ОТЧЕТ
Ревизионной Комиссии
ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»
по результатам проверки финансово-
хозяйственной деятельности
за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024

г. Москва
2025

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	8
4.1.	Общие положения	8
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.....	
4.7.	Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам	11
4.8.	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	13
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.....	20
6.	Исполнение сметы доходов и расходов на 2024 год.....	21
7.	Анализ отчета Ревизионной комиссии.	24
8.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	24

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. 2024 г. по 31 декабря 2024 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, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим 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 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 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 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 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 2024 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2024 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2024 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год.
7. Исполнения сметы доходов и расходов за 2024 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 2024 год;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2024 год;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2024 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 2024 г., а также пролонгированные договора, действующие в 2024 году;
- ✓ Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность.
- ✓ Материалы по судебным искам;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация за 2024 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 2024 году ТСЖ участвовало в следующих судебных заседаниях:

1. На основании поданного искового заявления Захаровой Н.В. 06.09.2024г. в Бутырском районном суде г Москвы рассмотрено гражданское дело № 02-2110/2024 «О признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также общего собрания ТСЖ за 2023г.»

В подтверждение правовой позиции ТСЖ приобщен отзыв на исковое заявление Истца, судом исследованы письменные доказательства по делу и вынесено решение об отказе в заявленных требованиях.

Истцом подана апелляционная жалоба, со стороны ТСЖ подготовлен отзыв на апелляционную жалобу.

2. На основании поданной апелляционной жалобы Захаровой Н.В. Судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда рассмотрена жалоба по гражданскому делу № 33-21889/2024 «О признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также общего собрания ТСЖ за 2022г.»

В подтверждение правовой позиции ТСЖ приобщен отзыв на жалобу Истца, судом исследованы доказательства ранее рассмотренного гражданского дела № 2-861/23 в ходе рассмотрения вынесено определение, апелляционная жалоба осталась без удовлетворения, вынесенное решение без изменения.

3. С целью реализации права на взыскание дебиторской задолженности ТСЖ «Наш Дом» были поданы заявления на выдачу судебных приказов в отношении собственников жилых помещений.

91 судебным участком г. Москвы принято решение о взыскании задолженности за ЖКУ с собственников:

- квартиры №3, Смоленковой Антонины Владимировны, вынесен судебный приказ - 02-2499/91/2024;
- квартиры №288, Захаровой Натальи Васильевны, вынесен судебный приказ - 02-2498/91/2024.

Досудебная работа

4. С целью поддержания платежной дисциплины осуществляется разноска уведомлений о наличии задолженности (претензией) собственникам, допустившим просрочку по оплате коммунальных и иных обязательных платежей.

В адрес контр –агентов АО «Мосгаз» направлено 2 досудебных претензии.

Обработка запросов

5. В течении 2024г. правлением товарищества обработаны запросы органов жилищного контроля и прокуратуры на основании письменных обращений собственников МКД:

-Ответ на запрос МЖИ по земельному участку по запросу Войтенко И.В. № ГР-16-26703 24 от 13.08.2024

- ГИС ЖКХ № 77-2024-257878;
- ГИС ЖКХ №77-2024-169121;
- ГИС ЖКХ №77-2024-257876 ;

-Ответ на запрос № 169105 по КР в ГИС ЖКХ;

-Ответ на запрос № 169118 по поводу размещения квитанций в ГИС ЖКХ;

-Ответ на запрос № 169121 по срокам выставления квитанций на ГИС ЖКХ;

-Ответ на запрос № 169127 по поводу Отопления и корректировки в период с 2020 по 2023г.;

-Ответ на запрос № 178574 по КР в ГИС ЖКХ 2;

-Ответ МЖИ по документарной проверке 2024г. по КР;

-Ответ на запрос № 77-2024-257876 по поводу размещения квитанций в ГИС ЖКХ от 07.08.2024;

-Ответ на запрос ГР-16-29198/24 от 23.09.2024г. ЖИ по СВАО г. Москвы

Должники имеющие задолженность более 3-х месяцев.

Таблица № 2

Квартира	Долг на конец 2024г.	Кол-во месяцев долга
3	186 389.99	38
17	16 711.32	3
18	30 190.37	4
28	39 130.23	4
39	37 372.45	4
45	29 435.70	4
70	34 619.10	3
101	24 284.16	3
250	41 009.23	6
288	110 344.45	40
317	30 904.38	4
322	31 865.03	3
	612 256.41	

Общее количество должников (с задолженностью более 3-х месяцев) в 2024г., по сравнению с 2023г. (9 чел. - 654 946,76 руб.), составило 12 человек. Суммарная задолженность на 31.12.2024 составила 612 256,41 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

- Общая сумма расходов ТСЖ на юридические услуги юриста в рамках соглашения об оказании юридической помощи в сумме 367 808,00 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.

Заключение ревизионной комиссии:

- Способы ведения бухгалтерского учета учитывают специфику деятельности ТСЖ.

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.

➤

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 2024 году кассовые операции не проводились. 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 основной счет
- ✓ Расчетный в ПАО СБЕРБАНК Резервный Фонд
- ✓ Специальный счет на капремонт ПАО СБЕРБАНК

Таблица № 3

По банковским счетам ТСЖ	Сальдо на начало периода	Доход	Расход	Сальдо на конец периода
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	5 545.93	32 072 781.14	31 920 050.68	158 276.39
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет) Резервный фонд		245 500.00		
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	26 022 364.83	10 501 890.26	120 755.00	36 403 500.09
Итого	26 027 910.76	42 820 171.40	32 040 805.68	36 807 276.48

Движение безналичных денежных средств ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ" по банковским счетам за 2024 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 4

Расчетный в ПАО СБЕРБАНК		Поступления	Списание
ДОХОДЫ		32 072 781.14	
Статьи движения денежных средств	ПОКУПАТЕЛИ	107 633.48	
Расчеты по агентскому вознаграждению	Ростелеком	65 135.66	
Расчеты с жильцами. ПЕНИ	Жильцы ТСЖ	42 497.82	
ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКОВ в т.ч.		31 965 147.66	
Городские льготы по оплате ЖКУ	ГКУ ГЦЖС	2 905 470.83	
Квартплата. Коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	29 059 676.83	
РАСХОДЫ			31 920 050.68
Статьи движения денежных средств	ПОСТАВЩИКИ		
РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД			13 098 098.58
Вывоз КГМ и ТБО	Экотехпром		1 171 157.85
Выдано под отчет	Дзидзигури Б.Д.		265 000.00
ЛИФТ ТО	ТЕХКОМПЛЕКТ		891 537.43
Эл.энергия	МОСЭНЕРГОСБЫТ		1 335 277.80
Освещение МОП	ИП Лукьянченко В.М		53 774.00
Освещение МОП	ИП Лукьянченко И.А.		13 267.00
Приобретение спецодежды для сотрудников	Восток-Сервис Спецкомплект		16 590.00
Противопожарная защита	ВЫСОТА		264 000.00
Поверка приборов учета	ООО ВИДЕС		30 037.43
Замена ковровых покрытий в подъездах	ИП Лобанова И.А.		111 566.82
ТО АСКУЭ	ГОРЭНЕРГОСЕРВИС		126 469.35

РАСХОДЫ НА ЗАРПЛАТУ И ВЗНОСЫ			
Зарплата банк	Сотрудники ТСЖ		6 261 212.14
ФОТ НДФЛ	МИ ФНС России по управлению долгом		792 427.85
ФОТ Взносы Страховые.	МИ ФНС России по управлению долгом		1 765 780.91
ПРОЧИЕ			154 042.39
Госпошлина.Судебные издержки	ул. Хачатуряна, д.12.к.3.кв.3, кв 288		4 088.00
Комисия банка	ПАО Сбербанк России		49 685.39
Компенсация использования личного имущества	сотрудники ТСЖ		60 000.00
Налог УСН	МИ ФНС России по управлению долгом		40 269.00
УПРАВЛЕНИЕ			164 314.00
Программное обеспечение	Легпромсофт		73 700.00
Программное обеспечение	1С-Рарус ИТС		18 600.00
Программное обеспечение	СКБ Контур		1 900.00
Программное обеспечение	Формула ИТ		7 900.00
Программное обеспечение	ЦВ ЭП		15 415.00
Услуги связи	МГТС		20 000.00
Услуги связи	ВымпелКом		25 000.00
Услуги связи	РСИЦ		1 799.00
СОДЕРЖАНИЕ ЖФ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			3 043 250.00
Обслуживание антенны	Антенна Ростелеком		102 570.00
Обслуживание антенны	ГКС/Спецтелеприем		409 280.00
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		2 178 000.00
РСО Комунальные услуги			15 460 345.71
Водоснабжение	МОСВОДОСБЫТ		3 182 868.57
Горячая вода	МОЭК ГВС		5 067 464.33
Отопление	МОЭК ТЭ		7 210 012.81
ИТОГО РАСХОДЫ			31 920 050.68
ВСЕГО		32 072 781.14	31 920 050.68
Остаток на счете на 01.01.2024	5 545.93		
Остаток на счете на 31.12.2024	158 276.39		
Расчетный счет в ПАО СБЕРБАНК	Резервный фонд	Поступления	Списание
Квартплата. Резервный фонд		245 500.00	
Остаток на счете на 01.02.2024	0.00		
Остаток на счете на 31.12.2024	245 500.00		

