

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности,
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дачная 9»
и размерах обязательных платежей и взносов за период с 01.02.2024 по
31.01.2025 год

Московская область, г. Красногорск

«10» марта 2025 года

Ревизионная комиссия ТСЖ «Дачная 9» (далее - ТСЖ) в составе: Председателя комиссии - С.Ю. Голубевой, членов комиссии - Ю.Г. Духовной, О.Ю. Зайцевой, избранная общим собранием собственников помещений (Протокол №1 годового общего собрания членов ТСЖ от 5.04.2024 г., дата проведения собрания: с 26 по 31.03.2024г), провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дачная 9» за отчетные периоды с 01.02.2024 года по 31.01.2025 года.

При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документам: ст. 150 ЖК РФ, Устав ТСЖ «Дачная 9», Положение о Ревизионной комиссии ТСЖ «Дачная 9».

Цели и задачи проверки: независимая и объективная оценка деятельности ТСЖ за указанный период, составление заключения об исполнении сметы доходов и расходов, размерах обязательных платежей.

Ревизионной комиссией проведена проверка по следующим направлениям:

1. проверка системы управления и контроля ТСЖ;
2. проверка системы документооборота и делопроизводства на соответствие требованиям Федерального законодательства и нормативно-правовым актам правительства Московской области;
3. проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ;
4. проверка операций по расчетному счету, кассе;
5. проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам;
6. проверка первичных документов на соответствие отражению в отчетности взаиморасчеты с поставщиками коммунальных услуг, исполнителями по договорам подряда, оказания возмездных услуг и пр.;
7. проверка расходов на оплату труда;
8. наличие либо отсутствие нарушений/недочетов в ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;
9. исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ.

Для проведения проверки у Правления ТСЖ были истребованы следующие документы:

- расширенные банковские выписки;
- документация, касающаяся хозяйственной деятельности ТСЖ, в т.ч.: договоры с РСО и подрядными организациями, первичная бухгалтерская документация по приобретению товарно-материальных ценностей, работ и услуг,
- акты сверки с контрагентами ТСЖ;
- документация по заработной плате ТСЖ;
- авансовые отчеты;
- протоколы заседаний Правления за рассматриваемый период;
- смета доходов и расходов за период с 01.02.2024г по 31.01.2025 года.;

- отчет об исполнении сметы доходов и расходов за период с 01.02.2024г по 31.01.2025г.;
- реестр собственников;
- реестр членов ТСЖ.

Ревизионной комиссии было оказано содействие в проведении проверки, предоставлено рабочее место.

Все документы по запросу Ревизионной комиссии представлены.

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕРКИ УСТАНОВЛЕНО:

1. Проверка системы управления и контроля ТСЖ.

В рассматриваемом периоде функции Председателя правления ТСЖ исполняла Синько Ирина Юрьевна. Она же обладала единоличным правом первой подписи в ТСЖ.

Обязанности Главного бухгалтера исполняла Антистова Елена Анатольевна.

Всего за период с 01.02.2024 по 31.01.2025 г. было проведено 16 очных заседаний Правления, на котором рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению МКД, в том числе:

- ✓ Подведение финансово-хозяйственных итогов прошедшего периода (2023г.), Утверждение сметы и плана работ на 2024г.
- ✓ Работа по обращениям собственников.
- ✓ Об усилении мер безопасности (рекомендации ГУСТ).
- ✓ Утверждение комиссии по весеннему осмотру.
- ✓ Корректировка плана работ после составления Акта весеннего осмотра.
- ✓ Работа с должниками. Направление писем в службу судебных приставов. Сбор документов для подачи в суд.
- ✓ Отчет о промывке и опрессовке в рамках подготовки к ОЗП. Доклад инженера о предписании Красногорской теплосети о замене ВКТ. Подписание паспорта готовности к ОЗП 2024-225.
- ✓ Отчет о плановых работах по лифтовому оборудованию.
- ✓ Отчет об установке кнопки обратного выхода за счет средств собственника нежилого помещения № 1.
- ✓ Претензия собственника нежилого помещения № 5 по вопросу протечек со стороны отмостки-фасада. Выявление разгерметизации отмостки.
- ✓ Обсуждение Акта скрытых работ по отмостке около помещения № 5. Вопросы финансирования. Увеличение сметы по ремонту отмостки. Варианты решения проблемы.
- ✓ Проблемы с поступлением денежных средств по договорам с провайдерами. Отказ Ростелекома подписывать Договор на следующий период и оплачивать за прошедшие периоды.
- ✓ Утверждение комиссии по осеннему осмотру. Подготовка к ОЗП. Отчет инженера о готовности инженерных систем.
- ✓ Обсуждение вопросов неплатежей провайдеров. Работа с должниками.
- ✓ Утверждение отчета о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД и деятельности Правления ТСЖ за период с 01.02.2024г по 31.01.2025г.
- ✓ Утверждение исполнения годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД на период с 01.02.2024г по 31.01.2025г.
- ✓ Утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за период с 01.02.2024г по 31.01.2025г.
- ✓ Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на период с 01.02.2025г по 31.01.2026г.
- ✓ Установление размера обязательного платежа для собственников жилых и нежилых помещений 49 руб. за кв.м. на 2025 год.
- ✓ Утверждение повестки дня годового собрания ОСС в МКД и отчетно-перевыборного собрания ТСЖ «Дачная,9».
- ✓ Утверждение бюллетеня годового общего собрания членов ТСЖ и годового собрания собственников МКД.

Протоколы оформлены надлежащим образом, подписаны участвующими в голосовании членами Правления, сшиты.

2. Проверка системы документооборота и делопроизводства, иной документации на соответствие требованиям Федерального законодательства и нормативно-правовым актам правительства Московской области.

В ходе проверки отмечено, что система документооборота и делопроизводства ведется удовлетворительно:

- ведется учет входящей и исходящей документации;
- пополняется архив бухгалтерской документации, в том числе электронный;
- ежедневно фиксируются работы, проведенные в ТСЖ;
- ведется и обновляется реестр собственников;
- ведется и обновляется реестр членов ТСЖ.

3. Проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ.

Анализ ведения бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ оценивается положительно. Расчеты с дебиторами и кредиторами производятся в рабочем, штатном режиме. Своевременно выставляются квитанции, проводится прием населения.

Сохранность всей документации обеспечена на должном уровне, ведется бухгалтерский документальный архив, который включает в себя следующие документы:

- расширенные банковские выписки, в том числе электронного документооборота;
- кадровая документация;
- документация, касающаяся хозяйственной деятельности ТСЖ;
- документация по заработной плате ТСЖ;
- авансовые отчеты, бухгалтерская, налоговая отчетность, отчетность в фонды и в статуправление.

4. Проверка операций по расчетному счету, кассе.

Расходы, произведенные Правлением ТСЖ за период, отражены в отчёте об исполнении сметы доходов-расходов за период с 01.02.2024г по 31.01.2025г., в полном объёме.

Размер фонда капитального ремонта ТСЖ на специальном счете по состоянию на 31.01.2025г. составил **11 462 633,89** рублей.

Остаток денежных средств на расчётном счете ТСЖ на 31.01.2025г. составил **1 616 864,60** рублей.

5. Проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам.

За период с 01.02.2024 по 31.01.2025г ТСЖ производило начисления за жилищно-коммунальные услуги для собственников жилых помещений по следующим тарифам:

- 5.1. Обязательные платежи (взносы) за содержание и ремонт общего имущества (размер платы за жилые и нежилые помещения) **49,00 руб.** в месяц за один кв.м. общей площади помещения, что соответствует представленным ревизионной комиссией документам, Протоколу общего собрания членов ТСЖ №1 от 5.04.2024года.
- 5.2. Платежи за коммунальные услуги - согласно нормативно-правовым актам.

6. Проверка первичных документов на соответствие отражению в отчетности взаиморасчетов с поставщиками коммунальных услуг, исполнителями по договорам подряда, оказания возмездных услуг и пр.

ТСЖ в соответствии с законодательством и на основании полномочий, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД, получает доход:

- от размещения телекоммуникационного оборудования провайдеров,
- от размещения баннера,
- от поступления по долгу Мироновой,
- от начислений пеней собственникам за несвоевременную оплату согласно действующему законодательству,
- от поступлений по аренде мест общего пользования собственниками (кладовки)

За период с 01.02.2024г по 31.01.2025г доход от осуществления вышеуказанных видов деятельности составил **557 606,05** рублей.

7. Проверка расходов на оплату труда. Расходы на оплату труда произведены в пределах плановых назначений.

8. Наличие либо отсутствие нарушений/недочетов в ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ:

- 8.1. Нецелевые затраты отсутствуют.
- 8.2. Размер тарифов соответствует установленным требованиям.
- 8.3. Профицит денежных средств период с 01.02.2024 по 31.01.2025 составил – 226 141,59 руб.
- 8.4. Дефицит прочих доходов и не взысканной задолженности с жителей за период с 01.02.2024 по 31.01.2025 составил 162 000,00 руб.
- 8.5. Профицит денежных средств на 31.01.2025 года составил 64 141,59 руб.

