

Отчет ревизионной комиссии  
ТСЖ «Восход»  
по результатам проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
за 2023 год.

### Общие сведения:

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Восход» (ТСЖ «Восход»).

Местонахождение Товарищества – ТСЖ «Восход»: 187320, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, д.2

Председатель правления ТСЖ – Горшнякова Е.С. приступила к работе с 26.05.2016г.

По вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов ТСЖ, общее руководство деятельности Товарищества осуществляет Правление.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Восход» и Положением о ревизионной комиссии ТСЖ «Восход» ревизионная комиссия провела проверку целевого использования средств ТСЖ «Восход» за 2023 год.

Ревизию финансово-хозяйственной деятельности за 2023г. проводила комиссия в составе:

- Сердцова Л.А.
- Рева Е.С.
- Головинова Е.А.

В соответствии с п.16.4 Устава ТСЖ «Восход» ревизионная комиссия проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не реже одного раза в год и представляет общему собранию отчет о финансовой деятельности товарищества.

Главный финансовый документ ТСЖ – смета доходов и расходов – утверждается Общим собранием на текущий финансовый год. В смете отражаются необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (п.1-2 ст.137 ЖК РФ).

Согласно п.2 ст. 151 ЖК РФ доходная часть сметы состоит из:

- обязательных платежей (оплата расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, оплата коммунальных услуг), вступительных и иных взносов членов товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей и задач товарищества,

- субсидий,

- прочих поступлений (спонсорская, благотворительная помощь, доходы по депозитам, пени по просроченным платежам).

Затратная часть сметы определяется теми направлениями расходования, которые запланированы на соответствующий год.

Основную часть из них формируют расходы на:

- управление многоквартирным домом (заработная плата сотрудников ТСЖ, отчисления с ФОТ, хозяйственные расходы, услуги связи, канцелярские товары, информационные и юридические услуги, расходы на банковское обслуживание и т.д.)

- содержание и текущий ремонт общего имущества (уборка лестниц, уборка придомовой территории, подготовка оборудования к сезонной эксплуатации, косметический ремонт подъездов и т.д.)

- капитальный ремонт общего имущества (ремонт подвалов, кровли, утепление фасада, капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем и т.д.).

Сметой могут быть предусмотрены иные направления расходов, не противоречащие уставной деятельности ТСЖ.

К проверке была предоставлена Смета доходов и расходов на 2023г., а также документация о финансово-хозяйственной деятельности за 2023г.:

- Протоколы общих собраний собственников ТСЖ за 2023г.
- Протоколы заседаний правления ТСЖ за 2023г.
- Банковские выписки за 2023г.
- Книга доходов и расходов за 2023г.
- Авансовые отчёты за 2023г.
- Договора подряда за 2023г.
- Штатное расписание на 2023г.
- Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН за 2023г.
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023г.

Этапы проведения ревизионной комиссии:

I. Ревизия кассовых операций и операций по расчётным счетам.

II. Ревизия расчётов с поставщиками коммунальных услуг.

III. Ревизия расчётов по обязательным платежам с собственниками помещений.

IV. Ревизия исполнения сметы доходов и расходов.

V. Учет в ТСЖ.

VI. Выводы и рекомендации ревизионной комиссии.

### **I. Ревизия кассовых операций и операций по расчётным счетам**

1.1 Кассовые операции в период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. не осуществлялись.

1.2 Проверка банковских операций по расчётным счетам.

#### **В ТСЖ открыты:**

1. **расчётный счёт № 40703810455320110873 (№ 1)**, открытый в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург;

2. **специальный счёт № 40705810755320008612 (№ 2)**, открытый в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург.

#### **Движение денежных средств на расчётных счетах за 2023г.(счёт учёта 51)**

Остаток денежных средств на р/счёте № 1 на 01.01.2023г.: **22 940,00 руб.**

Поступило на расчётный счёт № 1: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.:

- жилищно-коммунальные услуги от жильцов: **8 896 219,35 руб.**, в т.ч.:

содержание и тек. ремонт	2 413 155,25
вывоз ТКО	195 946,62
отопление	2 620 178,27
холодное водоснабжение	306 509,03
водоотведение	413 971,27
электроэнергия	1 625 010,33
рез. фонд	156 358,53
кап. ремонт	1 112 749,15
домофон	43 079,06
пени	8 571,44
пени по кап. ремонту	690,40
<b>итого:</b>	<b>8 896 219,35</b>

**Итого поступило в оплату жилищно-коммунальных услуг: 8 896 219,35 руб.**

- поступления за аренду: **1 248 750,00 руб.**

- возврат от поставщика ООО «Интернет Решение» (ОЗОН): **340,00 руб.**

- прочие поступления (ошибочно перечисленная сумма от ССП): **3 728,80 руб.**

#### **Всего поступило на расчётный счёт №1: 10 149 038,15 руб.**

Произведены оплата с расчётного счета № 1 с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.:

- за тепловую энергию АО «ЛОТЭК»: 2 659 379,16 руб.

- за холодное водоснабжение и водоотведение ГУП «ЛенОблВодоканал»: 762 880,20 руб.

- за электроэнергию ООО «РКС-Энерго»: 1 716 268,49 руб.

- за обслуживание домофонов ООО «ТехПром»: 43 920,00 руб.

- за вывоз ТКО АО «УК по обращению с отходами в Ленинградской области»: 553 596,52 руб.

- за услуги связи ПАО «Ростелеком»: 14 610,85 руб.

- комиссия банка ПАО «СберБанк»: 16 223,63 руб.

- Выплата заработной платы: 1 227 725,61 руб.

- Выплаты по договорам подряда: 170 170,00 руб.
- Налоги на оплату труда: 693 735,04 руб.
- Налог УСН за 2023 г.: 43 489,00 руб.
- **Оплаты согласно выставленных счетов, смет, и ведомостей:**
  - Актуализация программы ГИС ЖКХ: 34 100,00 руб.
  - Обслуживание программы 1С: 7 800,00 руб.
  - Подключение к системе электронного документооборота (ЭДО) в 2023-2024 г.: 13 200,00 руб.
  - Проверка средств измерения (преобразователь давления, комплект термометров сопротивления, тепло вычислителя, РС ДУ): 16 800,00
  - Обучение персонала: 7 400,00 руб.
  - Материалы: 562 507,94,00 руб., в т.ч.: 232 114 руб. материалы для замены трубопровода холодного водоснабжения с 1-го по 4 -й подъезды; 162 040 руб. – тренажёры; 13 800 руб. - новогодние подарки детям и другие материалы (запчасти, строительные и хозяйственные товары, канцелярские товары и др.) на сумму 154 55,94 руб.
  - Покос придомовой территории: 16 690,00 руб.
  - Механизированная уборка снега: 63 000,00 руб.
  - Расходы на орг. технику: 2 200,00 руб.
  - Работы и услуги: 365 447,00 руб., в т.ч.:
    - 163 870 руб. - ремонт кровли над 4-м подъездом организацией,
    - 51 000 руб. - установка ограждения со стороны ул. Кирова и Малоневский канал
    - 15 350 руб. - перенос двери, демонтаж, монтаж домофона на мусоросборочной площадке,
    - 5 682 руб. - ремонт ворот на мусоросборочной площадке,
    - 17 000 руб. - замена лежаков канализации под 6-м подъездом,
    - 14 780 руб. - замена видеокамеры взамен вышедшей из строя (на торце 6-го подъезда),
    - 9 100 руб. - замена досок на лавочках
  - и другие работы на сумму 88 665,00 руб.
  - Выплаты по авансовому отчёту на приобретение материалов: 67 031,10 руб.
  - Прочие расходы: 1 750,00 руб. (возврат ошибочно перечисленной суммы от ССП).
- **Переведено на специальный счёт капитального ремонта:**
  - Взносы на капитальный ремонт: 1 111 362,74 руб.
  - Пени по кап.ремонт: 690,87 руб.

**Всего оплачено с расчетного счета №1: 10 171 978,15 руб.**

Остаток денежных средств на р/сч. № 1 (сч. учёта 51) на 31.12.2023г.- **0,00 руб.**

*С целью предотвращения нецелевого использования сборов на капитальный ремонт Ревизионная комиссия рекомендует Председателю ТСЖ продолжать производить перевод денежных средств на специальный счёт капитального ремонта ежемесячно в размере сумм, поступивших от членов ТСЖ и вести учет движения денежных средств по данному счёту.*

**Движение денежных средств на расчётных счетах за 2023 г.(счёт учёта 55.04 - спец. счёт)**

**1) Специальный счёт по кап.ремонту № 2:**

Оплачено собственниками помещений в счёт взноса за капитальный ремонт: 1 112 749,15 руб., пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов за кап.ремонт: 690,40 руб.

**Всего оплачено: 1 113 439,55 руб.**

Остаток денежных средств на р/счёте на 01.01.2023г.: **737 291,82 руб.**

**Поступило на расчётный счёт с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.:**

- взносы на кап.ремонт от собственников: 1 111 362,74 руб., (в том числе за декабрь 2022 г. в размере 283,85 руб.),
- пени (кап.ремонт): 690,87 руб.
- банком перечислены %-ты на остаток по счёту: 20 408,34 руб.