Капремонт ПАО СБЕРБАНК		Поступления	Списание
% банка по капремонту	ПАО СБЕРБАНК	2 819 462.48	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	847 092.33	
Расчеты с жильцами. Кап.ремонт	Жильцы ТСЖ	6 835 335.45	
Противопожарная защита	ВЫСОТА		91 600.00
КапРемонт Лифтов	ТЕХКОМПЛЕКТ		29 155.00
Итого		10 501 890.26	120 755.00
Остаток на счете на 01.01.2024	26 022 364.83		
Остаток на счете на 31.12.2024	36 403 500.09		
Всего по всем счетам		42 820 171.40	32 040 805.68
Остаток на счете на 01.01.2024	26 027 910.76		
Остаток на счете на 31.12.2024	36 807 276.48		

Остатки денежных средств на 01.01.2024 составляли 26 027 910,76 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт - 26 022 364.83 рублей.

Остатки денежных средств на 31.12.2024 составляли 36 807 276.48 рублей, в том числе остатки специальных счетов:

На счете резервного фонда составляют 245 500.00 рублей

На счете капитального ремонта составляют 36 403 500.09 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 4-мя физическими лицами.

Данные по зарплате представлены в таблице № 5.

Таблица № 5

Распределение зарплаты по статьям	
СОДЕРЖАНИЕ ЖФ	6 338 252.00
Зарплата уборщиков мусорокамер	665 000.00
Зарплата слесарь сантехник	497 342.53
Зарплата слесарь электрик	820 588.75
Зарплата уборщиц подъездов	639 000.00
Зарплата Бухгалтер	784 914.41
Зарплата Паспортистка	168 338.36
Зарплата Председатель	1 080 000.82
Зарплата Управляющий	978 503.46
Зарплата Юрист	295 808.67
Зарплата помощник бухгалтера	246 255.00
Зарплата за работы по содержанию МОП	162 500.00
СОД ЗЕМ УЧ	253 750.00
Зарплата Дворник	178 750.00
Зарплата Садовник	75 000.00
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	187 882.14
Управление делопроизводство	78 000.00
Управление Ответственный за Пожарную Безопасность	19 173.92
Управление Юрист	72 000.00
Мотивационные выплаты	273 755.85
Материальная помощь	18 000.00
Выплаты стимулирующего характера, премии, отпуска.	255 755.85
Всего на зарплата	7 053 639.99
Страховые взносы оплачены	1 765 780.91
Всего на зарплату и страховые взносы	8 819 420.90

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 2024 году соответствует норме.
- Мотивационные выплаты производились из средств соответствующей статьи сметы.
- Задолженности по страховым взносам и НДФЛ на 31.12.2024 года ТСЖ не имеет.

5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

5.1. Информация по тарифам

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие **Постановлениями Правительства г. Москвы:**

1. Постановление Правительства Москвы № 2420-ПП от 08.12.2023 г.
2. Постановление Правительства Москвы №2421-ПП от 08.12.2023 г.
3. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-290/23 от 15.12.2023 г.
4. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ТР-285/23 от 15.12.2023 г.
5. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ТР-289/23 от 15.12.2023 г.
6. Утвержденные сметой ТСЖ «ТСЖ НАШ ДОМ» на 2024г.

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ в 2024 г. приведена в Таблице №6

№	Услуга (Полное наименование)	Ед.изм.	ТАРИФ	ТАРИФ
	Период		01.02.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.12.2024
1	Содержание ж/ф (1-й этаж)	Руб/м.кв.	29.42	29.42
2	Содержание ж/ф (2-й этаж и выше)	Руб/м.кв.	35.11	35.11
3	Сбор на капитальный ремонт дома	кв.м.	25.58	25.58
4	Обращение с Твердыми Коммунальными Отходами	Куб.м	841,77	846.43
5	Холодное водоснабжение	Руб/м.куб.	50,93	59.80
6	Горячее водоснабжение	Руб/м.куб.	243,16	272.14
7	Водоотведение	Руб/м.куб.	39,97	45.91
8	Отопление	Руб/Гкалл/кв.м.	2912,53	3217.19
1	Содержание КПП	абонент	550	550
2	Содержание земельного участка	Кв.м	2,60	2,60
3	Обслуживание запирающего устройства	абонент	52	52
4	Система автоматического открывания ворот и шлагбаума.	абонент	36	36
5	Управленческие Расходы	абонент	100	100
6	Резервный фонд	абонент	100	100
7	Антенна Ростелеком	абонент	260	260
	Антенна Спецтелеприем	абонент	200	200

5.2. Информация по начислениям

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- на 01.01.2024 - **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 включая льготы и доп.услуг , на 31.12.2024 составила **-2 180 491.51 руб.** с учетом начислений за декабрь 2023г. На 31.12.2024 года задолженность составила **2 147 869.93 руб.**

Наблюдается тенденция к снижению задолженности по оплате.

