

Товарищество собственников жилья «Попова,33а»

620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д.33-а
ИНН/КПП 6658397317/665801001
ОГРН 1116658023470 расчетный счет 40703810700160000238 в «Екатеринбургский»
филиал ПАО «Банк Зенит» в г. Екатеринбург
к/сч 30101810765770000419 БИК 046577419
<https://popova33a.kvado.ru> e-mail: popova33aekat@gmail.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

**по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а»
за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года**

г. Екатеринбург

25 февраля 2025 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Попова,33а» в составе: Будановой О.В. (собственник паркоместа 91) и Кузюткиной Веры (собственник кв. 27) проведена проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.;
- порядок ведения кадрового учета;
- порядок начисления платы за коммунальные услуги и содержание жилья;
- контроль за исполнением сметы за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

1. Общая информация

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Попова,33а» (далее - ТСЖ).

Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Объект управления: 150 - квартирный жилой дом с 8-ю нежилыми помещениями и подземным паркингом на 108 парковочных боксов по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Члены правления ТСЖ избраны решением собрания членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 08.02.2024 г.): Буданов Д.А. (кв. 39), Рыжаков А.А. (кв.44), Насонов А.А. (кв. 4), Шульгин Б.А. (кв.102), Сай Р.В. (кв. 67), Никифорова Е.Ю. Обязанности председателя Правления ТСЖ исполняла Шершон Л.В. (Протокол об избрании № 1/п от 09.02.2024 г).

Бухгалтер ТСЖ: Резцова Татьяна Николаевна (по Договору об оказании бухгалтерских услуг № 1/2019 от 15.12.2019 г.)

Ревизионная комиссия ТСЖ избрана решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 08.02.2024 г.).

Цель проверки: представление результатов деятельности правления ТСЖ на очередном отчетном собрании членов ТСЖ.

В ходе ревизии были использованы банковские выписки, проверены документы по расчетам с контрагентами (договоры, акты выполненных работ), кадровые документы, ведомости начислений заработной платы, авансовые отчеты, начисления по лицевым счетам, смета на 2024 год, отчет об исполнении сметы за 2024 год, план работ на 2024 год, отчет о выполнении плана работ на 2024 год.

В ходе ревизии установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами Налогового кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правил № 354, Правил № 491, Закона «О бухгалтерском учете», Положений о бухгалтерском учете (ПБУ), Постановления № 331 от 27.03.2018 г. и иных законодательных и нормативных актов.

2. Анализ движения денежных средств

При проверке были использованы электронные выписки банка ПАО Сбербанк.

За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. операции с денежными средствами осуществлялись только в безналичной форме.

Действующие расчетные счета ТСЖ «Попова,33а»:

1. р/счет № 40703810216540004657 в ПАО «Сбербанк» (договор от 06.02.2020 г. – действующий)
2. специальный р/счет № 40705810516540000061 в ПАО «Сбербанк» для целей капремонта (действующий).

Движение денежных средств на расчетном счете в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

Входящее сальдо на 01.01.2024 г. составило 474 312,83руб.

Дебет 22 152 773,06 руб.

Кредит 21 994 744,65 руб.

Остаток на 01.01.2025 г. составил 631 751,24 руб.

Расходы осуществлены в рамках уставной деятельности ТСЖ «Попова,33а». Отчёт об исполнении сметы прилагается.

Движение денежных средств на специальном счете для целей капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

Входящее сальдо на 01.01.2024 г. составило 4 275 990,23 руб.

Дебет 4 177 281,24 руб.

Кредит 3 882 210,44 руб.

Остаток на 01.01.2025 г. составил 4 571 061,03 руб.

Расходные операции по спецсчету для целей капремонта в отчетном периоде производились согласно сметам, утвержденным решением общего собрания собственников МКД (Протокол № 1/КР от 03.08.2022 г., № 1/К от 21.10.2024 г.) – капитальный ремонт систем водоснабжения ХВС и ГВС во 2-м подъезде.

