

## Отчет ревизора

### о проверке организационно-хозяйственной и финансовой деятельности

МКД Комсомольск-на-Амуре г, Комсомольская ул, д. 12  
ТСЖ «Уют» за 2023 год



Комсомольск-на-Амуре г

«30» марта 2024 года

Ревизор Шальгина Валентина Сергеевна паспорт 08 02 926464 выдан 20.02.2003 г. ОВД Центрального округа гор. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края, код-подразделения 272-008, действующий на основании Протокола ОСС № 1/2021-КОМ12 ул. Комсомольская, д. 12 от 26.04.2021 г., провела проверку организационно-хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «Уют» ИНН 2703103194 КПП 270301001 за 2023 год.

В соответствии со ст.147 Жилищного кодекса РФ и Уставом ТСЖ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется управлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде (с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.) обязанности председателя правления исполняла Беккер-Рыбкина Г.Г и члены правления:

- Гуляева К.А. в 1 квартале 2023г, избранная ОСС в форме очно-заочного голосования. Протокол ОСС № 1/2021-КОМ12 ул. Комсомольская, д. 12 от 26.04.2021 г.;

- Афононички Д.А., избранный ОСС в форме очно-заочного голосования. Протокол № 4/2023-КОМ12 от 26.05.2023 г.;

- Заярных Н.В (2-4 кв. 2023 г); избранная ОСС в форме очно-заочного голосования. Протокол № 4/2023-КОМ12 от 26.05.2023 г.;

Обязанности бухгалтера в период с 01.01.2023 по 31.01.2023 г. исполняла Рыбкина П.Р.; в период с 01.02.2023 по 31.12.2023 исполняла Коханова А.В.

Источниками получения информации о финансовой деятельности ТСЖ послужили следующие материалы:

- Устав ТСЖ;
- первичные документы, связанные с ведением уставной деятельности ТСЖ;
- бухгалтерская финансовая отчетность;
- договоры с ресурсоснабжающими, подрядными организациями, арендаторами;
- отчет деятельности правления ТСЖ за 2023 г.;
- смета о доходах и расходах ТСЖ на 2023 г.

На момент проверки в правлении ТСЖ делопроизводство ведется на должном уровне в соответствии с законодательством. Ведется паспортно-учетная служба, ведутся списки собственников жилых и нежилых помещений, списки членов ТСЖ, ведется учет договоров с подрядными организациями, арендаторами, протоколов общих собраний собственников помещений, имеется информация о выполнении решений, принятых на общих собраниях собственников жилья, членов ТСЖ.

Протокол заседаний правления ТСЖ за 2023 год предоставлен в количестве 1 экземпляра от 17.04.2023г № 1/2023. Более заседаний не проводилось, в связи с отсутствием участия членов правления в хозяйственно-организационной деятельности МКД ТСЖ «Уют» в проверяемый период. Председателем правления принимались решения хозяйственной деятельности единолично на основании опроса собственников и жителей МКД, учитывая их мнение, а так же согласно п. 15 Протокола ОСС от 31.07.2022 г № 2/2022-КОМ12.

Расчеты на коммунальные услуги жилого дома применялись в соответствии с тарифом утвержденным Правительством Хабаровского края с 01.12.2022 г. (тарифы на: водоотведение; ХВС; ГВС; тепловую и электрическую энергию) Данные тарифы ЖКУ не требовалось утверждать на общем собрании собственников жилья.

Тариф на содержание жилья, текущий ремонт МКД утвержден общим собранием собственников жилья п. 7 Протокола 2/2022-КОМ12 от 31.07.2022 г. Утвержден на уровне 39,67 коп.

С 01.07.2023 по 30.06.2024 года минимальный тариф на Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД для жилых домов без мусоропровода с лифтом (стандартная грузоподъемность 400 кг) в не газифицированных домах на 1м<sup>2</sup> установлен в размере 34,61 коп. Постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 15.06.2023 г. № № 1206-па.

Тариф (плата) на капитальный ремонт отсутствует, т.к. дом сдан в эксплуатацию 16.02.2021 г. В соответствии с п. 5.1 ст. 170 Жилищного кодекса РФ и ч. 2 ст. 6.2 закона Хабаровского края № 296 «О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края», обязанность по уплате взносов на капремонт для собственников помещений в новостройках возникает по истечении трех лет.

Председателем Правления ТСЖ пролонгированы договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, на предоставление услуг и выполнение других работ, необходимых для обеспечения нормальной жизнедеятельности в многоквартирном доме.

Заключен договор о размещении оборудования провайдера МТС № D230169028-08 от 19.05.2023 г. (арендные платежи/доп. доход).

Заключен договор на возмещение затрат на содержание контейнерной площадки и вывоза мусора с арендатором нежилого помещения ИП Старцева А.В.

Расчеты со всеми организациями в ТСЖ проводились путем безналичной оплаты в соответствии с установленным в договорах порядком и согласно фактическим затратам.

Задолженности ТСЖ перед подрядчиками отсутствуют.

На 01.01.2023 г. задолженность собственников ТСЖ за жилые и нежилые помещения составила 537380,72 руб.

Председателем ТСЖ ежемесячно проводилась работа по сбору задолженности с собственников жилья жилых и нежилых помещений за ЖКУ (обращения, напоминания, предупреждения) без досудебного производства.

