

ОТЧЕТ
Ревизионной Комиссии
ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»
по результатам проверки финансово-
хозяйственной деятельности
за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023

г. Москва
2024

Оглавление

1.	Вводная часть.....	3
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	3
1.2	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	3
1.3	Методика ревизии	3
1.4	Направления и цели ревизии.....	4
1.5	Объекты ревизии	5
1.6	Условия проведения ревизии.	5
1.7	Используемые материалы.....	5
2.	Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ	6
3.	Судебные производства	6
4.	Ведение бухгалтерского учета	7
4.1.	Общие положения.....	7
4.2.	Учет основных средств.....	8
4.3.	Учет материалов.....	8
4.4.	Учет кассовых операций	8
4.5.	Учет операций по банковским счетам	9
4.6.	Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками	Ошибка! Закладка не определена.
4.7.	Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам	11
4.8.	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	12
4.9.	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	11
5.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности	13
5.1.	Информация по тарифам.....	13
5.2.	Информация по начислениям	14
5.3.	Информация по фонду капитального ремонта.....	15
5.4.	Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....	16
5.5.	Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.....	17
5.6.	Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСЖ.....	203
6.	Исполнение сметы доходов и расходов на 2022 год.....	21
7.	Анализ отчета Ревизионной комиссии.	26
8.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	26

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

В соответствии со статьей 150 Жилищного Кодекса ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества; представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Протоколом Общего собрания ТСЖ от 25.04.2023 были выбраны члены ревизионной комиссии. Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии Резанова Е.В.

Член ревизионной комиссии Кубиашвили А.О., Городкова И.Ю.

Дата начала ревизии: 15 февраля 2024 года

Дата окончания ревизии: 15 марта 2024 года

1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.01. 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

Председатель правления: Печерин Юрий Михайлович.

Члены правления

1. Боровиков Владимир Анатольевич
2. Кисляков Юрий Васильевич
3. Селиверстов Роман Владимирович
4. Стрельников Игорь Викторович
5. Субботина Ольга Ивановна
6. Приходько Борис Федорович.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Главного бухгалтера Звереву Елену Павловну.

1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющих 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 материалах. 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.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ производится с учетом специфики, масштабов деятельности, исходя из предварительной оценки проверяющими характера и материальности рисков, присущих проверяемым направлениям, а также имеющихся в распоряжении проверяющих ресурсов (человеческих, материальных и т.д.).

Проверка ТСЖ осуществлялась в два этапа:

1 этап:

- формирование и направление запросов в ТСЖ, охватывающих достаточно широкий спектр направлений финансово-хозяйственной деятельности, для предварительной идентификации наиболее материальных рисков;
- анализ и систематизация полученной на первом этапе информации:
 - ✓ углубленный анализ направлений с повышенным риском (дополнительные проверочные процедуры, в том числе направление дополнительных запросов, проведение документальной проверки и анализа обработка данных и т.д.);
 - ✓ идентификация и анализ причин наиболее материальных рисков/нарушений, а также связей данных рисков между собой;
 - ✓ вынесение рекомендаций по устранению выявленных рисков/нарушений.

Использовались следующие методы проверки/изучения:

- ✓ анализ данных учета: изучение остатков на счетах/аналитических субсчетах, составляющих данных остатков, динамики остатков в течение проверяемого периода и т.д.;
- ✓ документальная проверка операций, на выборочной основе. В состав выборки были включены: операции, которые потенциально несут наибольший риск (самые крупные, необычные и подозрительные операции), случайным образом выбранные операции (анализ таких операций способен выявить системные риски, заложенные в процесс).
- ✓ оценка качества систем, процессов и процедур, а также анализ организационных структур и их достаточности для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ надлежащим образом;
- ✓ оценка качества управления (адекватность подходов руководства и работников ТСЖ к рискам и методам контроля за ними).

2 этап:

- ✓ По результатам проверки был сформирован Отчет проверки и Заключение Ревизионной комиссии. Нарушения и недостатки, отраженные в данных документах, имеют фактическое подтверждение и должны храниться не менее 5 лет.

1.4 Направления и цели ревизии.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

1. Сохранность, техническое состояние и использование активов, операции по их поступлению и расходованию.
2. Сохранность и использование материальных ценностей, а также операции по их поступлению и расходованию.
3. Соблюдение установленных цен и тарифов на ЖКУ.
4. Начисление платы за недвижимость собственникам.
5. Определение размера и корректировка вознаграждения обслуживающего персонала.
6. Проведение кассовых и банковских операций.

7. Расчеты с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, бюджетными и коммерческими структурами.
8. Использование целевого финансирования.
9. Достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности
10. Порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности

Целью ревизии являлись ответы на следующие, поставленные вопросы:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ в 2023 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2023 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2023 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.
7. Исполнения сметы доходов и расходов за 2023 год.

1.6 Условия проведения ревизии.

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.

Место проведения ревизии: г. Москва, ул. Хачатуряна дом 12 корпус 3 помещение ТСЖ.

1.7 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- ✓ Устав ТСЖ, учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
- ✓ Протокол Общего собрания членов ТСЖ за 2023 год;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2023 год;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2023 год;
- ✓ Трудовые контракты, договора гражданско-правового характера, приказы, заявления, доп. соглашения, договора о материальной ответственности, должностные инструкции;
- ✓ Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- ✓ Приказы по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;

- ✓ Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими прочими контрагентами, заключенные в 2023 г., а также пролонгированные договора, действующие в 2023 году;
- ✓ Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность.
- ✓ Материалы по судебным искам;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация за 2023 год, в том числе:
 - ведомости по начислению заработной платы, отпускных;
 - начисление налогов от фонда оплаты труда;
 - авансовые отчеты с приложениями;
 - акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
 - товарные чеки, приходно/расходные товарные накладные,
 - платежные ведомости;
 - акты выполненных работ, счета-фактуры;
 - сметы расходов;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - начисление и перечисление налогов в бюджет и внебюджетные фонды.
- ✓ Прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

- Правоустанавливающие документы, первичные документы бухгалтерского учета, налоговые декларации и расчеты, представлены в полном объеме.
- Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в надлежащем виде.
- Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

2. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ.

С 01.09.2014 ТСЖ является видом юридического лица в организационно-правовой форме ТСН, деятельность ТСЖ по управлению многоквартирным домом регулируется нормами Жилищного кодекса РФ, а его гражданско-правовой статус определяется в соответствии с гл. 4 ГК РФ.

3. Судебные производства

В 2023 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

В 2023 году были проведены следующие мероприятия в судах разных инстанций:

Таблица 1

Иск о признании решения общего собрания 2022г. не действительным, Истец Захарова, ответчик ТСЖ «ТСЖ НАШ ДОМ»				
Дата/время	Суд	Снадия	Результат	Основание
05.12.2022 14:30	Бутырский районный суд г. Москвы	Беседа	Проведена	
22.12.2022 16:40	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Отложено	Истребование доказательств
07.02.2023 16:30	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Отложено	Истребование доказательств
16.03.2023 12:00	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Отложено	Истребование доказательств
18.04.2023 10:00	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Отложено	Иные причины

23.05.2023 16:30	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Отложено	Истребование доказательств
16.06.2023 10:00	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Отложено	Истребование доказательств
25.07.2023 15:15	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Отложено	Истребование доказательств
29.08.2023 14:00	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Перерыв	
31.08.2023 10:30	Бутырский районный суд г. Москвы	Судебное заседание	Рассмотрение завершено	В иске отказать.

