

**ОТЧЕТ**  
**Ревизионной Комиссии**  
**ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»**  
**по результатам проверки финансово-**  
**хозяйственной деятельности**  
**за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022**

**г. Москва**  
**2023**

## 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.....	9
4.3.	Учет материалов.....	9
4.4.	Учет кассовых операций .....	9
4.5.	Учет операций по банковским счетам .....	9
4.6.	Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками.....	12
4.7.	Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам .....	12
4.8.	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	<a href="#">12</a>
4.9.	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	12
5.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности .....	14
5.1.	Информация по тарифам.....	14
5.2.	Информация по начислениям .....	14
5.3.	Информация по фонду капитального ремонта.....	16
5.4.	Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....	<a href="#">16</a>
5.5.	Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.....	18
5.6.	Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСЖ.....	<a href="#">223</a>
6.	Исполнение сметы доходов и расходов на 2022 год.....	23
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 14.04.2021 были выбраны члены ревизионной комиссии. Заседанием ревизионной комиссии от 14.04.2021 председателем ревизионной комиссии была избрана Пшиншева Т.Х. В 2022 году Пшиншева Т.Х. взяла самоотвод, (основание: заявление правлению о снятии полномочий), таким образом, состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии Резанова Е.В.

Член ревизионной комиссии Кубиашвили А.О.

Дата начала ревизии: 11 февраля 2022 года

Дата окончания ревизии: 10 марта 2022 года

### **1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:**

Состав правления Товарищества в период с 01.01. 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

Председатель правления: Печерин Юрий Михайлович.

Члены правления

1. Кисляков Юрий Васильевич
2. Селиверстов Роман Владимирович
3. Стрельников Игорь Викторович
4. Субботина Ольга Ивановна
5. Таратунина Татьяна Юрьевна
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. Выявление причин резких изломов трендов, анализ целесообразности и обоснованности проведения разовых крупных операций, групп однородных операций;
- ✓ 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 01.01.2022 по 31.12.2022 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир, за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 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 2022 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2022 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2022 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.
7. Исполнения сметы доходов и расходов за 2022 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 2021 год;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2022 год;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2022 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 2022 г., а также пролонгированные договора, действующие в 2022 году;
- ✓ Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность, отчетность во внебюджетные фонды (ФСС РФ);
- ✓ Материалы по судебным искам;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация за 2022 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.

Рекомендации ревизионной комиссии предъявленные в прошлые проверочные периоды, а именно:  
-Учесть замечания в части оформления первичных документов, обосновывающих понесенные расходы;  
-Систематизировать и восстановить недостающую кадровую документацию;  
-Протоколы заседаний, имеющие более 1 страницы, должны быть сшиты и пронумерованы; -  
**Учтены и исполнены.**

## **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.

Рекомендации ревизионной комиссии по перерегистрации устава согласно новому законодательству исполнены в 2022 году. Утверждена новая редакция устава.

## **3. Судебные производства**

**В 2022 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:**  
В 2022 году были проведены следующие мероприятия в судах разных инстанций:

Таблица 1

№	Истец	Ответчик	Предмет иска	Заседания	Суд
1	Захарова Н.В.	ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ"	Отмена решения собрания 2020г.	15.09.2022	Бутырский районный суд г. Москвы
				17.10.2022	
				07.11.2022	
				08.11.2022	
				26.07.2022	Московский городской суд (Апелляционный корпус)
2	Захарова Н.В.	ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ"	Иск по защите прав потребителя	28.04.2022	Бутырский районный суд г. Москвы
				24.10.2022	Московский городской суд (Апелляционный корпус)
				22.11.2022	
				06.12.2022	
				16.01.2023	
3	Захарова Н.В.	ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ"	Отмена решения собрания 2021г.	14.04.2022	Московский городской суд (Апелляционный корпус)
				17.06.2022	Бутырский районный суд г. Москвы
				10.08.2022	Московский городской суд (Апелляционный корпус)
				28.09.2022	
				16.11.2022	
4	ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ"	Войтенко И.В.	Взыскание платы за ЖКУ	19.01.2022	Бутырский районный суд г. Москвы
				02.02.2022	
				03.03.2022	
				30.08.2022	Московский городской суд (Апелляционный корпус)
5	Захарова Н.В.	ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ"	Отмена решения собрания 2022г.	05.12.2022	Бутырский районный суд г. Москвы
				22.12.2022	
				07.02.2023	
6	ТСЖ "ТСЖ НАШ ДОМ"	Смоленкова А.В.	Взыскание платы за ЖКУ (судебный приказ)	13.10.2022	Мировой судебный участок № 91

В 2022 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.

В Мосгорсуд было передано дело по кв 183, ранее отмененное в мировом суде. Задолженность была погашена в процессе судебного разбирательства.

**Должники имеющие задолженность более 3-х месяцев.**

Таблица № 2

№№ квартиры	Сумма долга	Количество месяцев долга
3	71 396.81	18
32	20 434.68	3
63	43 916.06	6
168	50 406.17	5
182	18 413.04	3
258	46 108.59	9
274	17 073.77	4
288	66 523.10	21
308	21 120.04	3
333	22 155.78	4
<b>ИТОГО ДОЛГ</b>	<b>433 812.83</b>	

Общее количество должников (с задолженностью более 3-х месяцев ) в 2022г., по сравнению с 2021г. ( 10 чел.), не изменилось и составило 10 человек. Суммарная задолженность на 31.12.2022 составила 548 866,01 руб.

**Заключение ревизионной комиссии:**

- Общая сумма расходов ТСЖ на юридические услуги составила 365 782,79 руб., услуги юриста в рамках соглашения об оказании юридической помощи в сумме 324 000,00 рублей (без учета страховых взносов) и компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении юриста в сумме 41 782,79 рублей (без учета страховых взносов).
- 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 2021 год.

**Заключение ревизионной комиссии:**

- В целом применяемые способы ведения бухгалтерского учета, учитывали специфику деятельности ТСЖ.



## **Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ Ревизионная комиссия рекомендует разработать и внедрить новую учетную политику на 2023 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» (ПБУ 6/01).

