

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "Дема" за 2023 год

Председатель ревизионной комиссии: **Мосякова Е. А.**

Дата начала ревизии: 07.05.2024г

Дата окончания ревизии: 30.05.2024г

Оглавление

1. Вводная часть.....	1
1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	1
1.2 Используемые материалы.....	1
1.3 Методика ревизии.....	2
1.4 Условия проведения ревизии.....	2
1.5 Цели и задачи проверки.....	2
1.6 Объекты ревизии.....	2
2. Результаты ревизии.....	3
2.1 Судебные производства.....	3
2.2 Ведение бухгалтерского учета.....	5
2.3 Ведение кадрового учета.....	6
2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	6
2.5 Исполнение сметы доходов и расходов на содержание МКД ТСЖ Дема.....	14
2.6 Анализ отчета.....	15
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	15

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Дема" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2023г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Мосяковой Е. А. — собственником помещения дома 69/2 по ул. Грозненской

Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "Дема" за 2023 год

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы по запросу предоставлены в полном объеме,
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде .
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.2 Методика ревизии.

Для обоснования выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

1.3 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2023 по 31.12.20123 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставяемых ТСЖ "Дема" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Дема" на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "Дема".

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета

Результаты ревизии

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "Дема" за 2023 год

2.1 Судебные производства

В 2023 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

№	Дело в АС РБ	Суть дела	Дата заседания	Примечание
1.	A07-39534/2019	Иск ООО «ЭСКБ» к ТСЖ «Дема» о взыскании 44 292 руб. 61 коп. суммы долга, 143 руб. 95 коп. суммы пени, начисленную в размере 01.12.2019 по 13.02.2020 в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, с 14.02.2020 по день фактической оплаты в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты за каждый день просрочки	ОПРЕДЕЛЕНИЕ 23 января 2023 года	ОПРЕДЕЛЕНИЕ о прекращении производства по делу от 23 января 2023 года Взыскать 2 000 руб. суммы расходов по оплате гос пошлины
2.	A07-37131/2019	Иск ООО «ЭСКБ» к ТСЖ «Дема» о взыскании 202 541 руб. 69 коп. за период 01.06.2019 г - 31.08.2019г, начисленная пеня за период 16.07.2019г - 22.03.2023г	Решение 18.04.2023	о взыскании пени 79 165,69 руб., расходы по уплате гос пошлины в размере 3 167 руб.
3.	A07-14182/2019	Иск ООО «ЭСКБ» к ТСЖ «Дема» о взыскании суммы долга в размере 55 180, 32 руб. в связи с оплатой и просил взыскать неустойку за просрочку оплаты эл энергии и мощности, поставленной за период 01.02.2019г-28.02.2019г, начисленную за период с 16.03.2019 по 31.03.2022 в размере 23656,70 руб.	Решение от 26.01.2023	Решение от 26.01.2023 года взыскать пени в размере 23 656,70 руб., судебные расходы по гос пошлине в размере 2 246 руб.
4.	A07-15195/22	Иск ООО «ЭСКБ» к ТСЖ «Дема» о взыскании 253876 руб. 56 коп. долга за потребленную эл. энергию за период январь-февраль, май, август-сентябрь 2020г., май, август, сентябрь 2021г., 39 842 руб. 05 коп. пени, начисленной за период с 18.02.2020 по 24.02.2022, с ее последующим начислением и взысканием по день фактической уплаты долга	Решение от 09 марта 2023 года	Взыскать 221 198 руб. 44 коп. долга за потребленную электрическую энергию за январь-февраль, май, август-сентябрь 2020г., май, август, сентябрь 2021г., 43 449 руб. 14 коп. пени, начисленной за период с 18.02.2020-28.02.2023, с последующим ее начислением и взысканием с 01.03.2023 по день фактической уплаты

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "Дема" за 2023 год

				долга по 6 2111259_6310154 ставкам, установлен- ным статьей 37 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ "Об электроэнергетике", а также 3846 руб. в возмещение судебных расходов по уплате гос пошлины.
5.	A07-13679/2023	Иск МУП «УИС» к ТСЖ «Дема» о взыскании задолженности по договору № 102/32 от 01.07.2012г. за период декабрь 2022 г. в размере 261 866 руб. 15 коп., пени в размере 21 595 руб. 07 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 4335 руб.		ОПРЕДЕЛЕНИЕ об отмене судебного приказа от 08 июня 2023 года
6.	A07- 13678/2023	Иск МУП «УИС» к ТСЖ «Дема» о взыскании задолженности по договору № 102/32 от 01.07.2012 за период февраль 2023 г. в размере 236 732 руб. 44 коп., расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 867 руб.		ОПРЕДЕЛЕНИЕ об отмене судебного приказа от 31 мая 2023 года

Работа с должниками по коммунальным платежам

Подача заявлений о вынесении судебных приказов в Мировой суд РБ

№№	Адрес	Дата иска	Сумма иска	Передано приставам	сумма госпошлины	Оплата
1	Грозненская, д. 69, кв.32	20.02.2023	47536,32	21.03.2023	813,5	Полностью в октябре 2023г.
2	Грозненская, д.69/1, кв.40	10.07.2023	96462,06	30.08.2023	1546,93	Полностью в октябре 2023г.
3	Грозненская, д.69, кв.56	10.07.2023	41208,06	13.09.2023	718,12	Полностью в октябре 2023г.
4	Грозненская, д.69/1, кв.82	10.07.2023	96748,65	13.09.2023	1551,23	Частичная оплата -

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "Дема" за 2023 год

						72229,65 руб октябрь 2023г.
--	--	--	--	--	--	--------------------------------

Претензионная работа с юр. лицами

- 1 ПРЕТЕНЗИОННОЕ ПИСЬМО в ООО «Инженер-Консалт» по Договору подряда № 17/05-19 от 17.05.2019г и № 27/05-19 от 27.05.2019г
- 2 ПРЕТЕНЗИОННОЕ ПИСЬМО в ООО «САЙЯР Топ Медиа» по Договору №3Т от 01.09.2012г на размещение рекламных щитов в пассажирских лифтах и перед подъездами жилых домов.

Направлены письма должникам

- 9 уведомлений об ограничении/приостановлении поставки (водоотведения) в жилое помещение и необходимости погасить имеющуюся задолженность за потребленные коммунальные ресурсы

Заключение ревизионной комиссии:

1. Работа с должниками ведется в ежедневном режиме, часть должников погасили задолженность в досудебном порядке, с части должников взысканы долги по решению суда. По заявленным искам на 01.01.24г сумма возмещения задолженности от неплательщиков составила 251 153,50руб.
2. Ведется работа с подрядчиками в разрезе гарантийных обязательств после произведенного капитального ремонта крыш – так претензии к ООО Инженер Консалтинг выражены по поводу протечек крыши дома по ул Грозненской 69/2 в районе обустроенных ливневок. Обозначены сроки устранения причин течи.
3. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках, в ходе проверки устранены замечания по документообороту.
4. По динамике просроченной задолженности можно сделать вывод, что в основном злостными неплательщиками являются одни и те же собственники, после погашения долгов вновь не платят и накапливают новые долги.

1.1 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

Ведение бухгалтерского учета ведется в соответствии с принципами, изложенными в бухгалтерском законодательстве РФ.

1.2 Ведение кадрового учета, анализ штатного расписания**2.3.1 Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.****Заключение ревизионной комиссии:**

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.
2. Все трудовые договора, действующие в 2023г., подписаны с обеих сторон и подшиты, начисления заработной платы произведены в соответствии со штатным расписанием.

2. Все трудовые договора, действующие в 2023г., подписаны с обеих сторон и подшиты, начисления заработной платы произведены в соответствии со штатным расписанием.

2.3.2 Проведена проверка штатного расписания.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Штатное расписание приведено в соответствие с решениями членов правления - Протокол №3-2020 заседания от 28.05. 20г и Протокол №2/2022 заседания от 08.09.22г.

Перерасхода фонда оплаты труда не выявлено.

2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по денежным средствам:

	остаток на 01.01.23г	поступление ДС	расход ДС	остаток на 31.12.23г.
Денежные средства на операционном счете ТСЖ Дема	571 557,89	10 678 987,99	10 984 237,35	266 308,53
Денежные средства в пути	275 541,38			219107,91
Денежные средства на спец счете на Капитальный ремонт	8 433 289,26	2 464 616,51		10 934 842,64
в том числе				
Грозненская 69	2 549 891,52	814 761,77		3 364 653,29
Грозненская 69/1	1 967 460,64	639 089,31		2 606 549,95
Грозненская 69/2	2 236 774,49	649 595,59		2 886 370,08
Грозненская 71/2	1 679 162,61	398 106,71		2 077 269,32

Запасы на складе – не распределенные на затраты по МКД в 2023г составляют – 19 905,48 руб.

Информация по тарифам

Тариф на содержание 2023г.

период	ул Грозненская д69	ул Грозненская д69/1	ул Грозненская д69/2	ул Грозненская д71/2
январь - декабрь	25,84	24,36	23,00	25,50

Начисления собственникам за содержание помещений соответствуют тарифам, принятым решениям на общих собраниях собственников МКД.

