

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Юрловский» за 2024 год

г. Москва

дата составления: 8 апреля 2025г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Юрловский» в составе: Васильева Е.В. кв. 182, Кузнецова Н. В. кв. 238, провели ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Юрловский» за 2024г. Проверили состояние двух счётов ТСЖ в Сбербанке: расчетного и счёта капитального ремонта.

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ РЕВИЗИИ

1. Исполнение сметы доходов и расходов 2024г., утвержденной ОС ТСЖ от 25.04.2024г.
2. Целевое использование средств товарищества.
3. Ведение документации и бухгалтерской отчетности.
4. Ревизия состояния специального счёта капитального ремонта в 2024г.
5. Ревизия претензионно-исковой работы в отношении собственников-должников в 2024г.

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 2024г.
- Протокол ОС членов ТСЖ МКД от 24.05.2024г.
- План работ, Смета доходов и расходов и тарифы на 2024г.
- Материалы по работе с должниками
- Отчёт председателя об исполнении Сметы доходов и расходов 2024г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ /АНАЛИЗ ОТЧЁТНОСТИ

Комиссией были проанализированы предоставленные документы. Аналитический отчет представлен ниже в **РАЗДЕЛАХ I – V**

РАЗДЕЛ I. Состояние расчётного счёта

Приход и расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ в 2024г., 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 2024г.

1	Расчётный счёт по состоянию на 01 января 2024 года, в том числе:	7 632 998,19
1.1	Переходящий остаток на счёте	1 632 998,19
1.2	На депозите	6 000 000,00
2	Задолженность ТСЖ поставщикам, в том числе:	1 416 166,89
2.1	Текущая задолженность поставщикам услуг по актам декабрь 2023г.	856 606,47
2.2	Текущая задолженность поставщикам ресурсов по актам декабрь 2023г.	559 560,42
2.3	Просроченная задолженность поставщикам	0
3.	Просроченная задолженность собственников перед ТСЖ за ЖКУ	685 161,00

ПРИХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2024г. , в том числе:	32 488 140,13
По статьям Сметы (квартиры, юр. лица, м/м), коммунальные услуги, субсидии	31 352 204,67
По договорам аренды помещений в гараже	276 057,00
За ключи UDG-MF (ООО "ДОМИНАНТ МСК")	24 200,00
Возврат ошибочно перечисленных ср-в от ООО "ДОМИНАНТ МСК"	92 929,00
Проценты от депозитов (расчётный счёт)	742 749,46

РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2024г. (подробно по разделам см. Таблица 2)	26 609 389,40
Содержание общего имущества Дом	8 703 155,12
Содержание общего имущества Гараж	975 681,42
Содержание общего имущества Дом и Гараж	3 419 958,85
Фонд содержания ИТП и ТВ	697 372,25
Фонд текущего ремонта и благоустр., юр. поддержка, штрафы, аварии Дом	7 355 183,76
Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража	1 685 238,00
Дополнительные услуги (служба режима и контроля, запорные устройства, ключи)	3 772 800,00

РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2024г. ОПЛАТА РЕСУРСОВ., в т.ч.:	11 101 954,96
МОЭК за отопление и подогрев ХВС для ГВС	7 002 175,55
Мосводоканал за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение, учёт воды	2 965 049,31
АО «Мосэнергосбыт» Электричество общедомовое (Электричество на СОИ)	955 132,22
Учетчик воды	179 597,88

1	Расчётный счёт по состоянию на 31 декабря 2024 года, в том числе:	2 948 998,08
1.1	Переходящий остаток на счёте	348 998,08
1.2	На депозите	2 600 000,00
2	Задолженность ТСЖ поставщикам, в том числе:	1 913 186,21
2.1	Текущая задолженность поставщикам услуг по актам декабрь 2024г.	692 153,17
2.2	Текущая задолженность поставщикам ресурсов по актам декабрь 2024г.	1 221 033,04
2.3	Просроченная задолженность поставщикам	0
3.	Просроченная задолженность собственников перед ТСЖ за ЖКУ	1 127 130,69

РАЗДЕЛ II. Расход денежных средств с расчётного счёта ТСЖ и состояние специальных Фондов
Расходы по плану, расходы по факту и экономия/перерасход по статьям сметы 2024г. отражены в **ТАБЛИЦЕ 2.** В ходе проверки было установлено:

Содержание общего имущества Дом, Содержание общего имущества Гараж и Содержание общего имущества Дом + Гараж (см. 1-3 Таблица 2): фактические расходы, произведенные ТСЖ в 2024г., в основном соответствуют запланированным в смете 2024г. Перерасход по статье «Электричество общедомовое, гараж» составил 33 135,08 руб. Следует учесть эти расходы при составлении Сметы 2025г.

Фонд содержания ИТП и ТВ (тепловой ввод) (см. 4 Таблица 2): фактические расходы, произведенные ТСЖ в 2024г., в основном соответствуют запланированным в смете 2024г. **Остаток средств в Фонде на 31.12.2024г. составляет 314 712,48 руб.** Средства аккумулируются на ремонт/замену ИТП капитального характера, т.к. минимальный размер взноса на капремонт, применяемый в ТСЖ, расходы на капремонт ИТП не включает.

Фонд текущего ремонта и благоустройства, юристы, штрафы, аварии Дом (см. 5 Таблица 2): в Фонд направлены средства ТСЖ, размещённые на депозитах в сумме 6 000 000,00 руб., и проценты от размещения депозитов на расчётном счёте в сумме 742 749,46 руб. Следует утвердить на Общем собрании членов ТСЖ. Расходы средств Фонда производились в соответствии с целями Фонда на основании решений правления и Устава ТСЖ. **Остаток средств в Фонде на 31.12.2024г. составляет 2 415 722,43 руб.** Средства размещены на депозитах.

Фонд текущего ремонта Гаража (см. 6 Таблица 2): в Фонд зачислены доходы от аренды помещений в гараже в сумме 276 057,00 руб. Следует утвердить на Общем собрании членов ТСЖ. Расходы средств Фонда производились в соответствии с целями Фонда на основании решений правления и Устава ТСЖ **Перерасход средств в Фонде на 31.12.2024г. составляет - 87 356,49 руб.** Следует предусмотреть увеличение расходов по данной статье в Смете 2025.

ТАБЛИЦА 2. Экономия и перерасход по смете 2024г. Остаток средств в Фондах

№	Статья расходов	План по Смете	Факт израсх., руб.	Эконом(+)/перерасх(-)
1. Содержание общего имущества Дом (статьи начисляются собственникам квартир и офисов)				

1.1	Обслуживание лифтов ООО "Техкомплект"	655 537,92	655 537,92	0
1.2	Страхование гражданской ответ. лифты РЕСО	3 000,00	3 000,00	0
1.3	Обслуживание сист. ДУ и ППА "ТМИН", дом	292 876,80	292 876,80	0
1.4	Сан.-тех. и авар обслуж."Кэпитал Сити", включая содержание индивидуальной диспетчерской в МКД	6 260 000,00	6 260 000,00	0
1.5	Вывоз КГМ и ТБО	1 491 740,40	1 491 740,40	0
Итого по разделу:		8 703 155,12	8 703 155,12	0
2. Содержание общего имущества Гараж (статьи начисляются собственникам мм)				
2.1	З/п работника гаража, налоги	434 827,90	434 827,90	0
2.3	Обслуживание сист. ДУ и ППА "ТМИН", гараж	361 976,04	361 976,04	0
2.4	Электричество общедомовое, гараж	145 742,40	178 877,48	- 33 135,08
Итого по разделу:		942 546,34	975 681,42	- 33 135,08
3. Содержание общего имущества Дом + Гараж (статьи начисляются собственникам квартир, офисов, мм)				
3.1	Канц. товары, почтовые расходы, печать и почт рассылка документов для ОС, полиграф услуги, флаги, трафареты д/этажей	169 621,92	169 621,92	
3.2	Услуги связи ПАО МТС, 2 гор. телефона на юр.лицо	54 521,34	35 427,32	19 094,02
3.3	Обслуживание счётов СБ, комиссии СБ	72 695,16	58 515,29	14 179,87
3.4	IT, ГИС ЖКХ, 1с поддержка, оргтехника, техника, замена картриджей, электрон. подписи, представ. расх.	551 344,50	551 344,50	
3.5	Хоз.-строй. Товары, инвентарь	369 533,52	369 533,52	
3.6	Содержание ТСЖ: Вознагражд. председ, оклад гл. бух., паспортистка, НДФЛ, Налоги АУП	2 205 516,30	2 205 516,30	
3.7	Мат. помощь по реш правления от 14.03.2025 семье дежурного техника Павла Надеждина на похороны		30 000,00	- 30 000,00
Итого по разделу:		3 423 232,74	3 419 958,85	3 273,89