31.08.2023 года вынесено решение, по которому Захаровой Н.В. В иске отказать. (решение вступило в силу). Захаровой Н.В. Была подана апелляционная жалоба (отказано в принятии). Так же Захаровой Н.В. Были поданы жалобы в Кассационный суд, по решениям по собраниям 2020, 2021 года - Кассационный суд в удовлетворении жалобы отказал.

В 2023 году каждый квартал направлялись уведомления-претензии о наличии задолженности по квартирам - должникам с предложением досудебного урегулирования задолженности. В результате проводимой работы в суд было передано только 1 дело, по кв. 3.

Должники имеющие задолженность более 3-х месяцев.

Таблица № 2

Квартира	Долг на конец	Кол-во месяцев долга
3	134 988.96	32
39	25 123.28	3
63	70 168.74	7
99	37 018.95	3
114	52 587.25	4
168	63 634.90	5
204	72 799.35	6
258	102 955.59	10
288	95 669.74	24
ИТОГО ДОЛГ	654 946.76	

Общее количество должников (с задолженностью более 3-х месяцев) в 2023г., по сравнению с 2022 г. (10 чел.), изменилось и составило 9 человек. Суммарная задолженность на 31.12.2022 составила 654 946,76 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

- Общая сумма расходов ТСЖ на юридические услуги юриста в рамках соглашения об оказании юридической помощи в сумме 324 000,00 рублей
- Просроченная задолженность имеет тенденцию на снижение.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности жильцов с решением вопросов в судебном и досудебном порядке. Рассылать уведомления о задолженности с большей регулярностью.

4. Ведение бухгалтерского учета

4.1. Общие положения

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление ФНС №15 по г. Москва б/н от 20.04.2007 г).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С и ПО «Домовладелец»).

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

Учетная политика ТСЖ применяемая в проверяемом периоде, была принята на 2023 год.

Заключение ревизионной комиссии:

- Способы ведения бухгалтерского учета учитывают специфику деятельности ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Ревизионная комиссия рекомендует разработать и внедрить новую учетную политику на 2024 год, с учетом новых изменений и положений ФСБУ.

4.2. Учет основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ФСБУ 6/2020).

Заключение ревизионной комиссии:

- Показатели бухгалтерской отчетности и бухгалтерского учета, в части основных средств, соответствуют нормам законодательства и принятой Учетной политики.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Привести в соответствие новым положениям ФСБУ учет основных средств.

4.3. Учет материалов

Материалы, в большей степени, приобретались через подотчетное лицо, с отражением в бухгалтерском учете на основании представленных товарных и кассовых чеков. Материалы, приобретаемые, как через подотчетное лицо, так и непосредственно у поставщиков, списываются на счет учета 10 «Материалы» в количественной и суммовой оценке. Далее оприходование осуществляется непосредственно на счета затрат с распределением на статьи затрат в рамках утвержденной сметы.

Заключение ревизионной комиссии:

- ❖ Порядок списания материалов в разрезе видов и направленности расходов соответствует целям и статьям расходования в соответствии с правилами ФСБУ 5/2019.

4.4. Учет кассовых операций

Материально ответственным лицом за кассовые операции являлся председатель правления ТСЖ г-н Печорин Ю.М.

В 2023 году кассовые операции проводились один раз, для оплаты электрогазосварочных работ по договору подряда. Деньги были внесены в кассу из подотчетных средств и выданы по расходному ордеру. Все расчеты по перечислению заработной платы и подотчетных средств производятся на личные банковские карты сотрудников и лиц, привлекаемых по договорам подряда.

Заключение ревизионной комиссии:

- Все выплаты персоналу по зарплате и выдаче подотчетных средств переведены на безналичный расчет в полном объеме.

4.5. Учет операций по банковским счетам

В проверяемом периоде ТСЖ имело два открытых расчетных счета:

- ✓ Расчетный в ПАО СБЕРБАНК
- ✓ Специальный счет на капремонт ПАО СБЕРБАНК

Таблица № 3

По банковским счетам ТСЖ	Остаток на 01.01.2023г.	Доход	Расход	Остаток на 31.12.2023 г.
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	172 134.55	33 432 991.99	33 599 580.61	5 545.93
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	18 315 192.11	8 207 252.72	500 080.00	26 022 364.83
Итого	18 487 326.66	41 640 244.71	34 099 660.61	26 027 910.76

Движение безналичных денежных средств ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ" по банковским счетам за 2023 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 4

Расчетный в ПАО СБЕРБАНК		Поступления	Списание
ДОХОДЫ		33 432 991.89	
Статьи движения денежных средств	ПОКУПАТЕЛИ	222 423.72	
Расчеты по агентскому вознаграждению	Ростелеком	73 390.75	
Расчеты по Мосгазу	Мосгаз	69 589.80	
Расчеты по ИНГРУПП	ИНГРУПП	44 000.00	
Расчеты с жильцами. ПЕНИ	Жильцы ТСЖ	35 443.17	
ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКОВ в т.ч.		33 210 568.27	
Городские льготы по оплате ЖКУ	ГКУ ГЦЖС	2 878 400.74	
Квартплата. Коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	30 332 167.53	
РАСХОДЫ			33 599 580.61
Статьи движения денежных средств	ПОСТАВЩИКИ		
РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД			12 429 540.06
Вывоз КГМ и ТБО	Экотехпром		1 144 807.17
Выдано под отчет	Дзидзигури Б.Д.		230 000.00
ЛИФТ ТО	ТЕХКОМПЛЕКТ		766 067.30
Эл.энергия	МОСЭНЕРГОСБЫТ		1 274 792.16
Освещение МОП	ИП Лукьянченко В.М		27 025.00
Освещение МОП	ИП Лукьянченко И.А.		7 969.75
Приобретение оборудования перфоратор	КРЮГЕР ПРО		8 890.00
Приобретение сварочного оборудования	Ситилинк		8 699.00
Противопожарная защита	ВЫСОТА		264 000.00
Поверка приборов учета	НТ ООО		12 090.00
Поверка метрологическая УУТЭ	Доступные бытовые услуги		56 100.00
Поверка ОД приборов учета	ТМ Электро		45 000.00
Замена ковровых покрытий в подъездах	ИП Тычинкин А.И.		68 715.21

