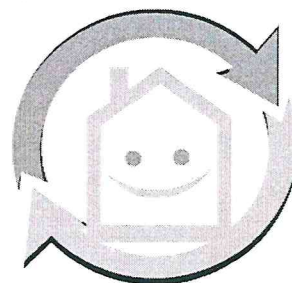


ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

АРИНА



Отчет ревизионной комиссии
О финансовой деятельности ТСЖ «Арина»
За период с 01.01.2023 по 31.12.2023 год

- Ревизионной комиссии
- Членам правления

р.п. Краснообск, март 2024

На основании ст.16.5 Устава Товарищества и ст. 150 пп. 1 п. 3 Жилищного Кодекса РФ проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Арина» за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

Председателя ревизионной комиссии Давыдовой Татьяны Геннадьевны; членами комиссии: Шустова Людмила Николаевна; Дурнецова Татьяна Васильевна.

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСЖ очно-заочным голосованием (протокол №01 от 25 апреля 2023 г).

Ревизия проведена в срок с «11» марта 2024 г. по «15» марта 2024 г. по следующим направлениям:

1. *Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2023 по 31.12.2023г*
2. *Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с 01.01.2023г по 31.12.2023г*
3. *Исполнение сметы ТСЖ.*

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Арина».

Место нахождение (юридический адрес) – Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск, Микрорайон 2, дом 203, помещение 362 «а».

Общая площадь дома 35829,69 кв.м

В том числе жилых помещений 25155,14 кв м

(из них в муниципальной собственности 243,20 кв м

Нежилых помещений 6188,50 кв.м

Год постройки 1986

Площадь лестничных клеток 3178,00 кв.м

Площадь МОП 6188,50 кв.м

Количество этажей -9, подъездов – 12, квартир 440, среднегодовая численность проживающих в доме 1107 человек.

Согласно п. 2.1 Устава, ТСЖ «Арина»- основано на членстве в добровольное объединение собственников помещений в МКД № 203 рп. Краснообск для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом с оптимальным расходованием средств на эти цели.

Высшим органом управления Товарищества согласно п. 13.1 Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде председателем Правления являлся Бердников Николай Николаевич.

Члены правления, избранные общим собранием: Петренко Д.Д., Щербакова Н.А., Игнатьев А.А., Бердников Н.Н., Афанасьев Л.Ю., Медведева Н.М., Давыдов Н.И., Марочкина Л.Д., Дубов Е.П., Растрепяева Е.А., Кондаурова С.П.

Объем ревизионной проверки

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности. В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Трудового кодекса, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период 01.01.2023 по 31.12.2023.

На проверку были представлены следующие документы: штатное расписание, кадровые приказы о приеме на работу, о предоставлении отпуска, об увольнении, расчетные ведомости по зарплате, справки 2НДФЛ, отчеты по страховым взносам, выписки по банковским счетам, авансовые отчеты, договоры подряда, регистры бухгалтерского и налогового учета.

Все представленные для проверки документы оформлены надлежащим образом.

ТСЖ «Арина» применяет упрощенную систему налогообложения «доходы минус расходы». Ведение бухгалтерского учета осуществляется с применением бухгалтерской программы «1С-НКО», что не противоречит требованиям Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями). Записи в регистры бухгалтерского учета сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственной операции. Денежные средства выдаются подотчет только после представленного отчета за предыдущие выданные суммы и возврата неиспользованных сумм перечислением на банковскую карту подотчетного лица.

Обслуживающий дом персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Имеется штатное расписание.

Суммы выплат, начисленные ТСЖ в пользу физических лиц за 2023 год, составили: затраты на оплату труда списочного состава: 2 790 122,66 рублей, суммы отпускных выплат 352 337,19 рублей, по договорам ГПХ в сумме 400 514,00 руб. удержанный НДФЛ 454 763,00 руб. Показатели регистров бухгалтерского учета по сч. 68,69 и 70 соответствуют суммам, отраженным в расчетах по начисленным и уплаченным взносам, представленным по форме РСВ-1, 2-НДФЛ, 6-НДФЛ за 2023г. Расхождений не выявлено. Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учету доходов, налога на доходы физических лиц и отчета 6 НДФЛ, 2 НДФЛ. Нарушений не выявлено. Отчеты 6-НДФЛ, 2 НДФЛ и по страховым взносам представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные действующим законодательством.

По мнению членов ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. бухгалтерский учет Товарищества ведется обеспечивая достоверное отражение доходов и расходов Товарищества исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и нормативных актов Минфина РФ.

1.1. Расчетный счет ТСЖ Арина

ТСЖ «Арина» имеет три банковских счета: в банке «Акцепт» - основное движение денежных средств № 40703810700300000128; и два счета в Сбербанке Россия – специальный счет капитального ремонта № 40703810344050000439 и капитальный ремонт лифтов № 40703810844050099270.

В ходе ревизии были проверены операции по расчетным счетам за вышеуказанный период. К ведению расчетного счета у ревизионной комиссии претензий нет.

Р/счета	Остаток средств
Остаток на расчетном счете в банке Акцепт на 01.01.2024г, руб	3 214,86
Остаток на расчетном счете в Сбербанк (439) на 01.01.2024г, руб	1 412 201,81
Остаток на расчетном счете в Сбербанк (270) на 01.01.2024г, руб	44 128,72

Примечание: Остаток средств на специальном счете в Сбербанке по капитальному ремонту на 01.01.2024г. составил 1 412 201 руб 81 коп, это связано с тем, что произведены оплаты по выполненным капитальным работам по дому в 2021-2022гг.

Все платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и декларациями по налогам. Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

1.2. Касса ТСЖ

Кассовых операций в Товариществе за проверяемый период не было.

1.3. Авансовые отчеты

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, все расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками.

Анализ состояния расчетов

Основными поставщиками энергоресурсов потребителям в МКД являются:

МУП «Горводоканал»- по холодной воде и водоотведению;

ОАО «Новосибирскэнергосбыт» - по электроэнергии на содержание мест общего пользования;

ООО «Экология-Новосибирск» - по вывозу ТКО предоставляла услуги до 10.02.2023.

МУП «САХ» - по вывозу ТКО предоставляет услуги с 11.02.2023.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры.

Многоквартирный дом № 203 оснащен общедомовыми приборами по учету потребления энергоресурсов; что подтверждается актами допуска в эксплуатацию.

Техническое обслуживание ОДПУ осуществляет по договору с ООО «Энергомонтажсервис» с оплатой услуг в размере 2250руб. в месяц.

За индивидуальное потребление электроэнергии жильцы оплачивают непосредственно поставщику по показаниям своих индивидуальных электросчетчиков. Оплата за эл.энергию, холодную воду и водоотведение на содержание мест общего пользования с 01.07.2017г включается в раздел «Ресурсы для содержания общего имущества» и рассчитывается по нормативу. Таким образом, сумма начислений по нормативу и фактически уплаченной суммы за 2023 год составило:

По холодной воде и водоотведению:

По Нормативу на СОИ – 66 887,51 руб.

Фактически потребленный ресурс – 244 100,20 руб.

Фактически было потреблено больше, чем оплачено на 177 212,69 руб.

По электроэнергии:

По нормативу на СОИ – 351 290,53 руб.

Фактически потребленный ресурс – 188 703,49 руб.

По нормативу было заплачено больше, чем фактически использовано в сумме 162 587,04 руб.

Правлению ТСЖ «Арина» рекомендовано периодически производить проверку ИПУ в целях предотвращения подачи не корректных показаний ИПУ, а так же выявлять те жилые помещения, в которых не установлены ИПУ, собственникам таких помещений произвести начисления в соответствии с действующим законодательством.

Состояние расчётов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг полностью подтверждается актами сверки расчетов. Имеющаяся задолженность перед МУП «Горводоканал» в размере 1 172 264,11 (руб. коп) по состоянию на 01.01.2023 на 01.01.2024 полностью погашена. Задолженность ООО «Экология Новосибирск» на 01.01.2024 составляет 218 663,06 руб. Задолженность перед МУП «САХ» на 01.01.2024 отсутствуют.

По состоянию на 01.01.2024 у ТСЖ имеется текущая задолженность по заработной плате, по расчётам со сторонними организациями за выполненные работы и услуги, включая техобслуживание лифтов, и др.