4. Фонд содержания ИТП и ТВ (теплового ввода)

		Доходы	Факт израсх.	Остаток
	Остаток средств в Фонде на 01.01.2024г	317 079,29		
Доходы 2024г.				
	Взносы в Фонд по ст. 2.2. Смета 2024г.	695 005,44		
Расходы 2024г.				
4.1	ИП Майоров гидравлические испытания ТВ к ОЗП 24/25		260 690,00	
4.2	Техн. документация на теплосчётчик ИТП ИП Бехтин		16 000,00	
4.3	ООО КРОНОС ГРУПП Анализ жесткости воды отопление		995,00	
4.4	Обслуживание ИТП ООО "ТеплоЭнергоСистемы"		207 000,00	
4.5	Электричество ИТП		212 687,25	
Итого по разделу		1 012 084,73	697 372,25	314 712,48

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

		Доходы	Факт израсх.	Остаток
	Остаток средств в Фонде на 01.01.2024г	964 744,25		
	Средства, размещённые на депозитах по состоянию на 01.01.2024г.	6 000 000,00		
Доходы 2024г.				
	Взносы в Фонд по ст. 6.1. Смета 2024г.	2 063 412,48		
	Проценты от депозитов, размещённых на расч. счёте	742 749,46		
Расходы 2024г.				
5.1	ООО МКД "КапРемСтрой". Косметический ремонт подъездов, этажей, пожарных лестниц, санузел для персонала в подвале		4 814 355,14	
5.2	ИП Трузьян П.А. Ремонт кровли входов и основных кровель. Ремонт кровли паркинга. Ремонт козырьков входных групп. Ремонт вентиляционных тумб. Ремонт лестниц спуска в гараж 3 под.		997 924,00	
5.3	ООО "Техкомплект" Дог. №КР-3369Х от 29.10.24г. Замена тормозного магнита на лифте г/п 630 под.2		33 295,00	
5.4	Многопрофильный кооператив "ТМИН" (перекатка пожарных рукавов Ду 50 L-20м в кол-ве 179шт. Дог. 10/24 от 23.10.2024г.		41 196,85	
5.5	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Монтаж нового кабеля от вызывных панелей в 1й подъезд		51 570,00	

5.6	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Вызывная панель видеодомофона Tantos iPanel 2HD		5 203,00	
5.7	ООО "ДОМИНАНТ МСК" ключи UDG/MF 150 шт.		30 000,00	
5.8	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Видеодомофон Warte-DM-7-02 PAL 2 шт.		19 800,00	
5.9	Оплата по дог. №2024/02/12 от 12.02.24. Устав ТСЖ "Юрловский", Общее собрание, услуги юриста Казаковой М.Н		25 000,00	
5.10	Оплата по дог. №2024/04/09 от 09.04.24 (Дело №02-3149/2024 иск) оплата услуги юриста Казаковой М.Н.		60 000,00	
5.11	Оплата по дог. №2024/04/09 от 09.04.24 (Дело №02-3149/2024 иск) оплата услуги юриста Казаковой М.Н		40 000,00	
5.12	Госпошлина за рассмотрение иска в Арбитражном суде г. Москвы сумма иска 2 893 651,43 руб. СТК-ресурс		111 810,00	
5.13	Госпошлина за кассацию		3 000,00	
5.14	Оплата услуг юриста Иванова Д.Б. По иску кв.137		68 736,20	
5.15	Оплата услуг юриста по искам с должниками		46 321,60	
5.16	ИП Банышев М.В. Услуги спецтехники машина трактор 03.03.2024г 10ч, услуги по работе отвалом		40 857,13	
5.17	Электроизм. силового об-ния и электроосвещения электроустановки		35 000,00	
5.18	ИП Сарманов Сварочные работы		376 200,00	
5.19	ИП Щербинина Замена, монтаж, доставка стеклопакета 2 под.		39 850,74	
5.20	ООО "ГАРАНТ СЕРВИС" Дверь металлическая одностворчатая 1500*960 противопожарная -2шт, Дверь металлическая светопрозрачная 2000*980-1шт		141 500,00	
5.21	Работы по благоустройству: стрижка газонов и кустов, полив, подготовка к праздникам, мойка входных крылец, покраска забора, столбов освещения, установка урн, закраска вандальных надписей, устройство парковочных столбиков, устройство сантехнических проемов с установкой лючков		373 564,10	
Итого по разделу		9 770 906,19	7 355 183,76	2 415 722,43

6. Фонд текущего ремонта Гараж

		Доходы	Факт израсх.	Остаток
	Остаток средств в Фонде на 01.01.2024г	128 244,51		
	Доходы 2024г.			
	Взносы в Фонд по ст. 8.3 Смета 2024г.	1 193 580,00		
	ООО "Моб тел" за помещ в подвале МКД	133 224,00		
	ПАО «МТС» за помещ в подвале МКД	99 825,00		
	Аренда 6,4м2 в гараже	43 008,00		
	Расходы 2024г.			
6.1	ИП Кириенко, ремонт гидроизоляции в гараже		1 471 678,00	
6.2	ТД АВТОМАТИКА ДЛЯ ВОРОТ		28 000,00	
6.3	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Комплект привода, фотоэлементы, ремонтно-восстановит. работы		90 194,00	
6.4	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Ремонтно-восстановительные работы		8 500,00	
6.5	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Пружина торсионная в сборе		4 680,00	
6.6	Работы в гараже: установка решёток, лежащих полицейских, уборка снега над паркингом, демонтаж/монтаж электросетей		82 186,00	
Итого по разделу		1 597 881,51	1 685 238,00	- 87 356,49

7. Дополнительные услуги, Дом и Гараж

	Статья расходов	План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
	ООО ЧОП Честь Гарант охрана общего имущества	3 450 000,00	3 450 000,00	
	Домофоны, запирающие устройства (Дом, Гараж)	322 800,00	322 800,00	
	ООО Доминант МСК			
Итого по разделу:		3 772 800,00	3 772 800,00	0

РАЗДЕЛ III. Коммунальные услуги в 2024г.

Отчёт по доходам и расходам на отопление, ГВС, ХВС, электричество на СОИ за 2024г. приведён в **ТАБЛИЦЕ 3.** Доходы – начислено собственникам в 2024г., расходы – оплачено поставщикам ресурсов за тот же период. 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 В 2024г. вместо норматива расхода тепловой энергии на отопление 0,016 Гкал/м² применяется уменьшающий коэффициент 0,012 Гкал/м² общей площади квартир и офисов. Согласно Постановлению Правительства г. Москвы от 01.12.2023г. №2340-ПП размер корректировки платы за отопление за 2024г. определяется в срок не позднее 31.01.2025г. и включается равными долями в состав ежемесячной платы за отопление в течение года.

Сумма перерасчёта (возврата) платы за отопление за 2024г. составляет 202 739,99 руб.

Данная сумма возвращается собственникам равными долями в период февраль-декабрь 2025г.

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 (возврата) платы за Электричество на СОИ за 2024г. составляет 74 658,15 руб. Данная сумма возвращается собственникам в 2025г.

ТАБЛИЦА 3. Коммунальные услуги, доходы и расходы в 2024г.

3.1. Отопление, ГВС, ХВС

Наименование коммунальной услуги	Кол-во год	Ед. изм.	Тариф	Ед. изм. Тарифа	Сумма в год, руб.
Доходы (начислено жителям)					
Отопление	1 226,09	Гкал	2 325,88	руб./Гкал	2 851 733,56
	1 226,09	Гкал	2569,16	руб./Гкал	3 150 021,38
ХВС для ГВС	5 666,90	м3	50,93	руб./м3	288 615,22
	4501,00	м3	59,8	руб./м3	269 159,80
Подогрев ХВС для ГВС	374,02	Гкал	2 325,88	руб./Гкал	869 925,82
	297,05	Гкал	2569,16	руб./Гкал	763 194,50
ХВС	9 021,10	м3	50,93	руб./м3	459 444,62
	8 549,31	м3	59,8	руб./м3	511 248,74
Водоотведение	14 688,00	м3	39,97	руб./м3	587 079,36
	13 050,31	м3	45,91	руб./м3	599 139,73
Итого доходы					10 349 562,73
Расходы (оплачено МОЭК, Мосводоканал)					
МОЭК					7 002 175,55
Мосводоканал					2 965 049,31
Учётчик воды, з/п, налоги					179 597,88
Итого расходы					10 146 822,74
Дельта (возврат)					202 739,99

3.2. Электричество общедомовое (Электричество на СОИ)

Доходы 2024г.			
Тариф	руб./квт.ч	Кол-во квт.	Всего руб.
Н	2,62	66 123,68	142 954,62
	3,02	76 830,94	
П/П	5,66	201 834,86	419 113,47
	6,15	217 278,60	
П	8,23	225 924,48	467 722,28
	8,94	241 797,80	
Всего доходы в 2024г.			1 029 790,37
Всего расходы (оплачено Мосэнергосбыт) за 2024г.			955 132,22
Дельта (возврат)			74 658,15

РАЗДЕЛ IV. Ревизия состояния специального счёта капитального ремонта ТСЖ в 2024г.

