

**Заключение Ревизионной комиссии**  
**о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Янтарный»,**  
находящегося по адресу Москва, ул. Лавочкина д. 34, д.34 корп.1  
**за период 01.01.2022-31.12.2022**

**Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Янтарный» в составе:**  
Бурова Е.И., Кольцова А.В. руководствуясь Жилищным Кодексом РФ (ст.45-48, ст. 144-147) и уставом ТСЖ «Янтарный» (ст. 14.7), и на основании ст. 150 ЖК РФ и ст. 14.7 устава ТСЖ провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 год.  
В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла Лопухова Ольга Олеговна.  
Обязанности главного бухгалтера выполняла Кузнецова Елена Николаевна.

Предметом анализа и проверки РК были следующие документы:

Использовались и анализировались следующие материалы:

- учредительные и регистрационные документы;
- протоколы заседаний Правления за период с января 2022 года по декабрь 2022 года;
- протокол общего собрания членов ТСЖ (№1 от 30.05.2022), протокол общего собрания собственников помещений д.34 (№1 от 30.05.2022), протокол общего собрания собственников помещений по д.34 корп.1 (№1 от 30.05.2022);
- трудовые договоры с сотрудниками, документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и прочие договоры действующие в 2022 году;
- первичные документы, а именно: акты выполнения работ, товарные накладные и прочие документы по приобретению основных средств и запасов;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за 2022 год.

**Оценка работы бухгалтерии**

1. Начисление обязательных платежей собственникам жилых, нежилых помещений, а так же собственникам машиномест производится своевременно и в соответствии со ставками на техническое обслуживание, утвержденными общим собранием членов ТСЖ и общим собранием собственников ТСЖ (содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на управление комплексом). Своевременно начисляются обязательные платежи по водопотреблению и водоотведению, ежемесячно сдаваемым по показаниям водосчетчиков или нормативами и действующим тарифам, утвержденными Постановлением Правительства Москвы от 03.12.2019 № 1596-ПП
2. Своевременно начисляется и выплачивается заработная плата сотрудникам и все необходимые налоговые платежи в бюджет.
3. Своевременно и в полном объеме оплачиваются все выставленные счета за использование коммунальных ресурсов.
4. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, в установленные сроки проводится инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей и инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и

кредиторами.

5. Бухгалтерская и налоговая отчетность сдавалась в контролирующие органы без нарушения сроков.
6. Документооборот в Товариществе соответствует масштабам деятельности организации.
7. Бухгалтерский и налоговый учет организован в соответствии с действующим законодательством и принятой учетной политикой. Принятую систему бухгалтерского учета можно считать в целом эффективной и обеспечивающей возможность подготовки достоверной бухгалтерской и налоговой отчетности а также позволяющей сделать комиссии правильные выводы на ее основе.
8. Все доходы и расходы отражены в бухгалтерском учете в полном объеме.

Ревизионная комиссия по результатам проведенной проверки рекомендует оптимизировать процесс обработки финансовой/бухгалтерской информации, для чего предлагает внедрение в бухгалтерии современных методов автоматизации бухучета с использованием сил программистов, в том числе для написания персонализированных для ТСЖ программ. Это не только снизит вероятность рутинных ошибок, ускорит процесс учета, разрешит оперативно и в любых разрезах формировать финансовые отчеты, но и позволит оценивать текущую ситуацию и быстро на нее реагировать, а также даст возможность уменьшить число сотрудников, занятых в бухгалтерии.

**Динамика Остатков на счетах ТСЖ «Янтарный»  
на 31.12.2021 г и на 31.12.2022 г.**

<b>Наименование банка</b>	<i>Остатки денежных средств На 31.01.2021 руб. коп.</i>	<i>Остатки денежных средств На 31.01.2022, руб. коп.</i>
ВТБ р/сч. (для обслуживания спец/счетов)	9 128,0	11 300,00
ВТБ спец/сч. (ул. Лав., д. 34, корп.1) Депозит	9 601 823,02	15 460 110,22
ВТБ спец/сч. (ул. Лав., д. 34) Депозит.	20 732 199,51	15 314 196,68
Филиал №7701 Банка ВТБ р/сч (субсидии)	18 400	0,00
СМП корпоративный счет	10 710,0	5 513,0
СМП дополнительный счет	173,40	173,40
СМП Депозит	2 000 000	3 000 000
СМП р/сч	4 016 543,92	2 436 288,65
<b>Итого:</b>	<b>36 388 977,85</b>	<b>36 227 581,95</b>

Из приведенной таблицы можно сделать следующие выводы:

- общий остаток денежных средств по сравнению с прошлым годом уменьшился на 161 395,9

рублей

- основные денежные суммы – это накопления на капитальный ремонт, которые размещены на депозитных счетах с целью получения дополнительного дохода. Сумма дополнительно полученных денежных средств на депозитном счета в 2022 году по дому Лавочкина, дом 34 составляет – 760 744,66, по дому Лавочкина, 34, корп. 1 – составляет 950 654,38 рубля. Данный доход будет использован в качестве дополнительного источника финансирования работ по капитальному ремонту.

### Анализ исполнение сметы 2022 года

#### Расходная часть

Расходы ТСЖ состоят из следующих направлений:

1. На содержание и ремонт общедомового имущества комплекса запланировано израсходовать 44 007 569,64 рублей, фактический расход составил 42 947 367,38 рублей. Экономия составила 4 264 919,70 рублей, в том числе по следующим статьям затрат:

Система видеонаблюдения и управления доступом – 15 735,32 руб.

Лифты – 53 300,75 руб.

Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) – 240 353,54 руб.

Система электроснабжения – 629 249,35 руб.

Система горячего и холодного водоснабжения – 10 544,16 руб.

Система пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления – 48 276,12 руб.

Содержание службы эксплуатации – 89 792,64

Служба по содержанию общедомового имущества и придомовой территории – 2 421 927,01 руб.

Прочие расходы – 16 000 руб.

Накладные расходы ТСЖ – 492 828,14 руб.

Расходы на персонал - 8 537,51 руб.

Электроэнергия на СОИ – 238 374,17 руб.

Вместе с тем имеется перерасход в сумме 4 269 304,41 рубль по следующим статьям затрат:

Текущий ремонт и содержание общедомового имущества – 2 957 805,76 руб.

Непредвиденные расходы – 1 311 498,65 руб.

Помимо основным видом деятельности ТСЖ «Янтарный» имеет право заниматься предпринимательской деятельностью. В частности иметь доход от сдачи в аренду нежилых помещений и коммерческих машиномест паркинга.

Всего доходов от предпринимательской деятельности в 2022 году поступило 6 246 670,18 руб., из них доход от сдачи в аренду нежилых помещений и прочий доход (3 803 440,18 руб.), коммерческих машиномест в паркинге (2 443 230, руб.).

Из дополнительных доходов произведены следующие расходы паркинга в сумме 1 638 107,87 руб., из них:

- Установка противопожарных штор в паркинге в соответствие с техническим

регламентом «О требованиях пожарной безопасности» ФЗ № 123 от 22.07.2008 – 1 119 002,40 руб.

- Текущий ремонт паркинга – 416 735,26 руб.
- Перерасход на электроэнергию паркинга -95 103,70 руб.
- Перерасход на тепловую энергию паркинга – 7 266,51 руб.

**2. Непредвиденные расходы** запланированы в размере **2 150 000 руб.**, фактически израсходовано **3 461 498,65 руб.** Перерасход составил **1 311 498,65 руб.**

Непредвиденные расходы состоят из следующих видов затрат: ремонт двух участков главного фасада дома 34, усиление защитных тоннелей входных групп, прочистка вентиляционных коробов чердачных помещений, ремонт и гидроизоляция кровель по заявлениям жителей о протечке, установка велопарковки на территории комплекса, возмещение ущерба по исполнительным листам, списание убытка прошлых лет, госпошлина за рассмотрение дел в судах.

**3. Расходы на персонал** запланированы в размере **7 655 760,00 руб.** фактически - **7 647 222,49 руб.** Экономия составила **8 537,51 руб.**

**4. Расходы на электроэнергию на ОДН** запланированы **4 700 000 руб.** фактически - **4 461 625,83 руб.** Экономия составила – **238 374,17 руб.**

**Расходы на электроэнергию паркинга** запланированы **385 000,00 руб.** фактически **480 103,7 руб.**, перерасход на паркинг составляет – **95 103,70 руб.**

**5. Тепловая энергия на паркинг** запланировано – **350 000 руб.**, фактически – **357 266,51 руб.** Перерасход составил – **7 266,51 руб.**

Ревизионная комиссия обращает внимание что в 2022 г. экономия технического персонала, а именно дворников и разнорабочих составила **1 801 807.00 руб.**

Данная экономия не является целесообразной. Необходимо создавать материальные стимулы, направленные на повышение качества работы и культуры обслуживания собственников недвижимости.

#### **Доходная часть.**

Доходная часть ТСЖ складывается из сдачи в аренду нежилых помещений, коммерческих машиномест паркинга и процентов от размещения денежных средств ТСЖ на депозитных счетах в банках. По сравнению с 2021 г. (**6 272 569,77 руб.**) доходы увеличились на **25 899,59 рубля.**

Доходная часть составила за 2022 год **6 246 670,18 руб.**

Структура доходов от предпринимательской деятельности за 2022 год:

- доходы от хозяйственной деятельности – **603 978,64 руб.**
- доходы от сдачи имущества в аренду и оказание прочих услуг ул. Лавочкина дом № 34 – **3 199 461,54 руб.**
- доходы паркинга – **2 443 230,00 руб.**

**1. Активно ведется работа по взыскиванию долгов:**

За 2022 год подано 16 исков/приказов к неплательщикам на общую сумму **2 283 383 руб.**

Взыскана задолженность по судебным производствам на сумму **363 442 руб.**

Отдано судебным приставам на взыскание **8** дел на общую сумму **991 213 рублей**, всего в исполнительном производстве находится **25** дел на общую сумму **3 994 410,00 рублей**.

В судах на разных стадиях процесса находится **6** дел на сумму **1 127 468,00 рублей**.

**2. Долги по коммунальным платежам на 31.12.2022 г. составили:**

- по дому 34 – **8 809 029,23 рубля** (на 31.12.2021 – **8 115 869,85 руб.**);
- по дому 34 корпус 1 – **2 121 839,45 рублей** (на 31.12.2021 - **1 864 168,90 руб.**)
- паркинг **562 425,60 рублей**, (на 31.12.2021 – **623 184,15 руб.**)

**Долги по платежам на капитальный ремонт на 31.12.2022 г составили:**

- по дому 34 – **1 811 666,92 рубля**, (на 31.12.2021 – **1 649 867,36 руб.**)
- по дому 34 корпус 1 – **474 455,54 рубля**, (на 31.12.2021 - **524 695,53 руб.**).

**Анализ расходования средств из взносов на капитальный ремонт**

Расходование средств на проведение капитального ремонта дома Лавочкина, 34 одобрено и производилось согласно решения Общего собрания собственников по следующим направлениям:

Направлено средств всего – **20 128 075,6 рублей**, в том числе:

- капремонт-замена лифтового оборудования с вводом в эксплуатацию Лавочкина, дом 34, подъезд 1 – **8 307 391,68 руб.** (Протокол годового собрания собственников №1 от 21.06.2021, вопрос 2)
- капремонт – замена лифтового оборудования Лавочкина, дом 34, подъезд 6 - **10 981 294,92 руб.** (Протокол годового собрания собственников №1 от 30.05.2022, вопрос 2);
- капремонт внутридомовых систем дымоудаления – **839 389,00 руб.** (Протокол годового собрания собственников №1 от 21.06.2021, вопрос 2).

Расходование средств на проведение капитального ремонта по адресу Лавочкина, дом 34, корп.1 Общим собранием собственников данного дома было не принято, поэтому капитальный ремонт не проводился.

Неиспользованные средства размещены на депозитных счетах банков для получения дополнительного дохода на капитальный ремонт. Всего дополнительно получено денежных средств за размещение на депозитных счетах капитального ремонта составило -1 711 399,04 рубля, в т.ч. по дому Лавочкина, 34 – 760 744,66 руб., по дому Лавочкина, 34, корп.1 – 950 654,38 рубля.

### **Вывод:**

Смета исполнялась без нарушений. Соблюдались основные направления расходования средств ТСЖ. Злоупотреблений и нарушений законодательства не выявлено.

Проведены почти все запланированные мероприятия по важным направлениям по содержанию, ремонту и обновлению изношенного имущества общего пользования.

Оплата подрядчикам и ресурсоснабжающим организациям проводилась полностью и в установленные сроки.

### **Анализ организационно-управленческой работы в ТСЖ**

Управление комплексом возложено на Правление, состоящее из 10 человек под руководством Председателя Лопуховой О.О.

Штат сотрудников почти полностью сформирован. Службы эксплуатации и благоустройства работают слаженно, нехватка дворников и уборщиц не сказывается на качестве выполняемых работ. Однако, следует отметить, что возникающие текущие и плановые работы исполняются быстро и качественно, иногда в авральном режиме.

### **Анализ оформления трудовых отношений с сотрудниками**

В 2022 году не вносились изменения в штатное расписание. Утверждено приказом Председателя Правления 11.01.2021 года на 24 штатные единицы. Реально работали в штате ТСЖ **23 человека** по состоянию на 31.12.2022.

Кроме того по договорам возмездного оказания услуг в 2022 году работали еще **34 человека** (консьержки, дворники, уборщицы).

Итого в 2022 году обслуживали комплекс **61 человек, в т.ч. 4 человека – уволенные.**

Проверены наличие и правильность оформления соответствующих документов. В результате установлено:

- договоры с сотрудниками оформляются в соответствии с трудовым законодательством, - для каждой позиции имеются должностные инструкции,
- последняя редакция штатного расписания произведена в соответствии с Приказом №1 от 11.01.2021,
- приказы о приеме на работу, об отпусках, об увольнении, о поощрении, о сверхурочных работах оформлялись в соответствии с требованиями законодательства, отметки об ознакомлении сотрудниками с тем или иным приказом наличествуют.

### **Резюме анализа качества ведения делопроизводства:**

Учет документооборота и делопроизводство в целом ведется в соответствии с общепринятыми нормами и правилами и находится в удовлетворительном состоянии.

Документация систематизирована, структурирована и оформлена в соответствии с правилами делового документооборота.

Оптимизирован доступ к информации, содержащейся в деловых бумагах.

Помимо традиционных методов учета документов и информации на бумажных носителях также используется возможность ведения данной работы в электронном виде, в том числе, с применением сводных электронных таблиц.

### **Анализ работы с реестрами на бумажных носителях**

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу ул. Лавочкина, д.34, поддерживается и обновляется в постоянном режиме. Актуальная на текущий момент версия данного документа датирована 30.12.2022. Кол-во

собственников 611 чел., площадь 56 396,60 м<sup>2</sup>.

2. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу ул. Лавочкина, д.34 корп.1, поддерживается и обновляется в постоянном режиме. Актуальная на текущий момент версия данного документа датирована 30.12.2022. Кол-во собственников 257 чел., площадь 19 263,40 м<sup>2</sup>.
3. Реестр собственников помещений в подземном паркинге, находящемся по адресу ул. Лавочкина, д.34 соор.1, поддерживается и обновляется в постоянном режиме. Актуальная на текущий момент версия данного документа зарегистрирована 30.12.2022. Кол-во собственников 292 чел., площадь 4 602,30 м<sup>2</sup>.
4. Реестр членов ТСЖ «Янтарный» поддерживается и обновляется в постоянном режиме. Актуальная на текущий момент версия данного документа датирована 30.12.2022. Количество членов ТСЖ 565 чел.

### **Периодичность проведения заседаний Правления и оформление протоколов заседаний**

По результатам проверки протоколов заседаний Правления установлено, что за проверенный период, заседания Правления проводились регулярно, состоялось 12 рабочих встреч, что отражено в протоколах, составленных с соблюдением принятой формы.

### **Информационная прозрачность деятельности Правления и организация работы с интернет порталами**

Существующий сайт ТСЖ34.РФ функционирует как основной источник информации о деятельности ТСЖ, информация актуализируется регулярно.

Во исполнение предписаний ЖК РФ и контрольных органов для ТСЖ в связи с обязательным переходом на электронную систему документооборота и для отражения финансово-хозяйственной деятельности на электронных порталах ЖКХ («ГИС ЖКХ», «Дома Москвы») был предпринят ряд мер по организации этого процесса.

В 2022 году сотрудниками соответствующих подразделений продолжена работа по ведению электронных порталов, обязательных государственных интернет ресурсов. Установлено, что электронные порталы заполняются полностью, своевременно и качественно.

Часть опций ГИС ЖКХ для конечных пользователей до сих пор не активирована, часть работает со сбоями. Соответствующие рекомендации и замечания переданы председателю Правления ТСЖ.

Организованный по инициативе Правления телеграмм-канал для жителей «Янтарного» работает активно, помогая оперативно разрешать многие возникающие текущие проблемы и задачи, включая задачи безопасности, хозяйственной деятельности и организации жизни в комплексе. Однако стоит отметить, число подписчиков все еще невелико. Это обусловлено как низкой социальной активностью жителей комплекса, так, вероятно, и недостаточной информированностью их о существующей возможности непосредственно принимать участие в общем деле наведения и поддержания порядка и достойных условий для жизни в «Янтарном», используя данный информационный канал.

### **Работа с договорами**

В ходе проверки ведения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в части исполнения сметы по оплате работ, услуг поставщикам и подрядчиками по исполнению работ

по содержанию комплекса, обеспечению жизнедеятельности комплекса в целом и управленческого аппарата ревизионная комиссия пришла к заключению, что договора ведутся в соответствии с правилами бухгалтерского учета и делопроизводства. Оплаты работ и услуг производятся без нарушения сроков, указанных в договорах. Выполнение работ услуг по договорам подтверждаются подписанными Актами приемки, выполнения работ с обеих сторон.

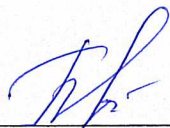
В целом учет и синхронизация договоров с поставщиками и подрядчиками ведется в полном объеме.

Во избежание перерасхода денежных средств запланированных в смете доходов и расходов на 2023 год по отдельным статьям, рекомендовать Правлению ТСЖ производить внутренний контроль за исполнением сметы не реже одного раза в полгода в течение отчетного финансового года.

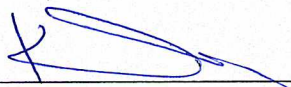
### **Заключение Ревизионной Комиссии**

Основываясь на результатах проведенной проверки, Ревизионная комиссия делает вывод, что действующее Правление и его председатель в лице Лопуховой О.О. с задачами, связанными с управлением и эксплуатацией «Янтарного», справляются удовлетворительно.

Члены РК



Бурова Е.И



Кольцова А.В.



**Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «Янтарный»**  
находящегося по адресу Москва, ул. Лавочкина д. 34, д.34 корп.1, д.34 соор.1,  
**о смете доходов и расходов на 2023 год,**

**Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Янтарный» в составе:**

Бурова Е.И., Кольцова А.В., руководствуясь Жилищным Кодексом РФ (ст.45-48, ст.144-147) и уставом ТСЖ «Янтарный» (ст.14.7), и на основании ст. 150 ЖК РФ и ст. 14.7 устава ТСЖ проанализировала предлагаемые к утверждению общим собранием членов ТСЖ «Янтарный» проект сметы доходов и расходов и размеры обязательных платежей и взносов на 2023 год и представляет общему собранию членов товарищества следующее заключение:

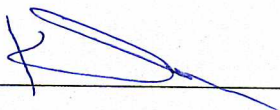
1. Все цифры расходной части таблицы экономически и документально обоснованы, имеются в наличии проектные сметы на весь перечень основных работ и статей, включенных в бюджет на 2023 год. Планы ремонтно-эксплуатационных работ согласованы со службой эксплуатации и потенциальными подрядными организациями.
2. Объемы расходных материалов, инвентаря и прочего необходимого оборудования, включая материалы для поддержки озеленения, рассчитаны на основе реального потребления в предыдущие периоды.
3. Суммарно на содержание и ремонт общедомового имущества в 2023 год запланирован бюджет, увеличенный по отношению к 2022 году на 1,24 %, что составляет 736 232,70 руб.

При этом надо отметить разнонаправленные тенденции наряду с повышением сумм по ряду статей расходов, так же заложено понижение затрат на отдельные составляющие этих статей или иные разделы проекта сметы.

Члены РК



Бурова Е.И



Кольцова А.В.