Рекомендации ревизионной комиссии за 2021 год - Внести исправления в бухгалтерский учет, с целью исключения искажений показателей бухгалтерской отчетности исполнены

## **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.

## **Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ Учет материалов привести в соответствие правилам ФСБУ 5/2019.

### **4.4. Учет кассовых операций**

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

В 2022 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:**

- Исполнено предписание ревизионной комиссии по переходу 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 01.01.2022г.	Доход	Расход	Остаток на 31.12.2022 г.
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	1 586 085.27	28 299 484.94	29 713 435.66	172 134.55
Капремонт ПАО СБЕРБАНК	13 240 553.76	6 507 208.13	1 432 569.78	18 315 192.11
<b>Итого</b>	<b>14 826 639.03</b>	<b>34 806 693.07</b>	<b>31 146 005.44</b>	<b>18 487 326.66</b>

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2022 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 4

ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ"			
Расчетный в ПАО СБЕРБАНК		Поступления	Списание
<b>ДОХОДЫ</b>		<b>28 299 484.94</b>	
<b>Статьи движения денежных средств</b>	<b>ПОКУПАТЕЛИ</b>	<b>179 163.74</b>	
Расчеты по агентскому вознаграждению	Ростелеком	62 552.92	
Расчеты по Мосгазу	Мосгаз	92 786.40	
Расчеты с жильцами. ПЕНИ	Жильцы ТСЖ	23 824.42	
<b>ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКОВ в т.ч.</b>		<b>28 120 321.20</b>	
Городские льготы по оплате ЖКУ	ГКУ ГЦЖС	2 441 194.90	
Квартплата. Коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	25 679 126.30	
<b>РАСХОДЫ</b>			<b>29 713 435.66</b>
<b>Статьи движения денежных средств</b>	<b>ПОСТАВЩИКИ</b>		
<b>РСО Комунальные услуги</b>			<b>14 964 077.35</b>
Водоснабжение	МОСВОДОСБЫТ		2 590 340.71
Горячая вода	МОЭК ГВС		4 548 616.13
Отопление	МОЭК ТЭ		7 825 120.51
<b>СОДЕРЖАНИЕ МКД</b>			<b>11 527 148.87</b>
<b>РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД</b>			<b>3 716 621.59</b>
Вывоз КГМ и ТБО	Экотехпром		1 061 772.83
Выдано под отчет	Дзидзигури Б.Д.		159 600.72
ЛИФТ ТО	ТЕХКОМПЛЕКТ		773 728.04
Страхование лифтов	РЕСО-Гарантия		18 000.00
Эл.энергия	МОСЭНЕРГОСБЫТ		1 150 254.78
Освещение МОП	Электросвет		49 571.00
Поверка приборов учета	ООО "Сиони 777"		9 500.00
Приобретение оргтехники	Ситилинк		10 064.00
Противопожарная защита	ВЫСОТА		264 000.00
Герметизация межпанельных швов	СЗ Казаков А.В.		16 500.00
Замена ковровых покрытий в подъездах	ИП Тычинкин А.И.		101 570.22
ТО АСКУЭ	ГОРЭНЕРГОСЕРВИС		102 060.00
<b>РАСХОДЫ НА ЗАРПЛАТУ И ВЗНОСЫ</b>			<b>7 810 527.28</b>
Зарплата банк	Сотрудники ТСЖ		5 458 406.52
ФОТ НДСЛ	УФК г. Москвы		744 502.00
ФОТ Взносы Страховые.	УФК г. Москвы		1 607 618.76

ПРОЧИЕ			<b>155 189.54</b>
Госпошлина.Судебные издержки	Смоленкова А.В., ул. Хачатуряна, д.12.к.3.кв. 2		993.36
Комисия банка	ПАО Сбербанк России		64 115.18
Компенсация использования личного имущества	сотрудники ТСЖ		60 000.00
Налог УСН	УФК г. Москвы		30 081.00
УПРАВЛЕНИЕ			<b>132 782.90</b>
Программное обеспечение	Легпромсофт		56 874.00
Программное обеспечение	1С-Рарус ИТС		28 594.00
Прочие расходы выписка из реестра собственников	ООО "ВМЕТРЕ"		3 960.00
Услуги связи	МГТС		20 000.00
Услуги связи	ВымпелКом		21 695.86
Услуги связи	Ростелеком		60.04
Услуги связи	РСИЦ		1 599.00
СОДЕРЖАНИЕ ЖФ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			<b>2 934 237.00</b>
Обслуживание антенны	Антенна Ростелеком		552 637.00
Обслуживание антенны	Антенна ГКС		
Обслуживание запирающего устройства	ИП Дьячкова А.Г.		209 400.00
Обслуживание системы авт. откр. ворот	ИП Дьячкова А.Г.		192 200.00
Охрана КПП	Вымпел-Гранит		1 980 000.00
<b>ИТОГО РАСХОДЫ</b>			<b>29 713 435.66</b>
<b>ВСЕГО</b>		<b>28 299 484.94</b>	<b>29 713 435.66</b>
<b>Капремонт ПАО СБЕРБАНК</b>			
<b>Остаток на счете на 01.01.2022</b>	<b>13 240 553.76</b>	<b>Поступления</b>	<b>Списание</b>
		6 507 208.13	1 432 569.78
% банка по капремонту	ПАО СБЕРБАНК	379 575.39	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	675 745.67	
Расчеты с жильцами. Кап.ремонт	Жильцы ТСЖ	5 451 887.07	
Выдано под отчет на закупку материалов	Дзидзигури Б.Д.		140 399.28
Капремонт подвального помещения	ИП Давлатов Р. М.		33 000.00
Капремонт лифтовых шахт на кровле	СЗ Овчинников П.В.		264 600.00
КапРемонт Лифтов	ТЕХКОМПЛЕКТ		252 916.50
Противопожарная защита	ВЫСОТА		582 654.00
Ремонт подъездов входные группы крыльцо	СЗ Аникович А.А.		159 000.00
<b>Остаток на счете на 31.12.2022</b>	<b>18 315 192.11</b>		
<b>Итого</b>		<b>6 507 208.13</b>	<b>1 432 569.78</b>
<b>Всего по всем счетам</b>		<b>34 806 693.07</b>	<b>31 146 005.44</b>

Остатки денежных средств на 01.01.2022 составляли 14 826 639.03 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 13 240 553.76 рублей.

Остатки денежных средств на 31.12.2022 составляли 18 487 326.66 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 18 315 192.11 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 поставщиками и подрядчиками**

Расчеты с поставщиками и подрядчиками осуществлялись в безналичной форме оплаты и соответствовали масштабу и характеру деятельности ТСЖ.

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

- Проведении расчетов с поставщиками осуществлялось должным образом. Однако некоторые поставщики обходятся предоставлением документов лишь в отсканированном формате виде почтового отправления.

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ Рекомендуется обязать поставщика ИП ТЫЧИНКИН предоставить документы в оригинальном виде.

#### **4.7. 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.

#### **4.8. 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.

Таблица 5

<b>Распределение зарплаты по статьям и виду трудовых отношений</b>		
<b>СОДЕРЖАНИЕ ЖФ</b>		
Зарплата уборщиков мусорокамер -2 чел.	Договор подряда	653 372.40
Зарплата слесарь сантехник	Трудовой договор	414 661.00
Зарплата слесарь электрик	Трудовой договор	626 828.59
Зарплата уборщиц подъездов	Договор подряда	480 240.00
Зарплата Бухгалтер	Трудовой договор	692 520.00
Зарплата Паспортистка	Трудовой договор	135 720.00
Зарплата Председатель	вознаграждение	819 540.00
Зарплата Управляющий	Трудовой договор	798 660.00
Зарплата Юрист	Трудовой договор	219 240.00
<b>СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>		
Зарплата Дворник	Договор подряда	232 290.00
<b>УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ</b>		
Зарплата Делопроизводство	Договор подряда	224 650.00
Зарплата Ответственный за ПБ	внутр. Совместительство	33 640.00
Зарплата Юрист	Трудовой договор	62 640.00
<b>Мотивационные выплаты</b>		
Материальная помощь	решение правления	8 000.00
Премия	решение правления	20 053.50
Компенс. За неис.отп. При увольнении		36 351.03
<b>Итого на зарплату</b>		<b>5 458 406.52</b>
<b>НДФЛ</b>		<b>744 502.00</b>
<b>Страховые взносы</b>		<b>1 607 618.76</b>
<b>Всего на зарплату и страховые взносы</b>		<b>7 810 527.28</b>

#### **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 2022 году составлено с учетом замечаний ревизионной комиссии прошлых лет.
- Учтены замечания по ведению личных карточек сотрудников и учету отпусков.
- Задолженности перед ИФНС, ПФР, ФОМС и ФСС на 31.12.2022 года ТСЖ не имеет.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ Предусмотреть фонд премирования работников ТСЖ в смете расходов и доходов на 2023 год.

**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

№№	Наименование статьи	Ед. измерения	с 01.01.2022	с 01.07.2022	с 01.12.2022
1	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на первых этажах дома	Руб./ кв. м	23,86	27,80	27,80
2	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на вторых и последующих этажах дома	Руб./кв. м	28,48	31,89	31,89
	Вывоз ТБО и ТКО	Руб./кв. м	7,27	7,27	7,30
3	Сбор на Капитальный ремонт дома	Руб./ кв. м	19,52	19,52	19,52
4	Отопление	Руб./ Гкал	2546,83	2685,54	2912,53
5	Горячее водоснабжение	Руб./ куб. м	211,67	233,04	243,16
6	Холодное водоснабжение	Руб./куб. м	43,57	45,88	50,93
7	Водоотведение	Руб./ куб. м	32,02	35,53	39,97

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие **Постановлениями Правительства г. Москвы № 1899-ПП, 1900-ПП, 1902 от 07.12.2021г. № 233-ТР, № 235-ТР от 03.12.2018, № 309-ТР от 17.12.2018г., № 313 ТР от 15.12.2021, № 315-ТР от 15.12.2021, № 312 от 15.12.2021, № 2466 от 15.11.2022, № 1047 ПП от 08.06.2022, № 286-ТР от 17.11.2022г., № 186-ТР от 11.11.2022г., № 288-ТР от 17.11.2022г.**

**5.2. Информация по начислениям**

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ приведена в Таблице №7 и 7.1

Таблица 7

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2022 г. (руб.)	Начислено собственникам за 2022 г.(руб.)	Получено на счет ТСЖ в 2022г.(руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2022г. (руб.)
<b>1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:</b>	<b>219 051.10</b>	<b>3 193 863.70</b>	<b>3 116 940.57</b>	<b>295 974.23</b>
1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	165 864.29	2 514 043.87	2 441 194.90	238 713.26
1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС	53 186.81	679 819.83	675 745.67	57 260.97
<b>2. Жильцы ТСЖ, в том числе:</b>	<b>2 770 060.04</b>	<b>32 075 223.94</b>	<b>30 495 309.08</b>	<b>2 747 681.71</b>
2.1. Квартплата и коммунальные услуги, в т.ч.:	2 189 374.82	26 588 971.36	25 043 422.01	2 156 455.40
2.2.Капитальный ремонт	569 678.90	5 425 264.73	5 451 887.07	543 056.56
2.3.Пени по квартплате	11 006.32	60 987.85	23 824.42	48 169.75
<b>ИТОГО</b>	<b>2 989 111.14</b>	<b>35 269 087.64</b>	<b>34 271 778.36</b>	<b>3 043 655.94</b>

Таблица 7.1

СВОДНО по статьям:	Долг перед ТСЖ на начало 2022 г. (руб.)	Начислено собственникам за 2022 г.(руб.)	Получено на счет ТСЖ в 2022г.(руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2022г. (руб.)
Содержание жилого фонда	635 993.65	10 362 082.52	10 342 116.63	655 959.54
Управленческие расходы	338 241.14	402 000.00	408 758.86	331 482.28
Обслуживание запир.устр.	19 000.81	208 416.00	210 080.93	17 335.88
Система автомат откр.ворот	12 845.00	144 288.00	145 179.00	11 954.00
Содержание КПП	160 240.97	2 007 000.00	2 025 952.52	141 288.45
Содержание земельн. участка	74 268.54	753 544.48	762 270.58	65 542.44
Антенна	59 161.24	705 955.00	713 593.54	51 522.70
Отопление	641 506.74	8 110 932.01	7 143 068.82	666 605.45
Горячее водоснабжение	271 281.38	3 865 756.89	3 864 433.34	272 604.93
Холодное водоснабжение	44 787.10	1 103 864.07	1 085 828.76	62 822.41
Водоотведение	97 912.54	1 439 176.26	1 419 038.22	118 050.58
Капитальный ремонт	622 865.71	6 105 084.56	6 127 632.74	600 317.53
Пени по квартплате	11 006.32	60 987.85	23 824.42	48 169.75
<b>ИТОГО</b>	<b>2 989 111.14</b>	<b>35 269 087.64</b>	<b>34 271 778.36</b>	<b>3 043 655.94</b>

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

✓ на 01.01.2022 - 2 762 665,79 руб., в том числе 2 189 374,82 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 569 678,90 руб. за капитальный ремонт. Долг прошлых периодов на начало года составлял 474 527.79 руб. в т.ч. пени.

✓ Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ и доп. услуг на 31.12.2022 - 2 747 681,71 руб. в т.ч.- 2 163 859,65 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 543 056,56 руб. за капитальный ремонт.

✓ В составе задолженности собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ на 31.12.2022 года включены начисления за декабрь 2022 года в сумме 2 789 913,12 руб., что является текущей задолженностью с оплатой в течение 30 дней после окончания периода. (в т.ч. за квартплату и КУ начислено 2 332 731,31 руб., из них поступило в декабре 494 218,42 руб., по капремонту начислено 452 002,59 руб., из них поступило в декабре 97 943,49 руб.)

✓ Долг прошлых периодов на конец года составил 548 866.01 руб. в т.ч. пени за просрочку оплаты 48 169.75 руб.

В 2022 г. задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила 295 974,23 руб., в т.ч. - 238 713,26 руб. за ТО и КУ и 57 060,67 по капремонту.

#### Заключение ревизионной комиссии:

- Размер общей задолженности собственников и членов ТСЖ за 2022 год имел динамику на снижение. Увеличение суммы долга связано с ростом тарифов и суммой начисленного за просрочку пени.
- Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
- Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ в размере 295 974,26 рублей погашена в феврале 2023 года.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками и членами ТСЖ ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания пени.
- ❖ Правлению ТСЖ усилить практику взыскания задолженности через судебные органы.

**5.3. Информация по фонду капитального ремонта**

Задолженность на 01.01.2022 года по оплате в фонд капитального ремонта составляла 622 865,71, в том числе от собственников в сумме 569 678,90 руб. рублей, задолженность по льготам от ГКУ ГЦЖС в сумме 53 186.81рублей.

Начисления по фонду капитального ремонта за 2022 года составили 6 105 084,56 рублей, в том числе льготы от ГКУ ГЦЖС в сумме 679 819.83 рублей.

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

Таблица № 8

<b>Капремонт СБЕРБАНК ПАО</b>			
<b>Остаток на счете на 01.01.2022</b>	<b>13 240 553.76</b>	<b>Поступления</b>	<b>Списания</b>
<b>Источники поступлений средств</b>	<b>Плательщики</b>	<b>6 507 208.13</b>	
% банка по капремонту	СБЕРБАНК ПАО	379 575.39	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	675 745.67	
Расчеты с жильцами. Кап. ремонт	Жильцы ТСЖ	5 451 887.07	
<b>Наименование работ по капремонту</b>	<b>Поставщики</b>		<b>1 432 569.78</b>
Выдано под отчет на закупку материалов для ремонта	Дзидзигури Б.Д.		140 399.28
Капремонт подвального помещения	ИП Давлатов Р. М.		33 000.00
Капремонт лифтовых шахт на кровле	СЗ Овчинников П.В.		264 600.00
КР Лифт замена редуктора привода дверей и 3-х огранич скорости	ТЕХКОМПЛЕКТ		252 916.50
Противопож. защита	ВЫСОТА		582 654.00
Ремонт подъездов входные группы крыльцо	СЗ Аникович А.А.		159 000.00
<b>Итого</b>		<b>6 507 208.13</b>	<b>1 432 569.78</b>
<b>Остаток на счете на 31.12.2022</b>	<b>18 315 192.11</b>		

Остаток средств фонда капитального ремонта по состоянию на 31.12.2022 года составил 18 315 192,11 рублей остатки на специальном счете, и 553 597,25 рублей задолженность по взносам со стороны жильцов ТСЖ и ГКУ ГЦЖС по льготам. За счет % на неснижаемый остаток в банке поступило 379 575.39 руб.

**Заключение ревизионной комиссии:**

- Средства фонда капитального ремонта расходовались по назначению.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ Усилить контроль при выборе поставщиков и подрядчиков, привлекаемых для осуществления работ, за счет средств фонда капитального ремонта.

**5.4. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками)**

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 22 807 060.69 рублей.



На коммунальные ресурсы расходы составили 14 964 077.35 руб. Остаток задолженности на 31.12.2022г. 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 01.02.2022 руб.	Начислено руб.	Оплачено, руб.	Остаток задолженности на 31.12.2022
<b>Ресурсоснабжающие организации</b>					
ПАО МОСВОДОСБЫТ	ХВС и водоотведение	208 692.27	2 665 932.10	2 590 340.71	284 283.66
ПАО МОЭК отопл.	отопление	1 679 104.73	7 963 126.10	7 825 120.51	1 817 110.32
ПАО МОЭК гвс	ГВС	465 726.68	4 602 748.07	4 548 616.13	519 858.62
<b>Итого</b>		<b>2 353 523.68</b>	<b>15 231 806.27</b>	<b>14 964 077.35</b>	<b>2 621 252.60</b>
<b>Содержание и ремонт жилого фонда</b>					
ГОРЭНЕРГОСЕРВИС	АСКУЭ		102 060.00	102 060.00	
ООО ВЫСОТА	ТО системы ПБ	22 000.00	264 000.00	264 000.00	22 000.00
ИП Тычинкин А.И.	коврики в подъездах	12 278.04	96 685.44	101 570.22	7 393.26
ООО "Сиони 777"	поверка термометров сопротивления КТС		9 500.00	9 500.00	
МОСЭНЕРГОСБЫТ	Эл.-энергия для МОП	22 405.97	1 342 677.32	1 150 254.78	214 828.51
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	лифт ТО		846 504.44	846 504.44	
РЕСО Гарантия	страхование лифтов на 4 года		18 000.00	18 000.00	
ООО Электросвет	электролампы		49 571.00	49 571.00	
Ситилинк	кабель, накопитель, акумм. Батарея		10 064.00	10 064.00	
СЗ Казаков Алексей Владимирович	Герметизация межпанельных швов		16 500.00	16 500.00	
Экотехпром	Переработка и вывоз ТБО от населения		1 120 218.89	1 016 512.83	103 706.06
ВЫСОТА	Замена доводчика двери		10 535.00	10 535.00	
ООО "ВМЕТРЕ"	БД реестра собств-в		3 960.00	3 960.00	
<b>Итого</b>		<b>56 684.01</b>	<b>3 890 276.09</b>	<b>3 599 032.27</b>	<b>347 927.83</b>
<b>Управленческие расходы</b>					
ООО 1С-Рарус ИТС	ИТС техно для 1С		21 695.86	21 694.00	
ПАО ВымпелКом	Услуги связи	-2310.12	22 310.12	21 695.86	
ООО Легпромсофт	Лицензия Домовладелец.		56 874.00	56 874.00	
ООО МГТС	Услуги связи	785.56	20 016.81	20 000.00	802.37
ООО Ростелеком	Услуги связи	-16.34	139.95	76.38	47.23
ООО РСИЦ	Домен сайта		1 599.00	1 599.00	
ООО Формула ИТ	Услуги сопров-ния программы 1С 8		28 594.00	28 594.00	
<b>Итого</b>		<b>- 1 540.90</b>	<b>151 229.74</b>	<b>150 533.24</b>	<b>849.6</b>
<b>Дополнительные услуги</b>					
ИП Дьячкова А.Г.	Обсл. Зап. устройств	<b>17 450.00</b>	<b>209 400.00</b>	<b>209 400.00</b>	<b>17 450.00</b>
ИП Дьячкова А.Г.	Сист.авт.откр. ворот	<b>12 000.00</b>	<b>144 000.00</b>	<b>144 000.00</b>	<b>12 000.00</b>
ООО Вымпел-Гранит	<b>Содержание КПП</b>		<b>1 980 000.00</b>	<b>1 980 000.00</b>	
ООО Ростелеком	Антенна	8 207.50	95 547.50	95 305.00	8 450.00
ООО ГКС	Антенна		623 070.00	457 332.00	41 124.00
<b>Итого</b>		<b>2 248 610.33</b>	<b>2 248 610.33</b>	<b>2 248 610.33</b>	<b>29 450.00</b>
<b>Всего</b>		<b>4 657 277.12</b>	<b>21 521 922.43</b>	<b>22 807 060.69</b>	<b>3 049 054.03</b>

### 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 3 049 054,03 руб., в основном это суммы начисленные за декабрь 2022 года и подлежащие оплате в январе. В то же время долг собственников перед ТСЖ составляет 3 043 655.94 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 2022 году в соответствии с положениями 354 пп начисления по нормативу проводились с коэффициентом 1,5.

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.)	Разница начислено собственникам - начислено поставщикам (гр.2-гр4)
1	2	3	4	5	6
МОЭК отопление	8 110 932.01	7 143 068.82	7 963 127.10	7 825 120.51	147 804.91
МОЭК ГВС	3 865 756.89	3 864 433.34	4 602 748.07	4 548 616.13	-736 991.18
Мосводоканал ХВС	1 103 864.07	1 085 828.76	1 110 557.67	1 078 793.41	-6 693.60
Мосводоканал ВО	1 439 176.26	1 419 038.22	1 555 374.43	1 511 547.30	-116 198.17
<b>Итого:</b>	<b>14 519 729.23</b>	<b>13 512 369.14</b>	<b>15 231 807.27</b>	<b>14 964 077.35</b>	<b>-712 078.04</b>

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.

**Таблице №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		ХВС	ГВС	ВО
2022	Куб м.	Куб м.	Куб м.		Куб м.	Куб м.	Куб м.		Куб м.	Куб м.	Куб м.
1	4 238.25	2038	2093.956	1	3196.809	1750.738	1446.07	1	287.26	647.89	1 041.4
2	3 862.03	1898	1855.735	2	3656.956	1970.123	1686.83	2	-72.12	168.9	205.07
3	4 091.67	2106	2017.33	3	3476.773	1926.123	1550.65	3	179.88	466.68	614.89
4	4 182.00	2208	2023.968	4	3454.644	1878.67	1575.974	4	329.33	447.99	727.36
5	3 890.28	1823	1821.849	5	3134.74	1810.53	1324.21	5	12.47	497.64	755.54
6	3 930.55	2152	1084.347	6	3124.703	1900.871	1223.832	6	251.13	<b>-139.49</b>	805.85
7	3 078.66	1951	1275.762	7	3382.33	2086.23	1296.1	7	-135.23	<b>-20.34</b>	-303.67
8	3 186.76	1911	1228.782	8	3420.046	2116.733	1303.313	8	-205.73	<b>-74.53</b>	-233.28
9	3 490.47	2305	1684.06	9	3526.129	2178.139	1347.99	9	126.86	336.07	-35.66
10	3 693.37	1966	1814.098	10	4019.937	2409.98	1609.957	10	-443.98	204.14	-326.57
11	3 740.79	1970	1961.25	11	3805.534	2230.99	1574.544	11	-260.99	386.71	-64.75
12	4 250.56	2246	2137	12	3824.16	2134.91	1689.25	12	111.09	447.75	426.4
<b>ИТОГО в год</b>	<b>45 635.38</b>	<b>24 574.00</b>	<b>20 998.14</b>		<b>42 022.76</b>	<b>24 394.04</b>	<b>17 628.72</b>		<b>179.96</b>	<b>3 369.41</b>	<b>3 612.6</b>

Данные по рублевому потреблению в разрезе периодов (месяц) по вышеприведенным поставщикам коммунальных услуг представлены в Таблице 12

Период	Предъявлено к оплате поставщиками			Начислено собственникам		
	Мосводоканал В том числе:		МОЭК	предъявленная к оплате собственникам		
2022 год	Мосводок. ВО	Мосводок. ХВС	МОЭК ГВС	Сумма ВО	Сумма ХВС	Сумма ГВС
	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
1	135 708.77	88 795.66	443 227.45	102 361.66	76279.78	306 089.65
2	123 662.07	82 695.86	392 803.23	117 095.58	85838.37	357 051.90
3	131 015.11	91 758.42	427 008.03	120 291.92	86579.05	328 227.30
4	133 908.28	96 202.56	428 413.09	110 617.44	81853.61	333 586.41
5	124 566.70	79 428.11	385 632.70	100 149.82	78666.88	280 294.55
6	125 856.18	93 762.64	229 523.62	100 052.85	82821.04	259 048.37
7	109 384.68	89 511.88	284 546.19	120 362.67	95557.36	289 083.40
8	113 225.65	87 676.68	274 067.77	121 219.08	97115.85	290 691.13
9	124 016.47	105 753.40	375 613.05	125 283.36	99933.13	300 655.77
10	131 225.44	90 200.08	404 616.76	142 828.56	110570.08	359 084.81
11	132 910.20	90 383.60	437 437.56	152 940.37	104147.36	351 186.24
12	169 894.88	114 388.78	519 858.62	152 851.27	108370.8	410 757.36
<b>ИТОГО в год</b>	<b>1 555 374.43</b>	<b>1 110 557.67</b>	<b>4 602 848.07</b>	<b>1 466 054.58</b>	<b>1 107 733.31</b>	<b>3 865 756.89</b>

Разница между выставленными счетами поставщиков по общедомовым приборам учета и начислениями собственникам по переданными показаниями индивидуальных приборов учета в рублевом эквиваленте приведены в Таблице 13

Разница между предъявлено к оплате поставщиками -начислено собственникам				
Период	Водоотведение	Отпуск воды ХВС	Отпуск воды ГВС	Всего по водоснабжению
	руб.	руб.	руб.	руб.
1	33 347.11	12 515.88	137 137.80	183 000.79
2	6 566.49	- 3 142.51	35 751.33	39 175.31
3	10 723.19	5 179.37	98 780.73	114 683.29
4	23 290.84	14 348.95	94 826.68	132 466.47
5	24 416.88	761.23	105 338.15	130 516.26
6	25 803.33	10 941.60	- 29 524.75	7 220.18
7	- 10 977.99	- 6 045.48	- 4 537.21	- 21 560.68
8	-7 993.43	- 9 439.17	- 16 623.36	- 34 055.96
9	- 1 266.89	5 820.27	74 957.28	79 510.66
10	- 11 603.12	- 20 370.00	45 531.95	13 558.83
11	-20 030.17	-13 763.76	86 251.32	52 457.39
12	17 043.61	6 017.98	109 101.26	132 162.85
<b>итого в год</b>	<b>89 319.85</b>	<b>2 824.36</b>	<b>736 991.18</b>	<b>829 135.39</b>

Данные по потреблению в рублевом эквиваленте и Гкалл. и начислениям собственникам по отоплению, а также расчет для корректировки по отоплению за 2022 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 2022г.								
Период	Фактическое потребление тепловой энергии по показаниям ОДПУ за период январь - декабрь 2022г		Начислено собственникам жилых и нежилых помещений за период январь -декабрь 2022г			Сумма к корректировке по МКД за период январь - декабрь 2022г		Проведена корректировка
	Гкал	Руб.	Гкал	Гкал норм	Руб.	Гкал	Руб.	Руб.
Январь 2022г.	493.234	1256188.21	242.379	0.01	617 298.11	250.855	638 890.10	
Февраль 2022г.	407.823	1038655.84	242.379	0.01	617 298.11	165.444	421 357.73	293 945.77
Март 2022г.	460.969	1174012.208	242.379	0.01	617 298.11	218.590	556 714.10	
Апрель 2022г.	310.158	789919.69	242.379	0.01	617 298.11	67.779	172 621.58	
Май 2022г.	120.085	305836.08	242.379	0.01	617 298.11	-122.294	- 311 462.03	
Июнь 2022г.	0	0.00	242.379	0.01	617 298.11	-242.379	- 617 298.11	
Июль 2022г.	0	0.00	269.809	0.0111	724 263.52	-269.809	- 724 263.52	106 965.41
Август 2022г.	0	0.00	269.809	0.0111	724 263.52	-269.809	- 724 263.52	106 965.41
Сентябрь 2022г.	91.819	246938.64	269.809	0.0111	724 263.52	-177.990	- 477 324.88	106 965.41
Октябрь 2022г.	284.965	764948.65	269.809	0.0111	724 263.52	15.156	40 685.13	106 965.41
Ноябрь 2022г.	391.734	1051555.09	269.809	0.0111	724 263.52	121.925	327 291.57	106 965.41
Декабрь 2022г.	458.389	1335071.69	269.809	0.0111	785 825.75	188.580	549 245.94	106 965.41
<b>ИТОГО</b>	<b>3019.176</b>	<b>7 963 126.10</b>	<b>3073.126</b>		<b>8 110 931.99</b>	<b>-53.950</b>	<b>- 147 805.89</b>	<b>935 738.23</b>
Произведена корректировка в периоде февраль-март 2021г. За период 01.2020-03.2021г.								837 598.06
Произведена корректировка в периоде февраль 2022 за период 03.2021-01.2022г.								293 945.77
<b>Произведена корректировка в периоде июль-декабрь 2022 за период 2020-2021</b>								641 792.46
Предварительная сумма к корректировке за 2022г.							<b>- 147 805.89</b>	- 147 805.90

### Заключение ревизионной комиссии:

- В связи с непрогнозируемой погодой и теплой зимой в периоды 2020 -2021 годов по статье отопление образовалась разница между выставленными жильцам и выставленными поставщиком суммами в размере 1773336,30 рублей. Из этой суммы были произведены корректировки: в феврале-марте 2021года в сумме 837 598,06 руб.; в 2022 году корректировка проводилась в феврале 2022 года на сумму 293 945,77 руб., и в период с июля по декабрь равными долями на сумму 641 792,46 руб.. Таким образом в 2022 году проведена корректировка по отоплению на общую сумму **935 738,23 руб.** Сумма к корректировке по отоплению за 2022 год составляет 147 805,90 руб.
- *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.*
- Так разница между оплатой поставщику и начислениям собственникам по показаниям приборов учета воды составила **829 135,39руб.**, в том числе по горячему водоснабжению недоплата собственников составила **736 991,18 руб.** или в количественном выражении, в куб.м. – **3369,41**, это приблизительно потребление за 2 месяца.
- 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 к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относится утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

Собранием может быть утверждено Положение о резервном фонде, регламентирующее:

- ✓ порядок создания и ликвидации резервного фонда ТСЖ;
- ✓ порядок расходования средств резервного фонда;
- ✓ порядок контроля за расходованием средств резервного фонда.

Также в положении должны быть регламентированы следующие вопросы:

- ✓ Определение фиксированного размера, либо размер резервного фонда определяется на ежегодном общем собрании членов ТСЖ;
- ✓ Открытие специальных счетов в банковских учреждениях, с возможностью извлечения дохода от хранения данных средств;
- ✓ Пополнение фонда и распоряжение средствами фонда на основании решений общего собрания членов ТСЖ.
- ✓ Определение источников формирования резервного фонда, которыми могут быть:
  - доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия);
  - доходы от сдачи в аренду общего имущества и ведения иной предпринимательской деятельности ТСЖ;
  - доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов ТСЖ;
  - суммы, полученные ТСЖ в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей;

- добровольные взносы собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации уставной деятельности ТСЖ;
- иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные ТСЖ.
- ✓ Цели образования финансовых резервов для покрытия не предусмотренных на момент формирования сметы расходов, в том числе на:
  - исполнение сметы ТСЖ в случае недофинансирования доходных статей сметы;
  - предотвращение и ликвидацию последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;
  - компенсацию незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества;
  - иные непредвиденные расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.
- ✓ Запрета собственников помещений на выплаты денежных средств из 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 создания резервного фонда ТСЖ, с учетом изложенных в настоящем разделе положений жилищного законодательства РФ, с разработкой положения о резервном фонде 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.
- ❖ 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 2022 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»	62 552.92
Кабельная антенна (Агентское вознаграждение)	ООО ГКС	124 614.00
Услуги по эксплуатации конструкций цокольного этажа	ПАО МОСГАЗ	92 786.40
Пени по квартирной плате	Жильцы ТСЖ	23 824.42
<b>Итого</b>		<b>303 777.74</b>

**Заключение ревизионной комиссии:**

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

**6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2022 год.**

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2022г. составляют 18 487 326.66 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 31.12.2022г. составляет 3 049 054,03 руб. Задолженность собственников и ГЦЖС перед ТСЖ на 31.12.2022г. составляет 3 043 655,94 руб.