В течение 2023 г. начисления вознаграждений членов правления, бухгалтера происходило в соответствии с утвержденной сметой на общем собрании собственников ТСЖ 26.05.2023 г. Отчисления в пенсионный фонд и фонды социального страхования производились в соответствии с законодательством своевременно.

В 2023 году в доме проведены работы:

- по восстановлению электроснабжения в подвальном помещении в полном объеме. Данный вид работ, возник из-за противоправных действий неустановленных лиц, проникших в 2022 году в указанное помещение и обесточивших электроснабжение с остановкой оборудования расположенного в псм;

- по модернизации теплового узла;
- по техническому обслуживанию фановых труб;
- по восстановлению уличного освещения 1 и 2 подъездов;
- по установке в подъездах москитных сеток;
- по замене облицовочной плитки на фасаде МКД пришедшей в негодность;
- в весенне-осенний и летний периоды ежемесячно проведена дезинфекционная обработка контейнерной площадки;

- круглогодично проведена дератизация мест общего пользования, контейнерной площадки и придомовой территории;
- организовано благоустройство дворовой территории;
- проведены профилактические и физические мероприятия с участием органов МВД на предмет выявления наркомании (поиску), в связи с противоправным деянием третьих лиц;
- проведен ряд мероприятий по устранению аварийных и технических заявок от собственников и жителей МКД;
- ведутся переговоры с Застройщиком МКД ООО «СЗ «РСИ» по гарантийному техническому обслуживанию, а так же дальнейших работ по строительству подземного паркинга;
- Председателем правления установлены световые опоры со светодиодными светильниками для дополнительного освещения придомовой территории в темное время суток. Материалы и проведенные работы предоставлены на безвозмездной основе. Данный факт подтверждается актом выполненных работ от 15.11.2023 г. между физ. лицом Беккер-Рыбкиша Г.Г. и подрядной организацией ООО «ПСК».
- ведутся работы по гарантийному восстановлению работоспособности расходомера теплового узла, вышедшего из строя в ноябре 2023 г. Имеется заключение осмотра собственниками помещений теплового узла от 09.04.2024 г.

В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения «Доходы минус расходы».

Бухгалтером применен верный учет финансовых показателей. Поступления учитываются на счете 86, предназначенном для отражения целевого финансирования. Целевое финансирование не является налогооблагаемой базой.

#### **Заключение ревизора о результатах проверки организационно-хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «Уют» за 2023 год.**

1. Остаток денежных средств на начало отчетного периода на 01.01.2023 год на р/счете ТСЖ «Уют» составил **384362,03 руб.**,  
на конец отчетного периода на 31.12.2023 года на расчетном счете ТСЖ «Уют» денежных средств **506345,13 руб.**

Задолженность собственников за содержание и текущий ремонт МКД ТСЖ «Уют» Комсомольская ул, д. 12 составила:

на начало отчетного периода **01.01.2023 г - 537380,72 коп.**  
на конец отчетного периода **01.01.2024 г – 567745,42 коп**

Данный показатель свидетельствует о целевом расходовании денежных средств.

Денежные средства, собранные на формирование бюджета на установку ограждения земельного участка (ограничения въезда на территорию МКД) п. 8 Протокола ОСС от 31.07.2022 г. № 2/2022-КОМ12 на 31.12.2023 года составили 417936,47 коп.

#### Выводы и предложения:

1. Признать исполненный бюджет (смета доходов и расходов) 2023 года подтвержденным и обоснованным по затратам. Целевого использования средств не выявлено.

Результатом проверки выявлено, что тариф, утвержденный с 01.06.2023 г собственниками помещений ТСЖ «Уют» приравнен к минимально рекомендованному тарифу утвержденному Постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре.



Результат финансово-хозяйственной деятельности показал перерасход денежных средств по статье 1.3 сметы доходов и расходов товарищества Приложение № 10 к Протоколу от 26.05.2023 года № 4/2023-КОМ12 «**Вывоз мусора**». В связи с чем, рекомендую проработать вопрос модернизации кооперативной площадки.

Проанализировав показатели деятельности, организацию учета в ТСЖ «Уют» ревизор пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде (с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.) удовлетворительной.

2. Авансовые отчеты оформлены без замечаний, сланы в установленные сроки.
3. Вознаграждения членам правления и бухгалтеру начислены и выплачены согласно утвержденной смете, и по результатам выполненных работ.
5. Выписки банка сформированы в порядке возрастания дат.
6. Задолженность перед поставщиками отсутствует, все платежи осуществлялись в установленные сроки.
7. Рекомендовать правлению ТСЖ постоянно информировать жителей дома о проводимых работах в течение всего года на информационных стендах ТСЖ, сайте <https://yut-kms12.kvado.ru/>
8. Рекомендовать общему собранию собственников и членов ТСЖ утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2024 год с учетом повышения стоимости услуг подрядных организаций и увеличения коэффициента тарифов, планируемых к утверждению администрацией города (в среднем на 15% по региону Хабаровский край).
9. Рекомендовать переизбрать членов правления ТСЖ. Утвердить периодичность проведения заседаний правления ТСЖ «Уют» не реже 1 раза в квартал.
10. Рекомендовать членам ТСЖ «Уют» выбрать из числа членов ТСЖ ответственного за наполнение сайта <https://yut-kms12.kvado.ru/> информацией о деятельности МКД.

Настоящее заключение (на 4-х листах) составлено и подписано в 2-х экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ для ознакомления членов ТСЖ, а один остается у ревизора.

Ревизор



В.С. Шалыгина