Замена ковровых покрытий в подъездах	ИП Лобанова Е.А.		30 376.41
ТО АСКУЭ	ГОРЭНЕРГОСЕРВИС		100 103.85
РАСХОДЫ НА ЗАРПЛАТУ И ВЗНОСЫ			
Зарплата банк	Сотрудники ТСЖ		6 014 427.78
ФОТ НДФЛ	МИ ФНС России по управлению долгом		741 850.00
ФОТ Взносы Страховые.	МИ ФНС России по управлению долгом		1 628 626.43
ПРОЧИЕ			172 917.67
Госпошлина.Судебные издержки	ул. Хачатуряна, д.12.к.3.кв.3		1 741.72
Комиссия банка	ПАО Сбербанк России		68 548.95
Компенсация использования личного имущества	сотрудники ТСЖ		60 000.00
Налог УСН	МИ ФНС России по управлению долгом		42 627.00
УПРАВЛЕНИЕ			138 690.74
Программное обеспечение	Легпромсофт		61 424.00
Программное обеспечение	1С-Рарус ИТС		16 322.00
Программное обеспечение	СКБ Контур		1 900.00
Программное обеспечение	Софт Лайн Интернет Трейд		3 736.43
Программное обеспечение	Формула ИТ		6 900.00
Программное обеспечение	ЦВ ЭП		1 500.00
Услуги связи	МГТС		20 000.00
Услуги связи	ВымпелКом		25 000.00
Услуги связи	Ростелеком		309.31
Услуги связи	РСИЦ		1 599.00
СОДЕРЖАНИЕ ЖФ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			3 033 474.00
Обслуживание антенны	Антенна Ростелеком		90 870.00
Обслуживание антенны	ГКС/Спецтелеприем		477 204.00
Обслуживание запирающего устройства	ИП Дьячкова А.Г.		209 400.00
Обслуживание системы авт. откр. ворот	ИП Дьячкова А.Г.		144 000.00
Охрана КПП	Вымпел-Гранит		2 112 000.00
РСО Комунальные услуги			17 824 958.14
Водоснабжение	МОСВОДОСБЫТ		3 141 807.98
Горячая вода	МОЭК ГВС		5 137 658.25
Отопление	МОЭК ТЭ		9 545 491.91
ИТОГО РАСХОДЫ			33 599 580.61
ВСЕГО		33 432 991,99	33 599 580.61
Остаток на счете на 01.01.2023		172 134.55	
Остаток на счете на 31.12.2022		5 545.93	

Капремонт ПАО СБЕРБАНК			
Остаток на счете на 01.01.2023	18 315 192.11	Поступления	Списание
		8 207 252.72	080.00
% банка по капремонту	ПАО СБЕРБАНК	1 373 633.89	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	790 046.17	
Расчеты с жильцами. Кап.ремонт	Жильцы ТСЖ	6 043 572.76	
Противопожарные двери	ИП Беляков К.М.		45 500.00
КР бетонных блоков на крыше дома	СЗ Овчинников П.В.		178 000.00
Капремонт лифтовых шахт на кровле	СЗ Аникович А.А.		107 200.00
КапРемонт Лифтов	ТЕХКОМПЛЕКТ		169 380.00
Итого		8 207 252.82	500 080.00
Остаток на счете на 31.12.2022	26 022 364.93		
Всего по всем счетам		41 640 244.61	34 099 660.61

Остатки денежных средств на 01.01.2023 составляли 18 487 326.66 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт - 18 315 192.11 рублей.

Остатки денежных средств на 31.12.2023 составляли 26 027 910.76 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 26 022 364.83 рублей.

Заключение ревизионной комиссии:

- Банковские операции оформлялись должным образом, с наличием всех подписей лиц, санкционирующих поступление и расходование безналичных денежных средств.

4.6. Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам

Расчеты с подотчетными лицами, соответствуют деятельности ТСЖ. К авансовым отчетам прилагались все оправдательные документы с приложением товарных и кассовых чеков.

Заключение ревизионной комиссии:

- Авансовые отчеты подотчетными лицами оформлялись с приложением всех первичных документов.

4.7. Ведение кадрового учета и расчетов с работниками

Ведение в действие Закона №348-ФЗ с 1 января 2017 г. дает право работодателям - субъектам малого предпринимательства, отнесенным к микропредприятиям, упростить свой кадровый документооборот. Таким образом, субъекты малого предпринимательства, отнесенные к микропредприятиям, имеют право отказаться от ведения внутренних кадровых документов, содержащих нормы трудового права, но взамен эти нормы они обязаны включить в типовой трудовой договор, заключаемый с работником.

Трудовые отношения - это отношения, основанные на соглашении между работником и работодателем о личном выполнении работником за плату трудовой функции (работы по должности в соответствии со штатным расписанием, профессии, специальности с указанием квалификации; конкретного вида поручаемой работнику работы), подчинении работника правилам внутреннего трудового распорядка при обеспечении работодателем условий труда, предусмотренных трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами,

содержащими нормы трудового права, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, трудовым договором.

Штатными сотрудниками на момент проведения проверки являлись 6 человек, Председатель правления ТСЖ (выборная должность) и один внутренний совместитель.

Все сотрудники имеют заключенный с ТСЖ трудовой договор, должностную инструкцию, перечень обязанностей. Учет отпусков ведется в программе 1С, в оперативной таблице учета отпусков, информация о предоставленных отпусках заносится в личные карточки сотрудников.

ТСЖ заключались договора подряда с гражданами РФ и иностранными физическими лицами на работы по содержанию и обслуживанию МКД и прилегающей территории. Всего были заключены договора с 11 физическими лицами.

В текущем году по просьбе главного бухгалтера и решению правления от 12.04.2022г. была создана штатная единица - секретарь делопроизводитель, для снятия возросшей нагрузки с главного бухгалтера. Заключен договор подряда с самозанятым сотрудником. Средства на оплату данной штатной единицы были изысканы за счет уменьшения оклада главного бухгалтера, упразднения штатной единицы кадровик-делопроизводитель и снижения за счет этого суммы страховых взносов. Данные по зарплате представлены в таблице № 5.

Таблица 5

Распределение зарплаты по статьям и виду трудовых отношений		
СОДЕРЖАНИЕ ЖФ		
Зарплата уборщиков мусорокамер	Договор подряда	839 500.00
Зарплата слесарь сантехник	Трудовой договор	495 044.33
Зарплата слесарь электрик	Трудовой договор	820 588.75
Зарплата уборщиц подъездов	Договор подряда	610 130.00
Зарплата Бухгалтер	Трудовой договор	784 483.08
Зарплата Паспортистка	Трудовой договор	167 935.14
Зарплата Председатель	вознаграждение	960 000.00
Зарплата Управляющий	Трудовой договор	979 283.48
Зарплата Юрист	Трудовой договор	277 009.27
Зарплата Кадры-Делопроизводство		222 150.00
СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
Зарплата Дворник	Договор подряда	211 400.00
Зарплата Садовник	Договор подряда	35 500.00
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ		
Зарплата Делопроизводство	Договор подряда	71 500.00
Зарплата Ответственный за ПБ	внутр. Совместительство	42 000.00
Зарплата Юрист	Трудовой договор	74 382.14
Мотивационные выплаты		
Материальная помощь	решение правления	10 000.00
Премия	решение правления	155 371.59
Итого на зарплату		6 756 277.78
Страховые взносы начисл.		1 750 697.60
Всего на зарплату и страхов. взносы		8 506 975.38

Заключение ревизионной комиссии:

- Привлечение иностранной рабочей силы оформлялось договорами подряда, с указанием соответствующего вида работ, по итогам месяца формировались акты выполненных работ.
- Все акты выполненных работ санкционированы ответственными работниками, наделенными соответствующими полномочиями.
- Договора подряда заключенные с гражданами, имеющими статус самозанятых, выполнены в рамках законодательства, имеют обязательные чеки на оплату работ.