**Всего поступило: 1 132 461,95 руб., в том числе от собственников помещений: 1 112 053,61 руб.**

Денежные средства в размере 283,85 руб., в оплату взносов на кап. Ремонт и 0,47 руб. в оплату пеней в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов за кап. ремонт собственников за декабрь 2022 г., переведены на спец. счёт кап. ремонта 09.01.2023 г. Остаток полученных собственниками помещений в счёт взноса за капитальный ремонт, но не переведенных на спец счет в 2023 году в размере 1 386,41 руб. переведены в 2024 году)

**Израсходовано** из средств фонда капитального ремонта: **1 090 000,00 руб.** на работы по капитальному ремонту верхней части фасада и гидроизоляция фасада со стороны ул. Малоневский канал над магазином «Магнит». Работы утверждены Протоколом общего собрания № 27 от 16.05.2023г.

Остаток денежных средств на 31.12.2023 г.: **779 753,77 руб.**

### **II. Ревизия расчётов с поставщиками коммунальных услуг.**

В результате проверки выявлено следующее:

- остаток кредиторской задолженности по коммунальным услугам (с учётом услуг за декабрь 2021 г.) на 01.01.2023г. составил: **532 351,53 руб.;**
- сумма выставленных счетов поставщиками за коммунальные услуги в 2023г. составила **5 804 365,27 руб.**
- сумма оплаченных счетов за коммунальные услуги: **5 692 124,37 руб.;**
- остаток кредиторской задолженности по коммунальным услугам на 01.01.2023 г. составил: **644 592,43 руб.**

#### **В разрезе основных поставщиков коммунальных услуг за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.**

№п/п	Наименование поставщика коммунальных услуг	Долг перед поставщиком и на 01.01.2023 г. (руб. и коп.)	Сумма выставленных счетов (руб. и коп.)	Сумма произведенных платежей (руб. и коп.)	Долг перед поставщиком и (руб. и коп.)
1.	АО «ЛОТЭК»	424 255,45	2 725 278,75	2 659 379,16	490 155,04
2.	ООО «РКС -Энерго»	104 013,37	1 761 447,92	1 716 268,49	149 192,80
3.	АО «Управляющая компания по обращению с отходами в ЛО»	0,00	553 596,52	553 596,52	0,00
4.	ГУП «ЛЕНОБЛВОДОКАНАЛ»	4 082,71	764 042,08	762 880,20	5 244,59
<b>Итого:</b>		<b>532 351,53</b>	<b>5 804 365,27</b>	<b>5 692 124,37</b>	<b>644 592,43</b>

### **III. Ревизия расчётов по обязательным платежам с собственниками помещений**

Начисление обязательных платежей в 2023 году производилось в соответствии с утверждёнными тарифами. Тариф на содержание и текущий ремонт по жилым помещениям – 24,00 руб./м<sup>2</sup>. Тариф взноса на капитальный ремонт – 10,90 рублей/м<sup>2</sup>.

По состоянию на 01.01.2023 г. общая задолженность населения и нежилых помещений составляет 1 774 969,36 руб., на 31.12.2023 г. – 1 217 228,04 руб. Крупнейшие задолженности по следующим лицевым счетам жилых и нежилых помещений:

кв. № 47 Гончарова О.А.—619 831,76 руб.

кв. № 69 Проворова Т.Б – 170398,68 руб.

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

**- ежеквартально проводить анализ задолженностей по коммунальным платежам и усилить работу с должниками, в том числе по крупнейшим задолженностям привлечь юристов для решения вопроса о взыскании задолженности через суд.**

### **IV. Ревизия исполнения сметы доходов и расходов**

Смета доходов и расходов составляется ежегодно и утверждается собранием товарищества собственников жилья.