В качестве активов ТСЖ по состоянию на 01.01.2024г. имеется дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества в сумме: 131 060 (руб,коп)

Просроченная задолженность собственников составила (по состоянию на 01.01.2024г.) 722 028,73 руб. По сравнению с 2022 годом, правлением ТСЖ была проведена работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, но есть жильцы не достаточно ответственны за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги.

Наименование услуги	Задолженность на 01.01.2024	Просроченная задолженность на 01.01.2024
ВЗНОС НА КАП. РЕМОНТ	555 130,57	242 946,70
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	1 213 808,74	479 082,03
ИТОГО	1 768 939,31	722 028,73

Ранее представленные рекомендации по переходу на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, в частности по следующим коммунальным ресурсам и услугам: холодное водоснабжение, водоотведение, услуги по вывозу ТКО, председателем ТСЖ выполнены.

Исполнение сметы доходов и расходов за 2023 год

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ "Арина" (протокол № 01 от 22 декабря 2022 г).

Данные в таблице указаны согласно начислениям, на основании первичных документов по работам и услугам исполненным в полном объеме.

Показатель	Остаток на 01.01.2023	Планируемое начисление	Фактическое начисление	Отклонение	% исполнения
08 Содержание общего имущества и текущий ремонт		8 603 057,88	8 587 247,36	-15 810,52	99,82 %
Содержание общего имущества и текущий ремонт (ПЕНИ)			22 272,14	22 272,14	
Итого		8 603 057,88	8 609 519,50	6461,62	100,08 %

Расходы

Показатель	Планируемый расход	Фактический расход	Отклонение	% исполнения
Затраты на оплату труда	3 791 424,00	4 166 517,11	375 093,11	109,89 %
ОТ01 Председатель правления	540 000,00	569 265,41	29 265,41	105,42 %
ОТ02 Управляющий	348 000,00	372 844,37	24 844,37	107,14 %
ОТ03 Паспортист	216 000,00	216 000,00	0,00	100,00 %
ОТ04 Уборщик дворовых территорий	420 000,00	490 496,82	70 496,82	116,78 %
ОТ05 Уборщик мусоропровода	228 000,00	232 074,62	4 074,62	101,79 %
ОТ06 Уборщик лестничных клеток	420 000,00	430 882,61	10 882,61	102,59 %
ОТ07 Сантехник	228 000,00	240 923,06	12 923,06	105,67 %
ОТ08 Электрик	228 000,00	237 230,77	9 230,77	104,05 %
ОТ09 Инженер лифтового оборудования	60 000,00	60 000,00	0,00	100,00 %
ОТ10 Отпускные выплаты	224 000,00	352 337,19	128 337,19	157,29 %
ОТ11 Страховые взносы	879 424,00	964 462,26	85 038,26	109,67 %
Содержание общего имущества	2 094 502,68	2 303 396,80	208 894,12	109,97 %
СОИ01 Вывоз и уборка снега	270 000,00	290 233,00	20 233,00	107,49 %
СОИ02 Техническое обслуживание лифтов	532 512,00	608 071,00	75 559,00	114,19 %
СОИ03 Ежегодное освидетельствование лифтового хозяйства	30 000,00	30 000,00	0,00	100,00 %
СОИ04 Страхование лифтов	6 000,00	1 700,00	-4 300,00	28,33 %
СОИ05 Бухгалтерское обслуживание	450 000,00	450 000,00	0,00	100,00 %
СОИ06 Обслуживание сайта	18 000,00	3 530,00	-14 470,00	19,61 %
СОИ07 Размещение информации , взаимодействие с ГИС ЖКХ	54 000,00	54 000,00	0,00	100,00 %
СОИ08 Информационное взаимодействие с АНП ОРС	252 000,00	264 988,50	12 988,50	105,15 %
СОИ09 Приобретение инвентаря и моющих средств	60 000,00	62 580,56	2 580,56	104,30 %
СОИ10 Дератизация и дезинсекция	14 400,00	351,00	-14 049,00	2,44 %
СОИ11 Обслуживание общедомовых приборов учета	27 000,00	70 300,00	43 300,00	260,37 %
СОИ12 Расходы на пожарную безопасность	12 000,00		-12 000,00	0,00 %
СОИ13 Канцелярские товары	36 000,00	22 759,46	-13 240,54	63,22 %
СОИ14 ЭЦП, облачное хранение данных, расходы на сетевую безопасность	54 000,00	43 400,00	-10 600,00	80,37 %
СОИ15 Платежи по содержанию офиса	30 000,00	38 703,80	8 703,80	129,01 %
СОИ16 Расходы на обучение	24 000,00	13 800,00	-10 200,00	57,50 %