Информация по начислениям по данным ЕРКЦ

Грозненская д69

Услуги	Кап.ремонт	Отопление	Доп.услуги	Благ.дворт ер	ЗПУ	Итого Содержание + кладовка
задолженность на 01.01.2023	67 756,00	432 608,02	2 957,67	0	5 921,08	217 900,63
Начисл.с н.г.	804 368,52	1 421 964,34	5 250,00	0	73 458,00	2 633 563,66
Перечисл с н.г.	793 812,53	1 854 572,36	7 507,56	0	72 578,68	2 595 924,30
задолженность на 31.12.2023	78 311,99	0,00	700,11	0	6 800,40	255 539,99

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "Дема" за 2023 год

Услуги	ИТОГО ХВС	ИТОГО ХВС ОДН	ИТОГО ГВС	ИТОГО ГВС ОДН	ИТОГО Э/Э	ИТОГО
задолженность на 01.01.2023	77 584,38	7 477,17	113 146,21	4 294,74	7 519,68	937 165,58
Начисл.с н.г.	885 145,82	212 207,99	666 177,47	171 471,92	202 146,16	7 075 753,88
Перечисл с н.г.	875 344,11	213 508,49	779 323,68	170 993,64	195 670,81	7 559 236,16
задолженность на 31.12.2023	87 386,09	6 176,67	0,00	4 773,02	13 995,03	453 683,30

Грозненская дб9/1

Услуги	Кап.ремонт	Отопление	Доп.услуги	Благ.дворт ер	ЗПУ	Итого Содержание + кладовка
задолженность на 01.01.2023	50 229,76	375 019,67	0	0	5 130,49	173 097,89
Начисл.с н.г.	602 290,08	1 232 413,93	8 600,00	38880	55 440,00	1 857 384,96
Перечисл с н.г.	622 376,74	1 598 908,58	6 600,00	36506,31	56 938,71	1 920 776,93
задолженность на 31.12.2023	30 143,10	0,00	2000	2373,69	3 631,78	109 705,92

Грозненская дб9/1

Услуги	ИТОГО ХВС	ИТОГО ХВС ОДН	ИТОГО ГВС	ИТОГО ГВС ОДН	ИТОГО Э/Э	ИТОГО
задолженность на 01.01.2023	52 886,94	10 117,67	85 776,23	-1 452,20	12137,66	762 944,11
Начисл.с н.г.	662 212,91	130 710,96	518 921,30	28 955,77	160 886,64	5 296 696,55
Перечисл с н.г.	661 842,83	140 105,98	604 697,53	28 274,11	164 630,29	5 841 658,01
задолженность на 31.12.2023	53 257,02	722,65	0,00	-770,54	8 394,01	209 457,63

Грозненская дб9/2

Услуги	Кап.ремонт	Отопление	Доп.услуги	Благ.дворт ер	ЗПУ	Итого Содержание + кладовка
задолженность на 01.01.2023	45 373,53	343 925,50	1300	0	3 848,87	130 440,50
Начисл.с н.г.	640 824,90	1 359 743,98	3 000,00	38232	54 515,52	1 850 826,60
Перечисл с н.г.	635 259,70	1 703 669,48	3 300,00	35247,73	54 109,07	1 834 888,54
задолженность на 31.12.2023	50 938,73	0,00	1 000,00	2984,27	4 255,32	146 378,56

Услуги	ИТОГО ХВС	ИТОГО ХВС ОДН	ИТОГО ГВС	ИТОГО ГВС ОДН	ИТОГО Э/Э	ИТОГО
задолженность на 01.01.2023	37 630,87	11 571,29	44 939,90	3 345,29	9 003,67	631 379,42
Начисл.с н.г.	622 130,19	138 787,84	506 309,45	-17 520,24	202 357,21	5 399 207,45
Перечисл с н.г.	602 696,23	151 205,67	551 249,35	8 618,33	198 790,21	5 779 034,31
задолженность на 31.12.2023	57 064,83	-846,54	0,00	-22 793,28	12 570,67	251 552,56

Грозненская д71/2

Услуги	Кап.ремонт	Отопление	Доп.услуги	Благ.двортер	ЗПУ	Итого Содержание+ кладовка
задолженность на 01.01.2023	22 684,24	243 848,93	0	0	1 985,91	74 951,47
Начисл.с н.г.	395 691,48	1 019 545,05	3980	23328	33 264,00	1 279 528,20
Перечисл с н.г.	394 297,57	1 263 393,98	2905,78	21817,84	33 081,98	1 273 795,46
задолженность на 31.12.2023	24 078,15	0,00	1074,22	1510,16	2 167,93	80 684,21