## Сведения о доходах и расходах за 2023 год.

### 1. Фактическое выполнение Сметы за 2023г. в части доходов:

№		План, руб.	Факт, руб.	Выполнение сметы, %
<b>Жилищные услуги</b>		<b>2 106 409</b>	<b>2 421 727</b>	<b>115,0%</b>
1.	Содержание и ремонт общего имущества МКД	2 106 409	2 413 155	114,6%
	пени	0	8 571	
<b>Формирование фондов ТСЖ</b>		<b>1 326 685</b>	<b>1 269 798</b>	<b>95,7%</b>
1.	Капитальный ремонт	1 166 199	1 113 440	95,5%
2.	Резервный фонд	160 486	156 359	97,4%
<b>Коммунальные услуги</b>		<b>5 497 913</b>	<b>5 204 695</b>	<b>94,7%</b>
1.	Отопление	2 317 439	2 620 178	113,1%
2.	Холодная вода	329 846	306 509	92,9%
3.	Водоотведение	499 972	413 971	82,8%
4.	Электроэнергия	1 750 000	1 625 010	92,9%
5.	Вывоз ТКО	556 376	195 947	35,2%
6.	Оплата за домофон	44 280	43 079	97,3%
<b>Доходы от аренды</b>		<b>1 191 000</b>	<b>1 248 750</b>	<b>105,1%</b>
1	ИП Мутовкин К.В. - аренда помещения	264 000	264 000	100,00%
2	ООО "Хоум Риал Эстейт" аренда придомовой территории	72 000	72 000	100,00%
3	АО "Тендер" - аренда рекламного места	54 000	81 000	150,00%
4	ООО "ВэбМэкс" - аренда общедомового имущества	36 000	36 000	100,00%
5	ООО "Рубин" - аренда рекламного места	84 000	77 000	91,67%
6	ООО "ЛенОблФарм" – аренда информационного места	54 000	58 000	107,41%
7	ИП Литвинов – А.А. - реклама на фасаде	72 000	72 000	100,00%
8	ПАО "СберБанк" Использование общедомового имущества (кондиционеры)	180 000	180 000	100,00%
9	ИП Вакуленко И.С. (ОЗОН) аренда информационного места	18 000	13 500	75,00%
10	ИП Василенко Е.Е.(зоомагазин) - аренда информационного места	18 000	15 000	83,33%
11	ИП Силина О.Л. - размещение торгового места (шаверма)	240 000	220 000	91,67%
12	ООО "ДиджиталАутдор", установка и эксплуатация реклам. конструкции	75 000	101 250	135,00%
13	ООО "Лентел" Аренда общедомового имущества	24 000	24 000	100,00%
14	ООО "Телеинком" Аренда общедомового имущества	0	35 000	
<b>Итого в приходе:</b>		<b>1 191 000</b>	<b>1 248 750</b>	<b>104,8%</b>

В части доходов Смета исполнена на **100,3%**.

### 2. Расходная часть

Всего за 2023 г. израсходовано 10 148 174,54 рублей, в том числе 1 090 000,00 руб. на работы по капитальному ремонту верхней части фасада и гидроизоляция фасада со стороны ул. Малоневский канал над магазином «Магнит». Работы утверждены Протоколом общего собрания № 27 от 16.05.2023г. Плановый расход по смете составил 10 122 007,00 рублей. Превышение в размере 26 167,54 является не значительным, так как резко выросли расходы на оплату теплоснабжения (на 407 839,75 руб.)

Являясь некоммерческой организацией, ТСЖ вправе расходовать денежные средства строго по целевому назначению, т.е. в соответствии с целями, определенными в ЖК РФ и уставом ТСЖ.

Нецелевых расходов в 2023 году не обнаружено.

### 3. Коммунальные платежи

В соответствии с предоставленными документами за 2023 год в ТСЖ сложилась следующая ситуация по коммунальным платежам:

Поступления за ЖКУ за 2023 год	
содержание и тек.ремонт	2 413 155,25
вывоз ТКО	195 946,62
отопление	2 620 178,27
холодное водоснабжение	306 509,03
водоотведение	413 971,27
электроэнергия	1 625 010,33
рез.фонд	156 358,53
кап.ремонт	1 112 749,15
домофон	43 079,06
пени	8 571,44
пени по кап.ремонту	690,40
<b>итого:</b>	<b>8 896 219,35</b>

Вид ресурсов	запланирова но в смете на 2023 г., руб.	начислено поставщикам ресурсов, руб.	оплачено поставщикам ресурсов, руб.	начислено по квитанциям, руб.	оплачено жильцами, руб.
теплоснабжение	2 317 439,00	2 725 278,75	2 659 379,16	2 725 283,98	2 620 178,27
электроэнергия	1 750 000,00	1 761 447,92	1 716 268,49	1 638 920,91	1 625 010,33
холодное водоснабжение и водоотведение	829 818,00	764 042,08	762 880,20	717 894,20	720 480,03
вывоз ТКО	556 376,00	553 596,52	553 596,52	202 563,36	195 946,62
<b>Итого:</b>	<b>5 453 633,00</b>	<b>5 804 365,27</b>	<b>5 692 124,37</b>	<b>5 284 662,45</b>	<b>5 161 615,25</b>

В квитанциях отсутствуют начисления на ОДН по электроэнергии и водоснабжению, таким образом расходы на ОДН компенсируются из статьи «Содержание».