- Штатное расписание в 2023 году составлено с учетом замечаний ревизионной комиссии прошлых лет.
- По рекомендации ревизионной комиссии в смету была внесена статья для премирования сотрудников по решению правления. Мотивационные выплаты производились из средств этой статьи сметы.
- Задолженности по страховым взносам и НДФЛ на 31.12.2023 года ТСЖ не имеет.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Предусмотреть график отпусков сотрудников и соблюдать согласно ему выход сотрудников в отпуска в соответствии с трудовым законодательством.

5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

5.1. Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ в 2022 г. приведена в Таблице №6

N	Услуга (Полное наименование)	Ед.изм.	ТАРИФ
1	Содержание ж/ф (1-й этаж)	Руб/м.кв.	26,50
2	Содержание ж/ф (2-й этаж и выше)	Руб/м.кв.	31,63
3	Сбор на капитальный ремонт дома	кв.м.	24,09
4	Обращение с Твердыми Коммунальными Отходами	Куб.м	841,77
5	Холодное водоснабжение	Руб/м.куб.	50,93
6	Горячее водоснабжение	Руб/м.куб.	243,16
7	Водоотведение	Руб/м.куб.	39,97
8	Отопление	Руб/Гкалл/кв.м.	2912,53

Таблица №2

N	Услуга (Полное наименование)	Ед.изм.	Сокращенное в квитанции	ТАРИФ
1	Содержание КПП	абонент	Содержание КПП	550
2	Содержание земельного участка	Кв.м	Содержание зем. уч.	2,60
3	Обслуживание запирающего устройства	абонент	Обсл.зап.уст.	52
4	Система автоматического открывания ворот и шлагбаума.	абонент	Система автом.	36
5	Управленческие Расходы	абонент	Управл. Расходы	100
6	Антенна Ростелеком	абонент	АНТЕНА	260
	Антенна Спецтелеприем	абонент	Антенна	200

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие

Постановлениями Правительства г. Москвы:

1. Приложение 1 Департамента экономической политики и развития г. Москвы № 285-ТР от 17.11.2022(ХВ и ВО)
2. Приложение 1 к приказу Департамента экономической политики и развития г. Москвы № 288ТР от 17.11.2022 (ГВ)
3. Приложение 3 к приказу Департамента экономической политики и развития г. Москвы № 286 от 17.11.2022 (ТЭ)
4. Приложение к приказу Департамента экономической политики и развития г. Москвы № 186 ТР от 15.11.2022 (ТБО)
5. Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 15 ноября 2022 года № 2467-ПП

5.2. Информация по начислениям

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- на 01.01.2023 - **2 783 523.57** руб., в том числе **2 163 859.65**руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 543 056,56 руб. за капитальный ремонт. Долг прошлых периодов на начало года составлял 505 570, руб.
- Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ и доп.услуг на 31.12.2023 - **2 287 493,30 руб.** в т.ч.- **1 262 489.13** руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также **703 741.93** руб. за капитальный ремонт, с учетом начислений за декабрь 2023г.

В 2023 г. задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила **251 461.87** руб. и **69 802.37** по капремонту. Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ (**321 264.24** руб.) погашена в феврале 2024г. Наблюдается тенденция к снижению задолженности по оплате.

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ приведена в Таблице №7

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2023 г. (руб.)	Начислено собственникам за 2023 г.(руб.)	Получено на счет ТСЖ в 2023г.(руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2023г. (руб.)
1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:	295 974.23	3 693 736.92	3 668 446.91	321 264.24
1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	238 713.26	2 891 149.35	2 878 400.74	251 461.87
Содержание и ремонт жил.фонда	72 401.11	919 631.49	918 313.26	73 719.34
Отопление	98 584.92	1 224 900.43	1 213 470.18	110 015.17
Горячее водоснабжение	35 001.72	447 872.62	447 872.62	35 001.72
Холодное водоснабжение	17 418.66	125 816.67	125 816.67	17 418.66
Водоотведение	15 306.85	172 928.14	172 928.01	15 306.98
1.2. Капремонт льготы ГЦЖС	57 260.97	802 587.57	790 046.17	69 802.37
2. Жильцы ТСЖ, в том числе:	2 783 523.57	35 635 055.14	36 375 740.29	1 966 231.06
2.1. Квартплата и комм.услуги:	2 163 859.65	29 430 797.01	30 332 167.53	1 262 489.13
Содержание жилого фонда	458 964.43	10 376 509.71	10 487 961.69	347 512.45
Управленческие расходы	331 482.28	402 000.00	596 754.35	136 727.93
Обслуживание запир.устр.	17 335.88	208 416.00	216 149.18	9 602.70
Система автомат откр.ворот	11 954.00	144 000.00	151 123.55	4 830.45
Содержание КПП	141 288.45	2 140 606.45	2 228 443.14	53 451.76
Содержание земельн. участка	65 542.44	753 629.92	798 573.03	20 599.33
Антенна	176 136.70	676 255.00	699 532.63	152 859.07
Отопление	575 404.78	8 346 637.31	8 471 235.63	450 806.46
Горячее водоснабжение	237 603.21	3 748 010.20	3 950 435.97	35 177.44
Холодное водоснабжение	45 403.75	1 133 150.89	1 138 312.43	40 242.21
Водоотведение	102 743.73	1 501 581.53	1 593 645.93	10 679.33
2.2.Капитальный ремонт	543 056.56	6 204 258.13	6 043 572.76	703 741.93
2.3.Прочие	76 607.36	1 721 461.16	1 713 708.61	84 359.91
%банка по капремонту	-	1 373 633.89	1 373 633.89	
Пени по квартплате	48 169.75	43 142.54	35 443.17	55 869.12
Невыясненная сумма	7 404.25			7 404.25
Начисление/ Возврат госпошл.	993.36	1 741.72		2 735.08
Расчеты по ИНГРУП	20 040.00	23 960.00	44 000.00	0.00
Расчеты по Мосгазу	0	92 786.40	69 589.80	23 196.60
Расчеты по агентск. вознагражд.	10 250.50	68 545.61	73 390.75	5 405.36
Взаимозачет с ГКС, спецтелеприем	-	117 651.00	117 651.00	
ИТОГО	3 079 497.80	39 328 792.06	41 640 244.81	2 287 495.30

Заключение ревизионной комиссии:

- Размер общей задолженности собственников и членов ТСЖ за 2023 год имеет динамику на снижение.
- Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
- Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ (**321 264.24** руб.) погашена в феврале 2024г. Наблюдается тенденция к снижению задолженности по оплате.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками и членами ТСЖ ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания пени, а так же регулярно высылать должникам более одного месяца напоминание о задолженности. Должникам более 3-х месяцев направлять досудебные предупреждения.
- ❖ Правлению ТСЖ усилить практику взыскания задолженности через судебные органы.

5.3. Информация по фонду капитального ремонта

Задолженность на 01.01.2023 года по оплате в фонд капитального ремонта составляла 600 317,53 руб. в том числе от собственников в сумме 543 056.56 руб. рублей, задолженность по льготам от ГКУ ГЦЖС в сумме 57 260.97 рублей.

Начисления по фонду капитального ремонта за 2023 года составили 7 006 845,70 рублей, в том числе льготы от ГКУ ГЦЖС в сумме 802 587.57 рублей.

Поступление и расходование средств, в разрезе источников финансирования и в разрезе видов работ, представлено в нижеследующей таблице 8.

Таблица № 8

Капремонт СБЕРБАНК ПАО			
Остаток на счете на 01.01.2023	18 315 192.11	Поступления	Списания
Источники поступлений средств	Плательщики	8 207 252.72	
% банка по капремонту	СБЕРБАНК ПАО	1 373 633.89	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	790 046.07	
Расчеты с жильцами. Кап. ремонт	Жильцы ТСЖ	6 043 572.76	
Наименование работ по капремонту	Поставщики		500 080.00
КР Лифт	ТЕХКОМПЛЕКТ		169 380.00
Монтаж, изготовление и установка противопожарных дверей	ИП Беляков К.М.		45 500.00
Капитальный ремонт лифтовых шахт на кровле 5,6 подъездов	СЗ Аникович А.А.		107 200.00
Капитальный ремонт бетонных блоков на крыше дома для установки конструкций ограждения	СЗ Овчинников Павел Владимирович		178 000.00
Итого		8 207 252.72	500 080.00
Остаток на счете на 31.12.2023	26 022 364.83		

Остаток средств фонда капитального ремонта по состоянию на 31.12.2023 года составил **26 022 364.83** рублей остатка на специальном счете, и **703 741.93** рублей задолженности по взносам со стороны жильцов ТСЖ и **69 802.37** руб. от ГКУ ГЦЖС по льготам. За счет % на неснижаемый остаток в банке поступило 1 373 633.89 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

- Средства фонда капитального ремонта расходовались по назначению. С основного счета на спецсчет капремонта средства переводились регулярно по мере поступления.

5.4. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками)

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 24 903 065.46 рублей.

На коммунальные ресурсы расходы составили 17 824 958.14 руб. Остаток задолженности на 31.12.2023г. составляют начисления за декабрь, которые ТСЖ оплатило в январе.

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в таблице9

Таблица №9

Поставщики (Подрядчики)	Вид работ (услуг)	Остаток задолженности на 01.02.2023 руб.	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженности на 31.12.2023
Содержание жилого помещения					
ВЫСОТА	ТО сист.пож.защ.	22 000.00	264 000.00	264 000.00	22 000.00
ГОРЭНЕРГОСЕРВИС	ТО системы учета энергоресурсов		109 204.20	100 103.85	9 100.35
Доступные бытовые услуги	метеорологическая поверка УУТЭ		56 100.00	56 100.00	
ИП Лобанова Е.А	Замена ковриков в подъздах		40 662.93	25 876.41	14 786.52
ИП Тычинкин А.И.	Замена ковриков в подъздах	7 393.26	61 321.95	68 715.21	- 0.00
ИП Лукьянченко В. М.	лампы для МОП		31 205.00	27 025.00	4 180.00
ИП Лукьянчикова И. А.	лампы для МОП		33 069.75	22 669.75	10 400.00
КРЮГЕР ПРО	перфоратор электрический		8 890.00	8 890.00	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	214 828.51	1 280 212.80	1 274 792.16	220 249.15
НТ ООО	Лабораторная проверка приборов электроизм. Блок питания Бпи-3В		12 090.00	12 090.00	
Ситилинк	сварочный аппарат , электроды,		8 699.00	8 699.00	
ТЕХКОМПЛЕКТ	ТО лифтов		919 280.76	842 674.03	76 606.73
ТМ-ЭЛЕКТРО	поверка приборов учета		45 000.00	45 000.00	
ЦЕНТР КЛИМАТА	очистка и заправка кондиционера		4 500.00	4 500.00	
Экотехпром	Вывоз мусора(Обращение с ТКО)	103 706.06	946 822.87	1 050 528.93	
ЭКОТЕХПРОМ АО	Вывоз мусора(Обращение с ТКО)		191 250.14	94 278.24	96 971.90
Управленческие расходы					
1С-Рарус ИТС	Программное обеспечение и сопровождение 1С ИТС		16 322.00	16 322.00	
Легпромсофт	Программное обеспечение и сопровождение программа Домовладелец		61 424.00	61 424.00	
ВымпелКом	услуги связи		24 390.75	25 000.00	- 609.25
МГТС	Услуги связи	802.37	20 199.59	20 000.00	1 001.96
Ростелеком	Услуги связи	47.23	262.08	309.31	
РСИЦ	Программное обеспечение и сопровождение		1 599.00	1 599.00	

СКБ Контур ДИАДОК	Программное обеспечение и сопровождение		1 900.00	1 900.00	
СофтЛайн Интернет Трейд	Программное обеспечение и сопровождение		3 736.43	3 736.43	
Формула ИТ	Программное обеспечение и сопровождение		6 900.00	6 900.00	
ЦВ ЭП 2	Программное обеспечение и сопровождение		1 500.00	1 500.00	
Дополнительные услуги					
ИП Дьячкова А.Г.	Обслуживание запирающего устройства	17 450.00	209 400.00	209 400.00	17 450.00
ИП Дьячкова А.Г.	Система автоматического открывания ворот	12 000.00	144 000.00	144 000.00	12 000.00
Вымпел-Гранит	Содержание КПП		2 112 000.00	2 112 000.00	
ГКС	Антенна	41 124.00	331 200.00	372 324.00	
Ростелеком Макрорегиональный Филиал "Москва"	Антенна	8 450.00	98 540.00	90 870.00	16 120.00
СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенна		139 680.00	104 880.00	34 800.00
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ					
МОСВОДОКАНАЛ	ХВС и водоотведение	284 283.66	3 131 099.25	3 141 807.98	273 574.93
МОЭК ТЭ	отопление	1 817 110.32	7 745 036.36	9 545 491.91	16 654.77
МОЭК ГВС	ГВС	519 858.62	5 130 056.11	5 137 658.25	512 256.48
Итого		3 049 054.03	23 191554.97	24 903 065.46	1 337 543.54

Заключение ревизионной комиссии:

- ✓ Поступившие средства учтены в бухгалтерском учете в полном объеме и отражены на соответствующих счетах.
- ✓ Расходование средств на расчеты с поставщиками осуществлялось на основании выставленных счетов(актов), подтверждающие первичные документы были предоставлены к проверке в полном объеме.
- ✓ Задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями и прочими поставщиками на конец года составляет 1 337 543,54 руб., в основном это суммы начисленные за декабрь 2023 года и подлежащие оплате в январе. В то же время долг собственников перед ТСЖ составляет 2 287 495.30 руб., что вполне сопоставимо с сумой задолженности поставщикам.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
- ❖ Работы по ремонту внутридомовых инженерных систем проводить за счет средств фонда капитального ремонта.

5.5. Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.

Начисление за коммунальные ресурсы велось в соответствии с утвержденными тарифами г. Москвы. Начисление за отопление производилось равными долями в течении года, оплата за отопление поставщику велась по выставленным счетам ресурсоснабжающей организацией МОЭК ежемесячно, равными долями, определенными как средняя сумма по потреблению предыдущего года, с последующей корректировкой в декабре по фактически поставленным Гкалл.

