

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Юрловский» за 2023 год

г. Москва

дата составления: 02 марта 2024г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Юрловский» в составе: Васильева Е.В. кв. 182, Кузнецова Н. В. кв. 238, провели ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Юрловский» за 2023г. Проверили состояние двух счётов ТСЖ в Сбербанке: расчетного и счёта капитального ремонта.

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ РЕВИЗИИ

1. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной ОС ТСЖ от 22.05.2023г.
2. Целевое использование средств товарищества.
3. Ведение документации и бухгалтерской отчетности.
4. Ревизия по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения
5. Обеспечение свободного доступа к информации на ГИС ЖКХ согласно п.10.1 ст.161 ЖК РФ
6. Работа по заявлениям/обращениям собственников

ПРОВЕРЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Для проверки были затребованы и получены следующие документы:

- Постоянные договора с поставщиками ресурсов и услуг
- Разовые договора на ремонтные работы, услуги, Акты выполненных работ
- Документы бухгалтерской отчётности, первичные документы
- Протоколы заседаний правления за 2023г.
- Протоколы ОС членов ТСЖ МКД от 22.05.2023г. и ОС собственников МКД от 07.06.2021г.
- План работ, Смета доходов и расходов и тарифы на 2023г.
- Материалы по работе с должниками
- Отчёт председателя об исполнении Сметы доходов и расходов 2023г.
- Заявления/обращения собственников, ответы на заявления и карточки личного приёма заявителей председателем правления

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ /АНАЛИЗ ОТЧЁТНОСТИ

Комиссией были проанализированы предоставленные документы. Аналитический отчет представлен ниже в **Разделах 1-6**.

1. Состояние расчётного счёта

Приход и расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ в 2023г., а также остаток средств, отражены в **ТАБЛИЦЕ 1**. Указанные суммы соответствуют действительному остатку на счете ТСЖ «Юрловский» в отчетном периоде, согласно бухгалтерскому учету.

ТАБЛИЦА 1. Состояние расчётного счёта ТСЖ в 2023г.

ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ на 01 января 2023г., в том числе:	6 873 062,79
Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ	2 873 062,79
Средства ТСЖ, размещённые на банковских депозитах	4 000 000,00
Текущая задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов по актам выполненных работ за дек. 2022г.	- 2 192 834,13
Просроченная задолженность собственников перед ТСЖ)	862 876,10
ПРИХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2023г., в том числе:	32 524 362,45
От собственников жилых и нежилых помещений (в том числе: начисления по статьям сметы 2023г., начисления за коммунальные ресурсы, субсидии, разовый взнос в Фонд ИТП)	30 751 642,97
По договорам аренды помещений в гараже	214 655,00
Возвраты за услуги юриста и судебных пошлин	139 364,00
Взыскание долга за ЖКУ с ДГИГМ (помещ. на 1-ом эт.)	1 142 064,31
Пени, взысканные с должников	5 164,07
Проценты от депозитов (расчётный счёт)	250 272,10

РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2023г. (подробно по разделам см. Таблица 2)	19 350 175,51
Содержание общего имущества Дом	7 840 226,28
Содержание общего имущества Гараж	927 300,34
Содержание общего имущества Дом и Гараж	2 960 030,45
Фонд содержания ИТП и ТВ	1 039 898,00
Фонд текущего ремонта и благоустр., юр. поддержка, штрафы, аварии Дом	2 198 943,23
Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража	717 122,90
Дополнительные услуги (служба режима и контроля, запорные устройства, ключи)	3 372 916,68
РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2023г. ОПЛАТА ПОСТАВЩИКАМ РЕСУРСОВ., в т.ч.:	10 401,772,31
МОЭК за отопление и подогрев ХВС для ГВС	6 666 641,87
Мосводоканал за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение, учёт воды	2 812 701,45
АО «Мосэнергосбыт» Электричество общедомовое (Электричество на СОИ)	922 428,99
ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ на 31 декабря 2023г , в том числе:	7 632 998,19
Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ	1 632 998,19
Средства ТСЖ, размещённые на банковских депозитах	6 000 000,00
Текущая задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов по актам выполненных работ за дек. 2023г.	- 1 416 166,89
Задолженность собственников перед ТСЖ	685 161,00

2. Расход денежных средств с расчётного счёта ТСЖ и состояние специальных Фондов

Расходы по плану, расходы по факту и экономия/перерасход по статьям сметы 2023г. отражены в **ТАБЛИЦЕ 2**. В ходе проверки было установлено:

1-3 Разделы Содержание общего имущества Дом, Содержание общего имущества Гараж и Содержание общего имущества Дом + Гараж: фактические расходы, произведенные ТСЖ в 2023г., в основном соответствуют запланированным в смете 2023г.

4 Раздел Фонд содержания ИТП и ТВ (тепловой ввод): по решению ОС 22.05.2023г. учреждён разовый взнос 694 679,86 руб. в соответствии с площадью помещения собственника. Данный взнос частично израсходован на замену автоматики в ИТП. Работы выполнены ООО «ТеплоЭнергоСистемы» на сумму 498 880 руб., установлен комплекс контролеров автоматики ИТП «Тритон». **Остаток средств в Фонде на 31.12.2023г. составляет 317 079,29 руб.**

5 Раздел Фонд текущего ремонта и благоустройства, юристы, штрафы, аварии Дом: в Фонд возвращены средства, потраченные в 2022г. на услуги юриста в суде с ДГИГМ и судебные пошлины в сумме 139 364,00 руб. Расходы средств Фонда производились в соответствии с целями Фонда на основании решений правления и Устава ТСЖ. **Остаток средств в Фонде на 31.12.2023г. составляет 1 104 108,25 руб.**

6 Раздел Фонд текущего ремонта Гаража: в Фонд зачислены доходы от аренды помещений в гараже в сумме 214 655,00 руб. Следует утвердить зачисление на Общем собрании членов ТСЖ. Расходы по статье «Электричество общедомовое, гараж» с Сметы 2024г. следует предусмотреть на уровне фактических расходов по данной статье в 2023г. **Остаток средств в Фонде на 31.12.2023г. составляет 97 595,51 руб.**

ТАБЛИЦА 2. Экономия и перерасход по смете 2023г. Остаток средств в Фондах

№	Статья расходов	План по Смете	Факт израсх.	Экономия (+)/ перерасход (-)
1. Содержание общего имущества Дом (начисляется собственникам квартир и офисов)				
1.1	Обслуживание лифтов ООО "Техкомплект"	595 609,08	595 609,08	
1.2	Страхование гражданской ответ. лифты РЕСО	3 000,00		3 000,00
1.3	Обслуживание сист. ДУ и ППА "ТМИН", дом	292 876,80	292 876,80	
1.4	Сан.-тех. и авар обслуж."Сити-Сервис", включая содерж. индивидуальной диспетчерской в МКД	5 460 000,00	5 460 000,00	
1.5	Вывоз КГМ и ТБО	1 491 740,40	1 491 740,40	-
Итого по разделу:		7 843 226,28	7 840 226,28	3 000,00
2. Содержание общего имущества Гараж (начисляется собственникам машиномест)				
2.1	З/п работника гаража, налоги	395 084,09	395 084,09	-

2.3	Обслуживание сист. ДУ и ППА "ТМИН", гараж	347 286,96	347 286,96	
2.4	Электричество общедомовое, гараж	150 768,00	184 929,29	- 34 161,29
Итого по разделу:		893 139,05	927 300,34	- 34 161,29
3. Содержание общего имущества Дом + Гараж (начисляется собственникам квартир, офисов, мм)				
3.1	Канц. товары, почтовые расходы, печать и почт рассылка документов для ОС, полиграф услуги	173 832,00	121 009,70	52 822,30
3.2	Услуги связи ПАО МТС, 2 гор. Тел. на юрлицо	38 940,60	34 727,18	4 213,42
3.3	Обслуживание счётов СБ, комиссии СБ	72 694,80	48 063,74	24 631,06
3.4	IT, ГИС, 1с поддержка, оргтех., техника, замена картриджей, электрон. подписи, представ. расх.	544 480,68	303 047,11	241 433,57
3.4	Хоз.-строй. товары, инвентарь	137 597,40	352 020,28	- 214 422,88
3.6	Содержание ТСЖ: председ. 65 тыс. руб., гл. бух. 40 тыс. руб., паспорт. 12 тыс. руб., НДФЛ, Налоги	2 046 863,33	2 101 162,44	- 54 299,11
Итого по разделу:		3 014 408,81	2 960 030,45	54 378,36

4. Фонд содержания ИТП и ТВ (теплового ввода)

		Доходы	Факт израсх.	Остаток
	Остаток средств в Фонде на 01.01.2023г	43 308,41		
Доходы 2023г.				
	Взносы в Фонд по ст. 2.2. Смета 2023г.	618 989,22		
	Разовый взнос по решению ОС 22.05.2023г.	694 679,66		
Расходы 2023г.				
4.1	Подготовка ИТП к зимнему сезону: гидравл. испытания ТВ и сист. ИТП, чистка фильтров и грязевиков, проверка измер. приборов, автоматики, химанализ теплоносителя для сдачи МОЭК		207 368,00	
4.2	Паспорт на теплосчётчик ИТП ИП Бехтин		60 000,00	
4.3	Насосы ИТП чистка и ремонт Техно-МиГ		66 650,00	
4.4	Обслуживание ИТП ООО "ТеплоЭнергоСистемы"		207 000,00	
4.5	Замена автоматики в ИТП "ТеплоЭнергоСистемы"		498 880,00	
Итого по разделу на 31.12.2023г.		1 356 977,29	1 039 898,00	317 079,29

5. Фонд текущего ремонта и благоустройства, юридическая поддержка, штрафы, аварии Дом

		Доходы	Факт израсх.	Остаток
	Остаток средств в Фонде на 01.01.2023г	1 426 173,88		
Доходы 2023г.				
	Взносы в Фонд по ст. 6.1. Смета 2023г.	1 737 513,60		
	Возвраты за услуги юриста, судебных пошлин	139 364,00		
Расходы 2023г.				
5.1	"Техкомплект" зам. редукторов лифтов 400/630 2 под.		258 740,00	
5.2	"Техкомплект" ремонт диспетчерской связи,		18 024,00	
5.3	"Техкомплект" поставка и монтаж поручня из нержавеющей стали в кабину лифта 400кг 2 под.		26 805,00	
5.4	"Техкомплект" поставка и монтаж зеркал в кабины лифтов 400кг 1 под., 630кг 2 под.		32 070,00	
5.5	"ДОМИНАНТ МСК" считыват Mifare, вызывн панель		10 134,00	
5.6	"ДОМИНАНТ МСК" источник пит., диагност, ремонт		5 702,00	
5.7	"ДОМИНАНТ МСК" монитор Тантос Елли с трубкой		8 938,40	
5.8	"ДОМИНАНТ МСК" блок питания Тантос ТС-5А		888,00	
5.9	"ДОМИНАНТ МСК" ключи UDG/MF 150шт.		30 000,00	
5.10	"ДОМИНАНТ МСК" замок электр., уголок монтажн.		11 907,00	
5.11	МПК "ТМИН" материалы (извещатели УОС на пож. краны 102 шт.)		64 658,41	
5.12	ИП Ларин М.В. Электроиспытания		94 300,00	
5.13	ООО "Альтеза" изготовление неподвижных опор		811 500,00	
5.14	ИП Брандт проверка смет капремонта		30 000,00	
5.15	Работа диспетчера с реестром по капремонту		29 885,70	
5.16	МОС ЭКО-КЛИН видеоинспекция сист вентиляции		150 500,00	
5.17	Озеленитель апрель-октябрь, з/п, налоги		146 437,20	
5.18	Грунт, удобрения, посадочный мат., шланги д/полива		15 795,92	
5.19	АНО "Центральное бюро судебных экспертиз №1" по назначению суда, суд о шуме от лифта кв.137 (возвращаемая сумма)		115 000,00	

5.20	Центр Правовой защиты "Успех", 2 дела		55 000,00	
5.21	Юрист в суде, дело о шуме от лифта кв.137 (возвращаемая сумма)		74 713,60	
5.22	Юрист, взыскание задолженности		80 730,78	
5.23	Судебные пошлины		9 166,72	
5.24	Ремонт гранитной ступени 2 под.		14 943,50	
5.25	Сезонная подготовка (покраска забора 250м, козырьков)		58 276,40	
5.26	Стрижка газонов и кустов, подготовка к праздникам работа, мойка входных крылец, ремонт плитки цветника и цоколя		44 826,60	
Итого по разделу на 31.12.2023г.		3 303 051,48	2 198 943,23	1 104 108,25

6. Фонд текущего ремонта Гараж

		Доходы	Факт израсх.	Остаток
	Остаток средств в Фонде на 01.01.2023г	- 216 596,59		
Доходы 2023г.				
	Взносы в Фонд по ст. 8.3 Смета 2023г.	816 660,00		
	ООО "Моб тел" за помещ в подвале МКД	114 830,00		
	ПАО «МТС» за помещ в подвале МКД	99 825,00		
Расходы 2023г.				
6.1	ИП Кириенко (Гидроэксперт) гидроизоляция новых текущих мест по Акту №7, дренажный колодец в зоне 3 под.		632 695,70	
6.2	Устройство дренажных каналов, чистка прямков насосов, ремонт насосных групп		65 748,80	
6.3	Ремонт асфальта, покраска вандальных надписей въезд в гараж		18 678,40	
Итого по разделу на 31.12.2023г.		814 718,41	717 122,90	97 595,51

7. Дополнительные услуги, Дом и Гараж

	Статья расходов	План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
7.1	ЧОП Честь Гарант охрана общего имущества	3 048 340,68	3 000 000,00	48 340,68
7.1.1	Чистка снега крыльца, въезд/выезд гараж		30 500,82	- 30 500,82
7.1.2	Инвентарь для охраны		19 615,86	- 19 615,86
7.2	Запирающие устройства (Дом, Гараж) Доминант МСК	324 576,00	322 800,00	1 776,00
Итого по разделу:		3 372 916,68	3 372 916,68	0,00

3. Коммунальные услуги в 2023г.

Отчёт по доходам и расходам на отопление, ГВС, ХВС, электричество на СОИ за 2023г. приведён в **ТАБЛИЦЕ 3**. Доходы – начислено собственникам в 2023г., расходы – оплачено поставщикам ресурсов. По итогам года в соответствии с ПП №354 «Правил предоставления коммунальных услуг» за услуги «отопление» и «электричество на СОИ» производится перерасчёт (корректировка) по фактическим расходам.

3.1 Отопление, ГВС, ХВС Согласно Постановлению Правительства г. Москвы от 01.12.2023г. №2340-ПП размер корректировки платы за отопление за 2023г. определяется в срок не позднее 31.01.2024г. и включается равными долями в состав ежемесячной платы за отопление в течение года.

Сумма перерасчёта (корректировки) платы за отопление за 2023г. составляет 984 456,91 руб.

Данная сумма будет возвращена собственникам равными долями (10 раз) в период февраль-ноябрь 2024г. Первую часть возврата собственники нашего дома получили в феврале 2024г.

3.2 Электричество на СОИ По решению Общего собрания от 11.04.2022г. плата за электричество на СОИ (содержание общего имущества Дома) начислялась, исходя из среднемесячного объема потребления по счетам АО «Мосэнергосбыт» за предыдущий год, с последующим перерасчетом по факту на основании п.9.2 ст. 156 ЖК РФ

Сумма перерасчёта (корректировки) платы за Электричество на СОИ за 2023г. составляет 29 540,12 руб. Возврат собственники нашего дома уже получили в феврале 2024г.

ТАБЛИЦА 3. Коммунальные услуги, доходы и расходы в 2023г.

3.1. Отопление, ГВС, ХВС

Наименование коммунальной услуги	Кол-во год	Ед. изм. Кол-ва	Тариф	Ед. изм. Тарифа	Сумма в год, руб.
Доходы (начислено жителям)					
Отопление	2 823,60	Гкал	2 325,88	руб./Гкал	6 567 354,77
ХВС для ГВС	9 997,57	м3	50,93	руб./м3	509 175,99
Подогрев ХВС для ГВС	659,85	Гкал	2 325,88	руб./Гкал	1 534 726,20
ХВС	15 983,95	м3	50,93	руб./м3	814 062,32
Водоотведение	25 981,52	м3	39,97	руб./м3	1 038 480,95
Итого доходы					10 463 800,23
Расходы (оплачено ТСЖ)					
МОЭК					6 666 641,87
Мосводоканал					2 633 103,57
Учётчик воды, з/п, налоги					179 597,88
Итого расходы					9 479 343,32
Сумма перерасчёта (+) возратить собственникам; (-) доначислить собственникам					984 456,91