Услуги	ИТОГО ХВС	ИТОГО ХВС ОДН	ИТОГО ГВС	ИТОГО ГВС ОДН	ИТОГО Э/Э	ИТОГО
задолженность на 01.01.2023	26 023,00	15 630,47	39 448,34	-163,25	10 046,32	434 455,43
Начисл.с н.г.	416 049,46	269 853,45	350 694,45	-77 645,43	201 797,94	3 916 086,60
Перечисл с н.г.	405 806,70	283 366,00	390 142,79	1 244,37	201 768,77	4 271,621,24
задолженность на 31.12.2023	36 265,76	2 117,92	0,00	-79053,05	10 075,49	78 920,79

Начисления собственникам за ХВС, ГВС и отопление соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Государственным комитетом по тарифам РБ.

По всем домам наибольшее снижение задолженности за анализируемый период по статье «отопление», что обусловлено изменением системы начисления ресурсной организации. По статье «ГВС» задолженность отсутствует на конец 2023г.

На 01.01.24г у домов 69/1, 69/2 и 71/2 по ул Грозненской отсутствуют долги за ХВС на ОДН и ГВС на ОДН. У дома 69/2 по статье «ГВС на ОДН» переплата составляет 22 793,28руб;у дома 71/2 переплата – 79 053,05 руб.

МКД	Итого задолженность на 01.01.23г	Итого задолженность на 31.12.23г	Изменение, руб	Изменение, %
ул Грозненская дб9	937 165,58	453 683,30	-483 482,28	-51,59%
ул Грозненская дб9/1	762 944,11	209 457,63	-553 486,48	-72,55%
ул Грозненская дб9/2	631 379,42	251 552,56	-379 826,86	-60,16%
ул Грозненская д71/2	434 455,43	78 920,79	-355 534,64	-81,83%
Итого:	2 765 944,54	993 614,28	-1 772 330,26	-64,08%

Задолженность на конец анализируемого периода составляет 55% от среднемесячных начислений, что позволяет сделать вывод об эффективной работе по сбору платежей населения.

Динамика просроченной задолженности собственников ТСЖ:

МКД	на 01.01.2021г			на 01.01.2022г			Итого за 2021г	
	просроченная задолженность	Пени	Итого задолженность	просроченная задолженность	Пени	Итого задолженность	Прирост, руб	Прирост %
ул Грозненская д69	184 745,94	25 600,24	210 346,18	292 251,00	48 784,56	341 035,56	130 689,38	0,62
ул Грозненская д69/1	223 819,78	5 168,02	228 987,80	199 563,16	20 347,91	219 911,07	-9 076,73	-0,04
ул Грозненская д69/2	53 958,23	3 683,16	57 641,39	48 931,72	542,14	49 473,86	-8 167,53	-0,14
ул Грозненская д71/2	29 754,87	1 441,97	31 196,84	36 227,88	365,89	36 593,77	5 396,93	0,17
Итого:	492 278,82	35 893,39	528 172,21	576 973,76	70 040,50	647 014,26	118 842,05	0,23

МКД	на 01.01.2022г			на 01.01.2023г			Итого за 2022г.	
	просроченная задолженность	Пени	Итого задолженность	просроченная задолженность	Пени	Итого задолженность	Прирост, руб	Прирост %
ул Грозненская д69	292 251,00	48 784,56	341 035,56	276 955,02	72 524,43	349 479,45	8 443,89	2,48
ул Грозненская д69/1	199 563,16	20 347,91	219 911,07	201 644,79	52 777,05	254 421,84	34 510,77	15,69
ул Грозненская д69/2	48 931,72	542,14	49 473,86	50 798,29	1 328,20	52 126,49	2 652,63	5,36
ул Грозненская д71/2	36 227,88	365,89	36 593,77	30 173,22	753,19	30 926,41	-5 667,36	-15,49
Итого:	576 973,76	70 040,50	647 014,26	559 571,32	127 382,87	686 954,19	39 939,93	6,17

МКД	на 01.01.2023г			на 01.01.2024г			Итого за 2023г.	
	просроченная задолженность	Пени	Итого задолженность	просроченная задолженность	Пени	Итого задолженность	Прирост, руб	Прирост %
ул Грозненская д69	276 955,02	72 524,43	349 479,45	165 880,44	38 707,66	204 588,10	-144 891,35	-41,46
ул Грозненская д69/1	201 644,79	52 777,05	254 421,84	77 358,42	16 337,76	93 696,18	-160 725,66	-63,17
ул Грозненская д69/2	50 798,29	1 328,20	52 126,49	65 092,71	3 849,86	68 942,57	16 816,08	32,26
ул Грозненская д71/2	30 173,22	753,19	30 926,41	45 305,94	3 079,73	48 385,67	17 459,26	56,45
Итого:	559 571,32	127 382,87	686 954,19	353 637,51	61 975,01	415 612,52	-271 341,67	-39,50

Заключение ревизионной комиссии:

1. Задолженность собственников перед поставщиками услуг за 2023 год снизилась по домам: **69** – на 144 891,35 руб (41,46%); **69/1** – на 160 725,66 руб (63,17%). Задолженность собственников **69/2** и **71/2** выросла на 16 816,08руб и 17 459,26 руб соответственно.
2. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ с пенями за 2023 год снизился на **271341,67** руб. **Итого просроченная задолженность на 01.01.24г. – 415612,52 руб.**
3. Показания индивидуальных приборов учета четко фиксируются в рабочих журналах службы эксплуатации и в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.
4. Рассматривая детально просроченную задолженность, выявлены злостные неплательщики: собственники квартир **Грозненская 69 кв 32 и кв 56 , Грозненская 69/1 кв 82–** в 2023году взысканы долги через судебных приставов, так на 31.12.23 года у них опять образовалась просроченная задолженность.

Информация по договорам поставщиков коммунальных услуг

Проведена проверка договоров с контрагентами по предоставлению коммунальных услуг и выполнению работ за 2023год.

Большая часть платежей приходится по контрагентам, представленным в таблице:

Поставщики коммунальных ресурсов	задолженность на начало периода	оплата	поступление услуг	задолженность на конец периода
МУП ЕРКЦ г.Уфы	18 230,68	239 942,81	237 718,76	16 006,63
<i>регистрация граждан и выдача справок</i>	<i>1 667,99</i>	<i>16 162,09</i>	<i>18 250,25</i>	<i>3 756,15</i>
<i>услуги агента</i>	<i>2 620,72</i>	<i>22 038,96</i>	<i>26 558,18</i>	<i>7 139,94</i>
<i>услуги по начислению и сбору платежей</i>	<i>13 941,97</i>	<i>201 741,76</i>	<i>192 910,33</i>	<i>5 110,54</i>
МУП УИС	2 679 998,84	9 454 668,76	6 616 639,85	-158 030,07
<i>ГВС 10232</i>	<i>839 764,50</i>	<i>2 859 281,77</i>	<i>1 917 573,08</i>	<i>-101 944,19</i>
	<i>0,00</i>	<i>27 809,50</i>	<i>75 834,16</i>	<i>48 024,66</i>
<i>Отопление 410100</i>	<i>1 837 192,81</i>	<i>6 552 157,61</i>	<i>4 608 299,83</i>	<i>-106 664,97</i>
<i>Отопление 512222</i>	<i>3 041,53</i>	<i>15 419,88</i>	<i>14 932,78</i>	<i>2 554,43</i>
Уфаводоканал	770 920,67	3 508 273,12	3 036 162,65	298 810,20
ЭСКБ	717 117,38	1 092 896,22	497 877,59	122 098,75
Итого	4 186 267,57	14 295 780,91	10 388 398,85	278 885,51

Заключение ревизионной комиссии:

1. По данным в представленной таблице можно сделать вывод, что задолженность на конец года перед ЭСКБ за потребленную электроэнергию снизилась на 83,0% относительно начала года. Оплачено в анализируемом периоде на 595 018,63руб больше, чем выставлено услуг в данном периоде.

2. Задолженность перед МУП УИС за горячее водоснабжение и отопление на начало 2023 года составила 2 679 998,84руб. В 2023году полностью закрыли все долги перед поставщиком и на конец года предоплата ресурсной компании составила 158 030,07 руб.

3. Задолженность перед Уфаводоканал снизилась на 61,0% и составила 298 810,20руб, что соответствует среднемесячным начислениям.

Потребление электроэнергии по ОДПУ за 2023г в натуральном выражении:

статья	Грозненская 69	Грозненская 69/1	Грозненская 69/2	Грозненская 71/2	Итого ТСЖ
Расход по ОДПУ, кВт	259 697,00	200 710,00	206 859,00	134 285,00	801 551,00
потребление собственниками, кВт	228 667,00	171 743,00	173 735,10	103 750,00	677 895,10
Итого ОДН, кВт	31 030,00	28 967,00	33 123,90	30 535,00	123 655,90
доля ОДН в общем потреблении 2023г	11,95%	14,43%	16,01%	22,74%	15,43%
доля ОДН в общем потреблении за 2022г.	10,35%	16,61%	17,16%	27,68%	16,65%
Изменение относительно 2022г.	1,60%	-2,18%	-1,15%	-4,94%	-1,22%

Оплачено ОДН за коммунальные ресурсы за счет статьи содержание:

	Грозненская 69	Грозненская 69/1	Грозненская 69/2	Грозненская 71/2	Итого ТСЖ
Плата за ТО ЗПУ – разница (домофоны, камеры)	3238,29	-11325,76	-10433,28	-5235,48	-23 756,23
ОДН по ГВС	3 519,38	2 455,38	2 670,23	1 585,77	10 230,76
ОДН по ХВС	50 000,00	35 000,00	65000	0	150 000,00
Отопление	71 600,00	50 000,00	88 400,00	0	210 000,00
Электроэнергия сверх норматива	217 775,00	177 683,63	201 036,63	156 636,39	753 131,65
Итого оплата ОДН 2023г	346 132,67	253 813,25	346 673,58	152 986,68	1 099 606,18
Доля в доходах по статье «Содержание» 2023г	13,33%	13,21%	18,89%	12,01%	14,42%
Итого оплата ОДН 2022г	315 458,36	279 046,58	367 113,09	179 561,63	1 141 179,66
Увеличение оплат относительно 2021г.	11,70%	15,00%	19,70%	14,80%	14,90%

Заключение ревизионной комиссии:

1. Доля ОДН по электроэнергии в общем объеме потребления в натуральном выражении в целом снизилась на 1,22% относительно 2022года. Снижение по дому 69/1 – 2,18%; 69/2 – 1,15%; 71/2 – 4,94% но по дому 69 этот показатель увеличился на 1,6%
2. Оплата ОДН за коммунальные ресурсы за счет статьи «Содержание» в 2023г составила 14,42%, снижение на 0,48% относительно 2022г.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Рекомендуется на постоянной основе уведомлять жителей о величине потребленной электроэнергии на ОДН с целью снижения расхода. Уведомления вывешивать на досках объявлений в каждом подъезде с разъяснением, что **эти денежные средства уходят из фонда благоустройства наших МКД.**

Информация по договорам поставщиков услуг

Проведена проверка договоров с контрагентами по предоставлению услуг и выполнению работ за 2023год.

Большая часть платежей приходится по контрагентам, представленным в таблице:

Поставщики услуг	Задолженность на начало периода	оплата	поступление услуг	Задолженность на конец периода	вид услуг	документ
Водомер ООО	0	65020,00	65020,00	0,00	Ремонт и поверка приборов учета, водосчетчики	договор №19 от 03.08.2020г.
ИП ГАНИЕВ В. А.	0	1698700,00	1698700,00	0,00	санитарное содержание (уборка подъездов, придомовой территории)	договор №1 от 01.05.22г по настоящее время. Приложение по тарифам.
Инженерный центр «Лифт»	0	84000,00	84000,00	0	Оценка лифтов на соответствие требованиям	
МАГНЕТЕХ	0	65000,00	65000,00	0	механизированная уборка территории	договор №3 от 01.03.2021г
ПРОМИНДУСТРИЯ ООО	0	457170,00	457170,00	0	Установление к39 конструкций вытяжки дома 69/2	
Туртугулова Ю. С ИП	0	1178676,00	1178676,00	0	Ремонт межпанельных швов и текущий ремонт домов 69 и 69/1	
ТСС ООО	0	38500,00	38500,00	0,00	вывоз снега, механизированная уборка территор.	Договор №02/22 от 11.01.22г
Уфалифт	0	432000,00	432000,00	0,00	Комплексное обслуживание лифтов	№11 от 21.05.2015г.

Все договора в наличии, подписаны в двустороннем порядке, акты выполненных работ имеются.

Информация по договорам покупателей услуг – доходная часть

Доходы от аренды	д 69	д 69/1	д 69/2	д 71/2	Итого
Доходы за размещение оборудования	78421,00	55813,50	178340,57	56264,09	368839,16
Башинформсвязь	6 156,00	3 696,00	3 696,00	6 156,00	19 704,00
Уфанет	17 556,00	12 078,00	12 078,00	10 956,00	52 668,00
МегаФон	0,00	0,00	90000,00	0	90000,00
Эр Телеком Холдинг	38616,00	28968,00	28968,00	19308,00	115860,00
ТТК Связь	16093	11071,50	11071,50	10043,00	48279,00
ООО АТМОСФЕРА			32527,07		32527,07
ИП Шакирова А. А./ Гарифулина				9801,09	9801,09
Доходы за размещение рекламных стендов	25800,00	20400,00	21600,00	13600,00	107 800,00
ООО "РЕ-ФАБРИК"	12 000,00	9 000,00	8400,00	6 000,00	35400,00
ООО "ГК Продвижение - Уфа"	9600,00	7200,00	4800,00	4800,00	26400
САЙЯР	4200,00	4200,00	8400,00	2800,00	19600,00
Доходы от аренды нежилых помещений	0,00	0,00	37917,82	0,00	37917,82
ИП Муратбаев А.В.			37917,82		37917,82
Итого доход за 2023г	104 221,00	76 213,50	237 858,39	69 864,09	488 156,98
Итого доход за 2022г	117 432,62	79 805,00	263 010,46	88 118,31	548 366,39
Прирост дохода относительно 2022г	-13 211,62	-3 591,50	-25 152,07	-18 254,22	-60 209,41

