

г. Москва

ДАТА 20.03.2024

**АКТ**  
**реvisions финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Маршала Тухачевского 55»**  
**за период с 01.01.2023 по 31.12.2023**

Ревизия проведена ревизионной комиссией Товарищества в составе Портных А.В., Матвеев М.Н., Радич М.Ж. Кворум заседания ревизионной комиссии имеется.

Ревизия проведена в присутствии председателя правления ТСЖ Е.В. Комогорцевой и бухгалтера ТСЖ Войтовой А.А.

Сроки проведения ревизии с 01.03.2024 по 20.03.2024.

**Цели ревизии:**

- оценка результатов деятельности ТСЖ, законности и обоснованности хозяйственных и финансовых операций, совершенных в данном периоде, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности;

- оценка законности действий председателя и правления ТСЖ, подготовка рекомендаций по результатам ревизии.

**Задачи ревизии:**

1. Проверка системы финансово-бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствия действующим требованиям законодательства РФ и локальным нормативным актам Товарищества.

2. Проверка финансового результата хозяйственной деятельности ТСЖ; проверка целевого использования денежных средств Товарищества.

**Документы, представленные для проведения ревизии:**

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2023 год.
2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2023 год.
3. Выписки из расчетного счета ТСЖ в ДО №1840 ПАО Сбербанк г. Москва за 2023 год.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные или действующие в 2023 году.
5. Акты выполненных работ, оказанных услуг в 2023 году.
6. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей (накладные, счета-фактуры от поставщиков).
7. Протоколы заседаний правления.
8. Документы кадрового учета (штатное расписание, приказы, должностные инструкции, трудовые договора).
9. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ.
10. Отчет о финансовой деятельности за 2023год.
11. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2023 год.
12. Финансовый план (смета доходов и расходов) ТСЖ на 2023 год.
13. Штатное расписание ТСЖ на 2023 год.
14. План мероприятий по содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг на 2023год.
15. Расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2023 год.
16. Расчет размера обязательных платежей и взносов собственников машиномест за содержание и ремонт общего имущества в многоуровневом паркинге на 2023 год.

## Краткий обзор результатов ревизии.

На основании статьи 147 ЖК РФ руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

С 14.02.2020 года обязанности председателя правления исполняла Комогорцева Е.В. (протокол Общего собрания членов ТСЖ 01-20 от 07.02.2020 протокол заседания правления № 1 от 14.02.2020г.), с 14.05.2022 полномочия Комогорцевой Е.В. были продлены (протокол Общего собрания членов ТСЖ 02-22 от 14.05.2022 протокол заседания правления № 1 от 14.05.2022г.) до 14.05.2024г.

Общим собранием членов ТСЖ на период до 2024 года (протокол № 02-22 от 14.05.2022г.) был выбран следующий состав правления: Гребенюк В.Л., Слученков К.Н., Юревич В.А., Комогорцева Е.В., Бородина И.М., Кузьмина В.А., Тарасова Е.Б.

По итогам ревизионной проверки установлено:

- обоснованность представленной сметы доходов и расходов на 2023 год, текущим потребностям Товарищества.

Смета Товарищества на 2023 год утверждена Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 02-300523 от 30.05.2023г);

- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам доходов и расходов;
- смета доходов и расходов и расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества утверждены членами ТСЖ на Общем собрании;
- смета включает доходы и расходы, установленные законом и Уставом Товарищества (пп.2ст.137ЖКРФ).

Согласно отчету о финансовой деятельности Товарищества и отчету об исполнении сметы доходов и расходов за 2023 год

1. Поступления денежных средств на расчетный счет Товарищества в 2023 году складывались из следующих видов:

- платежи собственников/нанимателей жилых и нежилых помещений и машиномест за жилищно-коммунальные услуги;
- городские компенсации (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);
- бюджетные субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- комиссионное вознаграждение за сбор платежей и прочие поступления.

