

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Сысоева» в составе:

1. Куницына Наталья Леонидовна (кв. 203)

Руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась с 01.03.2023 г. по 15.03.2023 г.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения с объектом «доходы» (6%)

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности в отчетном периоде:

- Председатель правления: Данилова Юлия Эдуардовна

- Бухгалтер: Стремилева Виктория Александровна

### 1. Цели и задачи проверки

Целью проверки является выдача отчета для общего собрания собственников жилья, содержащее мнение о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, исполнение сметы доходов и расходов на 2023 год и размерах обязательных платежей и взносов.

### 2. Используемые материалы

При проведении проверки были запрошены следующие документы:

- Протоколы заседаний правления ТСЖ;
- Договоры с поставщиками услуг;
- Регистры налогового и бухгалтерского учета;
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ и услуг, товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету.

Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой и бухгалтерской документации ТСЖ. Все приведенные данные в данном акте предоставлены на основании данных бухгалтерского и налогового учета по состоянию на 31.12.2023 г.

### 3. Результаты проверки

#### 1. Анализ движения денежных средств

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет, открытый в ПАО Сбербанк. Наличные денежные средства не выдавались и не принимались.

По состоянию на 31.12.2023 года ТСЖ имеет расчетный счет и специальный счет

На 31.12.2022 г. остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Сысоева» в ПАО Сбербанк – 1 069 024,54 руб.

Сведения о движении денежных средств по расчетному счету в ПАО Сбербанк на основании данных бухгалтерского учета и банковских выписок представлены в таблице:

1	Остаток денежных средств на 01.01.2023	1 069 024,54
2	Всего поступило:	19 146 282,95
2.1	Содержание и ремонт помещений	5 214 933,85
2.2	Коммунальные услуги	12 823 472,56
2.3	Доход от аренды мест общего пользования и межэтажных помещений	430 002,13
2.4	Оплата прочие услуги (антенны, домофон, брелок и т.д.)	246 310,81
2.5	Пеня за несвоевременную плату	148 053,57
2.6	Субвенция	245 230,03
2.7	Возврат от поставщиков	38 280,00
3	Всего израсходовано:	19 467 488,81
3.1	Расчеты с поставщиками коммунальных услуг	12 748 858,10

3.2	Водоканал	2 389 672,47
3.3	ДГК	6 372 355,74
3.4	ДЭК	3 055 536,77
3.5	Хабавтотранс-ДВ	931 293,12
3.6	Расчеты с поставщиками по прочим услугам	3 769 529,59
4.	Выплаты заработной платы	2 486 624,62
5.	Платежи в бюджет	234 087,29
4.	Выдано под авансовый отчет	219 262,11
6.	Услуги банка за обслуживание р/с	9 127,10
7.	<b>Остаток денежных средств на 31.12.2021</b>	<b>747 818,68</b>

На **31.12.2023** г. остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта ТСЖ «Сысоева» в ПАО Сбербанк – **324 981,86** руб.

Со счета капитального ремонта перечислены денежные средства во вклад (депозит) **3200000** руб. с **20.10.2023** по **09.01.2024**.

Итого с учетом депозитного счета, средства капитального ремонта составляют: **3 524 981,86** руб.

## 2. Анализ расчетов с ресурсоснабжающими организациями

В таблице приведены данные по размеру выставленных ТСЖ и начисленных собственниками сумм за водоснабжение, электроэнергию, отопление.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСЖ по счетам-фактурам поставщиков	Начислено собственникам в квитанциях	Разница в начислениях "+" -начислено больше; "-" - начислено меньше
ДЭК	3 012 320,31	2 913 768,61	- 98 551,70
ДГК	6 074 843,47	6 221 516,38	146 672,91
Водоканал	2 472 647,16	2 803 608,02	330 960,86
Хабавтотранс-ДВ	931 165,44	930 749,64	-415,80
Итого	<b>12 490 976,38</b>	<b>12 869 642,65</b>	<b>378 666,27</b>

Разница «Водоканал» по холодной и горячей воде объясняется нерегулярным предоставлением показаний ИПУ собственниками

В части АО ДГК разница возникла из-за применения повышающего коэффициента собственникам, у которых ИПУ вышли за пределы поверочного срока, либо вышли из строя.

**Структура задолженности по договорам с ресурсоснабжающими организациями и договорами на работы/услуги.**

Структура задолженности по договорам с поставщиками по состоянию на 31.12.2023 г. представлена в таблице.

Контрагент	Виды услуг	Задолженность поставщика перед ТСЖ	Задолженность ТСЖ перед поставщиком
Вымпелком	Связь на ворота, калитки		1227,33
ДОМАС-ДВ ООО	Обслуживание домофонной системы		15650,00
Имана ДВ	Обслуживание антенны		18000,00
ИП Дьяченко П.А.	Выполнение работ по техническому обслуживанию АИТП		35765,00



ИП Поприч Павел Владимирович	Оказание системы АСКУЭ		9275,00
ООО Летис	Сопровождение программы LETIS ТСЖ		6820,00
ИП Никоноров Д.В.	Ремонтные работы скамейки, ограждения	2500,00	
РКЦ	Прописка, выписка граждан		9475,13
ООО Ростхим		3500,00	
Рэдком-Интернет	Услуги связи		694,00
ООО Хабаровсклифтсервис	Обслуживание лифтов		17199,00
ЧОУДПО «Спутник»	Обучение персонала	5000,00	
<b>Итого:</b>		<b>11000,00</b>	<b>114105,46</b>

Задолженность ТСЖ перед поставщиками – это неоплаченные текущие работы и услуги за декабрь 2023 г. Просроченная задолженность отсутствует. Оплата поставщикам производится согласно заключенным договорам на выполнение работ, оказания услуг.

### 3. Анализ доходов и расходов ТСЖ

#### Анализ доходов ТСЖ:

##### 1. Арендные платежи

Арендатор	Факт начисленной аренды	Фактически полученные доходы, руб.
ООО «Имана ДВ»	36 000	36 000
ООО «Рэдком-Телеком»	86 658,65	76 531,74
ООО «ТТК-Связь»	30 000	32 500
ПАО «Вымпел-Коммуникации»	30 000	30 000
ПАО «Ростелеком»	45 600	45 600
ООО «Айсберг»	20 974,19	23 305,85
ИП Шендерович А.П.	14 400	14 400
<b>ВСЕГО</b>	<b>263 632,84</b>	<b>258 337,59</b>

Арендные начисления выставлены, согласно имеющимся договорами аренды.

##### 2. Дополнительный доход

Вид доходов	Факт начислено	Фактически полученные доходы, руб.	Разница
Пени от несвоевременной платы	107 496,56	148 053,57	40 557,01
<b>ВСЕГО</b>	<b>107 496,56</b>	<b>148 053,57</b>	<b>40 557,01</b>

Деятельность ТСЖ по управлению общим имуществом согласно смете:

Вид расхода	Фактические расходы ТСЖ	Сумма расходов по смете	+ экономия/ - перерасход
Оплата труда (в т.ч. НДФЛ, взносы)	2 486 624,62	2 488 287,71	- 1 663,09

Налог УСН (декларация)	25 504	26 400	896,00
Услуги поставщиками	3 769 529,59	2 957 588,29	- 811 941,30
<b>ВСЕГО</b>	<b>6 281 658,21</b>	<b>5 472 276,00</b>	<b>-812 708,39</b>

Перерасход сложился за счет большого объема выполненных работ по благоустройству из накопленных денежных средств.

Отсутствует просроченная задолженность по налогам и сборам. Справка о расчетах по налогам и сборам из ИФНС подтверждает отсутствие задолженности.

#### Анализ задолженности собственников помещений

На 31.12.2023 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части содержания общего имущества и коммунальным платежам составляет **2 926 170,07** руб., включая **1 971 927,28** руб. начислений за декабрь 2023 г.

На 31.12.2023 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части капитального ремонта составляет **170 482,85** руб., включая **118 895,99** руб. начислений за декабрь 2023 г.

Ведется активный процесс по взысканию задолженности.

#### 4. Выводы

1. Тариф на содержание и ремонт общего имущества соответствует, утвержденной смете доходов и расходов.
2. Начисление коммунальных платежей осуществляется по утвержденным тарифам.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной смете.
4. Ревизор предлагает общему собранию собственников ТСЖ считать работу правления ТСЖ в отчетном периоде удовлетворительной.
5. Ревизор предлагает подать иски в суд на должников.

Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах на 5 (пяти) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается у ревизора.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Сысоева»:

Куницына Наталья Леонидовна (кв. 203) \_\_\_\_\_

С актом ознакомлены:

Председатель правления \_\_\_\_\_ Ю.Э. Данилова

Бухгалтер \_\_\_\_\_ В.А. Стремиллова