

**ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Дом на набережной»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2024 ГОДА ПО 31.12.2024г.**

г. Красногорск

15 июня 2025 г.

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 2024 г. по 31 декабря 2024г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

1. Платов А., кв. 106 – председатель ревизионной комиссии,
2. Мельникова О., кв. 138 - член ревизионной комиссии.

Основание: решение общего собрания ТСЖ – п. 5, 7 Протокола №2/2024 от 16 января 2025г.

Ревизия проведена в срок с 14 мая 2024 года по 15 июня 2024 года.

Ревизионная проверка проводилась по следующим направлениям:

- организационно-правовая деятельность;
- бухгалтерский учет;
- движение денежных средств;
- начисление платы собственникам и за жилищно-коммунальные услуги;
- оплата труда;
- исполнение сметы доходов/расходов;

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 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 Я., кв. 67;
2. Кузнецов В., 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 общего собрания собственников и Правления.

В проверяемом периоде ответственным за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ с правом подписи на финансовых документах являлся председатель Правления ТСЖ Трофимов Г.А.

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

- протоколы общих собраний собственников ТСЖ;
- кадровые документы ТСЖ;



- договоры с подрядными, поставщиками коммунальных услуг и иными организациями, действующие в 2024 г.;
- первичная бухгалтерская документация за 2024 г.: акты выполненных работ, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, налоговая и статистическая отчетность.

Структура отчета:

1. Организационно-правовое обеспечение деятельности ТСЖ
2. Бухгалтерский учет ТСЖ
3. Движение денежных средств ТСЖ
4. Информация по начислениям в адрес собственников и начисленным расходам ТСЖ
5. Задолженность/переплата перед организациями по постоянно действующим договорам
6. Взаиморасчеты с ТСЖ по действующим договорам с покупателями (аренда и пр.)
7. Информация по расчетам с собственниками
8. Структура расходов ТСЖ
9. Оплата труда и кадровый учет
10. Анализ расходов и доходов по смете
11. Выводы

1. Организационно-правовое обеспечение деятельности ТСЖ.

План работ ТСЖ на 2024 год был утвержден собранием собственников жилья и нежилых помещений 05.10.2023 года, голосование по которому проходило в очно-заочной форме. В голосовании приняли участие собственники помещений в количестве 149 физических и 0 юридических лиц, обладающие правом голоса общей площадью 13319,9 (тринадцать тысяч триста девятнадцать целых девять десятых) кв. м., что составило 70,3 (семьдесят целых три десятых) % от общего количества голосов собственников жилых и нежилых помещений (Протокол № 2 от 15.11.2023г.)

Вопросы и принятые решения ОСС от 05.10.2023 г:

1. Избраны Председатель и Секретарь Общего собрания - Трофимов Г.А., Трофимова Т.Б.
2. Избраны члены счётной комиссии Общего собрания - Кузнецов В.И., Константинова Я.Э., Фурсов А.Г.
3. Решение о проведении капитального ремонта кровли за счет средств, собранных на капитальный ремонт дома - не принято.
4. Решение о проведении капитального ремонта соединительных трубопроводов из средств, собранных на капитальный ремонт дома – не принято.
5. Утвержден размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт дома в размере 18 руб./м2.
6. Принято решение о заключении договора на оказание услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту шлагбаумов и определить следующий сбор на обслуживание шлагбаумов: 300 руб. – жилые помещения, 500 руб. – нежилые помещения.
7. Утвержден размер ежемесячного взноса на оплату службы консьержей в размере 1474,62 руб. с квартиры.
8. Принято решение о вознаграждении членов Правления по итогам работы за год в размере 10 000 руб.

Принятые ОСС решения выполнены в полном объеме.

Отчеты по обслуживанию и содержанию дома, а также доходы/расходы ТСЖ, ежеквартально обсуждались на заседаниях Правления (проведено 5 (Пять) заседаний), протоколы решений которых публиковались на сайте ТСЖ (Протоколы заседаний №№ 7-11).

Заключение ревизионной комиссии:

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



- 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;

- информация о деятельности ТСЖ и необходимые документы раскрыты в ГИС ЖКХ и на сайте ТСЖ.

Однако, открытые данные об МКД Павшинский бульвар, 17 в ГИС ЖКХ, содержат не корректную (старую) информацию о площадях жилых и нежилых помещений. Рекомендуем проверить и опубликовать актуальные данные.

2. Бухгалтерский учет ТСЖ.

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

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

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для предоставления бухгалтерских и налоговых отчетов в электронном виде, а также для оперативного взаимодействия с контрагентами, в ТСЖ заключен договор со специализированным оператором связи юридически значимого документооборота ООО «Компания «Тензор».

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

В налогооблагаемую базу ТСЖ попадают:

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

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 (налог на доход ТСЖ);
5. Книга доходов и расходов;
6. Отчеты в социальные фонды и ИФНС по оплате труда и трудовому стажу.

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

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

В целях налогообложения показана сумма в размере 241 660 руб. в т.ч. 147 336 руб. – аренда и платные услуги сторонним организациям, 23 880 руб. – комиссия ТСЖ, 70 444 руб. – платные услуги собственникам МКД.

Налог к уплате (за минусом платежей в фонды по оплате труда) в сумме 7 250 руб. начислен и перечислен в бюджет.

Заключение ревизионной комиссии:

Так как ТСЖ наряду с уставной занимается и коммерческой деятельностью, необходимо вести отдельный учет доходов и расходов по уставной и коммерческой деятельности. Способы ведения учетов необходимо отразить в Учетной политике ТСЖ. В противном случае могут возникнуть споры с контролирующими органами.

Учёт платежей за коммунальные услуги может быть организован одним из двух возможных вариантов. Другие являются неверными.

1. Плата за коммунальные услуги не считается целевыми поступлениями. Это транзитные платежи, и учитывать их нужно на счёте 76. Периодически нужно выводить разницу между тем, что собрали с собственников и тем, что заплатили поставщикам ресурсов. Если собрали больше — это кредиторская задолженность, и её надо вернуть собственникам или зачесть в счёт будущих платежей. Если меньше — собрать разницу с собственников.

2. Плата за коммунальные услуги считается целевыми поступлениями. Тогда она учитывается на счёте 86.

ТСЖ «Дом на набережной» использует вариант № 2. Рекомендуем Правлению и бухгалтеру ТСЖ проверить корректность отражения выбранного варианта Учётной политике ТСЖ.

3. Движение денежных средств ТСЖ.

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

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

Текущий расчетный счет в СБ РФ, руб.

Остаток денежных средств на 01 января 2024 года	248 219
Приход денежных средств за 2024 год, в т.ч.	16 545 751
От собственников жилых и нежилых помещений	16 374 535
взносы на содержание и ремонт дома	8 303 518
вывоз мусора	1 165 434
охрана	175 192
домофон	96 732
обслуживание подъездов	3 180 581
обслуживание шлагбаумов	674 586
общая электроэнергия	607 711
ХВС ИПУ	492 758
ХВС	178 246
водоотведение ИПУ	804 726
водоотведение	185 285
По договорам аренды и платным услугам юр лицам	147 336
Комиссионное вознаграждение	23 880
Расход денежных средств за 2024 г.	15 598 724
Ресурсоснабжающие организации (Водоканал, Мосэнерго)	2 165 063
Оплата труда	1 976 648
Налоги, пошлины	1 019 566
Служба технической поддержки	3 359 005
Служба обслуживания подъездов	3 818 184
Вывоз мусора (в т.ч. Услуги контейнеровоза)	919 774
Тех обслуживание лифтов	562 239
Удаленная диспетчеризация	271 470
Охрана подъездов	158 400
Домофон, в т.ч. Домофон подъезда 5 - 16 720 р.	132 540
Сопровождение программы 1С	79 018
Альпинист (ремонт фасада)	49 000

Служба размещения информации об МКД, лицензия на ЭДО и ЭЦП, хостинг	84 293
Теплосчетчики	82 690
МФЦ (паспортист)	33 759
Уход за полисадниками	84 000
Ремонт шлагбаума	66 450
Услуги банка	50 923
Возврат ошибочно поступивших средств	16 670
Выдано под отчет	484 641
Прочие поставщики (канцелярия, услуги связи, материалы...)	184 391
Остаток денежных средств на 01 января 2025 года	<u>1 195 246</u>

Счет капитального ремонта в СБ РФ, руб

Остаток денежных средств на 01 января 2024 года	<u>13 616 467</u>
Приход денежных средств за 2024 года	<u>3 944 208</u>
От собственников жилых и нежилых помещений	2 951 809
Проценты по депозиту	992 399
Расход денежных средств за 2024 год	<u>-</u>
Остаток денежных средств на 01 января 2025 года	<u>17 560 675</u>

Подотчетные средства, руб.

Остаток денежных средств на 01 января 2024 года в подотчете	<u>0</u>
Получено под отчет	<u>484 641</u>
в т.ч. из банка	484 641
Расход денежных средств по авансовым отчетам в т.ч.	<u>484 641</u>
Дизельное топливо	5 214
Материалы для ремонта и содержания дома, шлагбаума	449 653
Остаток денежных средств на 01 января 2025 года	<u>0</u>

Заключение ревизионной комиссии:

В 2024 году кассовых операций в ТСЖ не проводилось. Все расчеты велись 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.

Учет расчетов с поставщиками коммунальных услуг, по обслуживанию и ремонту МКД 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 чеками и актами выполненных работ. Средства под отчет перечислялись Председателю Правления на пластиковую карту. Состав расходов, показанных по авансовым отчетам - закупка материалов для ремонта и содержания дома, дизельное топливо для трактора, комплектующие для оргтехники офиса ТСЖ и пр.

Для удобства расчетов по авансовым отчетам, рекомендуем получить и использовать бизнес-карту ТСЖ в СБ РФ.

Фонд капитального ремонта (ФКР) МКД вместе с процентами составляет сумму 17 560 675 руб. (проценты по депозитам за 2024 год – 992 399 руб.) Средства ФКР поступили на специализированный счет ТСЖ за период по сентябрь 2024 г. включительно.

Ревизионная комиссия отмечает успешную работу Председателя правления ТСЖ Трофимова Г.А. в ликвидации кассового и временного разрыва размещения средств, собранных для нужд капитального ремонта дома, на специализированный счет. Глубина кассового разрыва на момент вступления Трофимова Г.А. в должность Председателя правления составлял семь месяцев, на момент проверки – два месяца.

4. Информация по начислениям в адрес собственников и начисленным расходам ТСЖ.

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

- 1) 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 МКД ТСЖ «Дом на набережной» содержит:

- содержание и ремонт дома
 - **33,51 руб./м2** по май 2024 г. включительно;
 - **38,96 руб./м2** июнь – декабрь 2024 г.;
- холодная вода (ОДН)- **41,46 руб./м3**;
- холодная вода для ГВС (ОДН) – **38,6 руб./м3**;
- электрическая энергия (ОДН) – **2,62 руб./м2**;
- отведение сточных вод – **39,79 руб./м3** по ИПУ;
- обращение с твердыми коммунальными отходами
 - **4,97 руб./м2** по май 2024 г. включительно;
 - **6,2 руб./м2** июнь – декабрь 2024 г.;
- обслуживание домофона - **40 руб.**;
- **80 руб.** – 19 квартир.
- содержание охранной сигнализации - **80 руб.**;
- услуги по обслуживанию подъездов – **1474,62 руб.** (Приложение к Протоколу ОСС № 2 от 15.11.2023 г.);
- тариф на капитальный ремонт
 - **14 руб./м2** до августа 2024 г. включительно (Приложение к Протоколу ОСС № 2 от 15.11.2023 г.);
 - **18 руб./м2** сентябрь – декабрь 2024 г. (Приложение к Протоколу ОСС № 2 от 15.11.2023 г.);
- 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 соотношению начислений собственникам и поставщикам

Услуга	Счета организаций за 2024 г.	Начисления собственникам	Экономия +/-убытки -
Водоканал - ХВС, водоотведение	1 897 960	1 870 162	-27 798
Мосэнергосбыт	408 015	596 914	188 899
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	172 800	172 800	0
Домофон	116 280	114 720	-1 560
Услуги по обслуживанию подъездов	3 220 572	3 220 572	0

Вывоз мусора	980 719	1 157 859	177 140
Обслуживание шлагбаума	351 119	752 400	401 281
Капитальный ремонт	3 496 920	3 496 920	0
Содержание и ремонт МКД	8 642 859	8 358 275	-284 584
Комиссионное вознаграждение	23 880	23 880	0
ИТОГО	19 311 124	19 764 502	453 378

Начисления по договорам аренды	
Использование общего имущества	138 100
<i>в т.ч</i>	
ИП Алтухова	57 600
ООО "Цельсиум"	6 000
Искрателеком	36 000
Грабовенко В.И.	2 500
ООО "МГТС"	36 000
Экономия/Убыток ТСЖ	591 478

Проценты по депозиту средств, собранных на капитальный ремонт (расходу на нужды ТСЖ не подлежат) – 992 399 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

Анализ предоставленных договоров показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2024 г. велась в пределах компетенции ТСЖ. Расчеты производились в безналичном порядке на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. Предоставленные 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.

Список ТМЦ, которые находятся в пользовании у персонала или на складе ТСЖ, отражен в учете ТСЖ на за балансовых счетах. Проведение их инвентаризации планируется провести в 2025 г.

Экономия бюджета ТСЖ (без учета дополнительных доходов) относительно выставленных квитанций собственникам составляет – 453 378 руб.

Экономия в размере 366 180 рублей возникла за счет статей «Мосэнергосбыт» и «Вывоз мусора». Это обосновано тем, что собственникам ТСЖ суммы услуг выставляются по установленным тарифам, исходя из занимаемой площади, а поставщики выставляют счета в адрес ТСЖ за реальное потребление электроэнергии и фактический вывоз мусора, т.е. спрогнозировать заранее реальные расходы по этим статьям затруднительно.

Экономия бюджета в размере 401 281 руб. – средства, полученные от собственников ТСЖ по статье «Обслуживание и ремонт шлагбаума». Сумма экономии не потрачена ТСЖ на прочие нужды ТСЖ и находится на расчетном счете ТСЖ.

Достаточно высокий показатель убытка получен по статье «Содержание и ремонт МКД» 284 584 рублей, который покрыт за счет экономии бюджета статей «Мосэнергосбыт» и «Вывоз мусора» и дополнительного дохода ТСЖ по договорам аренды (Протокол ОСС № 4 от 29.08.2016 г.)

Дополнительный доход ТСЖ в отчетном периоде составил сумму 1 234 059 руб., в т.ч. 992 399 руб. – проценты по вложенным депозитам средств на капитальный ремонт дома, которые поступают на специализированный счет, увеличивая фонд капитального ремонта, и расходоваться на нужды ТСЖ в текущих периодах не могут.



5. Задолженность/переплата перед организациями по постоянно действующим договорам

Организация	Остаток (долг "+"/переплата "-") на 01.01.2024	Оказано услуг	Оплачено	Остаток (долг "+"/переплата "-") на 01.01.2025
Водоканал - ХВС, водоотведение	0	1 897 960	1 774 932	123 028
Мосэнергосбыт - эл. Энергия	0	408 015	390 131	17 884
Лифтек - Обслуживание лифтов	0	565 732	520 637	45 095
Русь ЭО - Освидетельствование лифтов	0	37 692	37 692	0
Ингосстрах - премия по осв. Лифтов		3 910	3 910	0
СпецМонтаж-К - охранный сигнал	0	172 800	158 400	14 400
Метаком-Сервис - Обслуживание домофона, в т.ч. материалы 11 970 руб.	11 970	109 520	115 820	5 670
ИСБ - домофон 5 подъезда	0	18 240	16 720	1 520
ИП Жовнер - Техническое обслуживание территории, в т.ч. мусорной площадки...	0	3 359 005	3 359 005	0
ИП Жовнер - Обслуживание подъездов	0	3 818 184	3 818 184	0
Промас - вывоз мусора	-12 960	377 125	328 805	35 360
РРО - вывоз мусора	37 002	560 194	547 569	49 627
Лакшми/Троя - вывоз мусора контейнерами	0	43 400	43 400	0
ИП Малеева - услуги по уходу за полисадником	0	84 000	84 000	0
Интернет-служба/РСИЦ - размещение информации об МКД, обслуживание и сопровождение программ ТСЖ, интернет...	-24 564	46 094	59 783	-38 253
ВДГБ/ ТЕНЗОР/Валит - обслуживание и сопровождение программ ТСЖ, интернет...	0	106 478	106 478	0
Витал-Газ - материалы	0	38 777	38 777	0
Комус - канцтовары	0	45 332	45 332	0
ИП Сироткин/ИП Черников - обслуживание и ремонт шлаббаума	0	66 450	66 450	0
МД Системы безопасности - удаленная видеонаблюдение	0	282 970	271 470	11 500
Материалы (ТМЦ) - обслуживание и ремонт дома, доставка	0	41 106	41 106	0
ЕМС - теплосчетчики	0	82 690	82 690	0
Мегафон - услуги связи	-1 520	18 240	16 720	0
МФЦ - услуги паспортного стола	0	36 828	33 759	3 069
ИП Антонов - альпинист	0	49 000	49 000	0
ИП Чернышев - изготовление и монтаж перил	0	56 000	56 000	0
ИТОГО	9 928	12 325 742	12 066 770	268 900
в т.ч. Авансы выданные				-38 253

Заключение ревизионной комиссии:

Правление ТСЖ в 2024 г. показало хороший результат работы по взаиморасчетам с поставщиками - задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг на 31.12.2024 г. либо отсутствует совсем, либо это начисления в адрес поставщиков за последний месяц года (декабрь), которая на основании договоров должна быть погашена в январе 2025 г. Не со всеми организациями-поставщиками проведены сверки расчетов в декабре 2024 г. Комиссии



предоставлены Акты сверок расчетов на 31.12.2024 г. с Мосэнергосбыт, Водоканал, МД Системы безопасности. Остатки на счетах бухгалтерского учета сходятся с показателями остатков, указанными в актах сверок. Комиссия **рекомендует** проводить сверку расчетов со всемпоставщиками услуг, с которыми у ТСЖ заключены договора.

На конец 2023 г. по контрагенту АО «Мосэнергосбыт» бухгалтерское сальдо не совпадало с Актом сверки на конец периода на суммупеней в размере 1170,39 руб. Данная неточность учтена в 2024 г. и исправлена.

Задолженность перед поставщиками на 31.12.2024 г. (268 900 руб.) обеспечена наличием финансовых средств на расчетном счете ТСЖ (1 195 246 руб.), поэтому задержек платежей поставщикам в январе 2025 года не предвидится.

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

Организация	Остаток (долг "+" / переплата "-") на 01.01.2024	Начислено в доход ТСЖ	Оплачено покупателями	Остаток (долг "+" / переплата "-") на 01.01.2025
Кормакова	1 000	-1 000		0
А Профит	13 500	-13 500		0
Арсланова	-4 204			-4 204
Абрамова	-6 849			-6 849
Алтухова	3 600	57 600	62 400	-1 200
Баташова	-1 115			-1 115
Грабовенко		2 500	2 500	0
Гизатуллина	-12 300			-12 300
Гилемханов	-16 670	0	-16 670	0
Дубровская	-1 000			-1 000
Зарифуллин	0		4 436	-4 436
Иванова	-11 386	11 386		0
Куц	-1 868			-1 868
Искрателеком - аренда рекламного места	3 000	36 000	36 000	3 000
Мамлеева	-337			-337
Онищенко	-19 764			-19 764
ПАО МГТС - размещение оборудования	0	36 000	36 000	0
ООО "Цельсимум" - аренда рекламного места	500	6 000	6 000	500
Садретдинов	-20 000			-20 000
Соколов	-5 000			-5 000
Чербаева	-1 000			-1 000
Шутова	-5 145			-5 145
ИТОГО долг перед ТСЖ	21 600	134 986	130 666	3 500
Получено авансов	-106 638			-84 218

Заключение ревизионной комиссии:

В учете ТСЖ авансы отконтрагентов на сумму в размере 83 018 руб. появилась вследствие либо ошибочных перечислений в адрес ТСЖ, либо в случае отсутствия документов (договоров, актов...), на основании которых необходимо сделать в учете соответствующие начисления. Если полученные средства являются ошибочными (договора с этими лицами отсутствуют, актов и счетов не оформлялось), то возможность их использования на нужды ТСЖ появится по



истечения срока исковой давности с момента их получения (три года) с отнесением этих сумм на прибыль ТСЖ.

Рекомендуем Правлению ТСЖ провести инвентаризацию задолженности ТСЖ перед покупателями и составить Акт с информацией причин показанной задолженности, сроков ее возникновения.

7. Информация по расчетам с собственниками.

Услуга	Остаток задолженности на 01.01.24	Остаток на 01.01.25	Просроченный долг (не оплачен период 3 месяца и более)
ИТОГО задолженность	3 120 681	2 291 347	943 715
Авансы полученные в т.ч.	136 157	125 246	

Заключение ревизионной комиссии:

Ревизионная комиссия считает, что Правление ТСЖ вело успешную информационную и разъяснительную работу с собственниками по погашению задолженностей.

Начисления собственникам за месяц, согласно плану сметы, составляет сумму 1 439 072 руб. Это задолженность собственников, которая формируется на последнее число каждого месяца для оплаты в следующем. Остаток задолженности собственников на 01.01.2025 г. превышает норму задолженности на 60%, т.е. собираемость платежей за коммунальные услуги и услуги ТСЖ удовлетворительная.

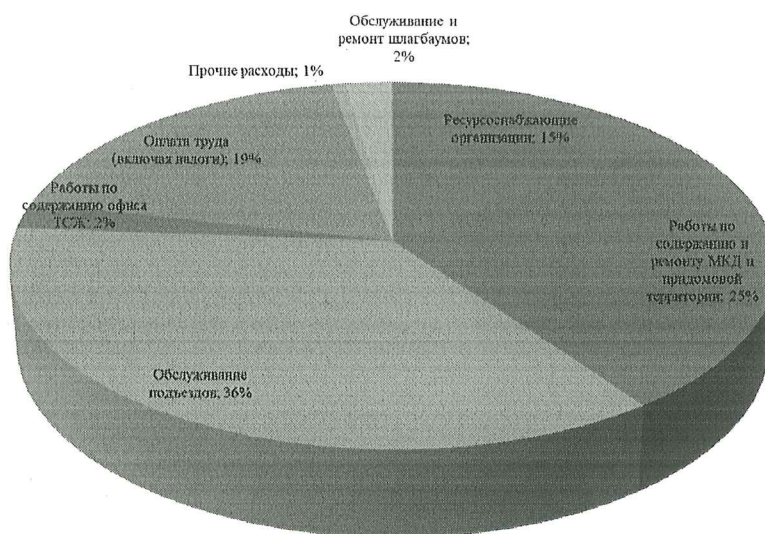
Выполнение запланированных ОСС работ в ТСЖ, напрямую зависит от поступлений денег от собственников в объеме 100 % собираемости платежей, поэтому рекомендуем Правлению делать упор на значимость работы с должниками.

8. Структура расходов ТСЖ

Наименование статьи	Сумма расхода	Процент от общей суммы расхода
Ресурсоснабжающие организации	2 305 975	15
Работы по содержанию и ремонту МКД и придомовой территории	4 017 193	25
Обслуживание подъездов	5 695 317	36
Работы по содержанию офиса ТСЖ	363 419	2
Оплата труда (включая налоги)	2 958 157	19
Прочие расходы	109 999	1
Обслуживание и ремонт шлагбаумов	351 119	2
ИТОГО РАСХОДЫ	15 801 179	100,0



Структура



9. Оплата труда и кадровый учет.

Начисление и выплата заработной платы.

ФИО	Должность	Остаток	Фактически начислено (вкл.НДФЛ)	ФОТ/месяц по расчету	ФОТ/месяц по штатному расписанию	НДФЛ	К выплате	Фактически выплачено	Остаток на конец
ВСЕГО			2 272 009	208 079	195 401	295 361	1 976 648	1 976 648	0
Трофимов Г.А.	Председатель правления	0	1 114 948	92 912	91 954	144 943	970 005	970 005	0
Кондров О.В.	Инженер по эксплуатации	0	283 344	23 612	22 988	36 835	246 509	246 509	0
Пономарева С.	Главный бухгалтер	0	564 777	47 065	45 977	73 421	491 356	491 356	0
Павлов В.Б.	Электрик	0	138 021	11 502	11 494	17 943	120 078	120 078	0
Чушев С.П.	Сантехник	0	160 919	22 988	22 988	20 919	140 000	140 000	0
Юлдашев Э.	Дворник	0	10 000	10 000	10 000	1 300	8 700	8 700	0

Начисление и оплата налогов по начисленной оплате труда.

Наименование	Остаток на 01.01.2024 г. "+" долг/ "-" переплата (единый налоговый счет)	Ставка налога от начисленной зарплаты	Сумма начислений Руб.	Фактически перечислено на единый налоговый счет	Взято в зачет налогов по оплате труда	Остаток на налоговых обязательств в 01.01.2025г.	Взято в зачет прочих налогов	Остаток средств на едином налоговом счете
ВСЕГО	9 229		981 509	1 015 057	914 265	67 244	9 137	86 972
НДФЛ		13%	295 361		295 361	0		
СФР		30%	681 603		614 359	67 244		

ФСС Несчастные случаи		0,20%	4 545		4 545		
-----------------------------	--	-------	-------	--	-------	--	--

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.

Заключение ревизионной комиссии:

По последнему штатному расписанию на 31.12.2024 г. численность сотрудников ТСЖ составляет 5 человек, фонд оплаты труда (ФОТ) в месяц 195 401 руб. Фактический фонд оплаты труда в месяц в 2024 г. составил сумму 208 079 руб. Однако несоответствия показателей фонда оплаты труда не выявлено – численность сотрудников и ФОТ приведен по последнему штатному расписанию, относительно которого разница с фактическими начислениями составляет сумму 12 678 руб. Это – оплата труда дворника (10 000 руб.), который был уволен в феврале 2024 г. (штатное расписание было изменено) и начисление отпускных (2 678 руб.), которые рассчитываются по среднечасовому тарифу.

В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2024 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатными расписаниями, утвержденными решениями Правления 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 2024 г., приказы, расчетные ведомости, личные карточки сотрудников предоставлены полностью и составлены без нарушений.

10. Анализ расходов и доходов по смете

Согласно пп. 2 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ, смета доходов и расходов определяется на год, но законодательно нигде не раскрывается, какой год имеется в виду – календарный или финансовый. ТСЖ «Дом на набережной» утверждает смету строго на весь 2024 год – независимо от месяца её утверждения ОСЧ.

Расчет сметы доходов/расходов:

НАИМЕНОВАНИЕ СТАТЬИ ДОХОДА	ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	ТАРИФ	Количество собственников ов	Количество месяцев	ИТОГО ДОХОД
	кв.м	кв.м	руб.	кв/помещен.	мес.	руб.
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ДОМА	17 031,00	1 974,00	33,51		5	3 184 288
	17 031,00	1 974,00	38,96		7	5 183 044
ВЫВОЗ МУСОРА	17 031,00		4,97		5	423 220
	17 031,00		6,20		7	739 145
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	17 031,00	1 974,00	14,00		8	2 128 560
	17 031,00	1 974,00	18,00		4	1 368 360
СЛУЖБА ПО КОНТРОЛЮ ПОДЪЕЗДОВ			1 474,62	182	12	3 220 570
ОБСЛУЖИВАНИЕ ПЛАГБАУМА			300,00	184	12	662 400
			500,00	15	12	90 000

ДОМОФОН		40,00	163	12	78 240
ДОМОФОН 5 ПОДЪЕЗД		80,00	19	12	18 240
ОХРАНА подъездов		80,00	180	12	172 800

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 дохода/расхода минус факт дохода/расхода.

Руб.

Наименование дохода	ПЛАН дохода за год	Факт дохода/год	Отклонение поступлений (план дохода минус факт дохода)
Содержание и текущий ремонт - Тариф			
ИТОГО содержание и ремонт	8 367 331	8 358 744	8 587
Обслуживание подъездов			
Служба консьержей	3 220 570	3 220 570	0
Домофон	96 480	96 480	0
Охрана	172 800	172 800	0
Вывоз мусора	1 162 366	1 157 859	4 507
ИТОГО обслуживание подъездов	4 652 216	4 647 709	4 507
Ресурсоснабжающие организации			
Водоотведение, холодная вода (Водоканал)	1 552 000	1 870 162	-318 162
Мосэлектросбыт (ОДН)	595 308	596 914	-1 606
ИТОГО РСО	2 147 308	2 467 076	-319 768
Ремонт и обслуживание шлагбаума			
Ремонт и обслуживание шлагбаума	752 400	752 400	0
Дополнительные доходы			
Аренда помещений и рекламных мест	153 600	138 100	
Комиссионное вознаграждение от собственников	23 880	23 880	
Доп услуги (пени, штрафы...)	40 000	41 579	
Домофон 5 подъезд	18 240	18 240	
ИТОГО доп. расходы, предусмотренные сметой	235 720	221 799	13 921
ИТОГО факт -план	16 154 975	16 447 728	-292 753

Фактический доход ТСЖ (без дополнительных услуг и работ) превышает плановый на сумму 319 768руб. Причина превышения начислений собственникам над планом – заниженный план по статье сметы «Водоснабжение».

Руб.

Наименование дохода/расхода	ПЛАН расхода за год	ФАКТ расхода/год	Экономия +/-убыток - (план дохода минус факт расхода)
Содержание и текущий ремонт - Тариф			
Технический персонал, предоставляемый ИП Жовнер	3 240 000	3 359 005	-119 005
Програмно-техническое обеспечение/обслуживание	135 000	186 450	-51 450
Итого оплата труда (выплачено)	1 800 000	1 976 648	-176 648
Налоги	977 719	981 509	-3 790

Доплата консьержам	597 612	597 612	0
Материалы для выполнения работ по содержанию и ремонту МКД и придомовой территории, в т.ч. теплосчетчики	500 000	486 406	13 594
Содержание лифтов + ТО лифтов	599 000	607 334	-8 334
Комиссия банка	51 000	50 853	147
Ремонт арок	100 000	62 197	37 803
Ремонт входных групп	80 000	77 573	2 427
Хозяйственные и канцелярские товары	107 000	106 226	774
ГСМ, почта, услуги связи	20 000	19 890	110
Обслуживание трактора	30 000	32 012	-2 012
Внеплановые расходы (налоги, кроме налогов по оплате труда, подготовка полисадников к зимнему сезону, альпинист, пени...)	130 000	109 999	20 001
ИТОГО содержание и ремонт	8 367 331	8 653 714	-286 383
Обслуживание подъездов			
Служба консьержей	3 220 572	3 220 572	0
Домофон	114 720	116 280	-1 560
Охрана	172 800	172 800	0
Вывоз мусора (с учетом контейнеров)	1 011 530	980 719	30 811
ИТОГО обслуживание подъездов	4 519 622	4 490 371	29 251
Ресурсоснабжающие организации			
Водоотведение, холодная вода (Водоканал)	1 700 000	1 897 960	-197 960
Мосэлектросбыт (ОДН)	529 765	408 015	121 750
ИТОГО РСО	2 229 765	2 305 975	-76 210
Обслуживание и ремонт шлагбаума			
Диспетчеризация	138 000	138 000	0
Ремонт и обслуживание	600 000	213 119	386 881
ИТОГО обслуживание шлагбаумов	738 000	351 119	386 881
ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ (факт прихода минус факт расхода)	15 854 718	15 801 179	53 539

В проверяемом периоде показана итоговая экономия сметы в размере **53 539** рублей, которая сформировалась из дефицита средств по статьям «Содержание и текущий ремонт» и «Ресурсоснабжающие организации» и профицита по статьям «Обслуживание подъездов» и «Обслуживание и ремонт шлагбаумов».

Дефицит по статье «Содержание и текущий ремонт» (286 383 рублей), образовался за счет превышения начислений:

- по оплате труда – 176 648 руб. - непредвиденные выплаты сотрудникам ТСЖ, не предусмотренные сметой (сантехник и дворник с оплатой труда 148 700 руб., премии сотрудникам ТСЖ - 27 948 руб.)

Статья сметы «Оплата труда», как правило, изменению в сторону увеличения не подлежит, однако могут возникнуть веские основания, например сложная жизненная ситуация работника, болезни, или срочные авральные работы, выполнить которые имеющимся персоналом ТСЖ не смогло. Предвидеть заранее подобные ситуации невозможно, поэтому решение об изменении статьи сметы принимают на заседании правления, с указанием источника выплаты. Иначе, проверяемый орган может отнести расходы сверх утвержденной сметы, не отвечающим Уставной деятельности ТСЖ и признать их необоснованными.



- по услугам технического персонала - 119 005 руб.

Дефицит средств вызван проведением работ по замене отводов на полотенцесушителях с привлечением сварщика.

Формально, это является нарушением порядка принятия решения о проведении работ. Однако, поскольку законодательство императивно определяет обязанность ТСЖ по проведению работ и услуг по текущему ремонту, ТСЖ, как правило, не привлекают к ответственности за такое нарушение, если:

- * доказан факт необходимости проведения таких работ;
- * собственники знали о необходимости их проведения;
- * доказан факт проведения таких работ.

- программно-техническое обеспечение – 51 450 руб.

Перерасход средств вызван срочной необходимостью обновления ПО «1С ВДГБ» и сайта ТСЖ (не обновлялся 4 года).

Дефицит средств по статье «Ресурсоснабжающие организации» в размере 76 210 рублей - это превышение расходов в адрес Водоканала. Спрогнозировать фактические расходы воды на год вперед, довольно затруднительно, так как они зависят и от промывок общедомовых систем, и от прорывов труб, и от неверных показаний индивидуальных счетчиков...

Заключение ревизионной комиссии:

Утверждение смет доходов и расходов отнесено к компетенции только общего собрания членов ТСЖ согласно п. 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ. Однако, смета - это только план предстоящих доходов и расходов, который должен поддаваться изменению и корректировке в ходе деятельности ТСЖ: аварии, срочные ремонты, ликвидации последствий непогоды и пр. Ввиду того, что дефицит средств отдельных статей погашался профицитом других статей сметы, **рекомендуем** утвердить на ОСС порядок перераспределения расходов по статьям сметы (увеличения одного вида расходов по смете за счет другого) при неизменной общей сумме финансирования сметы, либо прописать данный порядок в примечании к смете. При этом необходимо утвердить условия перераспределения, например, предельный размер перераспределения в процентах соответствующей статьи сметы.

В примечании к смете **рекомендуем** указать, что расходование средств по статье "Внеплановые расходы" производится на основании приказа председателя правления ТСЖ (или коллегиального решения членов правления товарищества). Это поможет ТСЖ в случае финансирования незапланированных расходов избежать обвинений в самодеятельности и нецелевом использовании средств.

11. ВЫВОДЫ

1. Признать смету доходов и расходов отвечающей экономическим требованиям работы ТСЖ.

2. Признать работу Правления ТСЖ «Дом на набережной» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии:  /А.Платов/

Член ревизионной комиссии:  /О.Мельникова/