

АКТ

РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О ПРОВЕРКЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА»

г. Хабаровск
03.05.2023 г.

Ревизионная комиссия в составе: Волокжанина Людмила Васильевна
Логвинова Ольга Александровна

Ревизуемый период: с 01.01.2022 по 31.12.2022г.

Состав административно-управленческого аппарата ТСЖ «Лермонтова»:
Председатель - Гладин Юрий Романович.

Члены правления –
Коняхин Сергей Николаевич
Минаев Сергей Николаевич
Григорьева Дина Александровна
Шульга Игорь Иванович

Представители Управляющей организации ООО «Хабстройкомплекс»:
Директор управляющей организации - Гладин Юрий Романович
Главный бухгалтер - Ханенко Валерия Валерьевна.

Для проведения ревизии затребованы следующие документы, с правом требовать в ходе проверки дополнительные:

1. Оборотно-сальдовую ведомость с разбивкой по субсчетам на 31.12.22 г.
2. Оборотно-сальдовую ведомость по сч. 60.1 ежемесячно с разбивкой по договорам за период с 01.01.22 по 31.12.22 г.
3. Оборотно-сальдовую ведомость по сч. 76, 86 на 31.12.22 г.

Финансовая деятельность

Согласно ст.18 Закона о бухгалтерском учете ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета в настоящий момент несет Председатель правления ТСЖ «Лермонтова» Гладин Юрий Романович.

Согласно п.3.1.4 Договора от 16.06.2015 г. между ТСЖ «Лермонтова», в лице Председателя Гладина Ю.Р., и ООО «Хабстройкомплекс», в лице директора Гладина Ю.Р., ведение бухгалтерского учета ТСЖ, возложено на ООО «Хабстройкомплекс».

Бухгалтерский учет ТСЖ «Лермонтова» ведется на упрощенной системе налогообложения «Доходы минус Расходы» (далее УСН).

Учет ведется в бухгалтерской программе «1С».

Прием наличных денежных средств за коммунальные услуги не предусмотрен, все платежи по коммунальным услугам принимаются только в безналичной форме.

ТСЖ имеет расчетный счет в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

ТСЖ имеет специальный счет капитального ремонта в ПАО «Сбербанк».

РАСХОДЫ

1. О выполнении ТСЖ «Лермонтова» годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2022 год.

Расходы ТСЖ за 2022 год составили - **5 826 210,68** рублей,
перерасход средств составил - **528 006,92** руб. в том числе:

№ п/п	Наименование услуг	Плата на содержание <u>по смете</u> за 2022 год (руб.)	Оплачено на содержание <u>ФАКТ</u> за 2022 год (руб.)	Отклонение (руб.)	Плата в месяц (руб.)
	Расчетная площадь помещений	11 990,80			
1	Услуги управляющей организации ООО «Хабстройкомплекс»	3 778 636,20	3 778 636,20		
2	Обслуживание лифтов "СИТИ ЛИФТ"	168 000,00	167 887,10	112,90	
3	Освидет. лифтов" ИТК Диагностика и контроль"	26 004,72	26 004,72		
4	Страхование лифтов СК Росгосстрах	900,00	900,00		
5	Услуги связи и почты	9 600,00	9 379,78	220,22	
6	Аварийное обслуживание теплового узла (Жилищная инициатива)	65 520,00	68 140,80	-2 620,80	
7	Обслуживание пожарной сигнализации «Гранд Автоматика»	36 000,00	36 000,00		
8	Дератизация "Алькад Восток"	9 161,04	9 160,96	0,08	
9	Услуги банка	82 200	154 386,41	-72 186,41	
10	Обслуж. домофона ИП Бочко	79 500,00	79 500,00		
11	Страхов.ответс. ТСЖ перед собственниками	16 700,04	16 700,00	0,04	
12	МУП "РКЦ"	51 000,00	53 805,6	-2 805,60	
13	Обслуживание антенны "Имана ДВ"	169 200,00	169 200,00		
14	Текущий ремонт МОП	805 781,76	1 256 509,11	-450 727,35	
	ИТОГО	5 298 203,76	5 826 210 68	-528 006,92	

