



**Отчет ревизионной комиссии
О финансовой деятельности ТСЖ «Арина»
За период с 01.01.2024 по 31.12.2024 год**

- **Ревизионной комиссии**
 - **Членам правления**

р.п. Краснообск, март 2025



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 2024 г. по 31 декабря 2024 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 «10» марта 2025 г. по «28» марта 2025г по следующим направлениям:

1. *Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2024 по 31.12.2024г*
2. *Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с 01.01.2024г по 31.12.2024г*
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 25102,98 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 1112 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, отнесенных 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., Растрепасева 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 учете 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 01.01.2024 по 31.12.2024.

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 2024 год, составили: затраты на оплату труда списочного состава: 2 858 992,28 рублей, суммы отпускных выплат 128 411,95 рублей, по договорам ГПХ в сумме 104 598,00 руб. удержанный НДФЛ 395 045,00 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 2024г. 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 01.01.2024г. по 31.12.2024г. 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 01.01.2025г, руб	12 705,44
Остаток на расчетном счете в Сбербанк (439) на 01.01.2025г, руб	5 810 280,69
Остаток на расчетном счете в Сбербанк (270) на 01.01.2025г, руб	44 128,72

Примечание: Остаток средств на специальном счете в Сбербанке по капитальному ремонту на 31.12.2024г. составил 5 810 280 руб 69 коп.

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 г.Новосибирска «Горводоканал» - по холодной воде и водоотведению;

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

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 2500 руб. 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 2024 год составило:

По холодной воде и водоотведению:

По Нормативу на СОИ – 45 187,35 руб.

Фактически потребленный ресурс – 405 735,26 руб.

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

По электроэнергии:

По нормативу на СОИ – 362 989 руб.

Фактически потребленный ресурс – 86 113,14 руб.

По нормативу было заплачено больше, чем фактически использовано в сумме 276 875,86 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. Задолженность перед МУП «Горводоканал» по состоянию на 01.01.2024 отсутствует, на 01.01.2025 имеется задолженность 17 715,76 рублей.

По состоянию на 01.01.2025 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 01.01.2025г. имеется дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества в сумме: 109 479,00 (руб,коп)

Просроченная задолженность собственников составила (по состоянию на 01.01.2025г.) **781 348,28** 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 01.01.2025	Просроченная задолженность на 01.01.2025
ВЗНОС НА КАП. РЕМОНТ	701 802,63	314 583,57
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	1 216 314,42	466 764,71
ИТОГО	1 918 117,05	781 348,28

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 2024 год

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

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

Доходы	Планируемое поступление	Фактическое поступление	Дефицит	Превышение	% исполнения
08 Содержание общего имущества и текущий ремонт	8 603 057,88	8 584 578,63	18 479,25		99,81 %
Итого	8 603 057,88	8 584 578,63	18 479,25		99,81 %

Расходы	Планируемый расход	Фактический расход	Не израсходовано	Перерасход	% исполнения
Затраты на оплату труда	3 791 424,00	3 884 116,20	323 588,05	416 280,25	101,97 %
ОТ06 Уборщик лестничных клеток	420 000,00	463 394,56		43 394,56	110,33 %
ОТ07 Сантехник	228 000,00	247 213,20		19 213,20	108,43 %
ОТ02 Управляющий	348 000,00	351 294,13		3 294,13	100,95 %
ОТ01 Председатель правления	540 000,00	566 864,51		26 864,51	104,97 %
ОТ09 Инженер лифтового оборудования	60 000,00	60 000,00			100,00 %
ОТ05 Уборщик мусоропровода	228 000,00		228 000,00		0,00 %
ОТ08 Электрик	228 000,00	268 451,66		40 451,66	117,74 %
ОТ03 Паспортист	216 000,00	216 000,00			100,00 %
ОТ04 Уборщик дворовых территорий	420 000,00	685 774,22		265 774,22	163,28 %

ОТ10 Отпускные выплаты	224 000,00	128 411,95	95 588,05		57,33 %
ОТ11 Страховые взносы	879 424,00	896 711,97		17 287,97	101,97 %
Содержание общего имущества	2 094 502,68	2 259 271,04	133 724,66	298 493,02	107,87 %
СОИ18 Обслуживание компьютерной техники	30 000,00	44 944,00		14 944,00	149,81 %
СОИ14 ЭЦП, облачное хранение данных, расходы на сетевую безопасность	54 000,00	39 594,00	14 406,00		73,32 %
СОИ07 Размещение информации, взаимодействие с ГИС ЖКХ	54 000,00	54 000,00			100,00 %
СОИ15 Платежи по содержанию офиса	30 000,00	35 123,38		5 123,38	117,08 %
СОИ03 Ежегодное освидетельствование лифтового хозяйства	30 000,00	31 200,00		1 200,00	104,00 %
СОИ01 Вывоз и уборка снега	270 000,00	381 950,00		111 950,00	141,46 %
СОИ04 Страхование лифтов	6 000,00	6 200,00		200,00	103,33 %
СОИ13 Канцелярские товары	36 000,00	30 024,05	5 975,95		83,40 %
СОИ02 Техническое обслуживание лифтов	532 512,00	596 382,00		63 870,00	111,99 %
СОИ16 Расходы на обучение	24 000,00	14 500,00	9 500,00		60,42 %
СОИ19 Непредвиденные расходы	159 790,68	110 432,70	49 357,98		69,11 %
СОИ17 Банковское обслуживание	34 800,00	30 859,82	3 940,18		88,68 %
СОИ12 Расходы на пожарную безопасность	12 000,00		12 000,00		0,00 %
СОИ05 Бухгалтерское обслуживание	450 000,00	450 000,00			100,00 %
СОИ08 Информационное взаимодействие с АНП ОРС	252 000,00	227 925,45	24 074,55		90,45 %
СОИ11 Обслуживание общедомовых приборов учета	27 000,00	42 000,00		15 000,00	155,56 %
СОИ06 Обслуживание сайта	18 000,00	3 530,00	14 470,00		19,61 %
СОИ10 Дератизация и дезинсекция	14 400,00	53 148,00		38 748,00	369,08 %
СОИ09 Приобретение инвентаря и моющих средств	60 000,00	107 457,64		47 457,64	179,10 %
Текущий ремонт	2 661 923,36	2 738 375,94	657 650,56	734 103,14	102,87 %
ТР03 Ремонт межпанельных швов	216 000,00	471 002,95		255 002,95	218,06 %
ТР01 Мелкий текущий ремонт	343 200,00	822 300,19		479 100,19	239,60 %
ТР07 Выравнивание пола с кладкой керамогранита на выходе из подъезда	504 000,00	372 395,70	131 604,30		73,89 %
ТР06 Замена тамбурных дверей в подъезде	275 000,00	260 000,00	15 000,00		94,55 %
ТР04 Благоустройство	603 723,36	383 684,56	220 038,80		63,55 %
ТР02 Ремонт подъездов	720 000,00	428 992,54	291 007,46		59,58 %
Итого	8 547 850,04	8 881 763,18	1 114 963,27	1 448 876,41	103,91 %