Доходы по смете превысили планируемые на 413 981,86 руб., за счет % банка по НО счета капремонта и собираемости задолженности.

Расходы по смете превысили планируемые на 260 128.81 руб. за счет увеличения в течении года тарифов и потребления электроэнергии.

Таблица №17

**Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2022 год.**

№ п/п	Наименование статей поступления	Сумма в год план	Исполнение сметы за год факт	План - факт
	<b>І. ДОХОДЫ</b>			
	<b>ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в т.ч.:</b>	<b>20 576 564.33</b>	<b>20 990 546.19</b>	<b>- 413 981.86</b>
<b>1</b>	<b>На обслуживание МКД в т.ч.:</b>	<b>14 470 942.75</b>	<b>14 483 338.06</b>	<b>- 12 395.31</b>
<b>1.1.</b>	<b>Содержание жилого помещения и обращение с ТКО</b>	<b>10 348 168.51</b>	<b>10 342 116.63</b>	<b>6 051.88</b>
<b>1.3</b>	<b>Управленческие расходы</b>	<b>402 000.00</b>	<b>408 758.86</b>	<b>- 6 758.86</b>
<b>1.4</b>	<b>Обслуживание запирающего устройства</b>	<b>209 400.00</b>	<b>210 080.93</b>	<b>- 680.93</b>
<b>1.5</b>	<b>Система автоматического открывания ворот</b>	<b>144 000.00</b>	<b>145 179.00</b>	<b>- 1 179.00</b>
<b>1.6</b>	<b>Содержание КПП</b>	<b>2 010 000.00</b>	<b>2 025 952.52</b>	<b>- 15 952.52</b>
<b>1.7</b>	<b>Содержание земельного участка</b>	<b>756 294.24</b>	<b>762 270.58</b>	<b>- 5 976.34</b>
<b>1.8</b>	<b>АНТЕНА</b>	<b>601 080.00</b>	<b>588 979.54</b>	<b>12 100.46</b>
<b>2</b>	<b>КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ</b>	<b>6 105 621.58</b>	<b>6 507 208.13</b>	<b>- 401 586.55</b>
2.1	Капитальный ремонт	6 105 621.58	6 127 632.74	- 22 011.16
2.2	Капитальный ремонт% банка		379 575.39	- 379 575.39
<b>3</b>	<b>ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ :</b>	<b>335 186.40</b>	<b>303 777.74</b>	<b>- 44 388.99</b>
3.1	Агентское вознаграждение за антенну	182 400.00	62 552.92	119 847.08
	взаимозачет с ГКС		124 614.00	- 124 614.00
3.2	Мосгаз аренда	92 786.40	92 786.40	-
3.3	Инком	5 040.00		5 040.00
3.4	Прочие поступления	54 960.00	23 824.42	31 135.58
	<b>ВСЕГО ДОХОДОВ</b>	<b>20 911 750.77</b>	<b>21 294 323.93</b>	<b>-382 573.16</b>

<b>II. РАСХОДЫ</b>		20 911 750.77	<b>Исполнение сметы за год факт</b>	План - факт
<b>Наименование статей расходов</b>		<b>Сумма в год план</b>		
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ в т.ч.</b>		<b>20 911 750.77</b>	<b>16 501 258.81</b>	4 410 491.96
<b>1</b>	<b>На обслуживание МКД в т.ч.:</b>	<b>14 470 942.77</b>	<b>14 731 071.58</b>	- 260 128.81
<b>1.1</b>	<b>Содержание жилого помещения и обращение с ТКО</b>	<b>10 348 168.49</b>	<b>10 824 161.22</b>	- 475 992.73
<b>1.1.1</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.</b>	<b>6 342 594.72</b>	<b>6 514 302.86</b>	<b>-171 708.14</b>
	Замена ковриков в подъздах ИП Тычинкин А.И.	103 080.00	96 685.44	6 394.56
	Расходные материалы для уборки подъездов	12 000.00	13 089.31	-1 089.31
	Расходные материалы для уборки мусорокамер	12 000.00	9 789.21	2 210.79
	Материалы и инструменты для ППР	12 000.00	23 281.99	-11 281.99
	Подготовка дома к осенне-зимнему периоду	12 000.00	30 035.35	-18 035.35
	Уборка подъездов	552 000.00	552 000.00	-
	Сантехобслуживание коммуникаций МОП МКД	474 000.00	476 228.03	- 2 228.03
	Электрообслуживание коммуникаций и диспетчер МОП МКД	624 000.00	720 492.63	-96 492.63
	Работы по техобслуживанию и ремонту МОП МКД	60 000.00	75 235.00	-15 235.00
	Страховые взносы и налоги	454 146.72	457 910.51	-3 763.79
	Страховые взносы и налоги	919 368.00	953 772.60	-34 404.60
	Вознаграждение Председателю правления	1 032 000.00	942 000.00	90 000.00
	Управляющий	828 000.00	918 000.00	-90 000.00
	Главный бухгалтер	828 000.00	796 000.00	32 000.00
	Паспортистка	156 000.00	156 000.00	-
	Юрист	252 000.00	293 782.79	-41 782.79
	Расходы по обеспечению санитарно-гигиенич. условий труда	12 000.00		12 000.00
<b>1.1.2</b>	<b>Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования</b>	<b>900 798.72</b>	<b>864 504.44</b>	36 294.28
	ООО "Техкомплект" - техн облс лифтов	896 298.72	846 504.44	49 794.28
	Страх.компания(страх лифты)	4 500.00	18 000.00	-13 500.00
<b>1.1.3</b>	<b>Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности</b>	<b>264 000.00</b>	<b>264 000.00</b>	-
	ООО "ВЫСОТА" - ТО сист.пж.защ.	264 000.00	264 000.00	-
<b>1.1.4</b>	<b>Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД</b>	<b>726 060.00</b>	<b>1 236 781.03</b>	<b>- 510 721.03</b>
	ОАО "Мосэнергосбыт"	600 000.00	1 081 932.04	-481 932.04
	ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС"	102 060.00	102 060.00	-
	Материалы для освещения МОП и пр. расходы	24 000.00	52 788.99	- 28 788.99
<b>1.1.5</b>	<b>Вывоз мусора(Обращение с ТКО)</b>	<b>2 114 715.05</b>	<b>1 944 572.89</b>	<b>170 142.16</b>
	договор с Хартия	1 146 076.61	1 120 218.89	25 857.72
	уборщики мусорокамер	744 000.00	716 520.00	27 480.00
	Страховые взносы и налоги	224 638.44	107 834.00	116 804.44
<b>1.3</b>	<b>Управленческие расходы</b>	<b>402 000.00</b>	<b>385 556.58</b>	<b>16 443.42</b>
	Кадровик-делопроизводитель	69 000.00	69 000.00	-
	Инспектор по пож. Безопасности	42 000.00	38 666.67	3 333.33
	Юрист	72 000.00	72 000.00	-