3.2. Электричество общедомовое (Электричество на СОИ)

На 01.01.2023г. (разница между начислено и оплачено Мосэнергосбыт в 2022г.)				- 88 091,89
Доходы 2023г.				
Тариф, руб./кВт.ч	Кол-во, кВт.		Всего, руб.	
Н	2,62		48 675,10	127528,75
П/П	5,66		75 029,80	424668,69
П	8,23		59 278,68	487863,56
Итого доходы				1 040 061,00
Итого расходы				922 428,99
Сумма перерасчёта (+) возратить собственникам; (-) доначислить собственникам				29 540,12

4. Состояние специального счёта капитального ремонта ТСЖ в 2023г.

Исходные данные на 01.01.2023, руб.			
Счёт капремонта переходящий остаток		25 693 472,86 из них на депозите 25 150 000,00	
Задолженность собственников за капремонт		543 090,35	
Финансовые итоги на 31.12.2023, руб.			
Счёт капремонта переходящий остаток		25 448 155,72 из них на депозите 25 400 000,00	
Задолженность собственников за капремонт		524 275,85	
Отчёт по доходам 2023г. (счёт капремонта), руб.		Начислено	Факт поступило
1.	Взносы собственников	5 830 631,13	6 117 893,68
2.	% от депозита 2023г.		1 816 169,98
ИТОГО в 2023г.			7 934 063,66
Отчёт по расходам 2023г. (счёт капремонта), руб.		Основание	Сумма
1.	Проект капремонта систем водоснабж. "Этуальстройпроект"	Решение ОСС МКД от 07.06.2021г.	1 250 000,00
2.	Аванс по Договору № СТК 28-06 от 29.06.2023. Капремонт систем водоснабжения		6 929 380,80
ИТОГО в 2023г.			8 179 380,80

4.1. Ревизия по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения

Ревизионная комиссия провела полную проверку документации по капитальному ремонту систем водоснабжения. Для проверки были затребованы и проверены следующие документы:

1. Протокол ОСС МКД от 07.06.2021г. с решением о проведении капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения с предельно допустимой стоимостью 25 000 000 руб., источник финансирования – специальный счёт капитального ремонта ТСЖ в Сбербанке.
2. Проектно-сметная документация капитального ремонта от ООО «ЭтуальСтройПроект». Договор с подрядчиком на разработку проектно-сметной документации утверждён решением правления от 23.01.2023г. на сумму 1 250 000,00 руб. Согласно списку дебетовых операций оплата произведена со счёта капитального ремонта: 30.01.2023 – аванс 30% в размере 375 000,00 руб., 21.03.2023 – 277 290,67 руб., 28.04.2023 – 298 854,67 руб., 28.06.2023 – 298 854,66 руб. Итого: 1 250 000,00 руб. Других платежей в адрес подрядчика со счетов ТСЖ не производилось.

3. Коммерческие предложения от подрядчиков, принявших участие в тендере на производство работ на основании проектно-сметной документации: №1 ООО «СТК РЕСУРС-ПРО». Их предложение на сумму 23 097 935 руб. учитывает все работы и соответствует сумме, утверждённой ОСС (первоначальное предложение - 26 860 000 руб., со скидкой на объём - 23 097 935 руб.). №2 ООО «Инжиниринг» предложение на сумму 45 060 073,82 руб. (предложение без учёта пожарных кранов). №3 ООО «Нордвиг Инжиниринг» договорная смета на 45 983 190,87 руб. (не учитывает строительные работы и демонтаж/монтаж арматуры в шкафах санузлов, демонтаж/монтаж пожарных шкафов).
4. Протокол заседания правления с результатами тендера и утверждением подрядчика ООО «СТК РЕСУРС-ПРО» от 28.06.2023г.
5. Договор с «СТК РЕСУРС-ПРО» №СТК №28/06. Согласно списку дебетовых операций 03.07.2023г. со счёта капитального ремонта подрядчику был оплачен аванс в размере 6 929 380,80 руб. (30% от суммы договора на основании ст. 177 ЖК РФ, в том числе НДС 1 154 896,80 руб.). Других платежей в адрес подрядчика со счетов ТСЖ не производилось.
6. Требование группы жителей от 26.07.2023г. о приостановлении капремонта в части квартир. Протокол правления от 27.07.2023г. с решением работы в квартирах не проводить.
7. Требование группы жителей от 13.08.2023г. полностью прекратить работы по капитальному ремонту. Протокол правления от 21.08.2023г. с решением прекратить работы по капитальному ремонту систем водоснабжения, завершить только начатые работы.
8. Дополнительные соглашения к Договору №СТК №28/06 о продлении сроков работ.
9. Дополнительное соглашение к Договору №СТК №28/06 от 16.02.2024г. Аванс 30% от изначальной цены Договора в размере 6 929 380,79 руб., перечисленный подрядчику 03.07.2023г., в виду изменения объёмов работ подлежит частичному погашению по Актам КС-2 и КС-3 в сумме 4 286 315,85 руб. Оставшаяся часть полученного подрядчиком неотработанного аванса в размере 2 643 065,69 руб. подлежит возврату подрядчиком на специальный счёт капремонта ТСЖ. Поскольку подрядчик решает проблему неликвидных материалов стороны также пришли к соглашению провести выверку затрат и объёмов фактически закупленных материалов и оборудования для сокращённого объёма работ с отражением результатов и необходимых действий в отдельном Доп. соглашении.
10. Акты выполненных работ КС-2 и КС-3.