Исходные данные на 01.01.2024, руб.	
Счёт капремонта переходящий остаток	25 448 155,72
	Из них на депозите 25 400 000,00
Задолженность собственников за капремонт	524 275,85

Финансовые итоги на 31.12.2024, руб.	
Счёт капремонта переходящий остаток	36 392 581,71
	Из них на депозите 36 325 000,00
Задолженность собственников за капремонт	589 834,97

Отчёт по доходам 2024г. (счёт капремонта), руб.		Начислено	Факт поступило
1.	Взносы собственников в 2024г.	6 198 658,15	6 062 683,11
2.	% от размещения на депозитах средств специального счёта капремонта в 2024г.		4 881 742,88
ИТОГО			10 944 425,99

Отчёт по расходам 2024г. (счёт капремонта), руб.	Основание	Сумма
В 2024г. Расходы по счёту капитального ремонта не производились		

РАЗДЕЛ V. Ревизия претензионно-исковой работы в отношении собственников-должников в 2024г.

№№	Наименование параметра	Кол-во, шт.	Сумма, руб.
1.	Направлено претензий потребителям-должникам	10	
2.	Направлено исковых заявл., в том числе суд. приказов	3	
3.	Получено денежных средств по результатам исковой работы на 31.12.2024г.		1 216 257,66

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

- Доходы, суммы расходов на содержание, управление, текущий ремонт, коммунальные услуги и другие отражаются в учете в соответствии с первичными документами.
- Проверка начисления заработной платы и уплаты налогов расхождений со сметой и действующим законодательством не выявила.
- Просроченной задолженности по налогам и расчётам с поставщиками у ТСЖ нет.
- Квитанции собственникам выставлялись по тарифам, утвержденным Общим собранием ТСЖ от 24.05.2024г. 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.
- Договорно-правовая работа правления ТСЖ и председателя правления от имени ТСЖ в 2024 г. велась в пределах компетенции.
- Расходование средств товарищества производилось на основании решений Общих собраний и Правления ТСЖ в соответствии с годовым Планом работ.
- План работ выполнен, нецелевого расходования денежных средств не выявлено.

РЕКОМЕНДАЦИИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

- Очередному Общему собранию членов ТСЖ предложить утвердить следующие вопросы:
 - Средства ТСЖ, размещённые на депозитах на 01.01.2024г. в сумме 6 000 000,00 руб., и проценты от размещения депозитов на расчётном счёте в сумме 742 749,46 руб. направить в

Фонд текущего ремонта и благоустройства Дом, использовать на цели Фонда в соответствии с Планом работ по дому.

1.2. Доходы от аренды помещений в подвале/гараже в сумме 276 057,00 руб. направить в Фонд текущего ремонта гаража, использовать на цели Фонда в соответствии с Планом работ по гаражу

2. Отчёт показал, что сумма долга собственников перед ТСЖ по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на 01.01.2024г. составила 685 161,00 , а на 31.12.2024г. - 1 127 130,69 руб., что почти в 2 раза больше. На этом основании Ревизионная комиссия приходит к выводу, что в 2025г. правлению следует активизировать досудебную и судебную работу с должниками.

2.1. В качестве досудебного воздействия на должников в платёжных документах наряду с информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги следует указывать размер задолженности собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

ВЫВОДЫ:

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

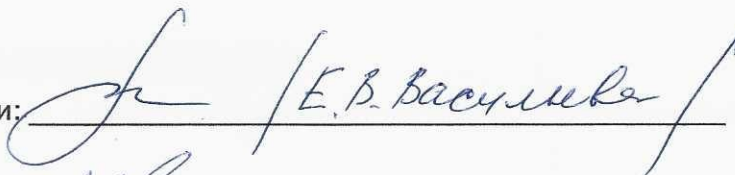
Просроченной задолженности перед поставщиками услуг и ресурсов ТСЖ не имеет.

В ТСЖ имеются Фонды для финансирования плановых и внеплановых работ по текущему ремонту, благоустройству общего имущества собственников.

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 Н. В.