Начисления по водоснабжению и водоотведению собственникам производится по квартирным приборам учета в тех квартирах, где они установлены, и по нормативу на количество проживающих

в тех квартирах, где счетчиков нет. В 2023 году в соответствии с положениями 354 пп начисления по нормативу проводились с коэффициентом 1,5, а с октября 2023 г. с коэффициентом 3. Данная мера способствовала принятию решения собственниками установить водосчетчики.

С июня 2023 года ТСЖ перешло на общегородскую систему выставления счетов по квартплате и коммунальным услугам. Квитанции раздаются 12 числа текущего месяца с учетом воды по счетчикам за предыдущий месяц. Сбор средств по выставленным счетам осуществляется до 10 числа следующего месяца. Показания счетчиков собираются в период с 20 числа текущего месяца по 5 число последующего.

Анализ начислений собственников и поставщиков в разрезе поступлений и оплат приведены в таблице 10.

Таблица №10

Ресурсоснабжающая организация	Начислено собственникам (руб.)	Получено от собственников (руб.)	Начислено поставщиками (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)
1	2	3	4	5
МОЭК отопление	9 571 537.74	9 578 928.68	7 745 036.36	9 545 491.91
МОЭК ГВС	4 195 882.82	4 398 308.59	5 130 046.11	5 137 658.25
Мосводоканал ХВС	1 258 967.56	1 264 129.10	1 281 140.64	1 265 238.50
Мосводоканал ВО	1 674 509.67	1 766 573.94	1 849 958.61	1 876 569.48
Итого:	16 700 897.79	17 007 940.31	16 006 181.72	17 824 958.14

Данные по количественному потреблению в разрезе периодов (месяц) по вышеперечисленным поставщикам коммунальных услуг (без учета льгот) представлены в нижеследующих таблицах. В представленных ниже таблицах приведены данные по размеру начисленных собственникам и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг оплаченных поставщикам.

Таблица №11

период	Предъявлено к оплате поставщиками по ОДСчетчикам			Начислено собственникам жилых и нежилых помещений по ИПУ и нормативу			Разница поставщики-собственники		
	ВО по акту Мосводок.	ХВС по акту Мосводок.	ГВС воды по акту МОЭК	ВО	ХВС	ГВС	ВО	ХВС	ГВС
2023	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.	Куб м.
1	4 790.93	2 653	2 137.93	3 852.54	2 170.14	1 682.40	938.39	482.87	455.53
2	3 793.95	1 782	2 011.95	3 810.04	2 059.71	1 750.33	-16.09	- 277.71	261.62
3	4 403.33	2 394	2 009.33	3 748.69	2 159.91	1 588.78	654.64	234.09	420.56
4	3 754.37	1 709	2 045.37	3 744.31	2 123.50	1 620.81	10.06	- 414.50	424.57
5	4 163.50	2 162	2 001.50	3 587.08	2 046.70	1 540.38	576.42	115.30	461.12
6	3 766.02	1 996	1 770.02	4 867.64	2 899.10	1 968.54	-1101.62	- 903.10	- 198.51
7	3 690.73	2 127	1 563.73	3 357.15	2 073.48	1 283.67	333.58	53.52	280.06
8	3 338.95	1 969	1 369.95	2 726.19	1 670.75	1 055.44	612.76	298.25	314.51
9	2 935.38	2 015	920.38	3 506.95	2 258.77	1 248.18	-571.57	- 243.77	- 327.80
10	3 537.56	1 962	1 575.56	3 779.51	2 256.22	1 523.29	-241.95	- 294.22	52.27
11	4 000.08	2 239	1 761.08	4 674.46	2 719.37	1 955.10	-674.39	- 480.37	- 194.02
12	4 108.88	2 147	1 961.94	4 320.07	2 449.05	1 871.02	-211.20	- 302.12	90.92
ИТОГО в год	46 283.68	25 154.93	21 128.75	45 974.63	26 886.70	19 087.93	309.05	-1 731.77	2 040.82

Данные по рублевому потреблению по вышеприведенным поставщикам коммунальных услуг представлены в Таблице 12

Таблица 12

2023 год	Предъявлено к оплате поставщиками			Начислено собственникам		
	Мосводоканал В том числе:		МОЭК	предъявленная к оплате собственникам		
	Мосводок. ВО	Мосводок. ХВС	МОЭК ГВС	Сумма ВО	Сумма ХВС	Сумма ГВС
	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Итого в год	1 849 958.61	1 281 140.64	5 130 056.11	1 878 889.05	1 419 249.30	4 641 444.02

Данные по потреблению в рублевом эквиваленте и Гкалл. и начислениям собственникам по отоплению, а также расчет для корректировки по отоплению за 2023 год приведены в таблице 14
Таблица 14

Расчет для проведения корректировки по МКД по адресу ул. Хачатуряна, д.12, корп.3. ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ" за период 2023г.

Период	Фактическое потребление тепловой энергии по показаниям ОДПУ за период январь - декабрь 2023г		Начислено собственникам жилых и нежилых помещений за период январь -декабрь 2023г			Оплачено поставщику	Сумма к корректировке по МКД за период январь - декабрь 2023г	
	Гкалл	Руб.	Гкалл	Гкалл норм	Руб.		Гкалл	Руб.
долг по оплате за 2022г.		1 817 110.32						
Январь 2023г.	469.887	1 368 559.96	269.805	0.011	785 816.03	320 000.00	200.082	582 743.94
Февраль 2023г.	407.976	1 188 242.32	269.805	0.011	785 816.03	1 432 786.70	138.171	402 426.29
Март 2023г.	347.203	1 011 239.14	269.805	0.011	785 816.03	832 766.70	77.398	225 423.12
Апрель 2023г.	381.473	1 111 051.53	269.805	0.011	785 816.03	832 806.70	111.668	325 235.50
Май 2023г.	0	-	269.805	0.011	785 816.03	732 786.70	-269.805	-785 816.03
Июнь 2023г.	0	-	276.758	0.011	806 065.37	832 786.74	-276.758	-806 065.37
Июль 2023г.	0	-	276.758	0.011	806 065.37	832 786.74	-276.758	-806 065.37
Август 2023г.	10.1	514.39	276.758	0.011	806 065.37	832 786.74	-266.658	-805 550.98
Сентябрь 2023г.	0	-	276.758	0.011	806 065.37	833 301.13	-276.758	-806 065.37
Октябрь 2023г.	252.119	734 304.13	276.758	0.011	806 065.37	832 786.74	-24.639	-71 761.24
Ноябрь 2023г.	349.842	1 018 925.30	276.758	0.011	806 065.37	829 897.02	73.084	212 859.93
Декабрь 2023г.	448.29	1 312 199.59	276.758	0.011	806 065.37	400 000.00	171.532	506 134.22
ИТОГО	2 666.89	7 745 036.36	3286.331		9 571 537.74	9 545 491.91	-619.441	-1 826 501.38
Произведена корректировка за 2022г.								147 805.90
Предварительная сумма к корректировке за 2023г.								-1 678 696.38
Оплачено в 2023г за декабрь 2022г.								1 817 110.32

Заключение ревизионной комиссии:

- В 2022 гду МОЭКом были занижены среднемесячные оплаты по отоплению, однако в ноябре и декабре 2022 года температура была ниже прогнозируемой, в результате чего оплата за декабрь в два раза превысила среднемесячный платеж. ТСЖ осталось должно МОЭКу за 2022г. 1 817 110,32 руб. Так как в 2022 году была проведена корректировка по отоплению на общую сумму **935 738,23 руб.** у ТСЖ не было свободных средств на единовременную оплату такой

суммы. МОЭК предоставил рассрочку платежа на год, ТСЖ в течении года эту задолженность погасило. Однако, что бы иметь возможность оплачивать текущие счета и погашать долги было необходимо начисления по отоплению производить больше начислений по среднему выставленным МОЭКом. В результате к корректировке за 2023 год подлежит сумма в размере 1 678 696,38 руб. Данная сумма будет скорректирована в течении двух последующих лет. Такой срок необходим для того, что бы в дальнейшем прийти к среднемесячному начислению предлагаемому МОЭКом.

- *Вместе с тем по остальным коммунальным услугам образовались разницы, свидетельствующие о необходимости перерасчета за данный период, с целью покрытия образовавшейся разницы. Перерасчет возникшей разницы должен осуществляться с учетом всех возможностей ТСЖ, включая образовавшиеся задолженности со стороны ряда жильцов.*
- В 2023 году разница между оплатой поставщику и начислениям собственникам по показаниям приборов учета воды составила 321 572,99 руб, (против 829 135.39 руб. в 2022г.) в том числе по горячему водоснабжению недоплата собственников составила 488 612,09 руб. (в 2022 году сумма была 736 991,18 руб.) . Такой результат достигнут благодаря проведенной работе сотрудниками ТСЖ по выявлению неконтролируемого и завышенного расхода потребления воды. Более чем в 20 квартир установили счетчики воды. Было выявлено не санкционное подключение к ГВС на теплый пол и произведено его устранение.
- Данные разницы по учету ГВС, ХВС и водоотведения в большей степени образуются за счет жильцов ТСЖ оплачивающих данные услуги без показаний счетчиков и исходя из количества прописанных людей, при этом фактически потребление данных услуг осуществляется фактически проживающими людьми, которые как правило превышают прописанных.
- ✓ Согласно п. 5 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации общим собранием членов товарищества собственников жилья было утверждено образование резервного фонда товарищества, но не определен фиксированный размер резервного фонда .

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Правлению ТСЖ проанализировать суммы начислений и оплаты по ГВС и ХВС с целью приведения в соответствие суммы начисления за Водоснабжение и фактически получаемого объема данного ресурса.
- ❖ Вынести на общее собрание вопрос о перерасчете средств по статьям «горячее водоснабжение» и «водоотведение» с учетом имеющихся «недоборов» показателям коммунальных услуг.
- ❖ Рассмотреть вопрос финансирования резервного фонда ТСЖ, с определением суммы на общем собрании ТСЖ.
- ❖ Средства после возможной корректировки на суммы «недобора» должны быть распределены исходя из решения общего собрания либо на осуществление перерасчета в счет текущих платежей жильцов, либо капитализированы в резервный фонд ТСЖ.
- ❖ Вынести на рассмотрение вопрос о дополнительном инспекционном контроле со стороны ТСЖ показаний счетчиков воды в межповерочный сезон.
- ❖ Предусмотреть в смете доходов и расходов выделение из состава расходов по холодной и горячей воде доли расходов на общедомовые нужды, с учетом увеличения потребления в летний период.
- ❖ Вынести на рассмотрение общего собрания вопрос о компенсации расходов ТСЖ по оплате за дополнительные объемы воды, при проведении жильцами ремонтов, требующих слива стояков с водой.

5.6. Анализ доходов от коммерческой деятельности ТСЖ

В 2023 году ТСЖ, в рамках заключенных договор извлекало доходы, признаваемые коммерческими (предпринимательскими), как то – агентское вознаграждение за перечисление средств за антенну, за услуги по эксплуатации конструкций цокольного этажа, пени начисленные

собственникам за просроченные платежи. Всего получено средств в сумме 303 777.24 руб. Эти средства облагаются налогом на прибыль по УСН и полностью отражены в книге учета доходов и расходов и в налоговой декларации. Данные в разрезе видов доходов и заказчиков (принципалов) представлены в нижеследующей таблице 15:

Таблица №15

Вид дохода	Заказчик (Принципал)	Сумма, руб.
Антенна (Агентское вознаграждение)	ПАО Ростелеком Макрорегиональный Филиал «Москва»	73 390.75
Кабельная антенна (Агентское вознаграждение)	ООО ГКС/Спецтелеприем	117 651.00
Услуги по эксплуатации конструкций цокольного этажа	ПАО МОСГАЗ	69 589.80
Услуги по эксплуатации телевизоров в лифтах	ООО ИНГРУПП	44 000.00
Пени по квартирной плате	Жильцы ТСЖ	36 698.83
Итого		341 340.38

Заключение ревизионной комиссии:

- Доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности отражены в полном объеме.

6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2023 год.

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2023г. составляют 26 027 910.76 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 31.12.2023г. составляет 1 286 702,79 руб. Задолженность собственников и ГЦЖС перед ТСЖ на 31.12.2023г. составляет 2 287 495.30руб.

Доходы по смете превысили планируемые за счет % банка по НО счета капремонта и собираемости задолженности.

Расходы по смете превысили планируемые на 134 172 руб. за счет потребления электроэнергии. Отчет по смете представлен в **Таблице №17**

Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2023 год.

Наименование статей поступления	Сумма в год план	Сумма в год факт
ВСЕГО ДОХОДОВ	23 069 608	24 290 974.02
ВСЕГО РАСХОДОВ	23 066 608	16 621 244.54
I . ДОХОДЫ		
Наименование статей поступления	Сумма в год план	Фактическое поступление
ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в т.ч.:	22 734 421.48	24 290 974.02
На обслуживание МКД в т.ч.:	15 727 064.46	16 083 721.20
Содержание жилого помещения и обращение с ТКО	11 267 558.22	11 692 052.08
Управленческие расходы	402 000.00	415 498.59
Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	216 149.18
Система автоматического открывания ворот	144 000.00	151 123.55
Содержание КПП	2 211 000.00	2 228 443.14
Содержание земельного участка	756 294.24	798 573.03
АНТЕНА	736 812.00	581 881.63

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	7 007 357.02	8 207 252.82
Капитальный ремонт	7 007 357.02	6 833 618.93
Капитальный ремонт% банка		1373633.89
ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ :	335 186.40	341 330.38
Агентское вознаграждение за антену	182 400.00	191 041.75
Мосгаз аренда	92 786.40	69 589.80
Инком	5 040.00	44 000.00
Прочие поступления	54 960.00	36 698.83
ВСЕГО ДОХОДОВ	23 069 607.92	24 632 304.40