В результате ревизии установлено:

- при проведении капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения правлением ТСЖ соблюдались решения ОСС МКД от 07.06.2021г. и положения раздела IX ЖК РФ «О проведении и порядке финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах».
- работы были прекращены по Требованию собственников от 26.07.2023г. - в части квартир, по Требованию от 13.08.2023г. - прекращены полностью.
- Выполнены работы, начатые до 13.08.2023г. Список работ конспективно: 3-ий подъезд технический этаж – работы выполнены 100% в объёме проекта, заменили магистрали ХВС, ГВС с переходом на стояки квартир через муфты Гебо, вскрыли 3 шахты главных стояков 1 ГВС, 3 ХВС, заменили 1 ГВС ДУ 65 от подвала до технического этажа с установкой неподвижных опор, 2 ХВС ДУ 80 (ХВС, они же пожарные) от подвала до технического этажа с установкой неподвижных опор, с заменой пожарных кранов (1 ХВС – 18 шт., 2 ХВС – 36 шт.), заделка шахт главных стояков; 2-ой подъезд вскрыли 3 шахты главных стояков 1 ГВС, 3 ХВС, заменили 2 ХВС ДУ 80 (ХВС, они же пожарные) от подвала до технического этажа с заменой пожарных кранов (1 ХВС – 16 шт., 2 ХВС – 32 шт.), заделка шахт главных стояков; установили лючки по этажам на шахтах, установили люки на 13 саншкафах 1-ого этажа подъезды 2-ой и 3-ий; подвал 3-ий подъезд выполнили замену изоляции.
- документы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения размещены товариществом в свободном доступе в сети Интернет:

Протокол ОСС МКД от 07.06.2021г., Договора с подрядчиками, дополнительные соглашения, сметы, акт выполненных работ КС-2 и КС-3 на сайте ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru>, Проектно-сметная документация и Протоколы заседаний правления на сайте ТСЖ <http://urlov21.mybb.ru>

5. Задолженность собственников по оплате услуг ТСЖ

По состоянию на 01 января 2023г.:

Просроченная задолженность собственников перед ТСЖ за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги (расчётный счёт)	862 876,10
Просроченная задолженность собственников по взносам на капремонт (счёт капитального ремонта)	543 090,35

По состоянию на 31 декабря 2023г.:

Просроченная задолженность собственников перед ТСЖ за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги (расчётный счёт)	685 161,00
Просроченная задолженность собственников по взносам на капремонт (счёт капитального ремонта)	524 275,85

Анализ задолженности показал: 1. Суммы задолженности собственников перед ТСЖ за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги и капитальный ремонт в 2023г. уменьшилась 2. В 2023г. на расчётный счёт ТСЖ поступила сумма 1 142 064,31 руб. – долг за ЖКУ, взысканный по судебному решению от 2022г. с ДГИГМ. Поскольку в 2022г. ТСЖ оплатило поставщикам ресурсов и услуг долю должника из свободных средств на расчётном счёте, в настоящее время по решению Общего собрания данная сумма может быть направлена в Фонд текущего ремонта и благоустройства Дом и использоваться на цели Фонда в соответствии с годовым Планом работ.