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

Таблица №7

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2024 г. (руб.)	Начислено собственникам за 2024 г.(руб.)	Получено на счет ТСЖ в 2024г.(руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2024г. (руб.)
1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:	321 264.24	3 748 972.03	3 752 563.16	317 673.11
1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	251 461.87	2 901 140.49	2 905 470.83	247 131.53
Содержание и ремонт жил.фонда	73 719.34	959 499.99	961 238.61	71 980.72
Отопление	110 015.17	1 151 264.22	1 152 228.22	109 051.17
Горячее водоснабжение	35 001.72	466 189.28	467 088.33	34 102.67
Холодное водоснабжение	17 418.66	138 544.08	138 704.57	17 258.17
Водоотведение	15 306.98	185 642.92	186 211.10	14 738.80
1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС	69 802.37	847 831.54	847 092.33	70 541.58
2. Жильцы ТСЖ, в том числе:	1 859 227.27	36 161 383.90	36 183 010.10	1 837 601.07
2.1. Квартплата и коммунальные услуги, в т.ч.:	1 385 393.45	29 265 430.04	29 059 676.83	1 591 146.66
Содержание жилого фонда	379 117.47	11 370 349.39	10 987 439.90	762 026.96
Управленческие расходы	136 727.93	402 000.00	399 000.00	139 727.93
Обслуживание запир.устр.	10 902.00	208 416.00	207 105.00	12 213.00
Система автомат откр.ворот	4 830.45	144 288.00	143 334.00	5 784.45
Содержание КПП	53 451.76	2 207 700.00	2 191 842.00	69 309.76
Содержание земельн. участка	20 599.33	753 529.92	752 495.14	21 634.11
Антенна	152 859.07	605 310.00	603 849.66	154 319.41
Отопление	450 806.46	6 174 147.52	6 230 233.98	394 720.00
Горячее водоснабжение	85 177.44	4 317 246.79	4 393 625.94	8 798.29
Холодное водоснабжение	40 242.21	1 335 112.80	1 362 019.19	13 335.82
Водоотведение	50 679.33	1 747 329.62	1 788 732.02	9 276.93
2.2. Резервный фонд		268 000.00	245 500.00	22 500.00
2.3.Капитальный ремонт	417 964.70	6 590 369.53	6 835 335.45	172 998.78
2.4.Пени по квартплате	55 869.12	37 584.33	42 497.82	50 955.63
ИТОГО	2 180 491.51	39 910 355.93	39 935 573.26	2 155 274.18
2.5.Прочие	84 359.91	314 566.10	209 333.48	189 592.53
Начисление/ Возврат госпошл.	2 735.08	4 088.00		6 823.08
Расчеты по ИНГРУП	0	18 000.00	0.00	18 000.00
Расчеты по Мосгазу	23 196.60	92 786.40	0.00	115 983.00
Расчеты по агентск. вознаграгр.	5 405.36	60 407.37	65 135.66	677.07
Взаимозачет со СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ		101 700.00	101 700.00	0.00
Проценты банка по НО сч. КР			2 819 462.48	

Заключение ревизионной комиссии:

- Размер общей задолженности собственников и членов ТСЖ за 2024 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 (317 673.11руб.) погашена в феврале 2025г. 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 01.01.2024 года по оплате в фонд капитального ремонта составляла 487 767,17 руб. в том числе от собственников в сумме 417 964,7 руб. рублей, задолженность по льготам от ГКУ ГЦЖС в сумме 69 823,70 рублей.

Начисления по фонду капитального ремонта за 2024 года составили 7 438 201,07 рублей, в том числе льготы от ГКУ ГЦЖС в сумме 847 831,00 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 01.01.2024	26 022 364.83	Поступления	Списания
Источники поступлений средств	Плательщики	10 501 890.26	
% банка по капремонту	СБЕРБАНК ПАО	2 819 462.48	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	847 092.33	
Расчеты с жильцами. Кап. ремонт	Жильцы ТСЖ	6 835 335.45	
Наименование работ по капремонту	Поставщики		120 755.00
КР Лифт	ТЕХКОМПЛЕКТ		29 155.00
Противопожарная защита	ВЫСОТА		91 600.00
Итого		10 501 890.26	120 755.00
Остаток на счете на 31.12.2024	36 403 500.09		

Остаток средств фонда капитального ремонта по состоянию на 31.12.2024 года составил **36 403 500.09** рублей остатки на специальном счете. Задолженность в сумме 458 776,01 руб. по взносам со стороны жильцов ТСЖ и 70 541,58 руб. от ГКУ ГЦЖС по льготам. За счет % на неснижаемый остаток в банке поступило 2 819 462.48 руб. (в 2023г. 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 31.12.2024г. составляют начисления за декабрь, которые ТСЖ оплатило в январе.