Заключение ревизионной комиссии:

1. Наблюдается снижение доходности от предоставленных услуг на 10,98% относительно предыдущего периода, общее имущество используется недостаточно эффективно

2. Анализ движения денежных средств от покупателей услуг ТСЖ выявил по ряду контрагентов просроченную задолженность – Мегафон, ЭР Телеком, ГК Продвижение. По покупателю Сайяр Топ Медиа ООО просроченная задолженность составила 23 520,00руб - досудебное разбирательство.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. По договорам, где стоимость оплаты за аренду площадей и помещений не пересматривалась более года заключить доп соглашения на увеличение стоимости в соответствии с ростом инфляции согласно данным Госкомстата РФ.
2. Внести в доп соглашения к договорам пункт о обязательном пересмотре стоимости не менее 1-го раза в год.
3. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества в ТСЖ.
4. Ревизионная комиссия рекомендует обратить внимание на просроченную задолженность покупателей услуг ТСЖ и провести работу с неплательщиками.

Анализ доходной и расходной части Отчета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дема» за 2023г

Статья	Грозненская 69	Грозненская 69/1	Грозненская 69/2	Грозненская 71/2	Итого ТСЖ
Неиспользованный остаток денежных средств на 01.01.2023 нарастающим итогом	359 909,36	318 339,56	382 438,77	-108 088,48	952 599,21
поступление ДС от аренды площадей и помещений	104 221,00	76 213,50	237 858,39	69 864,09	488 156,98
Содержание жилья	2 595 924,30	1 920 776,93	1 834 888,54	1 273 795,46	7 625 385,23
прочие поступления	44 603,17	32 480,62	31 445,10	19 620,35	128 149,24
Итого поступление за 2023г.	2 744 748,47	2 029 471,05	2 104 192,03	1 363 279,90	8 241 691,45
Расходы					0,00
Техническое обслуживание	454 483,48	311 994,20	358 592,58	232 512,49	1 357 582,75
Текущий ремонт	736 262,02	532 297,38	502 536,45	79140,28	1 850 236,13
Санитарное содержание жилого фонда и придомовой территории	655 906,93	438 126,86	492 845,78	404 614,92	1 991 494,49
Затраты на ЕРКЦ	65 548,89	51 137,49	49 385,74	30 844,73	196 916,85
Общексплуатационные расходы	891 882,26	613 945,85	661 304,02	386 310,17	2 553 442,30
Всего оплачено ОДН за счет статьи содержание	346 132,67	253 613,25	346 673,58	152 986,68	1 099 406,18
Прочие расходы	77 632,18	54 161,40	71 555,62	37 779,34	241 128,54
Итого расходы за 2023г.	3 220 997,88	2 250 497,57	2 477 695,61	1 321 103,24	9 270 294,30
Доходы минус расходы	-476 249,41	-221 026,52	-373 503,58	42 176,66	-1 028 602,85
Неиспользованный остаток денежных средств на 01.01.2024 нарастающим итогом	-123 190,60	92 534,18	3 737,03	-68 997,19	-95 916,58

Заключение ревизионной комиссии:

Данная таблица отображает структуру доходов и расходов ТСЖ. Из таблицы наглядно видно, что расходы по всем домам превысили доходы, которые получены за 2023год.

По дому Грозненская 71/2 отрицательная динамика на начало и конец года. Так если на начало года дом 71/2 кредитовался за счет средств других домов на сумму – 108 088,48руб, то на конец года сумма кредитования составила – 65 911,82 руб, что составило 4,83% от годового дохода данного дома. Наметилась положительная динамика, но ежегодное кредитование за счет бюджета других домов не допустимо.

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "Дема" за 2023 год

Отрицательное Сальдо на конец года в отчете сформированно из за того, что не отражены поступления денежных средств от жителей на СОИ, начисляемые согласно постановления №92 от 2022г.

