

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой ) отчетности ТСЖ «Кедровая падь» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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 2024 г -31 декабря 2024 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 25 февраля 2024 г. по 28 февраля 2024 г.

28 февраля 2024 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 2023 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 2023 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2023 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 2024 год.

В течение 2023 года правлением рассматривались следующие вопросы:

В течение 2023 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 2023 году: вёлся 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 2023 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	7 285 099.80	7 304 232.48
Текущий ремонт	1 415 000.00	<b>1 808 930.73</b>
Итого:	8 700 099.80	9 113 163.21

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

#### 2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2023 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. /м<sup>2</sup> 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 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Полученные данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме.

	Расходы на содержание и текущий ремонт	План руб	Факт руб.	Отклонение
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества. ИП Гладин Юрий Романович	4 525 029.72	4 525 029.72	0.00

2	Вознаграждение председателю правления ТСЖ	359 172.48	359 315.81	143.33
3	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии	107 751.72	89 655.15	-18 096.57
4	Обслуживание лифтов ООО"Сити- Лифт"	345 600.00	342 116.13	-3 483.87
5	Освидетельствование лифтов ООО "ИТК "Диагностика и контроль"	29 208.00	30 005.86	797.86
6	Страхование лифтов ПАО СК "РОСГОССТРАХ"	900.00	900.00	0.00
7	Услуги связи и почты	14 400.00	21 682.94	7 282.94
8	Электроэнергия, ХВС и ГВС ОДН	198 000.00	213 058.00	15 058.00
9	Аварийная служба ООО "Жилищная инициатива"	73 796.52	74 036.52	240.00
10	Оплата услуг банков обслуживающих ТСЖ	36 000.00	21 840.95	-14 159.05
11	Обслуживание домофона ИП Бочко А. В.	88 560.00	88 560.00	0.00
12	Страхование ответственности ТСЖ	0.00		0.00
13	Обслуживание АИТП И общедомовых приборов учета тепла. ИП Дьяченко.	205 248.00	205 247.00	-1.00
14	Обслуживание пожарной сигнализации МОП ООО "ГРАНД-АВТОМАТИКА"	60 000.00	60 000.00	0.00
15	Дератизация ООО "Алькад Восток"	6 516.00	6 511.00	-5.00
16	Обслуживание ТП-3082 ОАО "Горэлектросеть"	93 453.96	0.00	-93 453.96
	Франшиза по страховому случаю	0.00	40 000.00	40 000.00
	Уборка снега	0.00	56 810.00	54 810.00
	ТО парковки	1 141 463.40	1 141 463.40	
	<b>Итого:</b>	<b>7 285 099.80</b>	<b>7 276 232.48</b>	<b>-8 867.32</b>

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

№		
	Субконто1	Всего
1	Вневедомственная охрана	<b>72 000.00</b>
2	ИП Бондаренко П.С.	<b>8 000.00</b>
3	ИП Ордынский Алексей	<b>30 000.00</b>

	Александр	
4	Лобов Игорь Александрович	12 800.00
5	МУП г.Хабаровска "Стрела"	12 000.00
6	ООО "Евро Стилль ДВ "	94 500.00
7	ООО "ТТК - Связь"	12 000.00
8	ООО"Рэдком-Телеком"	18 000.00
9	ПАО "МТС"	12 000.00
10	Финансовый департамент админис	606.29
11	Экосфера"	90 000.00
12	Аренда мусорокамер	161 260.00
13	Аренда фасада под рекламные конструкции	140 400.00
14	Аренда подвал	118 320.00
15	Пени	89 570.70
16	Проценты банка по расчетному счету	9 915.75
<b>Итого:</b>		<b>881 372.74</b>
	Налог УСНО	52 882.36

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 2023 год.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2023 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 07 июля 2023 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 01.01.2023г.	668 423,43
Сформировано фонда всего	1 864 501,00
Использовано в течение года на тек. ремонт	1 780 930,73
Остаток на 01.01.2024 год	751 993,70

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 01.01.2023г.	3 272 150,05
-------------------------	--------------

Поступило на спец.счет всего:	1,697,382.19
в том числе проценты по счету	130 382,19
Оплачено подрядчикам за ремонтные работы	218,736.00
Остаток на 01.01.2024г.	4 750 796,24

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 07.07.2023 г.

В течение 2023 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):

<b>Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2023 г.</b>	<b>587 947.88</b>
<b>Поступления:</b>	
-оплата за жилищно-коммунальные услуги, аренду	21 551 954.16
<b>-Итого поступления:</b>	<b>21 551 954.16</b>
<b>Расходы:</b>	
-Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур)	17 463 667.70
-Выдано под отчет	156 987.89
-Перечислено на спецсчет капремонта	1 567 000.00
-Платежи в бюджет	268 464.18

-Возврат ошибочных поступлений	60 088.10
-Перечислено вознаграждения правлению	296 000.00
-Комиссия банка	21 840.95
<b>-Итого расходы:</b>	<b>19 834 048.82</b>
<b>Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2024 г.</b>	<b>2 305 853.22</b>

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>		
ООО «Гранд Автоматика»	Обслуживание системы пожаротушения	72 800.00
Дальневосточная энергетическая компания	Электроэнергия	261,699.34
Дальневосточная генерирующая компания	отопление, ГВС декабрь частично	969,040.11
МУП "Водоканал"	холодное водоснабжение, канализация	125,228.07
ООО «Строй эксперт»	капитальный ремонт фасада	82,827.15

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 01.01.2023 г. – 1,590,282.94 руб. В судебном процессе задолженность кв.149.

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 2024 год.

В 2023 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой .

Проверкой установлено отсутствие в 2023 году нецелевого использования средств жильцов дома. На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2023 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 2024 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2023 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Кедровая падь» за 2023 год признать удовлетворительной .

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 7 листах каждый , один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй - остается в материалах ревизионной комиссии.

Подпись: