

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Балаклавский 16» по итогам работы Правления за 2022 год

31 марта 2023г.

Отчет ревизионной комиссии (далее- отчет) ТСЖ «Балаклавский 16», предоставляемый общему собранию собственников, Правлению, подготовлен в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и положениями нормативных актов, регулирующих данный вид деятельности.

Отчет сформирован в ходе проверки состояния бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 г. Проверка проводилась путем анализа первичной бухгалтерской документации. Ревизионная комиссия в составе: Полищук Евгений Григорьевич, Жданова Любовь Владимировна, Протопопова Жанна Юрьевна.

Основные вопросы:

- правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ;
- соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений ТСЖ по коммунальным платежам и техническому обслуживанию, тарифам, утвержденным собранием ТСЖ за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 г., начисление и оплата взносов ТСЖ и коммунальных услуг;
- проверка расходования денежных средств на текущий ремонт;
- выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ;
- заключение ревизионной комиссии.

1. Состояние бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерской и налоговой деятельности ТСЖ, выставление квитанций собственникам - все операции отражаются согласно плану счетов бухгалтерского учета.

Применяемая система налогообложения - УСН «Доходы».

Прием наличных денежных средств за коммунальные услуги не предусмотрен, все платежи по коммунальным услугам принимаются только в безналичной форме.

ТСЖ имеет расчетный счет в АО «Альфа-банк».

К проверке предоставлены выписки по расчетному счету за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г.

Остаток денежных средств на основном расчетном счете на 01.01.2022 г. составлял **515 891,00 руб.**

Остаток денежных средств на основном расчетном счете на 31.12.2022 г. составлял **2 270 516,20 руб.**

Остаток денежных средств на специальном расчетном счете на 01.01.2022 г. составлял **0,00 руб.**

Остаток денежных средств на специальном расчетном счете на 31.12.2022 г. составлял **12 040 901,88 руб.**

Сумма задолженности собственников дома перед ТСЖ за ЖКУ на 01.01.2022 г. отсутствовала в виду отсутствия начисления в 2021г. ТСЖ начало производить начисления за ЖКУ с апреля 2022г.

Сумма начисленных за ЖКУ платежей собственникам дома за 9 месяцев 2022 г. составляет **17 884 930,05 руб.**

Сумма оплат за ЖКУ от собственников дома за 9 месяцев 2022 г. составляет **15 897 006,27руб.**

Сумма задолженности собственников дома перед ТСЖ за ЖКУ на 31.12.2022 г. составляет **1 987 923,78 руб.**, в т.ч. просроченная – **468 518,94 руб.**

Расчет начислений за капитальный ремонт в 2022 г. производилась силами МФЦ р-на Зюзино. В октябре 2022г. силами Правления ТСЖ был открыт специальный счет для формирования платежей по взносам за капитальный ремонт, на который были переведены собранные ранее средства по взносам за капитальный ремонт.

2. Оплата коммунальных платежей

Оплата коммунальных платежей производится по Постановлениям Правительства г. Москвы и проводится через расчетный счет ТСЖ.

Перечень коммунальных услуг, поставляемых в ТСЖ «Балаклавский 16» в 2022 году

Коммунальные услуги	Сведения о поставщиках коммунальных ресурсов	Сведения о поставщиках коммунальных ресурсов	Тариф на 01.07.22	Тариф на 01.12.22	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего цену (тариф)
1.1. Центральное отопление	ПАО "МОЭК" ИНН 7720518494	Дог. № 07.640075-ТЭ от 01.04.2022	2143,67 руб.	2325,88 руб.	Приказ ДЭПиР г.Москвы №313-ТР от 15.12.2021г. Приказ ДЭПиР г.Москвы №286-ТР от 17.11.2022г
2. Горячее водоснабжение	ПАО "МОЭК" ИНН 7720518494	Дог. № 07.640075-ТЭ от 01.04.2022	223,04 руб. за Куб. м	243,16 руб. за Куб. м	Приказ ДЭПиР г.Москвы №315-ТР от 15.12.2021г. Приказ ДЭПиР г.Москвы №288-ТР от 17.11.2022г
1.3. Водоотведение	АО "МОСВОДОКАНАЛ" ИНН 7701984274	Договор № 422427 от 18.04.2022	35,53 руб. за куб. м	39,97 руб. за куб. м	Приказ ДЭПиР г.Москвы №312-ТР от 15.12.2021г. Приказ ДЭПиР г.Москвы №285-ТР от 17.11.2022г
1.4. Холодное водоснабжение	АО "МОСВОДОКАНАЛ" ИНН 7701984274	Договор № 422427 от 18.04.2022	45,88 руб. за 1 куб. м.	50,93 руб. за 1 куб. м.	
1.5. Электроэнергия общедомовая	АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ" ИНН 7736520080	Договор № 99125570 от 01.04.2022	5,43 руб. от 6,24 - день 1,88 -ночь 6,52 -Т1 5,43 -Т2 1,88 -Т3	5,66 руб. от 6,91- день 2,62 -ночь 8,23 -Т1 5,66 -Т2 2,62 -Т3	Приказ ДЭПиР г.Москвы № 308-ТР от 10.12.2021 Приказ ДЭПиР г.Москвы №450-ТР от 23.11.2022г
1.6. Вывоз ТКО	ГУП "ЭКОТЕХПРОМ" ИНН 7706043312	Договор № 7-3-510814 от 01.04.2022	7,27 руб. за 1 кв.м.	7,29 руб. за 1 кв.м.	Приказ ДЭПиР г.Москвы № 170-ТР от 09.11.2021 Приказ ДЭПиР г.Москвы 186-ТР от 15.11.2022г

На 01.01.2023 г. перед поставщиками коммунальных услуг просроченной задолженности не имеется.

