

Утверждено ОС членов ТСЖ, Юрловский
- 1 - 22 мая 2023

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Юрловский» за 2022 год



г. Москва 11 марта 2023г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Юрловский» в составе: Васильевой Е.В. кв. 182, Кузнецовой Н. В. кв. 238, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Юрловский» за 2022г. При проведении ревизии комиссия руководствовалась нормами действующего законодательства.

В ТСЖ «Юрловский» имеется два счёта в Сбербанке: расчетный и специальный счёт капитального ремонта. На момент проведения ревизии полностью сформированы доходы и расходы за 2022г.

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ РЕВИЗИИ

1. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной ОС ТСЖ от 11.04.2022г.
2. Целевое использование средств товарищества.
3. Ведение документации и бухгалтерской отчетности.
4. Ревизия по капитальному ремонту входных групп по обращению собственника кв.91 от 19.10.2022г.

ПРОВЕРЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Для проверки были затребованы и получены следующие документы:

- Постоянные договора с поставщиками ресурсов и услуг
- Разовые договора с лицами/организациями на ремонтные работы, услуги
- Акты выполненных работ
- Документы бухгалтерской отчетности, первичные документы
- Протоколы заседаний правления за 2022г.
- Протоколы ОС членов ТСЖ МКД от 11.04.2022г. и ОС собственников МКД от 07.06.2021г.
- План работ, Смета доходов и расходов и тарифы на 2022г.
- Материалы по работе с должниками
- Отчёт председателя об исполнении Сметы доходов и расходов 2022г.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРОВЕРКЕ

С целью проверки полноты и обоснованности отражения доходов и расходов, Ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений, авансовых отчетов
- Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными-организациями, актов выполненных работ
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, оплаты налогов
- Полная проверка всей документации по капитальному ремонту входных групп

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ /АНАЛИЗ ОТЧЁТНОСТИ

Комиссией были проанализированы предоставленные документы. Аналитический отчет представлен ниже в **Разделах 1-5** и в прилагаемых **ТАБЛИЦАХ**:

1. Приход денежных средств на расчётный счёт ТСЖ

Приход (доходы) и расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ в 2022г., а также остаток средств, отражены в **ТАБЛИЦЕ 1** «Состояние расчётного счёта ТСЖ в 2022г» (см. стр. 6 данного отчёта).

Указанные суммы соответствуют действительному остатку на счете ТСЖ «Юрловский» в отчетном периоде, согласно бухгалтерскому учету. Доходы от размещения денежных средств на депозитах направлены на компенсацию дополнительных расходов, образовавшихся в 2022 году по статьям сметы. Доходы по договорам аренды в гараже направлены в Фонд текущего ремонта Гаража.

Доходы от разового взноса, равного сумме корректировки за отопление 2021г., по решению ОС ТСЖ от 11.04.2022г. направлены в Фонд текущего ремонта и благоустройства Дома. Доходы от разового взноса на косметический ремонт в подземном гараже, начисленного собственникам машиномест по решению ОС 11.04.2022г., направлены в Фонд текущего ремонта гаража.

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

Расходы по плану, расходы по факту и экономия/перерасход по статьям сметы 2022г. отражены в ТАБЛИЦЕ 2 «Экономия и перерасход по смете 2022г. Остаток средств в фондах ТСЖ» (см. стр. 7 данного отчёта)

В ходе проверки было установлено:

2.1 В разделах Содержание общего имущества Дом, Содержание общего имущества Гараж и Содержание общего имущества Дом + Гараж фактические расходы, произведенные ТСЖ в 2022г., в основном соответствуют запланированным в смете 2022г.

2.2 В разделе Фонд содержания ИТП и ТВ (тепловой ввод) ст. 5 Сметы 2022г. перерасход составил - 150 362,44 руб. Увеличение расходов обусловлено износом оборудования, ростом цен на оборудование и услуги. Данный перерасход был компенсирован из накопленных средств фонда. Остаток средств в фонде на 31.12.2022г. состав 43 308,41 руб. Однако отметим, что в Смете ТСЖ на 2023г. во избежание недостатка средств следует запланировать расходы по данной статье не менее фактических расходов 2022г.