Статья	Грозненская 69	Грозненская 69/1	Грозненская 69/2	Грозненская 71/2	Итого ТСЖ
Электроэнергия на СОИ	82 627,96	67 416,53	76 277,11	59 430,83	285 752,4
ГВС на СОИ	73 367,16	63 071,92	52 320,49	41 689,52	230 449,09
Итого поступление ДС на СОИ	155 995,12	130 488,45	128 597,6	101 120,4	516 201,50

В отчете ТСЖ в расходах по статье «Содержание» учтен остаток налог на УСН к уплате в размере 85037,00руб, который оплачен в 2024 году.

Фактический остаток денежных средств на расчетном счете составляет 266 308,53 руб.

Текущий ремонт	Грозненская 69	Грозненская 69/1	Грозненская 69/2	Грозненская 71/2	Итого ТСЖ
Ремонт межпанельных швов	82 455,00	117 921,00	0,00	0,00	200 376,00
Ремонт офиса	0,00	0,00	3 403,00	0,00	3 403,00
Изоляция воронки на кровле	0,00	0,00	1 869,00	0,00	1 869,00
Ремонт пола в тамбурах	0,00	0,00	0,00	36 710,20	36 710,20
Смена труб и запорной арматуры	28 571,88	15 648,06	18 162,28	19 412,08	81 794,30
Смена светильников в местах общего пользования на энергосберегающие	9 589,00	3 136,00	14 073,00	3 815,00	30 613,00
Установка дефлекторов на кровле	0,00	0,00	457 170,00	0,00	457 170,00
Смена задвижек на трубопроводе центрального отопления	12 374,00	0,00	5 784,00	12 374,00	30 532,00
Ремонт лестничных клеток	588 300,00	390 000,00	0,00	0,00	978 300,00
Установка поручня	1 734,00	0,00	0,00	0,00	1 734,00
Монтаж кабель-каналов в подъездах	9 100,00	3 600,00	0,00	0,00	12 700,00
Ремонт и окраска входных групп и фасада,цоколя	4 138,14	1 992,32	2 075,17	6 829,00	15 034,63
Итого	736 262,02	532 297,38	502 536,45	79 140,28	1 850 236,13

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ доходов и расходов показал, что деятельность ТСЖ за 2023 год минусовая, так как были произведены затратные ремонтные работы. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Расходы по домам производить в пределах сформированного бюджета каждого дома.
2. Привести в соответствие отчет по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Де́ма» в соответствие с фактическими остатками денежных средств на счете в разрезе каждого дома.

1.5 Исполнение Сметы доходов и расходов на содержание МКД

1. Проведена проверка на соответствие произведенных расходов плану финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
2. Проведена проверка фактической оплаты жителями за содержание относительно запланированных показателей..

Заключение ревизионной комиссии:

Финансовая деятельность ТСЖ велась в соответствии с заявленным планом.

Исполнение доходной части составило 100,22%.

Исполнение расходной части составило 101,02%.

Перерасход сверх запланированного в большей степени произведен по статьям оплаты сверх нормативного ОДН за счет содержания.

Не обоснованного расхода денежных средств в анализируемом периоде не выявлено.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ утвердить исполнение СМЕТЫ финансово-хозяйственной деятельности на 2023 г. С поправкой - привести остатки денежных средств в соответствие с фактическим на расчетном счете в разрезе каждого дома.
2. Рассмотреть вопрос о разумном увеличении тарифов на содержание домов, компенсируя инфляцию в экономике, чтобы избежать критических ситуаций с дефицитом бюджета при выполнении задач жизнеобеспечения МКД.

2.6 Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Де́ма".
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.

2. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

2. Начисления собственникам за ХВС, ГВС и отопление соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Государственным комитетом по тарифам РБ
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2023 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2023 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
7. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.
8. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
9. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (17) семнадцати листах, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



Мосякова Е. А.

30.08.24г.

Приведение к логичеким остаткам:

<i>Площадь дома</i>	8372,63	6239,5	6601,6	4169,7	25 383,43
Статья	Грозненская 69	Грозненская 69/1	Грозненская 69/2	Грозненская 71/2	Итого ТСЖ
ГВС на СОИ	73 367,16	63 071,92	52 320,49	41 689,52	230 449,09
Электроэнергия на СОИ	82627,96	67416,53	76277,11	59430,83	285 752,43
Остаток ДС на конец года согласно отчета ТСЖ	-123 190,60	92 534,18	3 737,03	-68 997,19	-95 916,58
РБП - УСН, учтенный в расходах в отчете ТСЖ, но не оплаченный	28 049,14	20 902,94	22 116,01	13 968,91	85 037,00
Итого фактический остаток	60 853,66	243 925,57	154 450,64	46 092,07	505 321,94

в том числе

не распределенные затраты (сч10)					19 905,48
ДС в пути <u>не распределен по домам</u>					219 107,91
остаток на расчетном счете					266 308,53
					505 321,92