

# ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за 2024 год

Председатель ревизионной комиссии: Ермохина Н. А.

Члены ревизионной комиссии: Брагинский И. Л.

Дата начала ревизии: 05 февраля 2025 года

Дата окончания ревизии: 10 февраля 2025 года

г. Тверь

## 1. Вводная часть

### 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Ермохиной Н. А. и членом ревизионной комиссии Брагинским И.Л. (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 05 февраля 2025 года по 10 февраля 2025 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 09 февраля 2025 года по 10 февраля 2025 года по месту проживания ревизоров.

### 1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ, договора подряда;
- должностные инструкции, согласия на обработку персональных данных;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые для составления отчета документы.

### Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы оформлены должным образом и предоставлены в полном объеме.
2. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.
3. Бухгалтерские документы хранятся в комнате правления ТСЖ, в отдельном шкафу, закрываемом на ключ.

### 1.3 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов и юриспруденции.

### 1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за отчетный период.

3. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на соответствие законодательству РФ.

4. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38»

5. Объекты ревизии:

1. Деятельность правления ТСЖ.

2. Ведение бухгалтерского учета.

3. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.

### 1.5 Органы управления ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2024 по 31 декабря 2024 г.

**Председатель правления:** Львович Ольга Владимировна

**Члены правления:**

1. Ковригин Сергей Васильевич

2. Лопин Георгий Александрович

3. Лабынин Алексей Сергеевич

**Состав ревизионной комиссии:**

Председатель ревизионной комиссии: Ермохина Надежда Александровна

Член ревизионной комиссии: Брагинский И.Л.

Основание: протокол собрания №1 от 17.02.2023 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в «ТСЖ Скворцова-Степанова, 38» в период с 01.01.2024-31.12.2024 гг. возложена на бухгалтера ТСЖ: **Львович М. Г.**

## 2. Результаты ревизии

### 2.1 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление МРИ ФНС №12 по Тверской области б/н от 21.07.2014 г.).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

#### Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2023 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

### 2.2 Анализ банковских операций

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» осуществляет свою деятельность, используя расчетный счет:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)- для ведения основной деятельности,
- ПАО «Сбербанк России» - для средств на капитальный ремонт.

Для проверки банковских операций ревизионной комиссии были представлены банковские выписки за весь период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

1. Денежные средства на счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 01.01.2024 г. составили:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – 300 742,99 руб.
- ПАО «Сбербанк России» - 9 766 561, 07 руб.

2. Общее поступление денежных средств на счет ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. составило 1 864 653,16 руб., из них:

- взносы жильцов – 1 758 361,16 руб.;
- поступления от сторонних орг-ций – 103 860,00 руб.;
- возврат пошлины – 2432 руб.

3. Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ «Скворцова-Степанова,38» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. составил 1 848 842,72 руб.

4. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 31.12.2024 г. составил:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – 316 553,43 рублей.
- ПАО «Сбербанк России» - 12 095 036,07 рублей (средства на капитальный ремонт).

Сводная таблица банковских операций:

Таб. 1

Сальдо на 01.01.2024	300 742,99
Получено денежных средств всего	1 864 653,16
Израсходовано денежных средств всего	1 848 842,72
Остаток денежных средств всего на 31.12.24	316 553,43

### 2.3 Анализ кассовых операций

Для проверки кассовых операций были представлены: отчеты кассира, квитанции, приходные и расходные кассовые ордера и авансовые отчеты. Все документы были проверены сплошным порядком.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- 1) Денежные средства в кассу не приходовались.
- 2) Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2024 год составил 0 (ноль) руб.

### 2.4 Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы.

#### Анализ отчетности во внебюджетные фонды. Ведение кадрового учета.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

В настоящее время количество работников составляет 6 человек, за зимний период идет дополнительная оплата дворнику.

Инженер по обслуживанию тепло узла работает в статусе ИП.

Таб. 2

Должность	ФОТ (по смете) руб\год	ФОТ (начислено) руб\год
1 Председатель	144 000,00	144 000,00
2 Бухгалтер	168 000,00	168 000,00
3 Паспортист (догов. подряда)	27 600,00	25 300,00
4 Сантехник (догов. подряда)	84 000,00	85 464,00
5 Электрик (догов. подряда)	41 400,00	46 000,00
6 Дворник (догов. подряда)	137 928,00	114 938,00
7 Дворник (догов. подряда) допол за период ноябрь-март		40 976,19
<b>Всего за год:</b>	<b>602 928,00</b>	<b>624 678,19</b>

- Общая сумма начисленной заработной платы составила – 624 678,19 руб.
- Общая сумма взносов (ПФР+НДФЛ), уплаченная в бюджет составила – 179 948,00 руб.

Для проверки представлены ведомости расчета заработной платы за период с января по декабрь 2024 года, договора подряда, отчеты во внебюджетные фонды.

Проверка ведомостей расчета заработной платы показала, что начисленная заработная плата соответствует действующему штатному расписанию.

#### Выводы ревизионной комиссии:

1. Задержки в выплате заработной платы и уплате взносов и налогов не выявлены.
2. Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 2024 года свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.
3. Задолженность по уплате налогов и взносов во внебюджетные фонды отсутствует.

#### Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

## 2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

### 1. Информация по начислениям:

1.1 Начисленная сумма за 2024 год для помещений составила: **2 815 244,32** рубля (Два миллиона восемьсот пятнадцать тысяч двести сорок четыре рубля 32 копейки), в том числе:

- на содержание дома = 1 409 827,54 руб.;
- капремонт = 1 070 432,42 руб.;
- ОДН на электроэнергию = 236 411,27руб.;
- прочие расходы на содержание дома = 98 573,09 руб.

1.2 Общее поступление денежных средств на счета ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. составило **1 864 653, 16** руб. (Один миллион восемьсот шестьдесят четыре тысячи шестьсот пятьдесят три рубля 16 копеек), без учета денежных средств на капремонт.

1.3 Оплачено на 31 декабря 2024 года **1 848 842,72** руб. (Один миллион восемьсот сорок восемь тысяч восемьсот сорок два рубля 72 копейки):

- на содержание дома по смете = 1 427 449,67 руб.;
- на содержание дома, не предусмотренные сметой (ремонт общедомового имущества) = 172 602,80 руб.;
- расходы на ОДН = 233 878,00 руб.;
- перевод средств на счет капремонта (получено по решению суда) 14 912,25 руб.

### 2. Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2024 составил:
  - содержание дома = 34 996 руб.;
  - капремонт = 34 797 руб.
- на 01.01.2025 составил:
  - содержание дома = 33 047 руб.;
  - капремонт = 20 940 руб.

### Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ за 2024 г. немного сократился.

### Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Проводить мониторинг задолженности по платежам. По результатам мониторинга необходимо выявлять задолженности свыше трех месяцев.

2. Продолжать регулярно информировать жильцов и собственников об их задолженности (путем уведомления или помещая данные на информационных щитах), затем составление досудебного предложения, отключение электроэнергии согласно ФЗ-261, подача заявления в судебный орган. Большинство после получения досудебного письма оплачивают задолженность, так как не имеют желания доводить дела до суда. Для иногородних необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса.

## 2.6 Анализ договорной деятельности

За отчетный период действовали постоянные договоры на поставку работ(услуг), таблица 3:

№ п/п	Организация	Вид обслуживания
1	ООО «Ваш лифт»	ТО лифта
2	ИП Усмонов П.Х.	Уборка подъездов
3	ООО «Газпром газораспределение г. Тверь»	ТО газораспределительной подстанции
4	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта
5	ИП Петров С.В.	Обслуживание теплоузла

### Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

### Поступления и начисления по договорам общего имущества, таблица 4:

№ п/п	Название организации	Сумма за год (руб.)
<b>Использование общего имущества</b>		
<b>Телефония/интернет/аренда</b>		
1	ООО «Фаст Линк»	
2	АО «ЭР-Телеком»	12000
3	ООО "Наука-Связь"	12000
4	ПАО МТС	11000
5	ПАО «Мегафон»	7800
6	ОАО «Ростелеком»	13660
7	ООО «Горсеть»	3 000
8	Парфеев Ю.Н. (за аренду помещения)	2400
	<b>Итого по разделу:</b>	<b>42000</b>
		<b>103 860,00</b>

### Заключение ревизионной комиссии:

1. Общее имущество используется недостаточно эффективно.

### Рекомендации ревизионной комиссии:

2. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.

## 2.7 Анализ расходов и их соответствия смете расходов на 2024 г.

Фактическое расходование денежных средств в соответствии со сметой расходов ТСЖ отражено в таблице 5:

Таб. 5

№	Наименование	Вид ресурса/услуги/работ	По смете	Фактически	Отклонение
1	Оплата труда сотрудникам	6 человек	602 928,00	624 678,19	21 750,19
2	ИФНС № 12	Налоги на з/плату (ПФР, ФФОМС) 6 чел.	163 393,49	179 948,00	16 554,51
3	ИФНС № 12	Налоги по УСН (доходы)	3 000,00	2 553,00	-447,00
4	ООО «Ваш лифт»	Ежемесячное обслуживание лифта	192 000,00	195 000,00	3 000,00
5	ООО «Ваш лифт»	Ежегодное ТО лифта	13 800,00	14 400,00	600,00
6	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта	2 090,00	2 090,00	0
7	АО "Газпром газораспределение Тверь"	Обслуживание газовой подстанции	101 000,00	70 783,18	-30 216,82
8	ИП Усмонов П.Х.	Клининговые услуги	147 840,00	146 720,00	-1 120,00
9	Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)	Услуги банка	12 000,00	12 510,20	510,20
10	Расходные материалы	Канцтовары	5 000,00	5 000,00	0
11	ООО «Визард С»	Сайт	4 600,00	7 200,00	2 600,00
12	ООО «Октоника»	ГИС ЖКХ	5 600,00	1 199,00	-4 401,00
13	ООО «Тиражне решения 1с-Рарус»	Поддержка программы 1С	14 500,00	16 310,00	1 810,00
14	ООО «Газэнергоресурс»	Проверка вентканалов	50 400,00	0	-50 400,00
15	ИП Петров С.А.	Обслуживание теплоузла	72 000,00	66 000,00	-6 000,00
16	Самозанятый	Доп.услуги дворника	40 000,00	37 000,00	-3 000,00
	<b>ВСЕГО:</b>		<b>1 430 151,49</b>	<b>1 381 391,57</b>	<b>- 48 759,92</b>
		В т.ч. в Резервном фонде расходы не включенные в смету за 2024г. (таб. 6)		<b>218 660,90</b>	
	ООО «ТверьАтомЭнергосбыт»	ОДН Электроэнергия		<b>233 878,00</b>	
		Перевод средств, полученных в результате судебного дела должников, на счет капремонта		<b>14 912,25</b>	
	<b>ИТОГО:</b>			<b>1 848 842,72</b>	

### Выводы ревизионной комиссии:

1. В таблице №5 приведена постатейная расшифровка фактических расходов, согласно сметы на 2024 г. Несмотря на небольшие отклонения по статьям, общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась **ниже** запланированных.

2. На расходы по прочим статьям (хозтовары, мелкий ремонт, ремонт оборудования, не внесенный в смету за 2024 г. и т.д.) были израсходованы денежные средства из **резервного фонда, а также средства, полученные в виде доходов** от сдачи в аренду нежилых помещений ТСЖ и площадей - в размере **218 660,90** рублей (таб. 6)

**Таблица расходов не включенных в смету на 2024 г.**

№	Поставщик	Наименование	Сумма	Примечание
1	Расходные материалы	Электротовары	27 694,36	
2	Расходные материалы	Клапан, кран, муфта и т.д.	2 518,00	
3	Самозанятый Калужин М.	Консультативные услуги по ремонту теплоузлов	2 128,00	
4	ООО «РТКОМ-Крипто»	Поддержка СБИС	119,00	
5	ООО «Винопторг»»	Соль	1 260,00	
6	ООО «Ваш лифт»	Замена ламп в лифте	3 000,00	
7	Расходные материалы	Хозтовары	5 263,74	
8	ООО «Бастион ТВ»	Ремонт домофона	2 200,00	
9	ИП Ромащенко	Получение реестра собственников дома	1 875,00	
10	ИП Черняев А.Ю.	<b>Уплотнители для ремонта теплообменников</b>	<b>170 170,80</b>	
11		Пошлина в суд	2 432,00	
	<b>ВСЕГО:</b>		<b>218 660,90</b>	

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Произведен ремонт теплообменников, замена уплотнительных элементов. Стоимость приобретённых уплотнителей 170170,80 руб., стоимость работ по ремонту теплообменников будет оплачена в 2025 г., после запуска и контроля работы теплообменников.
2. В ГИС ЖКХ размещается актуальная информация, в соответствии с требованиями статьи 12 ФЗ от 21 июля 2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
3. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2024 года. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств и средств, полученных в виде доходов от сдачи в аренду нежилых помещений ТСЖ.
4. Произведя анализ расходов на основании плановой сметы на 2024 г. и фактических расходов на содержание дома, - получаем, что общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась ниже запланированных по смете.
5. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизоры пришли к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде - удовлетворительной



### Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2025 году обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

### 3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.


1. Нецелевого использования средств не выявлено.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и являются экономически обоснованными.
3. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.
4. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2024 года.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана хорошей. Просроченная задолженность уменьшилась, по сравнению с 2023 г. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.
6. В рассматриваемом периоде был произведен ремонт теплообменников с заменой уплотнительных элементов.
7. Размещается актуальная информация в ГИС ЖКХ.
8. В 2025 году запланированы работы по ремонту теплоузлов, а также текущие ремонтные работы на придомовой территории:
  - заказать проект реконструкции теплоузлов;
  - замена запорного оборудования в теплоузлах и узлах ХВС;
  - ремонт асфальтового покрытия на придомовой территории;
  - текущий ремонт фасадов дома и пандусов.
9. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово-хозяйственного года.
10. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2024 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
11. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (10) десяти листах каждый (включая приложение №1), два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_ /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_ /Брагинский И. Л./

**Выписка из отчета ревизионной комиссии**  
Рекомендации ревизионной комиссии

1. С целью повышения дисциплины оплаты, регулярно информировать жильцов и собственников жилья об их задолженности.
2. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.
3. В 2025 году обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

Председатель ревизионной комиссии:  /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии:  / Брагинский И. Л./