2. Расходы денежных средств ТСЖ в 2023 году складывались из следующих видов затрат:

- коммунальные услуги за тепловую энергию для дома и паркинга;
- погашение задолженности МКД перед ПАО МОЭК за поставленную тепловую энергию в 2021 году
- коммунальные услуги за горячее водоснабжение;
- коммунальные услуги за отпуск воды и прием сточных вод;
- коммунальные услуги за электрическую энергию для дома и паркинга;
- обслуживание, техническое освидетельствование и капитальный ремонт отдельных элементов лифтов (замена канатов, замена тормозных элементов и ограничителей лифтов и пр);
- оплата за техническое и санитарное обслуживание паркинга, организацию диспетчерского пункта паркинга;
- оплата за услуги и материалы для содержания, санитарного и технического обслуживания имущества, находящегося в общей собственности;
- оплата за услуги по текущему ремонту инженерных систем МКД;
- оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы ППА и ДУ;
- оплата за обслуживание и текущий ремонт системы «Домофон»;
- оплата за использование коллективной антенны;
- оплата за услуги по вывозу мусора, бытовых отходов, уборке снега;



- оплата за услуги стационарной телефонной связи и сети интернет;
- оплата страхования лифтов;
- оплата банковских услуг (комиссия за перечисление платежей);
- оплата за оборудование по пожарной безопасности в доме и паркинге (пожарные датчики), ремонт отдельных частей системы ППА;

- оплата за материалы и инвентарь (лакокрасочные материалы, кисти, валики, энергосберегающие светильники, лампы, датчики освещенности, датчики движения, комплектующие для ремонта шлагбаумов, хозяйственные и дезинфицирующие товары, товары и принадлежности для уборки, оборудование и комплектующие и иные товары для поддержания надлежащей хозяйственной деятельности многоквартирного дома);

- оплата за ремонт общего имущества дома и паркинга (герметизация деформационных швов паркинга, местное устранение протечек и восстановление гидроизоляционного покрытия, частичная замена, диагностика и поверка общедомовых приборов учета, замена запорной арматуры и дефектных частей ГВС, ХВС и системы отопления МКД, сварочные работы, ремонт шлагбаумов, частичная штукатурка и окраска помещений лифтовых и квартирных холлов, текущий ремонт крыши и прочее );

- оплата за сопровождение программного обеспечения (тех. поддержка);

- юридические услуги;

- расходы на оплату труда наемного персонала ТСЖ и вознаграждения председателя ТСЖ;

- налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные нужды с ФОТ), погашение задолженности по требованиям государственных органов;

- канцелярские, почтовые и прочие расходы.

3. За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали только на расчетный счет ТСЖ, открытый в ПАО Сбербанк, который использовался, как основной. В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2023 составил: 639 079,55 рублей. Исходящий остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2023 составил: 494 746,79 рублей

**Движение денежных средств (поступления и списания) по расчетному счету ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» в 2023 году: рублей**

Кварталы	Сумма списаний 2023	Сумма поступлений 2023	Сальдо оборотов
<b>I</b>	10 404 959,62	10 363 086,71	-41 872,91
<b>II</b>	10 838 912,95	10 299 511,07	- 539 401,88
<b>III</b>	10 176 158,78	10 186 364,21	10 205,43
<b>IV</b>	10 980 053,24	11 406 789,84	426 736,60
<b>ИТОГО по году:</b>	<b>42 400 084,59</b>	<b>42 255 751,83</b>	<b>-144 332,76</b>
<b>ИТОГО с учетом входящего остатка на 01.01.2023:</b>	<b>42 400 084,59</b>	<b>42 255 751,83</b>	<b>494 746,79</b>

**Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2023 год: рублей**

№ п/п	Статьи расхода	Плановые расходы руб./год	Фактические расходы руб./год	Отклонение от плана, +/-руб
1.	Содержание и эксплуатация дома, ТО, управление и прочие расходы (в том числе частично паркинга)			

1.1	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования: освидетельствование, ТО и текущий ремонт, страхование лифтов	1368000,00	1437191,00	- 69191,00
1.2	Содержание и эксплуатация сетей электрооборудования, водоснабжения и канализации, теплового пункта, в т.ч. закупка материалов.	432000,00	719067,46	- 287087,00
1.3	ТО системы пожаротушения и дымоудаления	420000,00	395100,00	24900,00
1.4	Расходы на управление МКД (включая НДС)	600000,00	600000,00	0,00
1.5.	Санитарное обслуживание (материалы), кроме подвальных помещений и паркинга	180000,00	98065,00	81935,00
1.6	Текущий ремонт и модернизация	714000,00	387998,50	326001,50
2. Расходы на штат ТСЖ				
2.1	Фонд оплаты труда	5983200,00	5826907,13	156292,87
2.2	Налоги от ФОТ 30,2%	1988126,40	1564696,29	423430,11
2.3	Прочие расходы на управление (оргтехника, интернет, телефон, типография, канцтовары)	240000,00	263384,24	- 23384,24
3. Прочие расходы по управлению, содержанию и эксплуатации				
3.1	Юридическое сопровождение и аудиторский контроль	60000,00	33818,63	26181,37
3.2	Банковское сопровождение	48000,00	49063,58	- 1063,58
3.3	Обучение, проф.переподготовка	6000,00	0,00	6000,00
3.4	Налоги, пени, пошлины (кроме ФОТ)	24000,00	0,00	24000,00



3.5	Благоустройство и озеленение	4800,00	3497,00	1303,00
3.6	Непредвиденные расходы	120000,00	310081,17	-190081,17 (замена узлов системы видеонаблюдения в диспетчерской, замена УУТ ГВС, ремонт после затопления в кв. 36)
4. Коммунальные расходы на общедомовые нужды (дом)				
4.1	Коммунальные расходы дом (электроснабжение)	960000,00	869634,67	90365,33
4.2	Коммунальные расходы дом (ГВС, ХВС, водоотведение)	154800,00	151300,00	3500,00
5. Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля, закупка материалов				
5.1	Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля	3200400,00	3197559,24	2840,76
5.2	Закупка материалов	24000,00	10896,47	13103,53
5.3	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): отопление, вентиляция	1040400,00	1317238,29	- 276838,29
5.4	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): электроснабжение	660000,00	665265,33	- 5265,33
	Поступления от использования помещений общего пользования, расположенных в паркинге	Нет решения ОСС		
	Поступления от сдачи в аренду чердачных помещений	Нет решения ОСС		
	Поступления от сдачи в аренду фасада МКД (вывески)	Нет решения ОСС		
Всего расходы:	Дом, всего:	12 942 926,40	12 709 794,67	233 131,73
	Паркинг, всего:	5 284 800,00	5 190 959,33	93 840,67

5. Превышения фактических расходов (затрат) над плановыми и утвержденными расходами ТСЖ в 2023 году по дому и паркингу не имеется. Остаток неиспользованных средств составил 326 972,40 рублей и направлен в счет погашения заложенности перед ПАО МОЭК за период 2021-2022г. Задолженность перед ПАО МОЭК за 2021-2022г. полностью погашена. По состоянию на 31 декабря 2023г. имеется только краткосрочная (оперативная) задолженность, составляющая менее 50% от начислений за потребленную тепловую энергию в декабре. Оперативная задолженность подлежит оплате в январе 2024г. в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5. В течение 2023 года ТСЖ получало от УФК по гор. Москве (Департамент финансов города Москвы, ГКУ «Городской центр жилищных субсидий») денежные средства в общей сумме 2 656 748,19 рублей.

6. Эксплуатация жилищного фонда велась в соответствии с нормативами города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 (с последующими изменениями).

7. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственникам жилья в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ протокол № 2-300523 от 30.05.2023 по тарифам, утвержденным с Постановлением Правительства Москвы № 1899-ПП от 07.12.2021 года. Начисления по статье «Капитальный ремонт» Товариществом собственников жилья в 2023 году по дому не производились.

8. Начисления по оплате взноса на содержание и ремонт общего имущества в многоуровневом паркинге производились в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ протокол № 2-300523 от 30.05.2023 в размере 97,70 рублей за один квадратный метр машиноместа. Начисления ТСЖ по статье «Капитальный ремонт» по паркингу не производились.

