

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Кедровая падь» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Введение

Комиссия избранная в 2022 году общим собранием членов ТСЖ в составе: Мамонтовой О.В. и Жуковой В.В. в соответствии со ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 8.3 Устава ТСЖ «Кедровая падь» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Кедровая падь» за период с 01 января 2022 г. -31 декабря 2022 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с

25 февраля 2023 г. по 28 февраля 2023 г.

28 февраля 2023 года производилось оформление в письменном виде.

Вступление

В соответствии со ст.150 ЖК РФ у ревизионной комиссии была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2022 год. Проверка проводилась на основе анализа существующей на проверяемый период системы документооборота, первичных документов, группированных регистров, данных синтетического и аналитического учета, бухгалтерской отчетности ТСЖ за проверяемый период.

Проверка проводилась выборочным способом. Определялись основные критические области, в которых существует риск обнаружения существенных ошибок и искажений. Для проведения настоящей проверки были представлены протоколы Правления, первичные бухгалтерские и налоговые документы, документы по движению по расчетному счету, кассовые документы, договора и счета за проверяемый период, данные по счетам 50,51,68,69,70,71,76,86,96.... Получены у должностных лиц разъяснения в устной форме по вопросам, возникшим в ходе проверки.

Раскрытие информации производится в сети Интернет: <http://k-pad.kvado.ru/>, в системе ГИС ЖКХ и на информационных стендах, расположенных на первом этаже дома.

Отчетная часть

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД) за 2022 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2022 год.
3. О размере обязательных платежей и взносов для всех собственников.
4. О сформированных фондах.
5. О финансовой деятельности ТСЖ.
6. Заключение о смете ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (МКД) на 2023 год.

В течение 2022 года правлением рассматривались следующие вопросы:

В течение 2022 года регулярно проводились заседания правления, на которых, на основании Статьи 148 ЖК РФ «Обязанности правления товарищества собственников жилья», рассматривались следующие вопросы: соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества; контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей; ведение реестра членов товарищества, созваны и проведены общие собрания членов товарищества и собственников помещений.

Членам правления предоставлялись отчеты председателя правления Калинова Д.Г. о состоянии основного счёта ТСЖ, отчёты о состоянии спец.счёта капитального ремонта, отчёты о доходах от хозяйственной (коммерческой) деятельности, сведения о задолженностях, а так же – отчёты о результатах проведённой работы.

На постоянном контроле правления Товарищества оставались вопросы качества работы персонала, контрагентов, отработки заявок, жалоб, предложений жильцов, и в целом жизнедеятельность дома. Правлением ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ» в 2022 году: велся подробный реестр с указанием полных данных по площадям жилых и нежилых помещений; регулярно производились запросы в Федеральную Службу государственной регистрации, кадастра и картографии;

Правлением ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ» в 2022 году велась работа с контролирующими органами: Управление Регионального Государственного контроля и Лицензирования Правительства Хабаровского края, Администрация города Хабаровска, Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска и т.п., составление письменных ответов на запросы и жалобы жильцов дома. Проводилась судебная работа в судах общей юрисдикции.

О выполнении годового плана на содержание и текущий ремонт МКД

Статья расходов	Планировалось (руб).	Фактически потрачено (руб).
Содержание МОП	6 468 130.6200	6 170 417.5500
Текущий ремонт	960 000.0000	1 189 138.4100
Итого:	7 428 130.62	7 359 555.96

В течение 2022 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы: За счет средств текущего ремонта:

Вид работ	стоимость
Текущий ремонт систем отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации. В том числе:	
Сварочные работы по замене участков трубопроводов в квартирах, в подвале и на техническом 21 этаже	107 950.00
Замена электронного контроллера насосной станции ХВС нижнего уровня "Willo" с перепрошивкой	110 000.00
Проверка электронного прибора учета холодной воды	14 600.00
Ремонт циркуляционных насосов отопления 2 шт и циркуляционного насоса верхнего уровня горячего водоснабжения, два дренажных насоса.	54 988.00
Трубы металлические разных диаметров для замены участков трубопроводов	47 478.87
Краны, вентили, арматура, пластиковые трубы канализации, полипропилен и т.п	133 913.82
Текущий ремонт электрооборудования (лампочки, автоматы, светильники)	23 326.00
Благоустройство. (Рассада, песок, ремонт карусели коврики и т.д.)	40 650.39
Экспертиза пожарных гидрантов (обязательная 2 раза в год)	45 360.00
Утепление венткамер на 21 техническом этаже (только материал)	28 697.00
Ремонт дверей, окон, откосов в МОП	16 663.40
Латочный (мелкий) ремонт кровли основного здания МКД	60 000.00
Ремонт пожарного водопровода (замена участка в перекрытии 2 шт.)	15 000.00
Зачет с ООО "Амур фитнес" по соглашению сторон с 08. 2022 по 12. 2022 года.	150 000.00
Материалы для ремонта козырьков (утеплитель, техноласт, металлические доборные элементы)	220 670.00
Работы по осушению утеплителя в кровле (сверление отверстий дм. 110 с вентканала в слой кровельного утеплителя для удаления влаги)	45 100.00
Снятие и установка кондиционера	4 400.00
Экспертиза по суду, госпошлина	46 340.93
Обследование обшивки фасада альпинистом со сбором отваливающихся кусков штукатурки	24 000.00
Итого:	1 189 138.41