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в таблице 9

Таблица № 9

Поставщики (Подрядчики)	Вид работ (услуг)	Остаток задолженности на 01.02.2024 руб.	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженности на 31.12.2024
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	9 100.35	117 369.00	126 469.35	
ИП Лобанова Е.А	Замена ковриков в подъздах	14 786.52	104 921.94	111 566.82	8 141.64
ИП Лукьянченко В. М.	лампы для МОП	4 180.00	48 696.00	53 836.00	-960.00
ИП Лукьянчикова И. А.	лампы для МОП	10 400.00	2 805.00	13 205.00	0.00
ВОСТОК-СЕРВИС-СПЕЦКОМПЛЕКТ	спецодежда для сотрудников		16 590.00	16 590.00	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	220 249.15	1 317 869.20	1 335 277.80	202 840.55
ООО ВИДЭС	Лабораторная проверка приборов учета электроизмерительные работы		18 600.00	30 037.43	
ТЕХКОМПЛЕКТ	ТО лифтов	76 606.73	975 804.84	891 537.43	160 874.14
ЭКОТЕХПРОМ АО	Вывоз мусора(Обращение с ТКО)	96 971.90	1 178 466.13	1 171 157.85	104 280.18
Управленческие расходы					
1С-Рарус ИТС	Программное обеспечение и сопровождение 1С ИТС		18 600.00	18 600.00	
Легпромсофт	Программное обеспечение и сопровождение программа Домовладелец		73 700.00	73 700.00	
ВымпелКом	услуги связи	-609.25	23 925.62	25 000.00	-268.89
МГТС	Услуги связи	1 001.96	21 254.45	20 000.00	2 256.41
Ростелеком	Услуги связи		22.14		22.14
РСИЦ	Программное обеспечение и сопровождение		1 799.00	1 799.00	

СКБ Контур ДИАДОК	Программное обеспечение и сопровождение		1 900.00	1 900.00	
Формула ИТ	Программное обеспечение и сопровождение		7 900.00	7 900.00	
ЦВ ЭП 2	Программное обеспечение и сопровождение		15 415.00	15 415.00	
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		2 178 000.00	2 178 000.00	
Ростелеком Макрорегиональный Филиал "Москва"	Антенна	16 120.00	94 250.00	102 570.00	7 800.00
СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенна	34 800.00	406 800.00	409 280.00	32 320.00
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ					
МОСВОДОКАНАЛ	ХВС и водоотведение	273 574.93	3 183 639.85	3 182 868.57	274 346.21
МОЭК ТЭ	отопление	16 654.77	7 737 897.09	7 210 012.81	544 539.05
МОЭК ГВС	ГВС	512 256.48	5 084 349.12	5 067 464.33	529 141.27
Итого		1 337 543.54	23 247 974.38	22 681 587.39	1 916 782.70

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 **1 916 782.70** руб., в основном, это суммы начисленные за декабрь 2024 года и подлежащие оплате в январе. В то же время долг собственников перед ТСЖ составляет 2 084 4732,60 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 за 3 предыдущих 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 2024 году в соответствии с положениями 354 пп начисления по нормативу проводились с коэффициентом 3. Данная мера способствовала принятию решения собственниками установить водосчетчики.

Квитанции раздаются 11 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	9 158 780.16	7 382 462.20	7 737 293.11	7 210 012.81
МОЭК ГВС	4 785 030.86	4 860 714.27	5 084 349.12	5 067 464.33
Мосводоканал ХВС	1 490 225.49	1 500 723.76	1 310 528.76	1 311 753.56
Мосводоканал ВО	1 960 582.28	1 974 943.12	1 873 111.09	1 871 115.01
Итого:	17 394 618.79	15 718 843.35	16 005 282.08	15 460 345.71

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 ОД Счетчикам			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
2024	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

2024 год	Предъявлено к оплате поставщиками руб.			Начислено собственникам руб.		
	Мосводоканал В том числе:		МОЭК	предъявленная к оплате собственникам		
	Водоотведение	ХВС	ГВС	Водоотведение	ХВС	ГВС
итого в год	1 873 111.09	1 310 528.76	5 084 349.12	1 960 582.28	1 490 225.49	4 785 030.86
	8 267 988.97			8 235 838.63		
поставщики-собственники	-87 471.19	-179 696.73	299 318.26			
итого в год	32 150.34					

Данные по потреблению в Гкалл. и рублевом эквиваленте, по отоплению, а также расчет для корректировки по отоплению за 2024 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 2024г.									
Период	Фактическое потребление тепловой энергии по показаниям ОДПУ за период январь - декабрь 2024г			Начислено собственникам жилых и нежилых помещений за период январь -декабрь 2024г			Расчет корректировки за 2024г.		
	Оплачено поставщику			Сумма начисления в 2024г.,без учета корректировки за 2023г.			Начисленно собственникам за 2024г.	Сумма к корректировке по МКД за период январь -декабрь 2024г	
	Гкалл	Руб.	сумма в месяц	Гкалл	Гкалл норм	Руб.		Руб.	Руб.
Январь 2024г.	552.479	1 609 111.63	624 207.60	276.758	0.011	806 065.37	806 065.37	803 046.26	275.72
Февраль 2024г.	430.006	1 252 405.38	624 207.60	276.758	0.011	806 065.37	806 065.37	446 340.00	153.25
Март 2024г.	334.625	974 605.35	624 207.60	276.758	0.011	806 065.37	806 065.37	168 539.98	57.87
Апрель 2024г.	206.356	601 018.03	624 207.60	276.758	0.011	806 065.37	806 065.37	-205 047.34	-70.40
Май 2024г.	83.76	242 485.59	624 207.60	242.376	0.010	705 927.37	705 927.37	-463 441.78	-158.62
Июнь 2024г.	0	0.00	624 207.60	242.376	0.010	705 927.37	705 927.37	-705 927.37	-242.38
Июль 2024г.	0	0.00	689 501.69	242.376	0.010	779 769.64	779 769.64	-779 769.64	-242.38
Август 2024г.	0	75.69	689 501.69	242.376	0.010	779 769.64	779 769.64	-779 693.95	-242.38
Сентябрь 2024г.	0	0.00	689 501.69	242.376	0.010	779 769.64	779 769.64	-779 769.64	-242.38
Октябрь 2024г.	203.929	656 078.29	689 501.69	242.376	0.010	779 769.64	779 769.64	-123 691.35	-38.45
Ноябрь 2024г.	331.778	1 067 392.80	689 501.69	242.376	0.010	779 769.64	779 769.64	287 623.16	89.40
Декабрь 2024г.	414.685	1 334 120.35	544 539.05	193.901	0.008	623 815.71	623 815.71	710 304.63	220.78
ИТОГО	2 557.62	7 737 293.11	7 737 293.11	2997.564	0.010	9 158 780.16	9 158 780.16	-1 421 927.00	-439.95
Сумма к корректировке за 2024г.							-1 421 927.00		

В текущем году была произведена корректировка по отоплению за 2023 год. Она проводилась равными долями с февраля по декабрь 2024 года. В 2024 к корректировке за 2023 год подлежала сумма в размере 1 833 042,88 руб. Данная сумма была скорректирована в течении года равными долями. Расчет произведенной корректировки, начисленных сумм к отоплению и полученных от собственников приведен в таблице 14.1

Таблица 14.1

Период	Сумма начисления в 2024г., без учета корректировки за 2023г.			Сумма корректировки за 2023г.	С учетом корректировки за 2023г.	Поступила оплата от собственников в 2024г.
	Гкал	Гкал норм	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.
Январь 2024г.	276.758	0.011	806 065.37	-	806 065.37	868 324.45
Февраль 2024г.	276.758	0.011	806 065.37	188 128.00	617 937.37	615 937.68
Март 2024г.	276.758	0.011	806 065.37	188 128.00	617 937.37	620 938.59
Апрель 2024г.	276.758	0.011	806 065.37	188 128.00	617 937.37	613 937.48
Май 2024г.	242.376	0.010	705 927.37	155 075.00	550 852.37	560 234.45
Июнь 2024г.	242.376	0.010	705 927.37	155 075.00	550 852.37	558 854.40
Июль 2024г.	242.376	0.010	779 769.64	188 128.00	591 641.64	598 246.45
Август 2024г.	242.376	0.010	779 769.64	188 128.00	591 641.64	598 245.36
Сентябрь 2024г.	242.376	0.010	779 769.64	188 128.00	591 641.64	595 252.48
Октябрь 2024г.	242.376	0.010	779 769.64	188 128.00	591 641.64	601 123.50
Ноябрь 2024г.	242.376	0.010	779 769.64	188 128.00	591 641.64	604 599.25
Декабрь 2024г.	193.901	0.008	623 815.71	17 868.88	605 946.83	546 768.11
ИТОГО	2 997.56	0.010	9 158 780.16	1 833 042.88	7 325 737.28	7 382 462.20

Заключение ревизионной комиссии:

- В 2024 году разница между оплатой поставщику по ОДПУ и начислениям собственникам по ИПУ воды составила 32 150,34 руб., Общая сумма потребленной воды по ОДПУ составила 8 267 988,97 руб. По ИПУ сумма составила 8 235 838,63 руб. В результате большой проделанной работы по устранению перерасхода воды собственниками были получены соответствующие результаты. Разница в суммарном выражении составила 32 150,34, что соответствует погрешности между ежемесячной передачей показаний счетчиков.
- За 2024 год к корректировке подлежит сумма **1 421 927.00 руб.**, которая будет скорректирована в 2025г. равными долями. ТСЖ стремится к тому, чтобы в дальнейшем прийти к среднемесячному начислению предлагаемому МОЭКом.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Внести 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 2024 году ТСЖ, в рамках заключенных договор извлекало доходы, признаваемые коммерческими (предпринимательскими), как то – агентское вознаграждение за перечисление средств за антенну, пени начисленные собственникам за просроченные платежи. По договорам

заключенным с ПАО Мосгаз и ООО Ингрупп поступлений в 2024г. не было. Всего получено средств в сумме 209 333,48 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»	65 135.66
Кабельная антенна (Агентское вознаграждение)	ООО Спецтелеприем	101 700.00
Услуги по эксплуатации конструкций цокольного этажа	ПАО МОСГАЗ	
Услуги по эксплуатации телевизоров в лифтах	ООО ИНГРУПП	
Пени по квартирной плате	Жильцы ТСЖ	42 497.82
Итого		209 333.48

Заключение ревизионной комиссии:

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

6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2024 год.

- ✓ Согласно п. 5 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации общим собранием членов товарищества собственников жилья было утверждено образование резервного фонда товарищества, а в 2024 году утвержден фиксированный размер резервного фонда составляющий 402 000 в год, или 100 руб. с квартиры.

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2024г. составляют 36 807 276,48 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 31.12.2024г. составляет 1 916 782,70 руб. Задолженность собственников и ГЦЖС перед ТСЖ на 31.12.2024г. составляет **2 147 869.90**руб.

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

Отчет по исполнению сметы приведен в таблице 17. Доходы – по поступлению на счета в банке, расходы - по начислениям поставщиков, в разрезе по статьям расхода.

Расходы по смете не превысили планируемые на 2024 год.

Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2024 год.

Таблица 17

СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ" на 2024 год			
№ п/п	Наименование статей поступления	Сумма в год план	Сумма в год факт
	ВСЕГО ДОХОДОВ	24 392 595	27 101 328.05
	ВСЕГО РАСХОДОВ	24 392 595	16 310 727.49

I . ДОХОДЫ			
№ п/п	Наименование статей поступления	Сумма в год план	Сумма в год факт
	ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в т.ч.:	24 392 594.46	27 101 328.05
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	16 616 636.27	16 246 304.31
1.1.	Содержание жилого помещения и обращение с ТКО	12 273 662.03	11 948 678.51
1.3	Управленческие расходы	402 000.00	399 000.00
1.4	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	207 105.00
1.5	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	143 334.00
1.6	Содержание КПП	2 211 000.00	2 191 842.00
1.7	Содержание земельного участка	756 294.24	752 495.14
1.8	АНТЕНА	620 280.00	603 849.66
2	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	7 440 771.79	10 501 890.26
2.1	Капитальный ремонт	7 440 771.79	7 682 427.78
2.2	Капитальный ремонт% банка		2 819 462.48
3	ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ :	335 186.40	107 633.48
4	Резервный фонд		245 500.00
	ВСЕГО ДОХОДОВ	24 392 594.50	27 101 328.05
II. РАСХОДЫ			
	Наименование статей расходов	Сумма в год план	Сумма в год факт
	ВСЕГО РАСХОДОВ в т.ч.	24 392 594.51	16 710 683.70
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	16 616 636.27	16 310 727.49
1.1	Содержание жилого помещения и обращение с ТКО	12 273 661.99	12 077 667.04
1.1.1	Работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.	7 359 240.00	7 588 914.83
	Замена ковриков в подъездах ИП Тычинкин А.И.	114 000.00	104 921.94
	Расходные материалы для уборки подъездов	30 000.00	23 632.54
	Расходные материалы для уборки мусорокамер	30 000.00	21 941.92
	Материалы и инструменты для ППР	30 000.00	140 485.49
	Подготовка дома к осенне-зимнему периоду	60 000.00	30 037.43
	Уборка подъездов	624 000.00	635 000.00
	Сантехобслуживание коммуникаций МОП МКД	516 000.00	497 342.53
	Электрообслуживание коммуникаций и диспетчер МОП МКД	828 000.00	842 352.23
	Работы по техобслуживанию и ремонту МОП МКД	120 000.00	148 200.00
	Страховые взносы и налоги	405 888.00	404 343.10
	Страховые взносы и налоги	989 352.00	1 042 031.99
	Вознаграждение Председателю правления	1 080 000.00	1 080 000.82
	Управляющий	972 000.00	978 503.46
	Главный бухгалтер	780 000.00	784 914.41
	Паспортистка	168 000.00	168 338.36
	Юрист	276 000.00	303 112.76
	Делопроизводитель-секретарь	240 000.00	260 000.00
	Расходы по обеспечению санитарно-гигиенических условий труда, премии и прочие расходы	96 000.00	123 755.85
1.1.2	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	969 744.84	975 804.84
	ООО "Техкомплект" - техническое обслуживание лифтов	965 244.84	975 804.84
	Страх. Компания (страх лифтов было проведено на 4 года в 2022г.)	4 500.00	