9. Правлением ТСЖ проведена работа по взысканию в судебном порядке задолженности с некоторых «злостных» неплательщиков ТСЖ. Соответствующие судебные решения направлены в отдел судебных приставов (кв.328 на сумму 333 600руб., кв.284 на сумму 54 481,16руб., кв.356 на сумму 295 185,00руб., кв.238 на сумму 81 495,00руб.).

10. По состоянию на 31.12.2023 сумма дебиторской задолженности (свыше 3-х месяцев) собственников жилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест перед ТСЖ составила 3 479 тысяч рублей.

11. Краткосрочная кредиторская задолженность у ТСЖ перед контрагентами на 31.12.2023г составляет 3 358,9 тыс.руб.

12. В 2023 году ТСЖ, по решению правления, провело следующие ремонтные и восстановительные работы:

- частичное оштукатуривание и окраска лифтовых холлов, квартирных холлов и пожарных лестниц МКД;
- частичный капитальный ремонт лифтов (замена троса, шкивов и пр.);
- инспекция и ремонт (сварочные работы) стояков ГВС и ХВС;
- ремонтные и восстановительные работы системы ППА;
- ремонтные работы по восстановлению асфальтного покрытия на въезде в подземный паркинг 3 уровень;
- замена запорной арматуры;
- замена осветительных приборов;
- поверка и частичная замена приборов учета;
- иные текущие ремонтные и восстановительные работы, предусмотренные планом работ на 2023год.

### **Выводы и замечания ревизионной комиссии:**

1. По итогам проверки в 2023 году финансовая и хозяйственная деятельность правления ТСЖ признана ревизионной комиссией удовлетворительной.

2. Деятельность правления по изысканию дополнительных источников увеличения доходов ТСЖ в 2023 году требует повышения эффективности.

3. Усилить работу по снижению суммы дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест перед ТСЖ. На правлении ТСЖ принять решение о направлении в судебные органы исков ко всем собственникам, более пяти месяцев не оплачивающим ТСЖ за жилищно-коммунальные и эксплуатационные услуги или о применении других мер к должникам.

4. Утвердить на общем собрании членов ТСЖ требуемое штатное расписание ТСЖ с 01 января 2024 года с учетом индексации размера заработных плат на величину инфляции.



5. Изыскать возможность, за счет взыскания средств с должников, частично произвести необходимые ремонтные работы капитального характера.

#### Рекомендации ревизионной комиссии:

1. К п. 3 Правлению ТСЖ рассмотреть вопрос о расширении количества судебных исков к должникам-собственникам жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест.

2. Провести общее собрание собственников многоквартирного дома по вопросу использования общей собственности помещений МКД в интересах собственников.

#### Заключение:

1. Обязанностью ревизионной комиссии является выражение мнения по рассматриваемым вопросам на основе проведенной работы. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что:

- финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений общих собраний, и не противоречит законодательству Российской Федерации;
- отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов не содержит искажений;
- отчет по исполнению финансового плана (сметы доходов и расходов) за 2023 год является обоснованным.

2. Ревизионная комиссия считает, что проведенная проверка даёт достаточные основания для выражения мнения по данным вопросам.

3. Ревизионная комиссия полагает, что отчет о финансовой деятельности, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2023 году и его финансовое положение на 31.12.2023г.

4. На основании вышеизложенного, ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» считать работу правления Товарищества в 2023 году удовлетворительной.

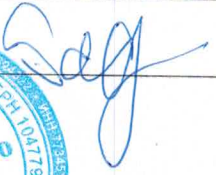
5. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 7 (семи) страницах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление Товарищества (для ознакомления членов ТСЖ), а два - остаются в материалах ревизионной комиссии.

• Председатель ревизионной комиссии:

•  (Портных А.В.)

• Члены ревизионной комиссии:

•  (Матвеев М.Н.)

•  (Радич М.Ж.)