СОИ17 Банковское обслуживание	34 800,00	49 862,90	15 062,90	143,28 %
СОИ18 Обслуживание компьютерной техники	30 000,00	52 918,00	22 918,00	176,39 %
СОИ19 Непредвиденные расходы	159 790,68	246 198,58	86 407,90	154,08 %
Текущий ремонт	2 661 923,36	1 674 801,34	-987 122,02	62,92 %
ТР01 Мелкий текущий ремонт	343 200,00	661 863,87	318 663,87	192,85 %
ТР02 Ремонт подъездов	720 000,00	214 382,48	-505 617,52	29,78 %
ТР03 Ремонт межпанельных швов	216 000,00		-216 000,00	0,00 %
ТР04 Благоустройство	603 723,36	446 289,63	-157 433,73	73,92 %
ТР06 Замена тамбурных дверей в подъезде	275 000,00	202 500,00	-72 500,00	73,64 %
ТР07 Выравнивание пола с кладкой керамогранита на выходе из подъезда	504 000,00	149 765,36	-354 234,64	29,72 %
Итого	8 547 850,04	8 144 715,25	-403 134,79	95,28 %

Рекомендация правлению ТСЖ постараться изыскать возможность в привлечении дополнительного финансирования, для проведения капитального ремонта инженерных сетей в доме, с целью приведения их в порядок и минимизации расходов по статье текущий ремонт таких сетей.

Пояснения по отклонениям от сметы полученные от председателя правления:

За период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года перерасход по заработной плате составила 375 093,11 (руб, коп), это связано со следующими факторами:

1. Один из факторов это – неравномерность графика отпусков работников ТСЖ «Арина» в 2023 году.
2. Во-вторых, проведение ремонтных работ в доме, а так же работ по благоустройству территории (подготовка основания под спортивную площадку, а так же укладка резинового покрытия на детской и спортивной площадках), что повлекло за собой выход сотрудников в выходные и праздничные дни для осуществления ряда работ и контроля их выполнения.
3. В-третьих, в связи с ежедневным выходом мусоропроводчика, вне зависимости от выходных и праздничных дней, в целях ежедневного обслуживания мусорокамер в количестве 12 штук, осуществлялась доплата за такие выходы.

Не большая экономия по механизированной уборки снега возникла, во-первых, из-за того, что начисления по данной услуги подрядная организация производила по неиндексируемым ценникам, во-вторых, из-за выпадения меньшего объема осадков в зимнее время.

Расходы на обслуживание лифтов превысили в связи, с тем, что в подъезде №2 в декабре 2023 года один из механизмов вышел из строя.

По статье обслуживание сайта образовалась экономия, в связи с сокращением обращений к специалистам.

Так же экономия образовалась по дератизации и дезинфекции, в связи с тем, что ТСЖ справлялось своими силами.

Перерасход произошел по статье обслуживание ОДПУ, в связи с затратами на внеочередную проверку и корректировку из-за некорректной работы приборов учета по первому вводу.

Расходы на пожарную безопасность; канцелярские товары; ЭЦП, облачное хранение данных, расходы на сетевую безопасность; расходы на обучение так же произошла экономия, в связи с тем, что данные расходы ТСЖ несет по факту.

Перерасход произошел по обслуживанию компьютерной техники, в связи с износом и устаревания, была необходимость в модернизации ПК в офис.

Ревизионной комиссией в прошлый отчетный период было предложено перейти на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, в частности по следующим коммунальным ресурсам и услугам: холодное водоснабжение, водоотведение, услуги по вывозу ТКО.

В 2023 году было проведено общее собрание собственников, на котором были приняты решения о переходе на прямые договоры. В связи с этим, на 01.01.2024 ТСЖ удалось перейти на прямые договоры и оплатить всю задолженность перед ресурсоснабжающими организациями, в частности МУП «Горводоканал» и МУП «САХ», таким образом, те должники, которые задолжали на момент перехода на прямые договоры, должны ТСЖ, удалось закрыть такие задолженности и за счет непредвиденных расходов. С учетом работы с дебиторами, в аналитике по сравнению с прошедшими годами ситуация постепенно меняется в положительную сторону.

Что касается мелкого текущего ремонта, то очень сложно спрогнозировать расходы по нему, так как нашему дому более 35 лет. Постоянно выполняются обходы сотрудниками ТСЖ, в случаях возникновения аварийных ситуаций, незамедлительно выполняются все необходимые для этого работы по текущему ремонту: устранение протеканий трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и засоров канализаций, покупка и последующая замена запорной арматуры в подвале дома, если это требуется, ремонтно-сварочные работы по чистке трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, устранение аварийных ситуаций по электроснабжению.

Кроме того, удалось добиться экономии по электрической энергии за счет установки датчиков движения и энергосберегающих ламп в подъездах дома. Данная работа будет так же продолжаться.

При проведении капитального ремонта пола и ступенек входной группы, возникла необходимость в поднятии входных дверей, в связи с этим в первой половине дома 203 с 1 по 6 подъездов были демонтированы старые деревянные тамбурные двери, пол был поднят путем заливки бетона, для нивелирования высоты при входе и выходе из подъезда, в последствии был уложен керамогранит антискользящий на пол и установлены двери двухкамерные железные с окном. Так же была утеплена арка между подъездами 10 и 11 с предварительной гидроизоляцией.

С учетом проведения больших затратных ремонтных работ и благоустройства в 2022 году, часть оплат были перенесены в 2023 год.

В рамках проведения КГС в 2023, были произведены оплаты в общей сумме 3 728 843,98 (руб, коп).

Договор по КГС	Сумма договора	Оплата в 2023г	Остаток задолженности по договору на 01.01.2024 год
Соглашение № 10-2023-078640 с Администрацией р.п.Краснообска	224 597,83	224 597,83	0,00
Соглашение № 10-2023-078640 с Администрацией р.п.Краснообска	1 412 533,27	1 412 533,27	0,00
Соглашение № 10-2023-078640 с Администрацией р.п.Краснообск	2 091 712,88	2 091 712,88	0,00
ИТОГО	3 728 843,98	3 728 843,98	0,00

Что касается капитального ремонта, то согласно заключенных договоров окончательная дата оплаты прописанная в договорах 31.07.2024 года. Вся имеющаяся задолженность по выполненному капитальному ремонту была оплачена в 2023 году, соответственно на 01.01.2024 года сумма на счете капитального ремонта уже составила 1 412 201,81 руб.

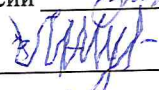
Следует отметить, что доходы и расходы отражены в смете по начислению.

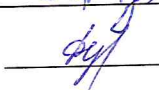
Доходы от размещения оборудования операторов связи, 131 616,00 руб., как прибыль приносящей доход деятельности и согласно п. 5.14 Устава ТСЖ Арина отнесены в Резервный фонд.

РЕЗУЛЬТАТЫ и ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ.

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Расходы на содержание жилья и мест общего пользования частично не соответствуют смете, все отклонения от сметы были выполнены в связи с острой необходимостью и в интересах собственников МКД 203, выполнение сметы соответствует 95,28%.
4. Периодически производить проверку ИПУ по водоснабжению в целях предотвращения подачи не корректных показаний ИПУ.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности ведется достаточно положительно, но необходимо усилить меры по ее взысканию.
6. Рекомендация правлению ТСЖ постараться изыскать возможность в привлечении дополнительного финансирования.
7. Ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Арина» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности **удовлетворительной**.

Председатель ревизионной комиссии  /Давыдова Т.Г.

Члены ревизионной комиссии  / Шустова Л.Н.

 / Дурнецова Т.В.

АРИНА



Настоящий отчет составлен на 8 листах в трех экземплярах, прошит и пронумерован; один экземпляр передан в правление ТСЖ; один остается в материалах ревизионной комиссии; один находится у председателя правления ТСЖ «Арина» Бердникова Николая Николаевича.

МП

«18» марта 2024 г.



ПРОШНУРОВАНО
Пронумеровано 8
(всего) 8 листа(ов)

Давыдова
З. А.