Вывоз ТКО также почти на 63% финансируется за счёт статьи «Содержание».

В целом сумма, начисленная поставщиками ресурсов за 2023 г. по оплате за водоснабжение, водоотведение, электроэнергию и теплоснабжение больше, чем начислено жильцам по квитанциям на **168 669,61** руб.

При анализе начислений коммунальных услуг выявлено, что расхождения в начислениях связаны с вовремя не поданными данными по показаниям счётчиков по электроэнергии и водоснабжению.

#### 4. Заработная плата

В смете на 2023 г. на заработную плату и налоги персонала зарезервировано 2 060 009,00 руб. с учётом отпускных (в т.ч. премиальный фонд 46 000 рублей).

Расходы на заработную плату с учётом налогов составили 1 921 460,65 руб., в том числе из них премии – 46 000,00 руб. (из премиального фонда 46 000,00 руб.)

При анализе начислений по заработной плате нарушений не обнаружено

#### 5. Резервный фонд

На 01.01.2023г. –**0** руб.

Поступило в 2023г -**156 358,53** руб.

Израсходовано на замену труб –**156 358,53** руб.

Остаток на 31.12.2023 г. -**0** руб.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ежеквартально проводить сверку показаний счетчиков приборов учета ресурсов в помещениях членов ТСЖ с заявленными в квитанциях.

## **V. Учет в ТСЖ.**

В соответствии с положениями Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее ФЗ №402-ФЗ), с 2013 года все организации обязаны вести бухгалтерский учет и составлять бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В соответствии со ст.10 ФЗ №402-ФЗ данные, содержащиеся в первичных учетных документах, подлежат своевременной регистрации и накоплению в регистрах бухгалтерского учета, не допускаются пропуски или изъятия при регистрации объектов бухгалтерского учета в регистрах бухгалтерского учета.

В соответствии со ст.11 ФЗ №402-ФЗ активы и обязательства подлежат инвентаризации. При инвентаризации выявляется фактическое наличие соответствующих объектов, которое сопоставляется с данными регистров бухгалтерского учета. Случаи, сроки и порядок проведения инвентаризации, а также перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются экономическим субъектом, за исключением обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации должно проводиться перед составлением годовой отчетности.

В соответствии со ст.13 ФЗ №402-ФЗ ТСЖ должно составлять годовую бухгалтерскую отчетность. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами.

Руководитель экономического субъекта обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо. В ТСЖ бухгалтерский учет в 2023г. велся Главным бухгалтером Федотовой О.В.

По результатам проверки Ревизионная комиссия сделала следующие выводы:

- учет в ТСЖ приведен в надлежащее состояние.

- первичные документы подшиты в хронологическом порядке, учёт ведется в соответствии с законодательством и п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» для ТСЖ.

## **VI. Выводы и рекомендации ревизионной комиссии:**

### **Выводы:**

1. Замечаний по ведению учёта в ТСЖ у ревизионной комиссии нет.
2. Нецелевых расходов в 2023 году не обнаружено.
3. В целом качество исполнения сметы за 2023 год можно считать приемлемым с учетом рекомендаций, высказанных ревизионной комиссией.

### **Предложения ревизионной комиссии:**

1. С целью предотвращения нецелевого использования сборов на капитальный ремонт Ревизионная комиссия рекомендует Председателю ТСЖ продолжать производить перевод денежных средств на специальный счет капитального ремонта **ежемесячно** в размере сумм, поступивших от членов ТСЖ и вести учет движения денежных средств по данному счёту.




2. **Ежеквартально** проводить сверку показаний счетчиков приборов учета ресурсов в помещениях членов ТСЖ с заявленными в квитанциях.

3. **Ежеквартально** проводить анализ задолженностей по коммунальным платежам и усилить работу с должниками, в том числе по крупнейшим задолженностям привлечь юристов для решения вопроса о взыскании задолженности через суд.

4. В целях обеспечения открытости и прозрачности информации о деятельности ТСЖ организовать ведение учета в ТСЖ таким образом, чтобы членам ТСЖ можно было оперативно получать необходимую информацию о финансовом состоянии ТСЖ, расчетах, активах и обязательствах, а также об исполнении утверждённой сметы.

5. В случае исправления ошибок в учете, проведения работ, незапланированных сметой и прочих подобных событий, необходимо составлять пояснительные записки или иные оправдательные документы, объясняющие их суть и причины.

Члены ревизионной комиссии:

	Головинова Е.А
	Рева Е.С.
	Сердцова Л.А.