Для анализа приводим статистику тарифов, доходов (начислено собственникам) и фактических расходов средств Фонда ИТП и ТВ с 2016г. по 2022г.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Фонд ИТП тариф	0/3,12	3,12/2,55	2,55/2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Доходы по смете	300 000,00	600 000,00	540 000,00	542 973,00	542 973,00	542 973,00	542 973,00
Расходы по факту	204 454,68	263 939,78	371 093,59	373 264,86	747 776,35	763 372,96	692 394,88
Эконом+ / перерасход-	95 545,32	336 060,22	168 906,41	169 708,14	-204 803,35	-220 399,96	- 150 362,44

Применяемый тариф по фонду в 2022г. – 2,50 руб./м2

Фактический тариф по расходам 2022г. должен быть – 3,20 руб./м2

2.3 В разделе Фонд текущего ремонта и благоустройства, юридическая поддержка, штрафы, аварии Дом ст. 6 Сметы 2022г. перерасход составил - 119 945,81 руб.

Перерасход был компенсирован из накопленных средств фонда. Остаток средств в фонде на 31.12.2022г. составляет 1 426 173,88 руб. Данный фонд является накопительным, средства расходуются по мере необходимости на цели фонда. Применяемый тариф по фонду в размере 8,00 руб./м2 в настоящее время в основном удовлетворяет фактическим потребностям Дома с учётом накопленных в фонде средств.

2.4 В разделе Фонд текущего ремонта Гаража ст. 8.3 Сметы 2022г. перерасход составил - 1 665 849,30 руб. Часть перерасхода компенсирована из накопленных средств фонда. Однако по состоянию на 31.12.2022г. недостаток средств в фонде составляет - 216 596,59 руб. Ревизионной комиссией установлено: увеличение расходов из Фонда текущего ремонта гаража произошло в результате выполнения в 2022г. в подземном гараже большого объёма необходимых работ по гидроизоляции, а также работ по выборочному косметическому ремонту общих площадей. Ревизионной комиссии были представлены Акты на выполнение работ по гарантии по договору 2020г. с ООО «Гидроэксперт», – в 2022г. по гарантии бесплатно были отремонтированы протечки над мм 97, 103, над проездом в паркинг, на въезде около комнаты охраны. Также ревизионной комиссии были представлены акты осмотров подземного паркинга в период с 14 апреля по 15 июля 2022г. с фиксацией новых текущих мест, не входящих в предыдущие ремонты. На основании актов был определён объём работ, получены сметы от ООО

«Гидроэксперт», договор и сметы утверждены протоколами заседаний правления от 31.05.2022г. и 5.07.2022г.

Кроме того протоколом заседания правления от 19.09.2022г. были утверждены работы по частичному косметическому ремонту в подземном гараже в следующем объёме: восстановление защитного слоя бетона по потолку въезда в гараж 50 п.м.; зачистка, грунтовка, покраска потолков и стен въезда в гараж 330 м2, выезда из гаража 290 м2; зачистка, грунтовка, покраска общих площадей 500 м2 (потолки за въездом, стены по проездам, стены выходов на лестницы 1,2,3 подъездов, потолки по шву между домом и гаражом); окраска двери, ворота 44 м2.

Для анализа приводим статистику доходов (начислено собственникам/тарифы) и фактических расходов средств Фонда текущего ремонта Гаража с 2016г. по 2022г.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Фонд текущего реонта Гаража тариф	0	0/10,00	10,00	10,00	10,00	10,00/25,00	25,00
Доходы по смете ежемесячные взносы		125 640,00	251 280,00	251 280,00	251 280,00	439 740,00	628 200,00
Доходы от разового взноса							580 000,00
Доходы от аренды	0,00		79 040,00	194 795,00	115 148,40	218 385,00	245 555,00
ИТОГО доходы	0,00	125 640,00	330 320,00	446 075,00	366 428,40	658 125,00	1 453 755,00
Расходы по факту	0,00	30 502,44	273 699,14	355 236,02	251 280,00	226 300,09	2 294 049,30
Экономия+/ перерасход-	0,00	95 137,56	56 620,86	90 838,98	115 148,40	431 824,91	-840 294,30

Расходы из фонда капитального ремонта на гидроизоляцию по деформационным швам гараж/дом	0,00	0,00	0,00	0,00	2 992 679,41	0,00	0,00
---	------	------	------	------	--------------	------	------

Из приведённой статистики видно, что до 2020 года работы по текущему ремонту в гараже не проводились либо проводились в малом объёме. В результате к 2020 году накопился значительный объём работ по гидроизоляции текущих мест, которые по решению ОСС МКД от 25.03.2020г. выполнили за счёт средств специального Фонда капитального ремонта МКД. Частичный косметический ремонт в подземном гараже выполнили в 2022г. из средств разового взноса на косметический ремонт в гараже, утверждённого ОС членов ТСЖ от 11.04.2022г.

Очевидно, что для продолжения косметического ремонта и на гидроизоляцию новых текущих мест, не входящих в гарантийные обязательства подрядчика, Фонду текущего ремонта гаража требуется дополнительные средства.

Применяемый ежемесячный тариф по фонду в 2022г. – 25 руб./м2

Применяемый тариф по фонду в 2022г. с учетом ежемесячного и разового взносов – 48,00 руб./м2

Фактический тариф по расходам 2022г. (с учётом доходов от аренды) должен быть – 81,00 руб./м2

3. Коммунальные ресурсы, доходы и расходы в 2022г.

Анализ по доходам и расходам на коммунальные ресурсы (тепло, вода, электричество на СОИ) за 2022г. приведён в ТАБЛИЦЕ 3 (см. стр. 9 данного отчёта). Доходы – начислено собственникам в 2022г., 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 по фактическим расходам: в случае превышения начислений над фактическими расходами, разница возвращается потребителям, а в случае превышения фактических расходов над начислениями – разница потребителям доначисляется.

Таким образом, по услуге «отопление» за 2022г. сумма для возврата потребителям составляет 694 679,86 руб.; по услуге «электричество на СОИ» сумма для доначисления потребителям составляет 88 091,89 руб.

Проанализировав выше состояние специальных фондов ТСЖ, Ревизионная комиссия предлагает ОС членов ТСЖ:

1. Учредить разовый взнос в размере суммы возврата за услугу отопление 694 679,86 руб. и направить его в «Фонд ИТП и ТВ (тепловой ввод)» с целью накопления в данном фонде средств, необходимых на предстоящие ремонты/замену устаревшего оборудования ИТП.
2. Сумму превышения в 2022г. фактических расходов по услуге «электричество на СОИ» потребителям не доначислять. Компенсировать данные расходы из средств «Фонда текущего ремонта и благоустройства Дома, аварии, штрафы, юр. поддержка».

4. Состояние специального счёта капитального ремонта ТСЖ в 2022г.

Состояние специального счёта капитального ремонта ТСЖ в 2022г. (приход, расход денежных средств и остаток на счёте) отражены в **ТАБЛИЦЕ 4** (см. стр. 10 данного отчёта).

В 2022г. по решению ОСС МКД от 07.06.2021г. был выполнен капитальный ремонт входных групп в 1,2,3 подъезды. Всего израсходовано **3 147 891,04 руб.** Остаток денежных средств в фонде капремонта на 31.12.2022г. составляет **25 693 472,86 руб.**, из которых 25 150 000,00 руб. размещены на депозите.

4.1. Ревизия по капитальному ремонту входных групп по обращению собственника кв.91 от 19.10.2022г.

Ревизионная комиссия провела полную проверку документации по капитальному ремонту входных групп. Для проверки были затребованы и получены следующие документы:

1. Протокол ОСС МКД от 07.06.2021г. с решением о проведении капитального ремонта входных групп до 30.09.2022, с предельно допустимой стоимостью 6 000 000 руб., источник финансирования – специальный счёт капитального ремонта ТСЖ в Сбербанке.
2. Техническое задание с объёмами работ на основании Проекта от ООО «ЭтуальСтройПроект». Проект выполнен по решению правления от 21.06.2021, оплата в размере 123 910,00 руб. произведена со счёта капитального ремонта в 2021г.
3. Коммерческие предложения и сметы от подрядчиков, принявших участие в тендере на замену входных крылец в 1,2,3 подъездах: 1. ООО «Сфера» на сумму 3 036 073 руб., 2. ИП Щёкин И.А. на сумму 2 709 436 руб., 3. ИП Ковалёв А.П. на сумму 2 508 385 руб.
4. Протокол заседания правления от 04.08.2022г. с результатами тендера и утверждением подрядчика на замену крылец в 1,2,3 подъездах – ИП Ковалёв А.П. на сумму 2 508 385 руб. Протокол заседания правления от 24.08.2022г. с утверждением Дополнительного соглашения на дополнительные объёмы работ к договору с ИП Ковалёв А.П. без увеличения стоимости договора.
5. Коммерческие предложения и сметы подрядчиков, принявших участие в тендере на устройство обогрева входных крылец в 1,2,3 подъездах, замену входных дверей в 1,3 подъезды.
6. Протокол заседания правления от 30.08.2022г. с утверждением подрядчика на устройство обогрева входных крылец в 1,2,3 подъездах – ИП Ковалёв А.П. на общую сумму 342 973 руб., на замену входных дверей в 1,3 подъезды - ООО «Алкон 2000» на общую сумму 296 532,64 руб.
7. Договора с подрядчиками, сметы, акты выполненных работ, платёжные поручения.

В результате ревизии было установлено:

- при проведении капитального ремонта входных групп нарушений действующего законодательства не выявлено. Товариществом были полностью соблюдены решения ОСС МКД от 07.06.2021г. Общая сумма расходов на ремонт входных групп составила: проектные работы в 2021г. - 123 910 руб. ; ремонтные работы в 2022г. – 3 147 891,04 руб. Итого: 3 271 801,04 руб. Данная сумма не превышает предельно допустимую стоимость 6 000 000 руб., утверждённую ОСС МКД от 07.06.2021г.,

- все решения по утверждению подрядчиков, смет, договоров принимались правлением ТСЖ на основании проводимых тендеров в соответствии с действующим законодательством и Уставом ТСЖ,
- сметы соответствуют рыночным ценам, суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами.

5. Задолженность собственников по оплате услуг ТСЖ

По состоянию на 01 января 2022г.:

Дебиторская задолженность собственников перед ТСЖ за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги (расчётный счёт)	2 427 864,58
Дебиторская задолженность собственников по взносам на капремонт (счёт капитального ремонта)	573 543,89

В 2022г. : 1. Должникам направлено 47 досудебных претензий; 2. В суд подано 2 заявления на взыскание долга с собственников: кв.241 и ДГИГМ помещение на 1-ом этаже на общую сумму (в том числе судебные расходы) **1 450 095,68 руб.**; 3. Судом удовлетворено заявлений на общую сумму (в том числе судебные расходы) **1 450 095,68 руб.** Взысканные деньги на расчётный счёт по состоянию на 31.12.2022 не поступили, ожидаются в 2023г.

По состоянию на 31 декабря 2022г.:

Дебиторская задолженность собственников перед ТСЖ за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги (расчётный счёт)	3 366 215,19
Дебиторская задолженность собственников по взносам на капремонт (счёт капитального ремонта)	543 090,35

Анализ задолженности показал: 1. Общая сумма задолженности собственников перед ТСЖ за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги (расчётный счёт) в 2022г. увеличилась 2. Во избежание образования недостатка денежных средств ТСЖ для расчётов с поставщиками ресурсов и услуг работу с должниками следует улучшить.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

1. Доходы, суммы расходов на содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги 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. Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с требованиями законов. Отчетность своевременно предоставляется в налоговые органы.
5. Квитанции по услугам ТСЖ выставлялись по тарифам, утвержденным на ОС ТСЖ от 11.04.2022г. 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.
6. Договорно-правовая работа правления ТСЖ и председателя правления от имени ТСЖ в 2022 г. велась в пределах компетенции.
7. Расходование средств производилось на основании решений ОС и Правления.
8. В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено.
9. Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами.
10. Расходы считать целесообразными, нецелевого расходования денежных средств не выявлено.

РЕКОМЕНДАЦИИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

1. Правлению ТСЖ улучшить работу по предупреждению образования и взысканию дебиторской задолженности собственников.

2. Общему собранию членов ТСЖ предложить для утверждения вопросы: 2.1 Учредить разовый взнос в размере суммы возврата за услугу отопление 694 679,86 руб. и направить его в «Фонд ИТП и ТВ (тепловой ввод)» с целью накопления в данном фонде средств, необходимых на предстоящие ремонты/замену устаревшего оборудования ИТП; 2.2 Сумму превышения в 2022г. фактических расходов по услуге «электричество на СОИ» потребителям не доначислять. Компенсировать данные расходы из средств «Фонда текущего ремонта и благоустройства Дома, аварии, штрафы, юр. поддержка».

ВЫВОДЫ:

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

Имеются резервные фонды для финансирования работ и услуг на перспективу.

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

ТАБЛИЦА 1. СОСТОЯНИЕ РАСЧЁТНОГО СЧЁТА ТСЖ в 2022г.

ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ на 01 января 2022г., в том числе:	5 814 080,69
Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ	1 814 080,69
Средства ТСЖ, размещённые на банковских депозитах	4 000 000,00

Кредиторская задолженность ТСЖ (текущая задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов по актам выполненных работ за дек. 2021г.)	- 2 284 273,03
Дебиторская задолженность (задолженность собственников перед ТСЖ)	2 427 864,58

ПРИХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2022г., в том числе:	28 658 361,22
От собственников жилых и нежилых помещений (в том числе: начисления по статьям сметы 2022г., начисления за коммунальные ресурсы, взнос равный сумме корректировки за отопление за 2021г., разовый взнос на косметический ремонт в подземном гараже по Реш.ОС 11.04.2022г., плата за ключи, возврат судебных расходов, пени с должников)	27 769 753,97
По договорам аренды помещений в гараже	237 236,25
Проценты по депозитам с расчётного счёта в СБ	196 171,00
Возврат ошибочного платежа от Кэпитал Сити	455 000,00

РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2022г., в том числе:	19 013 704,33
Содержание общего имущества Дом	7 717 433,58
Содержание общего имущества Гараж	888 643,64
Содержание общего имущества Дом и Гараж	2 437 833,09
Фонд содержания ИТП и ТВ	692 394,88
Фонд текущего ремонта и благоустр., юр. поддержка, штрафы, аварии Дом	1 653 825,71
Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража	2 294 049,30
Дополнительные услуги (служба режима и контроля, запорные устройства, ключи)	3 329 524,14

РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2022г. ОПЛАТА ПОСТАВЩИКАМ РЕСУРСОВ., в т.ч.:	9 977 575,44
МОЭК за отопление и подогрев ХВС для ГВС	6 698 069,02
Мосводоканал за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение, учёт воды	2 442 520,91
АО «Мосэнергосбыт» Электричество общедомовое (Электричество на СОИ)	836 985,51

ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ на 31 декабря 2022г., в том числе:	5 873 062,79
Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ	2 873 062,79
Средства ТСЖ, размещённые на банковских депозитах	3 000 000,00

Кредиторская задолженность ТСЖ (текущая задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов по актам выполненных работ за дек. 2021г.)	- 2 571 829,30
Дебиторская задолженность (задолженность собственников перед ТСЖ)	3 366 215,19

ТАБЛИЦА 2. ЭКОНОМИЯ И ПЕРЕРАСХОД по смете 2022г. Остаток средств в фондах ТСЖ

Содержание общего имущества Дом		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
1.1	Обслуживание лифтов ООО "Техкомплект"	595 609,08	595 609,08	
1.2	Страхование гражданской ответ. лифты РЕСО	3 000,00	6 900,00 за 3 года	- 3 900,00
1.3	Обслуживание сист. ДУ и ППА "ТМИН", дом	269 314,56	269 314,56	
1.4	Сан.-тех. и авар обслуж."Кэпитал Сити", включая содержание индивидуальной диспетчерской в МКД	5 360 000,00	5 360 000,00	
3	Вывоз КГМ и ТБО	1 485 609,96	1 485 609,96	
Итого по разделу:		7 713 533,58	7 717 433,58	- 3 900,00

Содержание общего имущества Гараж		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
8.1.1, 8.1.9	З/п работника гаража, налоги	359 212,44	395 089,66	- 35 877,22
8.1.2	Хоз.-строй. Товары	68 096,88	60 000,00	8 096,88
8.1.3	Обслуж. сист. ДУ и ППА "ТМИН", гараж	332 597,88	332 597,88	
8.1.4	Электричество общедомовое, гараж	150 768,00	100 956,10	49 811,90
Итого по разделу:		910 675,20	888 643,64	22 031,56

Содержание общего имущества Дом + Гараж		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
1.5, 8.1.5	Канцтовары, почт расх, почт рассылка док. для ОС, электронные подписи, полиграфические услуги, печать материалов для ОС, замена картриджей	173 204,40	170 481,36	2 723,04
1.6, 8.1.6	Услуги связи ПАО МТС, 2 гор. телефона	31 338,72	31 595,54	- 256,82
1.7, 8.1.7	Обслуживание счётов СБ, комиссии СБ	72 569,16	67 145,55	5 423,61
1.8, 8.1.8	IT и ГИС ЖКХ поддержка, оргтехника	186 118,68	181 471,72	4 646,96
4, 8.2	Содержание ТСЖ: председ. 66092,00 руб. вкл. НДС, гл. бух. 39081 руб. вкл. НДС + 10 % расх. (премир), Паспортистка 11500 руб. вкл. НДС;; Налоги АУП	1 987 138,92	1 987 138,92	-
Итого по разделу:		2 450 369,88	2 437 833,09	12 536,79

Фонд содержания ИТП и ТВ (тепл ввода)

5. Расходы 2022 г. из фонда ИТП и ТВ		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
5	Подг ИТП к зиме, ремонт/замена оборуд, аварии:	155 032,44		- 159 855,56
5.1	По факту: гидравл. испытания ТВ (теплового ввода) и систем ИТП, техн. осмотр, чистка фильтров и грязевиков, проверка измерительных приборов, автоматики, сдача сетей представителю МОЭК		314 888,00	
5.2	Обслуживание ИТП ООО "ТеплоЭнергоСистемы"	207 000,00	207 000,00	
5.3	Электричество ИТП	180 000,00	170 506,88	9 493,12
Итого расходы по разделу:		542 032,44	692 394,88	- 150 362,44

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	192 730,29
Взносы в Фонд по ст. 2.2. Смета 2022г.	542 973,00
Расходы из фонда 2022г.	- 692 394,88
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	43 308,41

Фонд текущего ремонта и благоустройства, юр. поддержка, штрафы, аварии Дом

6. Расходы 2022г. из фонда текущего ремонта и благоустройства, юр. поддержка, штрафы, аварии Дом		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
6.1	"Техкомплект" Замена канатобед. шкива, отводного блока, 3х тяг. канатов на лифте г/п 400кг 2-ого под.		159 796,00	
6.2	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Элемент торсионный въезд ТКУ-1(правая), ТКУ-2(левая) январь 2022		20 942,00	

6.3	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Элемент торсионный выезд ТКУ-1(правая), ТКУ-2(левая) ноябрь 2022		22 918,00	
6.4	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Установка дополн. вызывной панели на шлагбаум выезд (мат., работа)		98 480,20	
6.5	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Ключи UDG/MF 50шт.		10 000,00	
6.6	МПК "ТМИН" Перекатка пожарных рукавов 89шт.		21 037,80	
6.7	ИП Ларин М.В. Электролаборатория: осмотр электросетей для паспорта МКД		21 500,00	
6.8	Ремонт/замена плитки на фасаде 1 этаж, цоколь		25 100,00	
6.9	Сезонная подгот, сварочные работы на ГВС подвал		94 600,00	
6.10	Автоматика насосной ХВ замена част преобразоват		39 000,00	
6.11	Коврик входной холл 3-его подъезда		14 445,36	
6.12	Доп. уборка и вывоз снега за сезон 2021-2022		119 540,23	
6.13	Сезонная подготовка дома к сдаче Жилинспекции (чистка отмостки, керамогранита, окраска забора, удаление вандальных надписей)		119 540,22	
6.14	Ремонт сантехнического оборудования в комнатах консьержей в подъездах №2,3		8 965,52	
6.15	Расходы по подготовке и ведению судебных дел: оплата юриста, налоги, госпошлины (всего в 2022г. Потрачено 299 651,66, из них 224 139,93 вернутся на счёт ТСЖ, т.к. взысканы с проигравшей стороны)		299 651,66	
6.16	Озеленение и подготовка к праздникам: з/п, налоги озеленитель, стрижка газонов и кустов, полив, садовый инвентарь, посадочный мат, подгот. к НГ		248 045,98	
6.17	Строительная экспертиза, техническое заключение по проёмам (временные проёмы на период капремонта входных групп)		65 000,00	
6.18	Строительные мат., рабочий инвентарь для ремонта, материалы д/благоустр, представительские расходы		265 262,74	
Итого по разделу:		1 533 879,90	1 653 825,71	- 119 945,81

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	1 093 969,21
Взносы в Фонд по ст. 6.1. Смета 2022г.	1 533 879,90
Взнос равный сумме корректировки за отопление по реш. ОС 11.04.2022г.	452 150,48
Расходы из фонда 2022г.	- 1 653 825,71
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	1 426 173,88

Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража

8.3. Расходы 2022г. Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража, в т.ч.		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
8.3.1	Гидроизоляция новых текущих мест, бетонная отмостка выезда из гаража, дренажный колодец в зоне 2-ого под.		1 250 546,20	
8.3.2	Выборочный косметический ремонт в гараже (въезд/выезд, общие стены)		761 632,00	
8.3.3	Устройство дренажных каналов в гараже, чистка лотков, приемков и канализационных решёток		183 793,10	
8.3.4	Строй. Мат. для ремонта и благоустр Гаража, уборочная техника		98 078,00	
Итого по разделу:		628 200,00	2 294 049,30	- 1 665 849,30

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	683 695,71
Взносы в Фонд по ст. 8.3 Смета 2022г.	628 200,00
Разовый взнос 5 тыс. руб./машиноместо по решению ОС 11.04.2022	580 000,00
ООО "Моб тел" за помещ в подвале МКД	145 730,00
ПАО «МТС» за помещ в подвале МКД	99 825,00
Расходы из фонда 2022г.	- 2 354 047,30
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	- 216 596,59

Дополнительные услуги, Дом и Гараж

7. Дополнительные услуги:		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
7.1	Служба режима и контроля (Дом, Гар.), в т.ч.	3 048 340,68		41 615,86
7.2	Служба режима и контроля, Налоги, до 15.07.2022		1 631 724,14	
7.2.1.	ООО ЧОП Честь Гарант, с 15.07.2022г.		1 375 000,00	
7.2.2	Домофоны, запирающие устройства (Дом, Гараж) ООО Доминант МСК	324 576,00	322 800,00	1 776,00
Итого по разделу:		3 372 916,68	3 329 524,14	43 391,86

ТАБЛИЦА 3. Коммунальные услуги, доходы и расходы в 2022г.

3.1 Тепло на отопление и подогрев ХВС для ГВС, поставщик МОЭК

Наименование ком. услуги	Кол-во полугодие	Ед. изм.	Тариф по полугодиям	Ед. изм.	1-полугод., руб.	2-полугодие, руб.	Сумма в год, руб.
Доходы тепло (начислено жителям за отопление и подогрев ХВС для ГВС)							
Отопление янв-июнь Июль-ноябрь Декабрь	1 411,80	Гкал	2 033,84	руб./Гкал	2 871 375,31		5 940 682,63
	1 176,50	Гкал	2 143,67	руб./Гкал		2 522 027,76	
	235,30	Гкал	2 325,88	руб./Гкал		547 279,56	
Подогрев ХВС для ГВС	375,06	Гкал	2 033,84	руб./Гкал	762 812,03		1 452 066,25
	321,53	Гкал	2 143,67	руб./Гкал		689 254,22	
ИТОГО доходы тепло							7 392 748,88
Расходы тепло (оплачено МОЭК за отопление и подогрев ХВС для ГВС)							6 698 069,02
Разница между доходами и расходами.							694 679,86
Сумма корректировки платы за отопление (расчёт: 5 940 682,63 – (6 698 069,02 – 1 452 066,25))							

3.2 Вода и водоотведение, поставщик Мосводоканал

Наименование ком. услуги	Кол-во полугод	Ед. изм.	Тариф по полугод	Ед. изм.	1-полугод, руб.	2-полугод, руб.	Сумма в год, руб.
Доходы вода (начислено жителям за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение)							
ХВС для ГВС	6 237,77	м3	43,57	руб./м3	271 779,64		469 836,72
	4 316,85	м3	45,88	руб./м3		198 057,08	
ХВС	9 705,21	м3	43,57	руб./м3	422 856,00		759 025,64
	7 327,15	м3	45,88	руб./м3		336 169,64	
Водоотведение	15 942,98	м3	32,02	руб./м3	510 494,22		924 205,54
	11 644,00	м3	35,53	руб./м3		413 711,32	
ХВС, ГВС, водоотведение общедом ст. 1.9 и 8.1.10 Сметы 2022							137 428,56
ИТОГО доходы вода							2 290 496,46
Расходы вода							
Оплачено Мосводоканал за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение							2 262 934,70
Учётчик воды, з/п, налоги							179 586,21
ИТОГО расходы вода							2 442 520,91
Разница между начислено и оплачено за воду							- 152 024,45

3.3 Электричество общедомовое (Электричество на СОИ)

По решению ОС от 11.04.2022г. плата за электричество на СОИ (содержание общего имущества Дома) начислялась собственникам квартир и офисов отдельной строкой в квитанции, 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

Тариф	апрель-июнь 2022		июль-ноябрь 2022		декабрь 2022	
	квт.ч	руб.	квт.ч	руб.	квт.ч	руб.
Н	1,74	23 651,82	1,88	42 591,40	2,62	11 871,22
П/П	5,15	108 841,39	5,43	191 264,96	5,66	39 873,29
П	6,18	103 301,73	6,52	181 641,66	8,23	45 856,16
Итого		235 794,94		415 498,02		97 600,67
Всего доходы (начислено квартиры/офисы) в 2022г.					в квт	в руб.
					154 328,25	748 893,62
Всего расходы (оплачено Мосэнергосбыт) за 2022г.					174 813,00	836 985,51
Разница между доходами (начислено квартиры/офисы) и расходами (оплачено Мосэнергосбыт) в 2022г. за Электричество на СОИ. Перерасчёт: (+) возратить собственникам; (-) доначислить собственникам)						- 88 091,89

ТАБЛИЦА 4. Состояние специального счёта капитального ремонта ТСЖ в 2022г.

<i>Исходные данные на 01.01.2022, руб.</i>			из них на депозите 21 000 000,00 руб.
Счёт капремонта переходящий остаток		22 003 044,47	
Задолженность собственников за капремонт		573 543,89	

Отчёт по доходам 2022 (счёт капремонта), руб.		План	Начислено	Факт поступило
1.	От собственников	5 086 238,04	5 086 238,04	5 161 421,23
2.	% от депозита 2022г.			1 676 898,20
ИТОГО		5 086 238,04	5 086 238,04	6 838 319,43

Отчёт по расходам 2022 (счёт капремонта), руб.		Основание	Факт израсход
1.	Договор №05/08-01 от 05.08.22г. Капитальный ремонт/замена входных групп	Решение ОСС МКД от 07.06.2021г.	2 508 385,40
2.	Договор №6743-22 от 31.08.2022г. Замена дверей входных групп в рамках капитального ремонта входных групп	Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капремонту входных групп МКД 6 000 000 руб.	296 532,64
3.	Договор №31/08-01 от 31.08.22г. Устройство подогрева в рамках капитального ремонта входных групп МКД	Сроки работ 15.06.21-30.09.22 Источник финансирования - Фонд капремонта МКД	342 973,00
ИТОГО			3 147 891,04


<i>Финансовые итоги на 31.12.2022, руб.</i>			из них на депозите 25 150 000,00 руб.
Счёт капремонта переходящий остаток		25 693 472,86	
Задолженность собственников за капремонт		543 090,35	

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:

Васильева Е.  11.03.2023

Член ревизионной комиссии:

Суряев А.В.  11.03.2023