6. Обеспечение Товариществом свободного доступа к информации

6.1. Раскрытие информации в ГИС ЖКХ

Согласно п.10.1 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества посредством ее размещения в системе ГИС ЖКХ.

Ревизионная комиссия провела проверку наполнения ГИС ЖКХ и установила:

- Товариществом полностью заполнен раздел «Администрирование», в том числе вкладки «Информация об организации», «Платёжные реквизиты», «Функции»
- Товариществом на постоянной основе заполняется раздел «Объекты управления», в том числе вкладки «Лицевые счета» (ежемесячно), «Договоры оказания услуг (выполнения работ)», «Голосования (Протоколы ОСС и ОСЧ)», «Отчёты Товарищества», «Перечни работ и услуг». Размещены: Протоколы Общих собраний членов ТСЖ 2023-2016гг., Протоколы Общих собраний собственников МКД 2021, 2020, 2019, 2015, 2005. Отчёты 2022-2020 гг. Договора 2023г. – 10 шт. Договора 2022г. – 6 шт. Договора 2021г. – 9 шт. Договора 2020-2015гг. – 13 шт.

6.2. Предоставление документов для ознакомления

Согласно ст. 143.1 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления ТСЖ информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены ЖК РФ и Уставом ТСЖ,

Ревизионная комиссия провела проверку и установила:

- В 2023г. в правление ТСЖ поступили заявления на ознакомление с документами/получение информации от следующих собственников: Кв. 29 – 9 заявлений, кв. 91 – 12 заявлений, кв. 111 – 4 заявления, кв. 13 – 1 заявление, кв. 117 – 1 заявление, кв. 187 – 2 заявления. Всем заявителям по всем фактам обращений были предоставлены для ознакомления документы и указаны места размещения копий запрошенных документов в сети Интернет.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

1. Доходы, суммы расходов на содержание, управление, текущий ремонт, коммунальные услуги и другие отражаются в учете в соответствии с первичными документами.
2. Проверка начисления заработной платы и уплаты налогов расхождений с действующим законодательством не выявила.
3. Просроченной задолженности по налогам и расчётам с поставщиками у ТСЖ нет.
4. Квитанции собственникам выставлялись по тарифам, утвержденным Общим собранием ТСЖ от 22.05.2023г. Начисления за коммунальные ресурсы производились по тарифам г. Москвы согласно нормативам, общедомовым и поквартирным приборам учёта в соответствии с ПП РФ от 6.05.2011г. № 354.
5. Договорно-правовая работа правления ТСЖ и председателя правления от имени ТСЖ в 2023 г. велась в пределах компетенции.
6. Расходование средств производилось на основании решений Общих собраний и Правления ТСЖ в соответствии с годовым Планом и Сметой расходов.
7. План работ выполнен, нецелевого расходования денежных средств не выявлено.
8. Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами.

РЕКОМЕНДАЦИИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

Общему собранию членов ТСЖ предложить для утверждения вопросы: 1. Сумму 1 142 064,31 руб. – долг за ЖКУ, взысканный по судебному решению от 2022г. с ДГИГМ, проценты от депозитов расчётного счёта в размере 250 272,10 руб. направить в Фонд текущего ремонта и благоустройства Дом, использовать на цели Фонда в соответствии с годовым Планом работ. 2. Доходы от аренды помещений в подвале в сумме 214 655,00 руб. направить в Фонд текущего ремонта гаража.

ВЫВОДЫ:

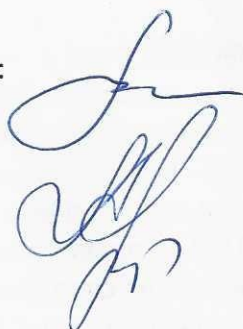
Финансовое состояние Товарищества характеризуется как надёжное, с высокими показателями финансовой устойчивости и платежеспособности.

Имеются Фонды для финансирования плановых и внеплановых работ по текущему ремонту, благоустройству общего имущества собственников и услуг на перспективу.

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию бухгалтерского учета, ревизионная комиссия признает деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий Отчет составлен и подписан в двух подлинных экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ, второй - остаётся в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



/Е.В. Васильева/

Член ревизионной комиссии:



/Кузнецов В.В.