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 01.01.2024 по 31.12.2024 года перерасход по заработной плате в размере 416280,25 руб. связан со следующими факторами:

1. Один из факторов это – неравномерность графика отпусков работников ТСЖ «Арина» в 2024 году.

2. Во-вторых, проведение ремонтных работ в доме, что повлекло за собой выход сотрудников в выходные и праздничные дни для осуществления ряда работ и контроля их выполнения.

3. В-третьих, в целях бесперебойной работы, при устранении незначительных аварий на инженерных сетях (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление) в выходные и праздничные дни, обязанность оплаты привлеченному сотруднику осуществлялась в соответствии с ТК РФ.

4. В-четвертых, в зимний период времени для уборки осадков в выходные дни привлекался уборщик дворовых территорий, в связи с этим возникала обязанность по доплате за выходные и праздничные дни в соответствии с ТК РФ.

Тем не менее, исходя из того, что функции уборщика мусоропровода были возложены на уборщика дворовых территорий, то соответственно здесь возникла 100% экономия по данной штатной единицы.

Таким образом, всего перерасход по заработной плате составил 92692,20 руб.

Небольшой перерасход по обслуживанию компьютерной техники возник в связи с тем, что оргтехника устаревает и соответственно необходимо ее ремонтировать, модернизировать.

Перерасход по оплате за механизированную уборку снега связан с тем, что в начале января 2024 года была произведена оплата за уборку выполненную в конце декабря 2023.

Перерасход по оплате за техническое обслуживание лифтов связано с приобретением дополнительных (запчастей) комплектующих, вне рамок договора на обслуживание лифтов, для восстановления бесперебойной работы лифтов.

Экономия по пожарной безопасности возникла в связи с ранее выполненными требованиями по приобретению средств пожаротушения.

Перерасход по оплате за обслуживание общедомовых приборов учета, связано с оплатой ремонта вышедших из строя общедомовых приборов учета (холодное и горячее водоснабжение, отопление).

Экономия по обслуживанию сайта связана с тем, что отсутствовала необходимость привлечения IT-специалиста для размещения и корректировки информации.

Большой перерасход по статье дератизация и дезинсекция связан с частыми обработками от насекомых общедомового имущества, в связи с большим количеством жалоб на протяжении 2024 года.

По статье приобретение инвентаря и моющих средств перерасход связан с покупкой дополнительных дезинфицирующих средств, приобретением спецодежды для сантехника и дворника.

В связи с многочисленными заявками на ремонт межпанельных швов и козырьков верхних последних этажей возник большой перерасход за выполненные работы.

В связи с устареванием инженерных систем (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, канализация) для безаварийной и бесперебойной работы проводились ремонтные работы, в том числе и сварочные, таким образом, возник перерасход по оплате за выполненные работы.

За 2024 год экономия произошла по статьям затрат: выравнивание пола с укладкой керамогранита на выходе из подъезда, замена тамбурных дверей в подъезде, благоустройство, ремонт подъездов.

Остаток на счете капитального ремонта по состоянию на 01.01.2025 года составило 5 810 280,69 руб.

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

Доходы от размещения оборудования операторов связи, 169 280,00 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 103,91%.

4. Периодически производить проверку ИПУ по водоснабжению в целях предотвращения подачи не корректных показаний ИПУ.

5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности как по содержанию жилья и капитальному ремонту, так и по арендаторам ведется достаточно положительно, но необходимо усилить меры по ее взысканию.

6. Рекомендация правлению ТСЖ постараться изыскать возможность в привлечении дополнительного финансирования, как вариант рассмотреть возможность участия в государственных программах.

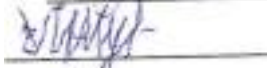
7. Ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Арина» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. в части финансово-хозяйственной деятельности **удовлетворительной**.

Председатель ревизионной комиссии



/Давыдова Т.Г.

Члены ревизионной комиссии



/ Шустова Л.Н.



/ Дурнецова Т.В.

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

«28» марта 2025 г.



ПРОИСПЫВАНО
Испыменовано в
(*leceiv*) инста(он)

Dabovola
J. F.