	Страховые взносы и налоги	39 522.00	25 877.52	13 644.48
	Канцтовары и обслуживание оргтехники	30 000.00	33 930.33	- 3 930.33
	Мобильная связь диспетч.	18 600.00	13 150.00	5 450.00
	Программное обеспечение и сопровождение	84 000.00	85 468.00	- 1 468.00
	Услуги связи в т.ч.	46 878.00	45 745.40	1 132.60
	Вымпелком (Билайн)	22 824.00		
	МГТС	19 200.00		
	Ростелеком	960.00		
	Почтовые расходы	3 894.00	1 718.66	
<b>1.4</b>	<b>Обслуживание запирающего устройства</b>	<b>209 400.00</b>	<b>209 400.00</b>	-
<b>1.5</b>	<b>Система автоматического открывания ворот</b>	<b>144 000.00</b>	<b>144 000.00</b>	-
<b>1.6</b>	<b>Содержание КПП</b>	<b>2 010 000.00</b>	<b>1 980 000.00</b>	<b>30 000.00</b>
<b>1.5.1</b>	ЧОО "Вымпел-Гранит"	1 980 000.00		-
<b>1.5.2</b>	Прочие доп.расходы	30 000.00		30 000.00
<b>1.6</b>	<b>Содержание земельного участка</b>	<b>756 294.24</b>	<b>593 950.28</b>	<b>162 343.96</b>
1.6.1	Расходы на полив о озеленение	24 000.00	6 931.00	17 069.00
1.6.2	Садовник	72 000.00		72 000.00
1.6.3	Дворник	312 000.00	267 000.00	45 000.00
	Страховые взносы и налоги	91 008.00	59 274.00	31 734.00
1.6.4	Освещение площадок (Мосэнергосбыт)	257 286.24	260 745.28	- 3 459.04
<b>1.7</b>	<b>Антенa</b>	<b>601 080.00</b>	<b>594 003.50</b>	<b>7 076.50</b>
	Антенa Ростелеком	98 760.00	95 547.50	3 212.50
	Антенa ГКС	502 320.00	498 456.00	3 864.00
<b>2</b>	<b>Капитальный ремонт ЖФ (предварительный расчет)</b>	<b>6 105 621.60</b>	<b>1 432 569.78</b>	<b>4 673 051.82</b>
2.1	Ремонт подвального этажа	960 000.00	33 000.00	927 000.00
2.2	Ремонт холлов лифтовых и мусоропроводных	840 000.00		840 000.00
2.3	Замена канализационных и водопроводных труб	900 000.00		900 000.00
2.4	Ремонт лифтов	240 000.00	252 916.50	-12 916.50
2.5	Производство работ по модернизации системы пожаротушения и дымоудаления	600 000.00	582 654.00	17 346.00
2.6	Прочие возможные расходы, либо переход в накопительный фонд	2 565 621.60		2 565 621.60
	Капитальный ремонт лифтовых шахт на кровле		304 701.28	-304 701.28
	Капитальный ремонт фундамента входных групп 2,4,6 подъездов		259 298.00	- 259 298.00
<b>3</b>	<b>Прочие дополнительные расходы</b>	<b>335 186.40</b>	<b>337 617.45</b>	<b>- 2 431.05</b>
3.1	Компенсация за использование транспортных средств	60 000.00	60 000.00	-
3.2	Банковское обслуживание и % банка	84 000.00	64 115.18	19 884.82
3.3	Мотивационные выплаты по решению правления	168 000.00	34 430.00	133 570.00
3.4	Прочие непредвиденные расходы в т.ч.	23 186.40		23 186.40
	Ведение документооборота ТСЖ.		159 500.00	
	Расходы на подготовку к собраниям		3 960.00	
	Госпошлины по судебным искам		993.36	
	Оборудование убежища		4 618.91	
	Расходы правления		10 000.00	
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2022 год</b>	<b>20 911 750.77</b>	<b>16 501 258.81</b>	<b>4 410 491.96</b>

### **Заключение ревизионной комиссии:**

- Общий размер поступивших доходов за проверяемый период сопоставим с плановыми показателями, вместе с тем по всем показателям сметы доходов в части обслуживания МКД выявлено недофинансирование, которое частично покрывается прочими доходами и экономией на расходах.
- Перенос недофинансирования по отдельным статьям сметы, за счет экономии на других статьях, должен осуществляться в пределах предоставленных полномочий.

### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ При формировании сметы доходов и расходов на 2023 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 2023 год.

***Вывод: по состоянию на 31.12.2022г. 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 31.12.2022 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 2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022 года отражено в бухгалтерском учете и отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСЖ в период 2022 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. Подробное 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, установленные установленным и введенным в действие Постановлениями Правительства г. Москвы № 1899-ПП, 1900-ПП, 1902 от 07.12.2021г., № 233-ТР, № 235-ТР от 03.12.2018, № 309-ТР от 17.12.2018г., № 313 ТР от 15.12.2021, № 315-ТР от 15.12.2021, № 312 от 15.12.2021, № 2466 от 15.11.2022, № 1047 ПП от 08.06.2022, № 286-ТР от 17.11.2022г., № 186-ТР от 11.11.2022г., № 288-ТР от 17.11.2022г. с учетом корректировки в сторону понижения, исходя из плановых показателей, основанных на фактическом потреблении в предыдущих периодах.

Ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ в большей степени 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 2022 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2022 г., за исключением вопросов рассмотренных в настоящем отчете.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе в целом ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Вместе с тем, мы обращаем внимание на необходимость внесения исправлений и корректировок в бухгалтерский учет и отчетность, а также показатели налогового учета и отчетности, с учетом замечаний изложенных в настоящем отчете.

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 2023 году использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете ТСЖ в Сбербанке РФ, для финансирования работ по ремонту фундамента дома, а также по ремонту лифтового оборудования.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2022 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 27 (двадцати семи) 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.