Наличие профицита объясняется следующим:

- ✓ Расчетно-кассовое обслуживание в банке 4231,93руб
- ✓ Комиссия за информационно-расчетное обслуживание (в т. ч. комиссии банков за прием платежей собственников квартир) 25579,44руб
- ✓ Заправка картриджей принтера 4000.00руб
- ✓ Прочие офисные расходы всего 14177,35руб
- ✓ Оплата труда работников ТСЖ (с учетом налогов) 6000.00руб
- ✓ Уборка в подъездах дома по договору с подрядчиком 20000.00руб
- ✓ Поверка общедомовых приборов учета 24 510.00руб
- ✓ Косметический ремонт подъездов 30000,00руб
- ✓ Восстановительный ремонт входных групп нежилых помещений 50440,00руб
- ✓ Расходы по содержанию и ремонту ИТП (насос) 26312,70руб
- ✓ Обслуживание противопожарной системы 8395,50руб
- ✓ Обслуживание придомовой территории по договору с подрядчиком (дворники) 5000,00руб
- ✓ Вывоз снега (17 машин + погрузка) в размере 250000,00руб
- ✓ Механизированная уборка снега по договору с подрядчиком 32000,00руб
- ✓ Планово-предупредительный ремонт детской площадки и мест отдыха 11180.00руб

Наличие дефицита объясняется следующим:

- ✓ Оплата труда работников административного персонала (отпуска) 159353,16 руб.
- ✓ Судебные издержки (взыскание платы за ЖКУ с должников, обращения в суд по налоговым спорам) 35000,00руб
- ✓ Обслуживание программного обеспечения: тех поддержка БИТ и облако 12480,00руб
- ✓ Обслуживание лифтов 3150,00руб
- ✓ Дератизация и дезинфекция в подвалах 1813,39руб
- ✓ Планово-предупредительный ремонт герметизации лоджий 7000,00руб
- ✓ Планово-предупредительный ремонт фасада 32400,00руб
- ✓ Материальные затраты по эксплуатационным работам на содержание и обслуживание общего имущества МКД 72420,14руб
- ✓ Планово-предупредительный ремонт ограждения 9800,00руб
- ✓ Планово-предупредительный ремонт асфальтового покрытия 100,00руб
- ✓ Материальные затраты по работам, связанных с обслуживанием прилегающей территории 8129,50руб
- ✓ Расходы, связанные с обслуживанием системы доступа в МКД 968,75руб
- ✓ Налоги, расходы на страхование общего имущества 3070,39руб

8.6. Нарушений со стороны уполномоченных лиц при заключении договоров и сделок, фактов халатности либо бездействия должностных лиц, осуществление каких-либо действий, принятия иных решений, не соответствующих целям, планам и интересам ТСЖ, не выявлено.

9. В соответствии с заключением от 10 марта 2025 года Ревизионной комиссии об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ на период с 01.02.2024г по 31.01.2025г, утверждённой Протоколом общего собрания членов ТСЖ №1 от 05.04.2024г.:

Годовой план на период с 01.02.2024г по 31.01.2025г год по целевым взносам на содержание общего имущества и прочим доходам был установлен в размере 9 257 684.00рублей:

Фактические доходы ТСЖ по целевым взносам на содержание общего имущества и прочим доходам составили 9 095 684.00 рублей или 98 % от плановой суммы.

Годовой план на период с 01.02.2024г по 31.01.2025г по расходам за счет целевых взносов и прочих доходов был установлен в размере 9 257 684.00рублей ;

Фактические расходы ТСЖ за счет целевых взносов и прочих доходов составили 9 031 542,41 рубля или 97.56% от плановой суммы.

Все расходы, произведенные ТСЖ за период 01.02.2024 по 31.01.2025г, являются целевыми.

Имеется дебиторская задолженность собственников жилья, что приводит к снижению свободных денежных средств на расчетном счете ТСЖ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Представленная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год соответствует требованиям действующего законодательства, устава ТСЖ.

Фактов и обстоятельств, свидетельствующих о нарушениях/искажениях в отчетности ТСЖ и существенно влияющих на достоверность представленной отчетности ТСЖ, не выявлено. Представленная отчетность с высокой степенью достоверности отражает финансовое положение ТСЖ по состоянию на 31.12.2024 год и результаты финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств ТСЖ за 2024 год.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Дачная 9» за период с 01.02.2024г по 31.01.2025г, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСЖ «Дачная 9», соответствует требованиям действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ, устава ТСЖ «Дачная 9» и смете ТСЖ «Дачная 9» за период с 01.02.2024г по 31.01.2025г

Нарушения в финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ отсутствуют.

Подписи:

Председатель Ревизионной комиссии _____ С.Ю. Голубева

Члены Ревизионной комиссии _____ Ю.Г. Духовная

_____ О.Ю. Зайцева