II. РАСХОДЫ

Наименование статей расходов	Сумма в год	Начислено поставщиками
ВСЕГО РАСХОДОВ в т.ч.	23 066 607.95	16 621 244.54
На обслуживание МКД в т.ч.:	15 724 064.51	15 809 678.22
Содержание жилого помещения и обращение с ТКО	11 267 558.23	11 515 062.05
Работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.	7 031 131.80	7 052 399.84
Замена ковриков в подъздах ИП Тычинкин А.И.	114 000.00	101 984.88
Расходные материалы для уборки подъездов	18 000.00	15 216.10
Расходные материалы для уборки мусорокамер	18 000.00	17 229.61
Материалы и инструменты для ППР	18 000.00	127 463.93
Подготовка дома к осенне-зимнему периоду	18 000.00	12 090.00
Уборка подъездов	624 000.00	610 130.00
Сантехобслуживание коммуникаций МОП МКД	492 000.00	495 044.33
Электрообслуживание коммуникаций и диспетчер МОП МКД	762 000.00	820 588.75
Работы по техобслуживанию и ремонту МОП МКД	120 000.00	59 399.00
Страховые взносы и налоги	378 708.00	429 782.88
Страховые взносы и налоги	960 360.00	966 189.40
Вознаграждение Председателю правления	960 000.00	960 000.00
Управляющий	996 000.00	979 283.48
Главный бухгалтер	780 000.00	784 483.08
Паспортистка	168 000.00	167 935.14
Юрист	276 000.00	277 009.27
Делопроизводитель-секретарь	240 000.00	222 150.00
Расходы по обеспечению санитарно-гигиенич. условий труда, премии и прочие расходы	88 063.80	6 419.99
Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	923 780.76	919 280.76
ООО "Техкомплект" - техн облсл лифтов	919 280.76	919 280.76
Страх.компания(страх лифты)	4 500.00	
Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности	264 000.00	264 000.00
ООО "ВЫСОТА" - ТО сист.пож.защ.	264 000.00	264 000.00
Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	925 204.20	1 072 590.44
ОАО "Мосэнергосбыт"	780 000.00	913 590.49
ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС"	109 204.20	109 204.20

Материалы для освещения МОП и прочие расходы	36 000.00	49 795.75
Вывоз мусора(Обращение с ТКО)	2 123 441.47	2 206 791.01
договор с Хартия	1 123 505.47	1 138 073.01
уборщики мусорокамер	768 000.00	839 500.00
Страховые взносы и налоги	231 936.00	229 218.00
Управленческие расходы	402 000.00	387 843.56
Кадровик-делопроизводитель	78 000.00	71 500.00
Инспектор по пож. Безопасности	42 000.00	42 000.00
Юрист	72 000.00	77 259.27
Страховые взносы и налоги	34 428.00	34 333.52
Канцтовары и обслуживание оргтехники	30 000.00	8 316.92
Мобильная связь диспетч.	15 000.00	16 200.00
Программное обеспечение и сопровождение	84 000.00	91 481.43
Услуги связи в т.ч.	46 572.00	46 752.42
Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	209 400.00
ИП Дьячкова А.Г.	209 400.00	209 400.00
Система автоматического открывания ворот	144 000.00	144 000.00
ИП Дьячкова А.Г.	144 000.00	144 000.00
Содержание КПП	2 208 000.00	2 113 590.00
ЧОО "Вымпел-Гранит"	2 178 000.00	2 112 000.00
Прочие доп.расходы	30 000.00	1 590.00
Содержание земельного участка	756 294.24	752 711.61
Расходы на полив о озеленение/прочие расходы на содержание	24 000.00	48 015.50
Садовник	72 000.00	35 500.00
Дворник	312 000.00	211 400.00
Страховые взносы и налоги	91 008.00	91 173.80
Освещение площадок (Мосэнергосбыт)	257 286.24	366 622.31
Антенa	736 812.00	687 071.00
Антенa Ростелеком	105 060.00	98 540.00
Антенa ГКС	631 752.00	588 531.00
Капитальный ремонт ЖФ (предварительный расчет)	7 007 357.04	500 080.00
Ремонт подвального этажа	960 000.00	
Ремонт холлов лифтовых и мусоропроводных	840 000.00	
Замена канализационных и водопроводных труб	900 000.00	
Ремонт лифтов	360 000.00	169 380.00
Производство работ по модернизации системы пожаротушения и дымоудаления перекатка рукавов	60 000.00	
Прочие возможные расходы, либо переход в накопительный фонд	3 887 357.04	330 700.00
Прочие дополнительные расходы	335 186.40	311 486.32
Компенсация за использование транспортных средств	60 000.00	60 000.00
Банковское обслуживание и % банка	84 000.00	68 548.95
Мотивационные выплаты по решению правления	168 000.00	167 803.40
Прочие непредвиденные расходы	23 186.40	15 133.97
ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2022 год	23 066 607.95	16 621 244.54

Заключение ревизионной комиссии:

- Общий размер поступивших доходов за проверяемый период сопоставим с плановыми показателями, по отдельным статьям доход превышает плановый за счет погашения долгов прошлых периодов, вместе с тем по некоторым показателям сметы расходов, в части

обслуживания МКД, выявлен перерасход, который покрывается экономией по прочим расходам.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ При формировании сметы доходов и расходов на 2024 год учесть все доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности, усилить меры, направленные на исключение фактов недофинансирования.
- ❖ Предусмотреть механизм перераспределения средств между статьями расходов, но в пределах общих расходов по смете и направленности данных расходов.
- ❖ Правлению ТСЖ разработать и утвердить смету доходов и расходов на 2024 год.

Вывод: по состоянию на 31.12.2023г. ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» способно исполнять все свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями, поставщиками и подрядчиками, работниками и лицами, с которыми заключены договора подряда, перед бюджетом и внебюджетными фондами, в полном объеме. Достаточность средств на расчетных счетах на 31.12.2023 года позволяет однозначно судить о платежеспособности ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» на ближайшую перспективу.

7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.

В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» за 2023 год.

Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ», направленную на выполнение уставных целей ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ».

В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета, первичные документы, данные аналитического учета.

Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.

Все расходы были санкционированы ответственными лицами, а рамках предоставленных полномочий, в целом соответствовали целям и задачам функционирования ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ».

8. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.

Поступление денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года отражено в бухгалтерском учете и отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСЖ в период 2023 года заключало договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, а также договора подряда с физическими лицами, на предоставление работ и услуг жителям и собственникам ТСЖ, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений. Обязательства в рамках заключенных договоров выполнялись в полном объеме как со стороны ТСЖ, так и со стороны поставщиков и подрядчиков. Подробнее учет и анализ данных операций изложен в соответствующих разделах настоящего отчета.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленным и введенным в действие Постановлениями Правительства г.

1. Приложение 1 Департамента экономической политики и развития г. Москвы № 285-ТР от 17.11.2022(ХВ и ВО)
2. Приложение 1 к приказу Департамента экономической политики и развития г. Москвы № 288ТР от 17.11.2022 (ГВ)
3. Приложение 3 к приказу Департамента экономической политики и развития г. Москвы № 286 от 17.11.2022 (ТЭ)
4. Приложение к приказу Департамента экономической политики и развития г. Москвы № 186 ТР от 15.11.2022 (ТБО)
5. Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 15 ноября 2022 года № 2467-ПП

Ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ соответствовало законодательству РФ.

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2023 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2023 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе в целом ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ в 2024 году использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете ТСЖ в Сбербанке РФ, для финансирования работ по ремонту лифтового оборудования и замене задвижек на трубопроводах холодного и горячего водоснабжения.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2023 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 25 (двадцати пяти) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Резанова Е.В.

Члены ревизионной комиссии:

Кубиашвили А.О.

Городкова И.Ю.