2. Расходы ТСЖ на текущий ремонт в 2022 году составили – 1 256 509,11 рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование работ по текущему ремонту по смете 2021 год	План <u>по смете</u> на 2022 год (руб)	<u>ФАКТ</u> за 2022 год (руб)	Отклонение
1.	Ремонт косметический (улучшенный: керамогранит, дорогие краски, замена почтовых ящиков, доска объявлений, зеркало и т.д.) холл, лестницы до 2 этажа и тамбур в том числе:	340 000,00	525 993,94	-185 993,94
1.1.	Проектные работы		17 450,00	
1.2.	Материалы		197 265,61	
1.3.	Строительно-монтажные работы		311 278,33	
2	Системы отопления, ГВС, ХВС канализации, электроснабжения (светодиодные лампочки, датчики, уличные светильники, вставки, промывка теплообменников, проверка приборов учета тепла и ГВС, вентил., детали для мелких ремонтов трубопроводов ГВС и ХВС, канализации) в том числе:	90 000,00	44 489,69	45 510,31
2.1	материалы на ремонт		29 618,58	
2.2	авансовый отчет Председателя ТСЖ		2 678,00	
2.3	оплата услуг по текущему ремонту сторонним организациям		12 193,11	
3	Благоустройство территории (окраска МАФ, лавочки и пр.) в том числе:	35 000,00	115 398,42	-80 398,42
3.1	материалы для работ по благоустройству территории		27 098,30	
3.2	оплата услуг по текущему ремонту сторонним организациям		88300,12	
4	Лифтовое оборудование	60 000,00	-	60 000,00
5	Ремонт ворот (профилактика перед зимней эксплуатацией), калиток (замена датчиков), шлаббаума, пожарной сигнализации и т.д.	15 000,00	4 340,00	10 660,00
6	Покраска подъездов 2 шт. (только лестницы 1 и 4 подъезды) в том числе:	350 000,00	463 120,96	-113 120,96
6.1.	Материалы на ремонт		115 888,36	
6.2.	Услуги сторонних организаций по ремонту		347 232,6	
7	Ремонт фасада (восстановление опавшей плитки, козырьки и т.п.) в том числе:	35 000,00	103 166,10	-68 166,10
7.1.	материалы на ремонт		32 966,10	
7.2.	оплата услуг по текущему ремонту сторонним организациям		70 200,00	
8	Непредвиденные (аварийные) работ	25 000,00	-	25 000,00
9	Проверка каналов вентиляции	20 000,00	-	20 000,00
	ИТОГО	970 000,00	1 256 509,11	- 286 509,11

Экономия средств по текущему ремонту в 2021 году – 416 631,36 руб.

Перерасход средств на текущий ремонт в 2022 году – 286 509,11

Остаток средств на 2023 год по статье «текущий ремонт» составляет - 1 036 037,01 руб.

ДОХОДЫ

Доходы ТСЖ «Лермонтова» в бухгалтерском учете складываются по статьям:

- платежи на содержание жилья и текущий ремонт;
- платежи от сдачи в аренду мест общего пользования;
- пени за несвоевременную оплату квитанций;
- доходы от размещения денежных средств Спецсчета на депозит.

ВПЕРВЫЕ в 2022 году по рекомендации членов ревизионной комиссии размещены денежные средства Спецсчета на депозит, при этом получена сумма дохода **404 463,82 руб.**

Доходы от начисленных пени в 2022 году составили **40 286,43 руб.**

Сумма задолженности собственников за 12 месяцев 2022года составила – **2 896 610,91 руб.**(с учетом начислений за декабрь 2022 года).

Длительная задолженность собственников:

Гинчук Марина кв..№ 74 - **100 862,19 руб.**

Ляскина Любовь кв.№ 118 - 65 488,80руб.

Пустовой Евгений кв. № 130 -**134 641,00 руб.**

Тяникова Ольга кв..№ 6 – **298 881,89 руб.**

Федоров Сергей кв..№ 19 -**73 857,13 руб.**

Перемышкина Татьяна кв. № 71 -72 776,62 руб

Ван Галина кв. № 137 -52 987,58 руб.

Григорьева Валентина кв..№ 21 -53 134,27 руб.

Вороная Татьяна кв. № 29 - 54 110,80 руб.

Дебиторская задолженность за 12 месяцев 2022 год **увеличилась** на **546 575,83 руб.**.

Вопрос о взыскании задолженности на заседаниях Правления ТСЖ не ставился.

Меры к должникам по взысканию задолженности не принимались.

2. Доходы от сдачи в аренду мест общего пользования в 2022году составили – рублей, в

том числе:

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость по договору в месяц (руб.)	Итого за 2022 год по договору	Предъявлено к оплате за 2022 год (руб.)	Оплачено за 2022 год (руб.)	Примечание (изменение стоимости в отчетном периоде, новые и пр.)
1	Доходы ТСЖ "Лермонтова от сдачи в аренду МОП в том числе:					
1.1	Сдача в аренду этажных мусоропроводных площадок 29 шт.	5 472,00	65 664,00	??? в учете не понятно		из 40 шт. без оплаты 11 шт. (не имеют кладовок в подвале дома)
1.2	Земельные участки под гаражи	5*500	30 000,00	30 000		
1.3	ООО «Компания ГАУ». Земельный участок под киоск-магазин	2 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	
1.4	ИП Ордынский. Земельный участок под киоск-вода "Корфовская"	2 500,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	

1.5	ПАО «Вымпелком» Размещение кабеля ВОК	1 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	
1.6	«Дата- Лайн» Размещение кабеля ВОК	1 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	
1.7	АО «ТТК» Размещение кабеля ВОК	1 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	
1.8	ПАО МТС Размещение кабеля ВОК 2000*6+2570,4*6	2 000,00 2 570,40	27 422,00	27 422,00	26 852,00	С 01.07. 2570,40
1.9	Рэдком интернет Размещение кабеля ВОК	2 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	
1.10	ПАО РОСТЕЛЕКОМ Размещение кабеля ВОК(два договора)	2 500,00	30 000,00	30 000,00	29 000,00	
1.11	ООО «ИМАНА-ДВ» Размещение кабеля ВОК	1 000,00	12 000,00	12 000,00	15 000,00	
1.12	ООО «Востокхладсервис» Аренда части подвала под склад	4 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00	
1.13	Слабухин В. В. Аренда части подвала под склад	3 000,00	36 000,00	36 000,00	42 000,00	
1.14	Антонюк А. Е. Аренда части технического этажа(в 4 подъезде)	7 380,00	88 560,00			
1.15	ИП Бычков. Аренда фасада под рекламу "Мир упаковки"	15 000,00	180 000,00	180 000,00	195 000,00	
1.16	ООО «ЮНИЛАБ. Аренда фасада под рекламу	1 980,00	23 760,00	23 760,00	23 580,00	
1.17	Д/с "Дети звезды". Аренда фасада под рекламу	3 000,00	36 000,00	36 000,00	39 000,00	
2.	Пени			40 286,43		
	ИТОГО					
	Справочно: включить в смету 2023года Доход в месяц	57 897.90				

На техническом этаже дома выявлено незаконно выгороженное помещение, используемое собственником квартиры 144, как жилое и присоединенное к квартире. Вход в данное помещение организован через межэтажное перекрытие в квартире.

Вопрос о выделении ему данных площадей на собрании собственников не рассматривался. Самостоятельно присоединенная площадь общего имущества не учтена в смете доходов-расходов ТСЖ «Лермонтова».

Плата за аренду данного помещения взимается без заключения договора и начисляется общей квитанции за оплату коммунальных услуг и содержание жилья.

Плата за аренду этажных мусоропроводных площадок 29 шт. так же начисляется общей квитанции за оплату коммунальных услуг и содержание жилья.

ИТОГИ ХОЗЯЙСТВЕННО-ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

1. Банковские выписки соответствуют данным бухгалтерского учета. Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2022 года составил – 897 182,77 руб. (Восемьсот девяносто семь тысяч сто восемьдесят два рубля 77 копеек).

2. Денежные средства на капитальный ремонт размещены на специальном счете на 31.12.2022г в сумме – 8 696 068,00 руб. (Восемь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч шестьдесят восемь рублей 00 коп).

ВПЕРВЫЕ в 2022 году по рекомендации членов ревизионной комиссии размещены денежные средства Спецсчета на депозит, при этом получена **сумма дохода 404 463,82 руб.**

3. Оплата коммунальных платежей

Оплата коммунальных платежей проводится через расчетный счет.

4. Расчеты с поставщиками услуг:

Начислено за услуги за 2022 г. - 13 205 870,52 рублей

Оплачено за услуги за 2022 г. - 13 202 447,95рублей (с учетом кредиторской задолженности за 2021 год).

Кредиторская задолженность за 12 месяцев 2022 года осталась на прежнем уровне по сравнению с задолженностью на начало года.

5. Сумма задолженности собственников за 12 месяцев 2022года составила – 2 896 610,91 руб. Дебиторская задолженность за 12 месяцев 2022 год **увеличилась** на **546 575,83** руб..

Вопрос о взыскании задолженности на заседаниях Правления ТСЖ не ставился.

Меры к должникам по взысканию задолженности **не принимались**.

6. Бухгалтерский учет в части аренды за использование мест общего пользования ведется некорректно. **Не представляется возможным при проверке определить сумму доходов от сдачи в аренду мест общего пользования (кладовые и кв.144), сложившуюся в отчетном периоде.**

8. На счетах бухгалтерского учета на 31.12.2022года задолженность перед бюджетом отсутствует.

Ревизионной комиссией рекомендовано:

1. Включить в смету расходов-доходов на 2023 год сумму дохода от сдачи в аренду мест общего пользования в размере **57 897,90 руб.** в месяц.

2. Вынести на голосование вопрос о выделении площадей мест общего пользования собственнику квартиры 144. Оформить данную перепланировку в соответствии с законодательством.

3. Главному бухгалтеру и Председателю ТСЖ Гладину Ю.Р. привести в соответствие некорректное ведение бухгалтерского учета в части аренды мест общего пользования. (ежемесячно формировать на отдельном счете суммы арендной платы МОП согласно заключенных договоров).

1. Настоящий отчет составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «Лермонтова», второй остается в ревизионной комиссии.

2. Председателю ТСЖ поместить данный отчет на сайте ТСЖ «Лермонтова».

3. На информационных досках в подъездах поместить информацию с указанием места для ознакомления с отчетом (помещение ТСЖ «Лермонтова» по адресу ул. Лермонтова, д.52).

Члены ревизионной комиссии:

Волокжанина Л.В.

Логвинова О.А.