За 9 месяцев 2022 г. ресурсоснабжающие компании выставили счета на общую сумму 9 645 298,40 руб.

За 9 месяцев 2022 г. ТСЖ произведена полная оплата в ресурсоснабжающие компании:

РСО	Факт (начислено поставщиками)	Оплачено ТСЖ
ПАО "МОЭК"	4 225 358,87	4 225 358,87
АО "МОСВОДОКАНАЛ"	2 222 612,73	1 857 459,48
АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	2 222 653,11	1 886 154,40
ГУП "ЭКОТЕХПРОМ"	974 673,69	974 673,69
ИТОГО	9 645 298,40	8 943 646,44

3. О кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2022 г. ТСЖ просроченную кредиторскую задолженность не имеет.

4. Оплата платежей на содержание жилья и текущий ремонт.

В течение отчетного периода, в соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ, тариф на содержание жилья с 01.04.2022 г. составлял 45,50 руб. за 1 кв.м.

1. Инженерное обслуживание	Стоимость за месяц, руб.	Составляющие ставки
Работы техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме	332 400,60	(общая площадь 16761,6)
Дератизация и дезинсекция	1 800,00	
Техническое обслуживание ИТП	35 000,00	
Техническое обслуживание УУТЭ	2 000,00	
Техническое обслуживание систем автоматизированной пожарной сигнализации	30 000,00	
Диспетчерское обслуживание, прием заявок	7 000,00	
Уборка подъездов	53 902,80	
Уборка территории (ставка дворник + хаусмастер)	74 865,00	
Вывоз и утилизация снега	по факту	
Расходные материалы	по факту	
Текущий ремонт	по факту	
Итого:	536 968,40	
Рентабельность 10%	53 696,84	
Налог УСН 6%	35 439,91	
ИТОГО:	626 105,15	37,35
2. Обслуживание лифтов ООО "МЕИТ Сервис"	32000	1,91
3. Техническое обслуживание шлагбаума, домофона, СКД	20000	1,19
4. Расходные материалы	55000	3,28
5. Вывоз и утилизация снега	15000	0,89
6. Текущий ремонт (внешние специалисты)	15000	0,89
Ставка "Содержание и текущий ремонт"		45,5

За 9 месяцев 2022 г по тарифу содержание и ремонт было начислено 6 878 036,89 руб. потрачено 6 878 782,44 руб. Перерасход в размере 745,55 руб. является погрешностью установления тарифа и незначителен.

5. Выполнение Правлением решений общего собрания собственников и членов ТСЖ.

На проверку предоставлены протоколы собраний Правления ТСЖ за 2022 г.

При проверке бюллетеней проголосовавших, а именно сверка данных о результатах голосования и итоговыми Протоколами голосований, нарушений не выявлено.

За 2022 г. на текущий ремонт израсходовано 6 878 782,44 руб., в т.ч.

расходы на работы – 2 887 794,02 руб.;

расходы на материалы – 381 621,56 руб.;

выплата самозанятым лицам на выполнение услуг по обслуживанию - 1 277 274,10 руб.

расходы на зарплату тех. персонала – 1 793 917,51 руб.;

налоги на зарплату тех. персонала – 538 175,25 руб.

В 2022 г. на основании акта осмотра общедолевого имущества ТСЖ составлен план работ по текущему ремонту и благоустройству:

1. Ремонт кровли: восстановление защитных бетонных плит и ограждений, ремонт мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; восстановление герметизации примыкания вентканалов - по результатам весеннего

осмотра.

2. Косметический ремонт цокольного и 1 этажа, входной группы и подъезда.
3. Установка кондиционеров и тепловой завесы во входной группе дома.
4. Устранения неисправностей в работе вент. каналов, замена расходных материалов по регламенту.
5. Модернизация системы отопления (промывка системы, увеличение объема теплообменника и замена клапанов).
6. Ремонт брусчатки на дорожках во дворе.
7. Ремонт приёмных клапанов мусорных контейнеров МНО.
8. Ямочный ремонт асфальта по результатам весеннего осмотра. Обновление парковочной разметки люминесцентной краской.
9. Ландшафтные работы на прилегающей территории.
10. Заказ новой, сезонной, партии форменной одежды с логотипами.
11. Установка навигационных табличек на этажах.
12. Модернизация системы видеонаблюдения.

При анализе расходов существенных отклонений не выявлено.

Претензионная работа по отношению к должникам ведется путем уведомления об имеющейся задолженности через СМС, эл. почту, телефонным обзвоном и личным общением с должниками.

Дополнительно в 2022 году были подготовлены письма всем должникам, сумма задолженности которых за ЖКУ и капитальный ремонт превысила 15 тысяч рублей.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Доходы от хозяйственной деятельности, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражаются в учете в соответствии с первичными документами.
2. Проверка начисления заработной платы, уплаты налогов и отчислений во внебюджетные фонды - расхождений с действующим законодательством не выявлено.
3. Задолженности по налогам и обязательным платежам - нет.
4. Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями. Отчетность своевременно предоставляется в ИФНС, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования.
5. Расходование накопленных средств (фондов) производилось на основании решений собрания и Правления. В ходе проверки авансовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.
6. Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами.
7. Расходы считать целесообразными.
8. Согласно проверенных данных ревизионной комиссией установлено, что в соответствии с Уставом ТСЖ нецелевого расходования денежных средств не выявлено.
9. Рекомендовано ТСЖ усилить работу по взысканию долгов по квартплате.

На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ за проверяемый период удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), второй остается в ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:

Полищук Евгений Григорьевич _____

Жданова Любовь Владимировна _____

Протопопова Жанна Юрьевна _____