с фактическим начисленным расходом.

В конце таблицы приведены общие данные исполнения сметы - план расхода минус факт расхода.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

По первому пункту выявлено, что фактический доход ТСЖ (без дополнительных услуг и работ) превышает плановый доход на сумму 1 189 341 руб. Причиной превышения можно назвать добровольное погашение собственниками задолженностей за предыдущие периоды. Правление ТСЖ и Председатель Правления, в течение года, постоянно проводили досудебную работу с должниками, что позволило значительно снизить задолженности собственников перед ТСЖ. Данные средства были направлены на дополнительные работы по смете.

По второму пункту выявлено следующее:

- 1). Перерасход сметы по статье «Содержание и ремонт» в сумме 47 190 руб. в значительной степени получен за счет перерасхода статьи «Обслуживание и ремонт шлагбаумов», который проводился по мере их поломок. Это незапланированные, но необходимые для собственников дома работами.

Так же значительный перерасход получен по статье «Программно-техническое обеспечение/обслуживание» (60 953 руб.). Ревизионная комиссия отнесла к этой статье расходы по получению кода фискального накопителя ККТ и размещение информации об МКД в ГИС ЖКХ, что и привело к перерасходу данной статьи. Однако, комиссия не увидела других статей сметы, в которых было бы возможно учесть эти расходы.

2). Перерасход по статье «Обслуживание подъездов» составил сумму 198 947 руб., в том числе:

- служба консьержей – 73 113 руб.;
- вывоз мусора – 135 744 руб.

Спрогнозировать расходы по вывозу фактически накопленного мусора довольно затруднительно. К примеру, в 2023 году в нескольких подъездах дома проводились ремонты квартир, что увеличило фактический объем мусора.

Итоговое исполнение сметы – убыток средств в размере **341 235 руб.**

### **Заключение**

Ревизионная комиссия **рекомендует** Правлению и Председателю ТСЖ повысить расходы по статьям, которые имели перерасход в отчетном периоде и строго придерживаться принятой расходной сметы. **Рекомендуем** Правлению обратить внимание на превышение статьи «Служба консьержей» в блоке «Обслуживание подъездов». Комиссия считает, что перерасхода по данной статье быть не должно, так как сумма расхода может быть просчитана заранее.

## **VII**

### **Ведение бухгалтерского и налогового учета**

Ведение бухгалтерского учета ТСЖ осуществляется в электронном виде с использованием лицензионного программного продукта 1С: Предприятие 8.

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

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения, с объектом налогообложения «доходы» (6%).

В налогооблагаемую базу ТСЖ попадают:

- платежи от сдачи объектов в аренду;
- платные услуги жильцам;
- комиссионное вознаграждение в пользу ТСЖ;
- пени и штрафы, полученные ТСЖ.

### **Заключение ревизионной комиссии:**

Комиссия осуществляла проверку начислений, которые отражены на счетах бухгалтерского учета, так как именно эти данные будут затребованы в случае проверок уполномоченными на то органами. Комиссия самостоятельно не смогла определить оказывались ли в отчетном периоде платные услуги собственникам, так как данные услуги на счетах бухгалтерского учета отражены в сумме общих начислений.

### **Рекомендуем бухгалтеру:**

- показывать начисления платных услуг на счете, где показаны доходы ТСЖ (счет 62).
- начисления прихода/расхода по всем услугам, которые выделены в квитанциях отдельными строками, кроме начислений на «Содержание и ремонт дома» показывать на отдельном счете 86.03;
- начисление и расход статьи «Содержание и ремонт» показывать на счете 96.

### **Анализ годового отчета**

В состав годовой отчетности ТСЖ вошло:

1. Бухгалтерский баланс;

2. Отчет о прибылях и убытках – в том случае, если доход от коммерческой деятельности превышает 5% (процент существенности) от валюты (результата) баланса;
3. Отчет о целевом использовании средств;
4. Декларация по УСН;
5. Книга доходов и расходов;
6. Отчеты в социальные фонды.

**Заключение ревизионной комиссии:**

Вся бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ предоставлена в уполномоченные органы в сроки, оговоренные законодательством РФ.

Книга доходов и расходов достоверно и полно отражает все налогооблагаемые доходы. Данные КДиР совпадают с показателями сданной налоговой декларации.

В целях налогообложения показана сумма в размере 951 376 руб. (143 300 руб. – аренда, 24 283 руб. – комиссия ТСЖ, 78300 руб. – пени, 625 804 руб. – проценты по депозиту, авансы полученные- 79689 руб.), налог к уплате (за минусом платежей в фонды по оплате труда) в сумме 28 542 руб. начислен и перечислен в бюджет.

**Выводы:**

На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Дом на набережной» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен на 21 (Двадцати одном) листе и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_  /А.Платов/

Член ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_  /О.Мельникова/