

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Геолог» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Введение.

Избранная 15 июня 2024 года сроком на 2 года общим собранием ТСЖ ревизор Лапковская Анна Владиславовна, в соответствии с ч. 2 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 13.3 Устава ТСЖ «Геолог» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Геолог» за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ 25 марта 2025 г.

Вступление.

В соответствии со ст.150 ЖК РФ комиссии была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ, сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2024 год. Проверка проводилась на основе анализа существующей на проверяемый период системы документооборота, первичных документов, группированных регистров, данных синтетического и аналитического учета, бухгалтерской отчетности ТСЖ за проверяемый период.

Проверка проводилась выборочным способом. Определялись основные критические области, в которых существует риск обнаружения существенных ошибок и искажений.

Отчетная часть.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД) за 2024 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2024 год.
3. О размере обязательных платежей и взносов для всех собственников.
4. О сформированных фондах.
5. О финансовой деятельности ТСЖ.
6. Заключение о смете ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (МКД) на 2025 год.

Работы по содержанию и ремонту производились в соответствии с жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», а так же Постановлением

Правительства РФ № 290 от 03.04.13г. «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» .

Раскрытие информации производилось в сети Интернет:

На сайте: <http://geolog.kvado.ru/>, сервере ГИС ЖКХ и на информационных стендах, расположенных на первых этажах во всех подъездах дома.

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

Статья расходов	Планировалось	Фактически потрачено
Содержание МОП	5 438 092,89	5 410 650,42
Текущий ремонт	1 507 915,00	1 637 794,82
Капитальный ремонт	2 400 000,00	2 579 601,00
ИТОГО:	9 346 007,89	9 692 567,37

Таким образом, план по содержанию и ремонту общего имущества выполнен с минимальной с экономией по статье Содержание МОП и с незначительным перерасходом по статьям Текущий и Капитальный ремонт.

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2024 год.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

- Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Плату за коммунальные услуги (отопление, электроэнергия, горячая, холодная вода и водоотведение, обращение с ТКО);
- Взнос на капитальный ремонт.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления. Правлением ТСЖ проводятся работы по учету и контролю потребленных коммунальных ресурсов в жилых помещениях собственников для предупреждения искажения информации о фактически потребленных объемах коммунальных услуг .

На 2024 год решением общего собрания ТСЖ г. был утвержден размеры платы для

собственников помещений на содержание общего имущества и текущий ремонт- 36,61 рублей с 1 квадратного метра общей площади помещения (январь-май 2024 года)

Согласно решения от 01.06.24 года утвержден размеры платы для собственников помещений на содержание общего имущества и текущий ремонт- 39,87 руб.

Взнос на капитальный ремонт установлен в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от **30 июня 2020 г. № 280-пр**

"Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2024 год"- **8,32** рублей с 1 кв.м. площади помещения.

На основании предоставленных документов ревизор ТСЖ подготовил отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Геолог» в период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Полученные данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме .

№	Статья расходов	План расходы	Факт расходы	Разница
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома ООО "Хабстройкомплекс"	4 401 861,87	4 423 288,44	21 426,57
2	Вознаграждение членам правления и ревизору ТСЖ	107 592,00	107 751,71	159,71
3	Услуги ООО "Диагностика и контроль"	39 003,66	35 000,00	-4 003,66
4	Услуги по страхованию ПАО СК "РОСГОССТРАХ"	1 380,00	4 600,00	3 220,00
5	Услуги ООО "СИТИ ЛИФТ"	252 000,00	244 548,39	-7 451,61
6	Услуги почты России. Канцелярия, копировальные работы	6 000,00	11 000,00	5 000,00
7	Услуги ООО "Жилищная инициатива" АВАРИЙКА	77 855,28	77 855,28	0,00
8	Услуги РКЦ (паспортный стол по адресу: Войкова, 6)	88 800,00	89 182,08	382,08
9	Услуги СБЕРБАНКА РФ	32 400,00	30 622,95	-1 777,05
10	Услуги ООО "Алькад Восток"	12 648,00	12 640,00	-8,00
11	Услуги ООО "Газэнергосеть Хабаровск"	71 423,04	64 427,40	-6 995,64
12	Услуги ООО "Гейзерстрой"	14 225,04	14 225,00	-0,04
13	Расходы на СОИ (содержание общего имущества)	108 000,00	0,00	108 000,00
14	Услуги ИП Бочко	126 000,00	106 110,00	-19 890,00
15	Услуги по страхованию ПАО СК "РОСГОССТРАХ"	40 008,00	40 000,00	-8,00
16	Услуги ООО "Интерфейс-Сервис"	58 896,00	63 296,00	4 400,00

ИТОГО РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	5 438 092,89	5 410 650,42	-27 442,47
--	--------------	--------------	------------

Дополнительные доходы:

1	Арендаторы - юр.лица:	
	АО "Рэдком-Интернет"	24 000,00
	ООО «ДатаЛайн№	6 000,00
	ИП Ордынский Алексей Александр	32 500,00
	Муминов Суюнмурод Абдумуталибо	24 000,00
	ООО "ТТК-Связь"	12 000,00
	ООО"МД-Хабаровск"	25 000,00
	ПАО"ВымпелКом"	24 000,00
	Подшибаев А.В.	20 000,00
	Ростелеком ПАО	14 317,24
2	Проценты банка по расчетному счету	29 053,56
3	Аренда мусорокамер	36 000,00
4	Пеня по просрочке коммунальных платежей	20 462,24
	ВСЕГО:	267 333,04

Таким образом, детальный анализ статей расходов показал, что все они обоснованны и необходимы для выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденных планом на 2024 год.

3.О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2024 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания 2024 г. и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ но с учетом того что все услуги и цены на товары повышаются необходимо учесть это при составлении сметы на следующий период.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизором не выявлено.

4. О сформированных фондах ТСЖ «Геолог».

4.1. Резервный фонд на проведение текущего и капитального ремонта на счете ТСЖ.

Формируется из не израсходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на управление, содержание и текущий ремонт, и экономии по коммунальным платежам, которая образуется при начислении по нормативам с повышающим коэффициентом, собственникам, не установившим приборы учета. Остаток на 01.01.2024 г. –231533,90 рублей, на 01.01.2025 г.—296056,03 рублей.

Выполненные работы за 2024 год:

Расходы	
К.Р. Замена лифта в 6 (шестом) подъезде	2 579 601,00
ИТОГО по капитальному ремонту:	2 579 601,00
	470 915,00
Т.Р. Ремонт кровли 3 подъезд и кровля козырька 1 подъезд. Т. Р. Ремонт электрооборудования мест общего пользования (щитки этажные, электрошитовые, замена светильников в подъездах, светодиодные лампы, уличные светильники) только стоимость оборудования	21 711,00
Т.Р. Замена розлива ХВС 6 подъезд и участок в 5 подъезде. (стоимость работ)	60 000,00
Т. Р. Ремонт систем ХВС, ГВС (замена вентилей, сгонов и т.п.), канализации (замена мелких участков) и отопления (замена вентилей, сгонов, врезок) , сварочные работы)	30 800,00
Т. Р. Замена элеваторных узлов 2 шт. 4 и 5 подъезды (стоимость работ)	80 000,00
Материалы и оборудование для санитарно-технических работ.	156 849,33
Замена игрового комплекса на детской площадке.	301 177,00
Т. Р. Ремонт входных тамбуров 1 подъезда, ремонт 3-х этажей в 5 подъезде, ремонт фасада, окраска, окраска фасада, ремонт подпорной стены 6 подъезд, ремонт отмостки, резиновое покрытие на входе 3 подъезда и т.п.	206 721,00
Окраска входных дверей с двух сторон (только работа)	18 000,00
Материалы для ремонтно - строительных работ.	87 807,70
Благоустройство (Обрезка деревьев, цветы, земля, песок, окраска МАФ (на детской площадке) и ограждения детской площадки, коврики в подъезды, очистка территории от снега спецтехникой и т.п.)	203 813,79
Итого по Т. Р. (текущему ремонту):	1 637 794,82

4.2. Фонд капитального ремонта на специальном счете ТСЖ

На основании решения общего собрания собственников помещений МКД открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта.

Остаток на 01 января 2024 года	1,608,088.65
Поступило на счет (оплачено в фонд капитального ремонта) <i>В том числе проценты банка</i>	1,296,234.83 79,234.73
Оплачено поставщику ООО «Сити Лифт» , капитальный ремонт лифтового оборудования 6 подъезд (замена лифта)	2,579,601.00
Остаток на 01 января 2025 года	324,722.48

ТСЖ «Геолог» ежеквартально, своевременно подает отчетность в контролирующие органы Хабаровского края по начислению и использованию средств фонда капитального ремонта.

Расходы по текущему и капитальному ремонту утверждаются общим собранием собственников ежегодно, приложение №2 к листу голосования.

5. О финансовой деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ от 15.06.2024 г.

В течение 2024 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников квартир (плата за текущее содержание и ремонт), а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

- поступления от собственников жилых и нежилых помещений в виде платы за содержание и ремонт общего имущества МКД;
- внереализационные доходы.

Ревизионной комиссией при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

Расчетный счет ТСЖ «Геолог» -№ **40703810770000003024** в Дальневосточном банке ПАО «СБЕРБАНК».

Отчет по движению денежных средств за 2024 год.	
Остаток на 01.01.2024 года	1 639 457,47
Поступления :	20 125 160,98
Оплачены жилищно-коммунальные услуги	19 844 515,12
Поступили дополнительные доходы, юр.лица	181 817,24
Возврат платежного поручения	69 775,00
Проценты банка по размещению денежных средств	29 053,62
Расходы:	20 117 091,98
Выдача под авансовый отчет	100 724,30
Выплата вознаграждения правления	85 000,00
Госпошлина за подачу иска	3 000,00
Перечислено на спец.счет капитального ремонта	1 217 000,00

Комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание	30 622,95
Оплата поставщику	18 572 744,73
Получение наличных из банка	24 000,00
Платежи в бюджет	84 000,00
Остаток на 01.01.2025	1 647 526,47

Кредиторская задолженность ТСЖ «Геолог»:

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений и оплат по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам.

		Руб.
МУП г.Хабаровска «Водоканал»		

Итого кредиторская задолженность ТСЖ перед поставщиками на 01.01. 2025 г. – 1,468,614.20 руб., дебиторская задолженность – 2,766,630.11 руб., в том числе просроченная - 494,146.88 руб. Фактов списания средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено. Невыясненная задолженность отсутствует.

Ревизором дана положительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков. Членами правления ТСЖ с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке.

6. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2025 год.

В 2024 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в целом в соответствии со сметой доходов – расходов и планами.

Проверкой установлено отсутствие в 2024 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «Геолог» не установлено. На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2024 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Геолог» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2025 г.

Выводы ревизора ТСЖ:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2024 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Геолог» за 2024 год признать удовлетворительной.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 8 листах каждый, один из которых предназначен для передачи правлению ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй остается в материалах ревизионной комиссии.

Подпись ревизора ТСЖ: _____ (Лапковская А.В.)