За отчетный период на расчетный счет ТСЖ поступило 22 152 773,06 руб. (без учета поступлений на спецсчет), из них:

- 1) на содержание жилья (МКД и паркинг): 8,03 млн. руб.,
- 2) целевые взносы на охрану (МКД и паркинг: 3,35 млн. руб.;
- 3) доходы от размещения оборудования провайдеров– 110,0 тыс. руб.

Перечислено ресурсоснабжающим организациям за потребленные ресурсы и за вывоз ТКО

Назначение	Сумма, руб. коп.
Водоканал	1 289 325,89
Энергосбыт	2 863 716,37
Теплоснабжающая организация	4 337 864,29
Вывоз мусора	460 067,94
Всего	8 950 974,49

По состоянию на 31.12.2024 года за потребленные ресурсы отсутствует долгосрочная задолженность.

3. Кадровая политика

В отчётном периоде количество штатных работников составляло 4 человека, из которых:

1. Председатель правления ТСЖ
2. Уборщица
3. Уборщица
4. Дворник

Заработная плата штатным сотрудникам выплачивалась согласно штатному расписанию.

4. Анализ исполнения сметы доходов-расходов за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

При ревизии были использованы следующие документы:

- отчет о движении денежных средств в 2024 году (прилагается);
- отчет об исполнении сметы в 2024 году (прилагается);
- смета доходов-расходов на 2024 г.;
- договоры с поставщиками, контрагентами;
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты выполненных работ/оказанных услуг;
- выписки банка.

Смета доходов-расходов на 2024 год утверждена на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/0 от 08.02.2024 г.). Ставка за содержание жилья, согласно утвержденной смете на 2023 год, соблюдалась и составляла:

Для жилых и нежилых помещений (офисы): 34,80 руб./кв.м.

Для паркомест: 25,00 руб./кв.м.

Ставка за охрану придомовой территории (1 пост дом): 7,31 руб./кв.м.

Ставка за охрану паркинга (2 пост): 76,47 руб./кв.м.

Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, утвержденных Постановлениями РЭК Свердловской области.

По итогам исполнения сметы с учетом резерва на непредвиденные расходы профицит составил 231 359,18 рублей.

Внесметные расходы осуществлялись на нужды ТСЖ в соответствии с уставной деятельностью, подтверждающие документы имеются в наличии (договоры, счета, акты выполненных работ). Отчет о движении денежных средств прилагается.

Перечислено контрагентам по договорам за предоставленные услуги и оборудование за счет собранных с жильцов целевых взносов на основании утвержденной сметы на 2024 год в части дополнительных расходов:

1. За счет целевых взносов собственников паркомест:

№ п/п	Наименование работ	План к начислению		Факт начислено	
		Сумма, руб.коп	Ставка с 1 кв.м.	Сумма, руб. коп	Ставка с 1 кв.м.
1	Мойка паркинга	90 000,00	50,98	65 000	36,82
2	Установка противопожарной шторы в паркинге (приобретение, доставка, монтаж)	200 000,00	113,30	200 000,00	113,30
3	Разработка рабочей документации "Автоматика насосной станции ВПВ и АПТ (паркинг)	118 991,00	67,41	118 991,00	67,41
4	Приобретение и монтаж системы доступа авто по номерам	67 865,00	38,44	67 865,00	38,44

1. За счет целевых взносов собственников жилых помещений:

№ п/п	Наименование работ	План к начислению		Факт начислено	
		Сумма, руб.коп	Ставка с 1 кв.м.	Сумма, руб.коп	Ставка с 1 кв.м.
1	Установка фотореверсов в грузовых лифтах	45 000	2,78	45 000	2,78
2	Приобретение и установка детского игрового комплекса с горкой, приобретение и установка качелей	438 000	27,10	382 830,00	23,69

3	Изготовление деревянно-металлических лежаков	20 000	1,24	20 000	1,24
4	Приобретение велопарковок	15 000	0,93	15 000	0,93
5	Приобретение кустарников	25 000	1,55	25 000	1,55
6	Приобретение и монтаж видеокамер на 1-х этажах лестничных маршей	158 045,00	9,78	158 045,00	9,78

2. За счет целевых взносов собственников жилых помещений, офисов, паркомест:

№ п/п	Наименование работ	План к начислению		Факт начислено	
		Сумма, руб.коп	Ставка с 1 кв.м.	Сумма, руб.коп	Ставка с 1 кв.м.
1	Приобретение и монтаж видеокамер для контроля доступа на придомовую территорию (жил+оф+паркоместа)	87 280,00	4,32	87 280,00	4,32
2	Разработка рабочей документации "Автоматика насосной станции ВПВ (жил+офисы+паркоместа)	103 088,00	5,10	103 088,00	5,10

5. Капитальный ремонт

Начисление взносов на капитальный ремонт осуществлялось с соблюдением установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области, а именно: 14,81 руб. за 1 кв.м общей площади.

В отчетном периоде за счет средств для целей капремонта и на основании смет, утвержденных на собрании собственников МКД (Протокол № 1/КР от 03.08.2022 г., № 1/К от 21.10.2024 г.) произведен капитальный ремонт:

1. ООО «САНТЕХСПАС» по Договору РУ.АП.КР-86/2023 от 10.10.2023 г. - капитальный ремонт инженерных сетей МКД в квартирах и на техэтаже подъезда № 1 (согласно смете и актам выполненных работ) - 2 679 946,64 руб.
2. ООО «СОМАТО КАПРЕМОНТ» Авансовый платеж по договору № РУ.АП.КР.-60/2022 СП от 15.11.2022 г. – капитальный ремонт в квартирах и техэтаже подъезда №2 - 1 202 263,80 руб.

Договоры, смета, акты размещены на сайте ТСЖ «Попова,33а».

В отчетном периоде контрагенты оказывали услуги и осуществляли работы на основании заключенных договоров. Перечень работ соответствовал Плану работ на 2023 год, утвержденному решением собрания собственников, а также требованиям законодательства в части правил управления многоквартирными домами. Часть работ перенесены на 2024 г.

6. Выводы ревизионной комиссии.

В результате проверки установлено:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась в соответствии со сметой доходов-расходов, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ «Попова,33а» (Протокол № 1/О от 08.02.2024 г.) и уставной деятельностью ТСЖ. Дополнительные и непредвиденные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ.

2. При выполнении работ по капитальному, техническому и аварийному обслуживанию дома имеются документы, подтверждающие перечень выполненных работ (сметы, спецификации, расшифровки заявок, акты), позволяющие идентифицировать перечень проведенных работ. Ежемесячные отчеты по результатам технического и аварийного обслуживания размещаются на сайте ТСЖ.

3. Дополнительные ремонтные работы и внесметные расходы произведены на цели ТСЖ на основании заявок ТСЖ, по результатам аварийных ситуаций. Целевое использование средств на внесметные и непредвиденные расходы подтверждается актами выполненных работ и оказанных услуг.

4. Согласно действующему законодательству, на сайте ГИС ЖКХ размещается информация о площадях МКД, о начислениях и поступлениях за коммунальные услуги, основные договоры, финансовая отчетность, ведется работа с обращениями граждан и запросами государственных служб и органов.

5. Расчеты с контрагентами осуществлялись только в безналичной форме и на основании заключенных договоров. Акты выполненных работ/оказанных услуг в наличии.

6. Оплата труда работникам осуществлялась на основании заключенных трудовых договоров, согласно утвержденному штатному расписанию. Перечисление налоговых отчислений осуществляется без нарушений, задолженности по налоговым платежам нет.

7. Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, установленных Постановлениями РЭК Свердловской области.

8. Ставка платы за содержание жилья соответствовала размеру, утвержденному решением собрания членов ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Продолжить работу с должниками для роста собираемости платежей для целей капитального ремонта
2. Вынести на голосование вопрос о повышении энергосбережения МКД за счет средств для целей капитального – о замене дверей на переходных лоджиях, вопрос о поэтажном косметического ремонте в МОПах.
3. При составлении сметы на 2025 год и определении ставки на содержание жилья принять во внимание текущий уровень потребительских цен и возможный рост цен на материалы и работы.

Члены ревизионной комиссии:

Буданова О.В.

Кузюткина В.С.