Таким образом, план по содержанию и ремонту общего имущества выполнен.

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2022 год.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт.

Фонд капитального ремонта формировался на основании постановления Правительства Хабаровского края № 192-пр от 17 мая 2020 года по ставке 8,32 руб. /м² для домов оборудованными внутридомовыми инженерными системами, предназначенными для предоставления коммунальных услуг по отоплению, горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, оснащенный лифтовым оборудованием.

В соответствии с требованиями части 1 ст. 158 и части 1 ст. 169 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещение.

На основании предоставленных документов и информации ревизоры ТСЖ подготовили отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Кедровая падь» в период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Полученные данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме .

Расходы на содержание и текущий ремонт	План 2022 год руб	Факт 2022 год руб	Отклонение
1 Услуги по управлению и содержанию общего имущества. ИП Гладин Юрий Романович	4 524 000.48	4 334 605.73	-189 394.75
2 Дератизация ООО "Алькад Восток"	6 516.00	6 511.20	-4.80
3 Вознаграждение председателю правления ТСЖ	359 172.41	359 172.41	0.00
4 Услуги связи и почты	14 400.00	20 753.96	6 353.96
5 Страхование ответственности ТСЖ ПАО СК "РОСГОССТРАХ"	56 000.04	56 000.00	-0.04
6 Освидетельствование лифтов ООО "ИТК "Диагностика и контроль"	29 208.00	30 005.86	797.86
7 Обслуживание пожарной сигнализации МОП ООО "ГРАНД-АВТОМАТИКА"	60 000.00	60 000.00	0.00
8 Аварийная служба ООО "Жилищная инициатива"	65 520.00	68 140.80	2 620.80
9 Обслуживание ТП-3082 ОАО "Горэлектросеть"	93 453.96	70 090.47	-23 363.49
10 Обслуживание домофона ИП Бочко А. В.	88 560.00	88 560.00	0.00
11 Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии	107 751.72	107 751.72	0.00
12 Обслуживание АИТП И общедомовых приборов учета тепла ЗАО "Термия"	163 848.00	191 296.00	27 448.00
13 Электроэнергия, ХВС и ГВС ОДН, отнесены юр услуги	229 200.00	0.00	-229 200.00
14 Оплата услуг банков обслуживающих ТСЖ	84 000.00	162 509.37	78 509.37
15 Содержание общего имущества парковки	240 000.00	200 663.40	-39 336.60
16 Обслуживание лифтов ООО"Сити- Лифт"	345 600.00	342 116.13	-3 483.87
17 Юридические услуги	0.00	30 940.50	30 940.50
18 Вывоз снега, вывоз ТБО	0.00	40 400.00	40 400.00
19 Страхование лифтов ПАО СК "РОСГОССТРАХ"	900.00	900.00	0.00
	6 468 130.62	6 170 417.55	-297 713.07

Дополнительные доходы ТСЖ – средства от сдачи в аренду мест общего пользования. Используются для уменьшения обязательного платежа на содержание жилого дома.

Наименование контрагента	Сумма
ЗАО "Рэдком Интернет"	18 000.00
АО "Транс Теле Ком"	12 000.00
ФГКУ УВО ВНГ России по Хабаровскому краю в Хабаровске	72 000.00
МУП г.Хабаровска "Стрела"	11 000.00
ООО "Евро Стиль ДВ"	205 500.00
ООО "Торговый дом чистая вода", ИП Ордынский	30 000.00
ИП Бондаренко	9 000.00
ООО Экосфера	50 000.00
ПАО "МТС"	11 000.00
Лобов И.А. (по исполнительному листу)	691.31
ООО "Амур фитнес"	78 000.00
Аренда мусорокамер	120 000.00
Пеня	84 670.00
Всего:	701 861.34
Налог УСНО	42 111.68
Доход 2022год	659 749.66

Таким образом, детальный анализ статей доходов- расходов показал, что все они обоснованны и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденных планом на 2022 год.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2022 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 20 июня 2022 г. и смете ТСЖ, позволили покрыть самые необходимые расходы ТСЖ. Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизором не выявлено.

