

**Заключение Ревизионной комиссии  
о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Янтарный»,  
находящегося по адресу Москва, ул. Лавочкина д. 34, д.34 корп.1  
за период 01.01.2023-31.12.2023**

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

Аболонкова Е.Ю., Головцов А.В., руководствуясь Жилищным Кодексом РФ (ст. 144-152) и на основании ст. 14.10 Устава ТСЖ провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 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 2023 года по декабрь 2023 года;
- протокол общего собрания членов ТСЖ (№ 1 от 13.06.2023), протокол общего собрания собственников помещений д. 34 (№ 1 от 13.06.2023, № 2 от 03.10.2023), протокол общего собрания собственников помещений по д. 34, корп.1 (№ 1 от 13.06.2023);
- трудовые договоры с сотрудниками, документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и прочие договоры действующие в 2023 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 2023 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.

**Несмотря на наличие регулярно обновляемой автоматизированной системы ведения учёта 1С, ряд операций по составлению отчётности приходится выполнять вручную. Что сопряжено как с дополнительными трудозатратами, так и с риском ошибок. Рекомендуются активнее изучать возможности и внедрять средства дальнейшей автоматизации ведения учёта.**

#### **Анализ исполнения сметы доходов и расходов за 2023 год**

Совокупные расходы составили 59 748 899 руб. по сравнению с утверждённой суммой расходов 59 555 562 руб. Таким образом, перерасход равен 191 337 руб.

Наиболее значительное превышение над утверждённым уровнем расходов зафиксировано по Разделу II «Непредвиденные расходы», пунктам 8.10. «Ремонт общедомового имущества и стройматериалы», 3.2. «Ремонт и запчасти лифтов», 4.2. «Ремонт и запчасти ИТП», 8.8. «Озеленение» и 8.5. «Хозинвентарь и расходные материалы, инструменты».

Это было отчасти компенсировано экономией по зарплате управляющего персонала, уборщиц, диспетчеров, сантехников и электриков, расходам на запчасти для системы электроснабжения, технике по благоустройству и её ремонту.

**Непредвиденные расходы (Раздел II без учёта паркинга) составили 3,86 млн. руб. вместо заложенных в смете 2,5 млн. руб.** К данному разделу также корректно было бы дополнительно отнести 231 тыс. руб. выплаченной по суду компенсации за заливание квартиры. Таким образом, **реальный перерасход по Разделу II без паркинга составил 1,59 млн. руб.** Его полностью можно объяснить затратами на **ремонт стилобата в сумме 2,6 млн. руб.** Данные затраты можно было бы значительно сократить при более жёстком контроле расценок на ряд выполненных работ. Так, в Сметном расчёте и Акте о приёмке выполненных работ по форме КС-2 к договору №10Нов/23 от 25.08.2023 с ИП «Другов Антон Андреевич» на выполнение работ по ремонту кровли нежилых помещений стилобатовой части дома 34 работа по устройству цементно-песчаной стяжки оценена в **4 041,4 руб. за квадратный метр, при рыночных расценках по городу Москве не более 900 рублей за кв.м.** из всех открытых источников (например, m2remonta.ru, remontov.top, rumonolit.ru, montajspetsstroy.ru и т. п. - с полной подборкой более 30 примеров можно ознакомиться по запросу в РК). При этом фото-и/или видеоматериалы, подтверждающие факт реального выполнения работ по устройству данной стяжки, не были предоставлены, несмотря на неоднократные запросы члена

Ревизионной Комиссии. Стоимость работ по монтажу плитки в рамках того же договора составила 4 500,65 руб. за кв. м., при средних рыночных ценах по Москве порядка 1 000 руб. за кв. м. Аналогичная ситуация с расценками на устройство рулонного покрытия и демонтаж плитки. Таким образом, при использовании рыночных расценок ТСЖ могло бы **экономить более миллиона рублей**, которые можно было бы использовать для ремонта помещений или на другие насущные нужды Жилого Комплекса.

Рекомендуется провести переговоры с подрядчиками о компенсации вышеописанных переоплат. В случае отрицательного результата — отказаться от дальнейшего сотрудничества с данными лицами. В дальнейшем при планировании ремонтных работ — более внимательно и активно подходить к выбору подрядчиков и контролю расценок, обеспечивая максимальную конкурентность процедуры.

Непредвидимость работ по ремонту стилобата сама по себе вызывает сомнения, поскольку его состояние можно было наблюдать далеко не один год. При заблаговременном планировании физический объём и стоимость данных работ, вероятно, были бы значительно меньше. Что ещё более важно, их **можно и нужно было бы профинансировать за счёт отчислений на капитальный ремонт**, не нагружая ставку ТО. Стоимость данных работ (2 млн. рублей) сильно превышает лимит полномочий Правления по осуществлению расходов за пределами утверждённой Сметы.

Отклонение от утверждённой сметы по Разделу II (1,59 млн. руб.) более, чем втрое превышает лимит полномочий Правления по использованию денежных средств ТСЖ сверх сметы (500 000 рублей — пункт 12.4. Устава ТСЖ). Хотя совокупное превышение сметы (191 337 руб.) укладывается в данный лимит, целесообразно соблюдать его и применительно к отдельным статьям расходов. Иначе пропадает сам смысл составления сметы, - иначе можно было бы просто утверждать одну общую сумму расходов на год, что вряд ли разумно.

Расходы по п. 8.10. (Ремонт общедомового имущества и стройматериалы) составили 2,71 млн. руб. вместо запланированных 2,3 млн. Ещё 2,4 млн. руб. профинансировано за счёт доходов дома 34. Перерасход можно объяснить работами по ремонту столбов на стилобате стоимостью 759 тыс. руб., выполнение которых не ожидалось при формировании сметы на 2023 год. Данный перерасход мог быть значительно меньше при более жёстком контроле расценок на отдельные работы по вышеупомянутому ремонту. Так, в Смете к договору подряда № 12/Л34 от 14.06.2023 с ИП Иванова Д.В. на ремонт столбов (дворовая территория и над въездом в паркинг) **цена за работы на стилобате по «штукатурке цементно-песчаной штукатуркой в 2 слоя» установлена на уровне 8 000 рублей за квадратный метр**, что как минимум в 4 раза превышает рыночными расценками на ту же работу во всех открытых источниках. Соответственно, при использовании рыночных расценок **перерасход по п. 8.10. был бы меньше как минимум на 240 000 рублей**. Как и в случае с ремонтом кровли стилобата, рекомендуется провести переговоры с подрядчиками о компенсации вышеописанных переоплат. И в дальнейшем внимательнее контролировать соответствие расценок рыночным уровням ещё на стадии заключения договоров.

Перерасход по пункту 3 (Лифты) в сумме 436 тыс. руб. (569 тыс. руб. с учётом авансов) сложился, в основном, в результате незапланированной замены кабеля системы видеонаблюдения на 317 тыс. руб. (ввиду опасности эксплуатации изначально установленного кабеля) и напольного покрытия, пришедшего в негодность при испытаниях лифта. Данных расходов, вероятно, можно было бы избежать при корректной приёмке лифтов в

эксплуатацию, а также компенсировать их за счёт поставщика и/или эксплуатирующей организации.

Перерасход по пункту 4 (Индивидуальный тепловой пункт) в размере 282 483 руб. объясняется необходимостью незапланированной замены насоса ввиду его выхода из строя.

Перерасход по п. 8.8. (Озеленение) в сумме 265 765 руб. произошёл из-за ошибочного выбора посадочного материала, который в результате пришлось закупать повторно. Для исключения таких ситуаций в будущем ответственный за данную функцию сотрудник заменён на другого.

Перерасход по п. 8.5. (Хозяйственный инвентарь) в сумме 192 751 руб. объясняется увеличенной потребностью в инвентаре и расходных материалах из-за погодных условий.

Перерасход на Программное обеспечение (пункт 10.15) в сумме 173 776 руб. объясняется ошибкой планирования, которая учтена при составлении Сметы на 2024 год.

Экономия по пунктам 1 (Служба эксплуатации) в размере 243 тыс. руб. и 6 (Система холодного и горячего водоснабжения) в размере 141 тыс. руб. связана, в основном, с уменьшением выплат персоналу в периоды болезни сотрудников. Экономия по п. 5 (Система Электроснабжения) в сумме 630 тыс. руб. также объясняется меньшими потребностями в запчастях, чем ожидалось при составлении Сметы.

Расходы по пункту 2 (Система видеонаблюдения и управления доступом) частично перешли на 2024 год через выплату авансов в сумме 675 тыс. руб. С учётом этого, их размер близок к запланированному.

Юридические расходы (п. 10.13.) реально составили 305 тыс. руб., по сравнению с запланированными 350 тыс. руб. По данной статье также учтена выплата компенсации за заливание квартиры в сумме 231 тыс. руб., которую корректнее было бы отнести к «Непредвиденным расходам».

К «Непредвиденным расходам паркинга» отнесены 1 240 962 руб., которые, по сути, являются расходами на ремонт паркинга, однако не были предусмотрены в качестве таковых при составлении сметы на 2023 год. Расходы на тепловую энергию для паркинга составили 619 712 руб., при плановом уровне 300 000 руб. Превышение связано с переходом на расчёт по показаниям приборов учёта, которые до 2023 года не были введены в эксплуатацию, и оценка расхода на теплоэнергию ранее осуществлялась экспертным методом. Как непредвиденные расходы паркинга, так и превышение по расходам на теплоэнергию были профинансированы за счёт доходов паркинга

### *Доходная часть Сметы*

Доходы ТСЖ складываются из поступлений от сдачи в аренду нежилых помещений, коммерческих машиномест паркинга и процентов от по банковским депозитам.

Совокупный размер доходов за 2023 год составил **6 645 744 руб.** - на 6,4% выше, чем по сравнению с 2022 годом. Прирост объясняется увеличением доходов от паркинга и

повышением ставок по депозитам, при небольшом сокращении поступлений от аренды в связи с уходом арендаторов. По сравнению с **плановым уровнем 5 742 217 руб. превышение** доходов составило **903 527 руб.**

Структура доходов ТСЖ за 2023 год:

- хозяйственная деятельность (проценты по депозитам) – **629 790 руб.**
- сдачи имущества в аренду и оказание прочих услуг по дому № 34 – **2 877 954 руб.**
- доходы паркинга – **2 938 000 руб.**

Основная часть доходов (**5 268 418 руб.**) использована для **финансирования расходов по ремонту общедомового имущества (2 400 000 руб.) и паркинга (1 240 962 руб.),** а также оплаты части расходов на тепловую энергию для паркинга (**319 712 руб.**). Также **1 268 528 руб. направлено на выплату авансов** по модернизации системы видеонаблюдения, ремонту и запчастям лифтов, установку въездных ворот паркинга и ремонту паркинга. Неиспользованный остаток доходов отчётного года на 31.12.2023 составил **1 377 326 руб.**

Рекомендуется провести работу по индексации ставок сдачи в аренду имущества ТСЖ в 2024 году в соответствии с инфляцией и динамикой рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы, максимально используя возможности по увеличению доходов Товарищества в 2024 и последующих годах.

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

Расходование средств на проведение капитального ремонта дома Лавочкина, 34 и 34 корпус 1 одобрено и производилось согласно решений Общего собрания собственников (дом 34 - Протокол № 1 от 13.06.2023, вопросы 2 и 3, Протокол № 2 от 03.10.2023, вопросы 2 и 3; дом 34 к1 - Протокол № 1 от 13.06.2023 )

Направлено средств всего по дому 34 – **13 154 тыс. рублей** (Приложение 1 к заключению).

Направлено средств всего по дому 34 к 1- **7 020 тыс. рублей** (Приложение 2 к заключению)

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 -2 384 тыс. рублей, в т.ч. по дому Лавочкина, 34 – 1 297 тыс. рублей., по дому Лавочкина, 34, корп.1 – 1 087 тыс.рублей.

Из состава работ по капитальному ремонту, в сметном расчёте к договору Н13Нов/23 от 24.10.2023 с ООО «Новикон» на ремонт кровли нежилых помещений стилобатной части на сумму 10,5 млн. рублей расценки на ряд работ в несколько раз превышают рыночные уровни из всех открытых публичных источников. Например, работа по устройству цементно-песчаной стяжки оценена в 4 090 руб. за квадратный метр, при публичных рыночных расценках по городу Москве не более 900 рублей за кв.м. Работа по монтажу плитки — в 4 555 руб. за кв.м, при рыночных ценах по Москве порядка 1 1 000 руб. за кв. м. устройство рулонного покрытия — в 4 908 руб. за кв. м. Аналогичная ситуация с расценками на

устройство рулонного покрытия и демонтаж плитки. Превышение отчасти можно объяснить предоставлением пятилетней гарантии на работы в рамках капитального ремонта. Тем не менее, разница в 3-4 раза представляется избыточной. При использовании рыночных расценок на работы данному договору ТСЖ могло бы сэкономить минимум 5-6 млн. рублей. Которые можно было бы использовать для выполнения других необходимых Жилому Комплексу работ в рамках капитального ремонта. Рекомендуется провести переговоры с Подрядчиком о приведении расценок по данному договору в соответствии с рыночными. В случае отказа — расторгнуть договор и выбрать нового подрядчика на рыночных условиях.

При проведении Общего собрания собственников по ремонту кровли нежилых помещений стилобатной части на сумму 10,5 млн. рублей не были предоставлены никакие материалы, несмотря на указание об их наличии в объявлении о проведении собрания. Расчёт указанной суммы, выполненный подрядчиком, был предоставлен члену Ревизионной Комиссии только в конце октября, уже после подведения итогов Собрания. Для принятия эффективных взвешенных решений собственниками и минимизации рисков завышения цен рекомендуется в дальнейшем в подобных случаях раскрывать полноценные обосновывающие материалы с момента объявления о собрании.

В договорах поставки и монтажа лифтов с АО «Щербинский лифтостроительный завод» не установлены сроки выполнения работ по гарантии Исполнения. Соответственно, отсутствуют и какие-либо санкции за нарушение этих сроков. Таким образом, заявленная согласно требованиям законодательства гарантия на оборудование сроком 60 месяцев в данных договорах носит формальный характер. Штрафные санкции на Исполнителя за просрочку поставки и монтажа оборудования ограничены уровнем 5% от суммы договора, что не позволяет при необходимости с должным эффектом понуждать Исполнителя к своевременному выполнению обязательств. К тому же, даже такие санкции за фактическую просрочку работ в 2023 не были исполнителю предъявлены. Поскольку у нас уже были установлены лифты ЩЛЗ в предыдущие годы, использовать другого поставщика для тех же подъездов дома было технически затруднительно. На предложение скорректировать условия нового договора в более адекватную сторону от ЩЛЗ был прислан вариант с ещё менее выгодными для нас условиями. Как следствие, договоры остались в том виде, который не позволяет ТСЖ эффективно предъявлять Исполнителю претензии за ненадлежащую работу лифтов.

Поскольку данный поставщик проявил неготовность заключать договоры на справедливых условиях, и с учётом многочисленных жалоб жильцов дома 34 на плохую работу лифтов АО «ЩЛЗ», рекомендуется при дальнейшей замене лифтового оборудования использовать других исполнителей. И договоры с ними подписывать только после надлежащей юридической экспертизы.

**Динамика Остатков на счетах ТСЖ «Янтарный»  
на 31.12.2022 г и на 31.12.2023 г.**

<b>Наименование банка</b>	<i>Остатки денежных средств На 31.12.2023 руб. коп.</i>	<i>Остатки денежных средств На 31.12.2022, руб. коп.</i>
ВТБ р/сч. (для обслуживания спец/счетов)	21 355,92	11 300,00
ВТБ спец/сч. (ул. Лав., д. 34, корп.1), включая депозиты	15 092 564,21	15 460 110,22
ВТБ спец/сч. (ул. Лав., д. 34), включая депозиты	19 849 882,53	15 314 196,68

ПСБ расчётный счёт	828 694,45	0,00
СМП корпоративный счет	Закрыт	5 513,0
СМП дополнительный счет	Закрыт	173,40
ПСБ (в 2022 г.. - СМП) Депозиты	4 000 000	3 000 000
СМП р/сч	178 576,19	2 436 288,65
<b>Итого:</b>	<b>39 971 073,30</b>	<b>36 227 581,95</b>
<i>По текущей деятельности</i>	<i>5 007 270,64</i>	<i>5 441 975,05</i>
<i>По капитальному ремонту</i>	<i>34 963 802,66</i>	<i>30 785 606,90</i>

Таким образом, по итогам 2023 наблюдается умеренное сокращение остатков по текущей деятельности ТСЖ и значительный рост накоплений по капремонту.

Несмотря на полное финансирование плановых расходов в рамках сметы, остаток на счетах по текущей деятельности Товарищества остался на уровне, близком к предыдущему году. Это произошло за счёт неполного использования доходов ТСЖ (остаток 1,4 млн. руб.), взыскания долгов по квартплате на 0,7 млн. руб., частичного авансирования расходов 2023 года в 2022 г. (0,5 млн. руб.) и заблаговременной оплаты услуг по водо- и теплоснабжению многими жильцами в декабре 2023 года (более 2 млн. руб.).

Задолженность за жилищно-коммунальные услуги на 31.12.2023 составляла 11,18 млн. руб., в т.ч. 8,92 млн. по дому 34 и 2,27 млн. по дому 34 корпус 1. По состоянию на 31.12.2022 — соответственно, 9,56 млн. руб. и те же 2,27 млн. руб. Учитывая более высокие тарифы и ставку ТО в 2023, можно констатировать некоторое улучшение собираемости платежей и достаточную эффективность работы с должниками. В то же время, на 31.12.2023 оставались невзысканными крупные суммы просроченной задолженности по ряду неплательщиков — 674 тыс. руб. по квартире 369, 305 тыс.руб. по кв. 201, 290 тыс. руб. по кв. 28, 288 тыс. руб. по корпусу 1 кв. 91, 135 тыс. руб. по кв. 388, 127 тыс. руб. по кв. 329, 120 тыс. руб. по кв. 21, 103 тыс. руб. по кв. 471, 101 тыс.руб. по корп. 1 кв. 28, 89 тыс. руб. по кв. 270. Рекомендуются продолжать активную работу по взысканию задолженности, чаще предъявляя иски к крупнейшим дебиторам, сумма долга которых оправдывает юридические издержки.

#### **Выводы:**

По совокупности смета исполнена с умеренным превышением плановых расходов. В то же время, по отдельным статьям отмечены серьёзные отклонения, которых следует избегать в будущем.

Проведены практически все запланированные мероприятия по важным направлениям по содержанию, ремонту и обновлению изношенного имущества общего пользования, оставшаяся часть проавансирована для выполнения в 2024 году.

Оплата подрядчикам и ресурсоснабжающим организациям проводилась полностью и в

установленные сроки.

Работа по выбору подрядчиков, особенно в рамках капитального ремонта и контролю их расценок требует серьезного повышения эффективности. Рекомендуется проводить публичные тендеры онлайн для выбора исполнителей по всем проектам со значимой стоимостью, обеспечивая конкурентный характер процедуры и соответствие расценок рыночным уровням.

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

Управление комплексом возложено на Правление, состоящее из 13 человек под руководством Председателя Лопуховой О.О.

Штат сотрудников полностью сформирован с учётом совмещения должностей. Службы эксплуатации и благоустройства в целом работали удовлетворительно, однако нехватка дворников препятствовала оперативному выполнению работ при аномальных погодных условиях. В течение года отмечены многочисленные жалобы жильцов на работу лифтов в многоквартирных подъездах, данные недостатки постепенно устраняются через активное взаимодействие с эксплуатирующей организацией.

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

В 2023 году вносились изменения в штатное расписание. Утверждено приказом Председателя Правления 15.06.2023 года на 25 штатных единиц, добавлена должность кладовщика. Реально работали в штате ТСЖ **20 человек** по состоянию на 31.12.2023. Обязанности по вакантным ставкам исполняли действующие работники ТСЖ.

Кроме того по договорам возмездного оказания услуг в 2023 году работали еще **34 человека** (консьержки, дворники, уборщицы).

Итого в 2023 году обслуживали комплекс **65 человек**, в т.ч. **11 человек – уволенных в течение года**.

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 №3 от 15.06.2023,
- 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 30.12.2023. Кол-во собственников 609 чел., площадь 56 424,9 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 30.12.2023. Кол-во собственников 256 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 30.12.2023. Количество членов ТСЖ 561 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 **13** 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, но информация актуализируется недостаточно 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.

#### **Работа с договорами**

В ходе проверки ведения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в части исполнения сметы по оплате работ, услуг поставщикам и подрядчикам 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 2024 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 большинством задач по управлению и эксплуатации ЖК «Янтарный», справляются удовлетворительно. Целесообразно серьезное повышение эффективности работы по отбору подрядчиков и контролю их расценок, окончательное устранение сохраняющихся недостатков в работе лифтового оборудования

*Абел*

Е.Ю.Аболонкова

*(за исключением)*

*информации по проекту сметы, т.к. я не являюсь специалистом в данной*

*области*

А.В. Головцов

*отдела)*

*Абел*