1.1.3	Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности	264 000.00	330 500.00
	ООО "ВЫСОТА" - ТО сист.пож.защ.	264 000.00	330 500.00
1.1.4	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	1 119 115.68	1 107 634.40
	ОАО "Мосэнергосбыт"	965 746.68	938 764.40
	ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС"	117 369.00	117 369.00
	Материалы для освещения МОП и прочие расходы	36 000.00	51 501.00
1.1.5	Расходы на воду, потребленную на общедомовые нужды (не более 5% от общего потребленного объема)	360 000.00	32 150.34
	ОАО "Мосводоканал"	120 000.00	-267 167.92
	МОЭК ГВС-Фил.11	240 000.00	299 318.26
1.1.5	Вывоз мусора(Обращение с ТКО)	2 201 561.47	2 042 662.63
	договор с Хартия	1 123 505.47	1 178 466.13
	уборщики мусорокамер	828 000.00	659 250.00
	Страховые взносы и налоги	250 056.00	204 946.50
1.3	Управленческие расходы	402 000.00	378 015.72
	Кадровик-делопроизводитель	78 000.00	58 000.00
	Инспектор по пож. Безопасности	42 000.00	19 173.92
	Юрист	72 000.00	64 695.65
	Страховые взносы и налоги	34 428.00	26 837.02
	Канцтовары и обслуживание оргтехники	30 000.00	24 206.78
	Мобильная связь диспетч.	15 000.00	18 871.40
	Программное обеспечение и сопровождение	84 000.00	117 414.00
	Услуги связи в т.ч.	46 572.00	48 816.95
1.4	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	209 400.00
1.5	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	144 000.00
1.6	Содержание КПП	2 211 000.00	2 178 000.00
1.6	Содержание земельного участка	756 294.24	720 894.73
1.6.1	Расходы на полив о озеленение	-	3 920.93
1.6.2	Садовник	75 000.00	75 000.00
1.6.3	Дворник	285 000.00	184 500.00
	Страховые взносы и налоги	108 720.00	78 369.00
1.6.4	Освещение площадок (Мосэнергосбыт)	287 574.24	379 104.80
1.7	Антенa	620 280.00	602 750.00
	Антенa Ростелеком	98 280.00	94 250.00
	Антенa ГКС	522 000.00	508 500.00
2	Капитальный ремонт ЖФ (предварительный расчет)	7 440 771.84	120 755.00
2.4	Ремонт лифтов	240 000.00	29 155.00
2.5	Производство работ по модернизации системы пожаротушения и дымоудаления перекатка рукавов	60 000.00	91 600.00
3	Прочие дополнительные расходы	335 186.40	279 201.21
3.1	Компенсация за использование транспортных средств	60 000.00	60 000.00
3.2	Банковское обслуживание и % банка	60 000.00	49 685.39
3.3	Мотивационные выплаты по решению правления	150 000.00	150 000.00
3.4	Прочие непредвиденные расходы	65 186.40	19 515.82
	ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2024 год	24 392 594.51	16 710 683.70

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 статьям расходов.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ При формировании сметы доходов и расходов на 2025 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 2025 год.

Вывод: по состоянию на 31.12.2024г. 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 31.12.2024 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 2024 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 на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года отражено в бухгалтерском учете и отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСЖ в период 2024 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 за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам **ТСЖ** соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие **Постановлениями Правительства г. Москвы:**

1. Постановление Правительства Москвы № 2420-ПП от 08.12.2023 г.
2. Постановление Правительства Москвы №2421-ПП от 08.12.2023 г.
3. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-290/23 от 15.12.2023 г.
4. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-285/23 от 15.12.2023 г.
5. Приказ ДЭПР г. Москвы № ДПР-ГР-289/23 от 15.12.2023 г.
6. Утвержденные сметой ТСЖ «ТСЖ НАШ ДОМ» на 2024г.

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 2024 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2024 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 2025 году использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете ТСЖ в Сбербанке РФ, для финансирования работ по замене лифтового оборудования и частичной замене труб на трубопроводах холодного и горячего водоснабжения.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2024 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.