4. О сформированных фондах ТСЖ «Кедровая падь».

В ТСЖ осуществлен контроль за начислением и расходованием из фонда на восстановление и ремонт общего имущества. Учет расходов ведется в разрезе затрат.

Формируется из не израсходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на управление и содержание и текущий ремонт.

Средства на восстановление и текущий ремонт:

Остаток на 01.01.2022г.	487 107,55
Сформировано фонда всего	1 370 454,29
Использовано в течение года на тек. ремонт	1 189 138,41
Остаток на 2023 год	668 423,43

Фонд капитального ремонта:

Для накопления средств на нужды капитального ремонта в ТСЖ «Кедровая падь» открыт специальный счет 40705810570000003963 в ОАО» Дальневосточный Банк» Хабаровский Хабаровск. Средства со специального счета могут использоваться только на определенные, установленные жилищным кодексом РФ цели с предоставлением в банк подтверждающих их целевое использование документов.

Остаток на 01.01.2022г.	2 674 515,71
Поступило на спец.счет всего:	1 697 836,23
в том числе проценты по счету	54 836,23
Оплачено подрядчикам за ремонтные работы	1 100 201 ,89
Остаток на 01.01.2023г.	3 272 150,05

ТСЖ «Кедровая падь» ежеквартально, своевременно подает отчетность в контролирующие органы Хабаровского края по начислению и использованию средств фонда капитального ремонта.

5. О финансовой деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ от 20.06.2022 г.

В течение 2022 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников квартир (плата за текущее содержание и ремонт), а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

– поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;

– внереализационные доходы

РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ»

Расчетный счет ТСЖ «Кедровая падь» - 40702810870000102473 в ОАО» Дальневосточный Банк»

Хабаровский Хабаровск.

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ):

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2022 г.	681 617.44
Поступления:	
-оплата за жилищно-коммунальные услуги, аренду	19 660 654.04
-Итого поступления:	19 660 645.04
Расходы:	
-Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур)	17 275 817.11
-Получено в кассу	217 000.00
-Перечислено на спецсчет капремонта	1 643 000.00
-Платежи в бюджет	172 300.06
-Перечислено вознаграждения правлению	288 000.00
-Комиссия банка	158 197.43
-Итого расходы:	19 754 314.60
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2023 г.	587 947.88

Банковские документы оформляются в соответствии с действующими правилами проведения расчетов. Все операции по движению денежных средств по расчетному счету подтверждены документами и соответствуют выпискам банка.

Кредиторская задолженность ТСЖ «Кедровая падь»:

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам. Просроченная задолженность отсутствует.

Поставщик	Услуга	Сумма (руб)
<i>Задолженность ТСЖ</i>		
000 «Гранд Автоматика»	Обслуживание системы пожаротушения	27800,00
000 «Хабавтотранс ДВ»	Вывоз ТКО за декабрь	68453,02
000 «Сити лифт»	Обслуживание лифтового оборудования декабрь	57600,00
Хабаровская горэлектросеть	Обслуживание	7 787,83

Хабаровскэнерго» Т	отопление, ГВС частично	декабрь	1420506,75
<i>Авансы поставщикам :</i>			
РЦСЭ МИНЮСТА России	Экспертиза к суду		70675.44
ООО «Стройэксперт»	Оплата со спец.счета за капитальный ремонт фасада за водоснабжение		494584,05
МУП г.Хабаровска Водоканал»	за водоснабжение		77646,13
Хабаровскэнерго»	электроэнергия		177465,71
Белокопытова В.А. (юрист)	Услуги по представлению ТСЖ в суде		15200,00

Расходы по судебным издержкам, работе юриста, экспертизе предъявлены к истцу и будут взысканы в пользу ТСЖ.

Расходование денежных средств на оплату поставщикам и заказчикам производится без нарушений.

Дебиторская задолженность:

Общая величина просроченной дебиторской задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 01.01.2022 г. – 2388190,70 руб. Находятся в исполнительном производстве взыскание задолженностей кв. 113, 149, 34(прежний владелец). В судебном процессе задолженность кв.111.

Ревизионной комиссией дана положительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков.

6. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2023 год.

В 2022 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой установлено отсутствие в 2022 году нецелевого использования средств жильцов дома. На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2022 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт помещения в городе Хабаровске, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Кедровая падь» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2023 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2022 году – была выполнена.

2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Кедровая падь» за 2022 год признать удовлетворительной.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 6 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй- остается в материалах ревизионной комиссии.

Подписи: