

АКТ

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

г. Хабаровск

« 15 __ » _мая__ 2025г.

Ревизионная комиссия в составе: Логвинова Ольга Александровна

Ревизуемый период: с 01.01.2024 по 31.12.2024г.

Состав административно-управленческого аппарата ТСЖ «Лермонтова»:

Председатель - Гладин Юрий Романович.
Члены правления – Коняхин Сергей Николаевич
Григорьева Дина Александровна

Представители обслуживающей организации ООО «Хабстройкомплекс»:

Директор обслуживающей организации - Гладин Юрий Романович
Главный бухгалтер Ханенко Валерия Валерьевна.

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» (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) и ПАО Сбербанк

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

РАСХОДЫ

1. О выполнении ТСЖ «Лермонтова» годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2024 год.

Расходы ТСЖ за 2024 год на содержание составили - 4 709 559,19 рублей,

Экономия на содержание МОП составила -36 683,37 рублей, направлена на текущий ремонт.

№ п./п .	Наименование статьи дохода / расхода	Плата в месяц (руб.)	Плата на содержани е по смете за 2024 год (руб.)	Оплачено на содержани е ФАКТ за 2024 год (руб.)	Отклонени е (руб.) – экономия; + перерасход
1	Услуги по договору управления и содержания общего имущества МКД <i>ООО "Хабстройкомплекс"</i>	353211,39	4 046 911,48	4 046 911,48	0,00
2	Услуги <i>ООО "СИТИ ЛИФТ"</i>	14000,00	168 000,00	168 000,00	0,00
3	Услуги <i>ООО "ИТК "Диагностика и контроль"</i>	2334,56	28 014,72	28 014,72	0,00
4	Услуги по страхованию ПАО СК <i>"РОСГОССТРАХ"</i>	75,00	900,00	3 000,00	2 100,00
5	Услуги связи и почты, копирования	1200,00	14 400,00	14 045,82	-354,18
6	Услуги <i>ООО "Жилищная инициатива" -Аварийное обслуживание</i>	6487,94	77 855,28	77 855,28	0,00
7	Услуги <i>ООО "Гранд автоматика"</i>	3000,00	36 000,00	0,00	-36 000,00
8	Услуги <i>ООО "Алькад Восток"</i>	763,42	9 161,04	9 160,96	-0,08
9	Услуги банков России	3500,00	42 000,00	40 433,97	-1 566,03
10	Услуги <i>ИП Бочко А. И.</i>	6625,00	79 500,00	78 660,00	-840,00
11	Услуги по страхованию ПАО СК <i>"РОСГОССТРАХ"</i>	1391,67	16 700,04	16 700,00	-0,04
12	Услуги МУП "РКЦ"	4800,00	57 600,00	57 576,96	-23,04
13	Услуги <i>ООО "Имана-ДВ"</i>	14100,00	169 200,00	169 200,00	0,00

2. Расходы ТСЖ на текущий ремонт в 2024 году составили – 1 303 549,05 рублей, в том числе:.

№ п/п	Наименование работ по текущему ремонту 2024 год	План на 2024 год (руб.)	ФАКТ за 2024 год (руб.)	Отклонение
1.	Ремонт фасада, крылец и пандусов, без материалов.	500 000,00	489450,00	Планировали ремонт только 1 и 2 подъездов. Отремонтировали все 4 подъезда.
2.	Материалы для производства работ		179 793,81	
3.	Покрытие крылец и пандусов резиновой крошкой.		200000,00	
3	Т.Р. Системы отопления, ГВС, ХВС и канализации, электроснабжения, в том числе:	70 000,00	248603,28	
3.1	Материалы для работ по текущему ремонту систем ХВС, ГВС		116276,52	Фитинги для ремонта пластиковых труб покупались на заказ из Москвы. Закупили с запасом на будущее.
3.2	Замена автоматики станции подкачки ХВС		80000,00	
3.3	Замена циркуляционного насоса на системе ГВС		8686,00	
3.4	Замена светильников 4 подъезд 9 шт (площадка), уличных светильников, датчиков движения.		16359,90	
3.5	Ремонт ГВС в кв. 38,75,83,87 в подвале и на тех этаже.		51000,00	
3.6	Возмещение собственниками затрат на материалы и работы в квартирах.		-41560,00	
4	Т.Р. Благоустройство территории и подъездов, в том числе:	34 000,00	26103,58	
4.1	Окраска металлических оградок клумб, решеток в приемки, крышек окон со стороны офисной части.		19106,58	
4.2	Очистка снега		7000,00	
5	Т.Р. Лифтовое оборудование (Окраска кабин)	120 000,00	0,00	
6	Т.Р. Ремонт ворот (профилактика перед зимней эксплуатацией), замена шлагбаума.	100000,00	0,00	
	ИТОГО	1 050000,00	1 303549,05	+253549,05

Перерасход средств на текущий ремонт в 2023 году –**249 995,94 рублей.**

Остаток средств на 2024 год по статье «текущий ремонт» составляет - 810597,52 рублей.

Перерасход средств на текущий ремонт в 2024 году – 253549,05 рублей.

Экономия на содержание МКД в 2024 году --**36683,37 рублей.**

Получено доходов от сдачи в аренду больше чем планировали на --- **36781,18 рублей.**

Экономия по коммунальным услугам –**553 498,06 рублей.**

Остаток средств на 2025 год по статье «текущий ремонт» составляет – 1 213183,08 рублей.

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.

В 2024 году по рекомендации членов ревизионной комиссии размещены денежные средства Спецсчета капитального ремонта на депозит, при этом получена сумма дохода **951 248,07 руб.**

Проценты по расчетному счету **112 576,59 руб.**

Доходы от начисленных пени в 2024 году составили **18862,11 руб.**

Сумма задолженности собственников за 12 месяцев 2024года составила – 2 365 303.10 рублей (с учетом начислений за декабрь 2024 года).

Длительная задолженность собственников:

Гинчук М.В. кв..№ 74 - 116 751.32 руб.

Лозинская А.А. кв.№ 115 – 70 530.35 руб. (оплачена в марте 2025г.)

Парфенова Г.В. № 70 – 43 545.45 руб.

Федоров Сергей кв..№ 19 - 122 235.30 руб.

Смолянская Любовь Андреевна, кв.45 - 75 780.60 руб.

Дебиторская задолженность за 12 месяцев 2024 года уменьшилась на 592 825,74 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 2024 году составили – 808 814 ,98 руб. в том числе:

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость по договору в месяц (руб.)	Итого за 2024 год по договору	Предъявлено к оплате за 2024 год (руб.)	Оплачено за 2024 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	65 664,00	65 664	из 40 шт. без оплаты 11 шт. (не имеют кладовок в подвале дома)
1.2	Земельные участки под гаражи	5*500	30 000,00	30 000,00	35 000,00	
1.3	ООО «Компания ГАУ». Земельный участок под киоск- магазин	2 000,00	24 000,00	24 000,00	18 000,00	
1.4	ИП Ордынский. Земельный участок под киоск-вода "Корфовская"	2 500,00	30 000,00	30 000,00	32 500,00	
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	11 000,00	
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	2 570,40	30 844,80	30 844,80	30 844,80	
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	30 000,00	
1.11	ООО «ИМАНА-ДВ» Размещение кабеля ВОК	1 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	
1.12	ООО «Востоккладсервис» 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	37 000,00	
1.14	Антонюк А. Е. Аренда части	7 380,00	88 560,00	88 560,00	88 560,00	

	технического этажа (в 4 подъезде)					
1.15	Аренда фасада под рекламу "Мир упаковки"	15 000,00	180 000,00	120 000,00	120 000,00	Договор расторгнут с 01.08.24
1.16	ООО «ЮНИЛАБ». Аренда фасада под рекламу.	3600,00	41580,00	41580,00	43 740,00	
1.17	Д/с "Дети звезды" Аренда фасада под рекламу.	3 000,00	36 000,00	37 000,00	33 000,00	
1.18	ТСЖ Геолог (разовые начисления)			21 335,95	21 335,95	Продали остатки материалов
1.19	ТСЖ Кедровая падь (разовые начисления)			2 731,53	2 731,53	Продали остатки материалов
2.	Пени			18862,11	18862,11	
	ИТОГО				808 814,98	
	Справочно: проценты банка по расчетному счету				112 576,59	

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 в общей квитанции за оплату коммунальных услуг и содержание жилья.

Плата за аренду этажных мусоропроводных площадок 29 шт. так же начисляется в 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 31.12.2024 года составил – 2 733 104,94 руб.

2. Денежные средства на капитальный ремонт размещены на специальном счете на 31.12.2024г. в сумме – 10 592 011,34 руб. В 2024 году за счет средств капитального ремонта была произведена замена розлива ХВС в подвале на сумму – 1 398 000 рублей.

В 2024 году по рекомендации членов ревизионной комиссии размещены денежные средства Спецсчета на депозит, при этом получена **сумма дохода 951 248,07 рублей**.

3. Оплата коммунальных платежей

Оплата коммунальных платежей проводится через расчетный счет.

4. Расчеты с поставщиками услуг:

Начислено за услуги за 2024 г. – 14 864 241,35 рублей

Оплачено за услуги за 2024 г. – 14 735 064,97рублей (с учетом кредиторской задолженности за 2023 год).

Кредиторская задолженность Поставщикам услуг за 12 месяцев 2024 года увеличилась по сравнению с задолженностью на начало года и составила 871761,99 рублей.

5. Сумма задолженности собственников за 12 месяцев 2024года составила – **2 365 270,60 руб.**(с учетом начислений за декабрь 2024 года).

Вопрос о взыскании задолженности на заседаниях Правления ТСЖ не ставился.

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

6. На счетах бухгалтерского учета на 31.12.2024 года задолженность бюджета составляет (аванс)-4939,45 рублей.

Ревизионной комиссией рекомендовано:

1. В целях исключения перерасхода средств на текущий ремонт (2022 год -286 509,11 руб., 2023 год - 249995,94 руб.) вопрос об увеличении сметы выносить на общее собрание собственников.

Так как, Управляющая компания (далее УК) всего лишь подрядчик, которого жильцы-работодатели наняли для выполнения минимального стандартного перечня работ: чинить в доме общие трубы, «латать» крышу, убираться в подъездах и дворах, менять лампочки на лестничных площадках и прочее. Аккумулируя у себя собираемые денежные средства, УК не имеет ни малейшего права распоряжаться ими самостоятельно, не учитывая мнение всех жильцов. Единоличное принятие решения не допускается, то есть необходимо созывать общее собрание собственников, на котором будут определены цели расходования дополнительных средств.

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).

Подпись :

Логвинова О.А.