

АКТ  
документальной ревизии финансово-хозяйственной  
деятельности ТСН «Жилья» ТСЖ «Маршала Одинцова»  
за период 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года

г. Воронеж

24 марта 2023 г.

Членами ревизионной комиссии, Кухаревой Екатериной Анатольевной, Ткаченко Татьяной Ивановной проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Жилья» ТСЖ «Маршала Одинцова» за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.

Проверка начата 13 марта 2023 года и окончена 24 марта 2023 года

Должностными лицами организации за проверяемый период являлись:

Председатель правления – Черноусов Владимир Викторович за период с 01.01.2022 года по 09 декабря 2022 года.

Главный бухгалтер – Феклистова Ольга Ильинична с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года

Всего площадь жилых и нежилых помещений составляет 22836,0 кв.м. из них :

- площадь жилых помещений 21134,8 кв. м.,

- нежилых 1701,2 кв.м.

Настоящая проверка проведена сплошным методом.

В процессе проверки рассматривались следующие вопросы:

- достоверность и полноту заключения договорных обязательств по аренде и обслуживанию общедомового инженерного оборудования:

- полнота и своевременность сбора платежей за обслуживание общедомового инженерного оборудования, аренды, и коммунальных платежей собственников жилья и другие платежи;

- целесообразность и законность произведенных расходов соизмеримо с утвержденной сметой на 2022 год;

- своевременность оплаты налоговых обязательств;

- своевременность сдачи отчетности в ИФНС и другие органы;

- ведение бухгалтерского учета согласно законодательства;

- и другие вопросы.

За проверяемый период по журналу учета обращений собственников поступило 129 заявлений:

1.1 по вопросу сантехнического состояния оборудования 32 обращения;

1.2 по вопросу электрического освещения 59 обращений

1.3 по вопросу перерасчета в ЕПД 17 обращений

1.4 прочие вопросы (течь по балконам, предоставление справок и другие) 21 обращение

Данные вопросы и обращения передавались специалистам и были устранены.

В организации применяется упрощенная система налогообложения 6% от дохода, уведомление о переходе на УСНО (форма № 26,2-1) предоставлена в ИФНС 03.07.2015 года № 17106А.

Учет ведется в программах по ведению бухгалтерского учета 1С, сдача отчетности по каналам связи через интернет по программному обеспечению СБИС.

По требованию Департамента ЖКХ открыт специальный счет 40821810903513000001 для контроля за денежными средствами и расчетами с ресурсоснабжающими организациями. Однако расчеты ведутся через ООО ИВЦ «Северный» методом распорядительных писем.

Руководством ТСЖ с 01 сентября 2015 года заключены договора на обслуживание общедомового имущества с ресурсоснабжающими организациями и пролонгированы на 2022-2023 год:

- договор поставки газа № 11-6-7-5145/15 с ООО «Газпром межрегионгаз Воронеж»;

- договор № 230 на комплексное техническое обслуживание, ремонт лифтов и лифтовых систем диспетчерской сигнализации и связи (ЛДСС) с ООО «ЛифтМонтажСервис»;

- договор № 156 по проведению оценки соответствия лифтов в период эксплуатации с ООО «Контакт»;

- договор № 145П на техническое и аварийное обслуживание и ремонт котельной с ООО «ТехноГазСервис» от 01.07.2017 года

- договор № 171 на производство аварийных работ внутридомового инженерного оборудования с ООО «Спасатель»;

- агентский договор № 91 на обработку и автоматизированный учет расчетов между ТСЖ и собственниками за жилищно-коммунальные и другие услуги по ЕПД с ООО РВЦ «Северный» с периода 10.12.2016 года;

- Договор на поставку энергоснабжения № 15174 от 01.07.2016 года ПАО «ТНС энерго Воронеж»

- Договор на поставку холодной воды с ООО «РВК-Воронеж» № 8515 от 10.01.2017 года;

- договор № 19 ЭТ-29 ЖД на оказание услуг по обращению с твердыми отходами от 01.03.2019 года с ОАО «Экотехнологии».

- договор № 19 ЭТ-487 ЖД- КГОб на оказание услуг по обращению с твердыми отходами от 01.03.2019 года с ОАО «Экотехнологии».

- договор № 17 от 01.09.2015 года на техническое обслуживание системы коллективного приема телевидения с ООО «Телеком-Сервис»;

- договор о сотрудничестве № 214/2015 на размещение оборудования по прокладке телекоммуникаций с ЗАО ИК «Информсвязь-Черноземье»;

- договор о сотрудничестве № 0304/25/447-16 от 01.09.2016 года на размещение оборудования по прокладке телекоммуникаций с ООО ПАО «Ростелеком»;

- договор о сотрудничестве № 344-16 от 19.08.2016 года на размещение оборудования по прокладке телекоммуникаций с ООО ПАО «ВымпелКом»;

-договор о сотрудничестве № 206 от 01.09.2015 года на размещение оборудования по прокладке телекоммуникаций с ОАО «Телеком-Сервис»;

-договор на право установки аппарата по очистке и продажи питьевой воды от 03.06.2019 года с ИП Ларин А.Г.

-договор № ВРЖ-00491043 от 12.09.2019 года о предоставлении доступа в целях производства работ по размещению и обслуживанию оборудования заключенный с АО «ЭР-Телеком -Холдинг»

Все заключенные договора согласовывались коллегиально с правлением и юридически обоснованы.

Достоверность и обоснованность применения тарифа на содержание общего имущества МКД в размере 15 руб. 70 коп. утверждено на общем собрании членов ТСЖ протокол № 1 от 10.03.2022 года.

Расчеты с поставщиками ведутся по распорядительным письмам через ООО РВЦ «Северный» по состоянию на 01.01.2023 года имеется долг за предоставленные услуги в декабре 2022 года в сумме 800 097 руб.67 коп., которые подтверждены актами сверок расчетов и представлены в таблице (№ 1) просроченной задолженности не имеется.

Табл.№1

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АВС-электро ООО			42 121,71	42 121,71		
БауМастер ООО			341 030,00	341 030,00		
Берифильтр ООО			33 112,00	33 112,00		
ВоронежТехноГаз ООО		19 075,00	230 900,00	230 900,00		19 075,00
ВсеИнструменты ООО			57 100,00	57 100,00		
Газпром межрегионгаз Ворон ООО		466 208,23	2 777 180,26	2 749 737,70		438 765,67
Гратекс ООО			12 100,00	12 100,00		
Деловые линии ООО			915,00	915,00		
ДЖИЭСТИ ООО			35 800,00	35 800,00		
ИП Артемьев Д.В.			15 915,00	15 915,00		
ИП Гуцул А.В.			26 000,00	26 000,00		
ИП Клейменов			10 990,00	10 990,00		
ИП Кузьмин Алексей Дмитриевич			934 850,00	934 850,00		
ИП Рукина Галина Сергеевна		3 400,00	3 400,00			
ИП Шайкин Алексей Николаевич			63 496,00	63 496,00		
ИЦТЭ ООО		5 758,44	59 841,40	61 250,19		7 167,23
Контакт ООО			6 660,00	6 660,00		
Лайтон ООО			12 475,60	12 475,60		
ЛифтМонтажСервис ООО		50 800,00	626 920,00	626 920,00		50 800,00
Лунда ООО			45 317,49	45 317,49		
МПО "Воронеж" ООО			5 047,74	5 047,74		
НУСТ			19 700,00	19 700,00		
Офисмаг" ООО			47 768,48	47 768,48		
ПАО "ТНС энерго Воронеж"		121 571,31	1 090 138,68	1 127 214,03		158 646,66
ПОАНО "НУСТ"			17 000,00	17 000,00		
Протэк ООО			53 423,00	53 423,00		
РВК-Воронеж		2 192,54	73 092,31	80 208,29		9 308,52
Спасатель ООО		18 134,58	233 004,62	234 403,68		19 533,64
Страховое АО "ВСК"			1 700,00	1 700,00		
УИЦ Энергобезопасность" ООО			4 000,00	4 000,00		
УРИПКИП АНО ДПО	16 929,00			16 929,00		
ФЛАГМАН ООО			28 097,00		28 097,00	
Шишкин Дмитрий Александрович			104 434,00	104 434,00		
Экопорт ООО		3 360,00		-3 360,00		
ЭкоСистема ООО		3 315,44	39 785,76	39 785,76		3 315,44
Экотехнологии ОАО		81 600,56	1 092 332,22	1 104 217,17		93 485,51
Электротехномонтаж ТД ООО			46 187,88	46 187,88		
Энтузиаст-С ООО			37 044,00	37 044,00		
<b>Итого развернутое</b>	<b>16 929,00</b>	<b>775416,10</b>			<b>28 097,00</b>	<b>800 097,67</b>
<b>Итого</b>		<b>758487,10</b>	<b>8 228 880,15</b>	<b>8 242 393,72</b>		<b>772 000,67</b>

Имеется дебиторская задолженность за оплаченное оборудование для котельной на сумму 28097 ООО «Флагман» в ноябре 2022 года. Прибудет данное оборудование только в феврале то есть через 90 дней по договору.

При проверке достоверности расхода денежных средств установлено, что за период январь-декабрь 2022 года на содержание общего имущества жилого дома перечислено на расчетный счет ТСЖ, и зачтено по взаимным расчетам всего 10291748 руб. из которых;

- от ООО РВЦ «Северный», с учетом взаимных расчетов по услугам за автоматизацию 6975589 .руб.

- за покупку газа, аварийных услуг по взаимозачету 2982743 руб.

-от собственников жилых и нежилых помещений за коммунальные услуги, отопления, подогрев ХВС непосредственно в банк на счет ТСЖ 30046 руб.;

- доходы по размещению оборудования (интернета) и аренды помещения под воду 148396 рублей;

- за расход электроэнергии от собственника нежилого помещения Попова 154974 руб.;

Израсходовано средств 10591750 рублей на нижеследующие цели:

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2023 года составил 481955 рублей.40 копеек

Табл. № 2

Статьи затрат	фактически	смета
Остаток средств на начало	781957	0
Поступили за предоставленное место под оборудование интернета	100201	144000
от аренды помещения под воду	48195	0
от ООО ИВЦ "Северный" по письму	6900787	10471672
по контракту за тепло УМВД	30046	0
Взаимозачет по перечисленным услугам поставщикам всего:		
-в том числе за поставку газа	2749738	
-за аварийное обслуживание ООО «Спасатель»	233005	
-по услуге за автоматизированный учет выпуска ЕПД собственникам	229776	
Погашение от собственника неж. Пом. За расход электроэнергии		0
Всего поступило средств на обслуживание ОИ	10291748	10615672
<b>Автоматизированные расходы по услуге ИВЦ</b>	<b>229776</b>	<b>250000</b>
<b>Выплачена заработная плата работников ТСЖ</b>	<b>2293652</b>	<b>2868000</b>
<b>НДФЛ</b>	<b>399947</b>	
<b>вознаграждение членам правления за 2021 год</b>	<b>25000</b>	
<b>Покупка материалов и МБП и оборудования для обслуживания ОИ в том числе:</b>	<b>244962</b>	<b>244000</b>
приобретение светильников и электрического оборудования	72513	0
материалы для дезинфекции и уборки подъездов и территории	45733	
набор ключей	6058	
приобретение блока управления для ворот	10990	
покупка унитаза и его установка в офисе	5180	
покупка стеллажей металлических в офисе	5222	
расходы по организации собраний	9142	
возмещение за ремонтные работы балкона кв.197 (материалы)	25343	
сантехнические материалы для ремонта полуподвальных помещений	31456	
покупка лестницы	16325	
приобретение смартфона	17000	
<b>Расходы на текущий ремонт общего имущества всего в том числе:</b>	<b>1109204</b>	<b>280000</b>
ремонт в 3-ем подъезде лестничный проем	323060	
ремонт в 4-м подъезде лестничный проем	539790	
герметизация балконов на 16 этаже квартира 202,200	26000	
приобретение материалов для козырьков над подъездами	115920	
стоимость работ по строительству козырьков над балконами трех подъездов	104434	
<b>Оказание юридических услуг по возмещению просроченной задолженности собственников</b>	<b>143550</b>	<b>144000</b>
<b>Расходы по охране труда и технике безопасности всего в том числе:</b>	<b>144007</b>	<b>144000</b>
обучение электрика	21000	0

покупка средств (маски, аптечки, средств защиты)	19933	
уборка подъездов и чердака от строительного мусора	72000	0
покупка средств дератизация от крыс	3400	0
оплата за страхование лифтов	1700	0
приобретение гальванической развязки на лифты	10860	
покупка спецодежды электрика и сантехника	12100	0
покупка замков для чердаков и тех. этажей	3014	0
<b>Озеленение и благоустройство территории всего в том числе:</b>	<b>60162</b>	<b>60000</b>
уборка снега с территории по договору	35800	0
завоз нового песка в количестве 10 тонн	8645	0
покупка противогололедного материала	3005	0
покупка материалов для покраски бордюров, ворот, калитки и их ремонт	9712	
оплата за программирования ворот	3000	
<b>Аренда легкового транспорта</b>	<b>33495</b>	<b>42000</b>
<b>Расходы на канцелярские товары и почтовые затраты, связь всего в том числе:</b>	<b>73340</b>	<b>60000</b>
расходы за установку телеф. и расходы на связь	9500	0
почтовые расходы	12720	0
установка программного обеспечения по банку и касперского	3352	0
канцтовары	41108	0
за аккаунт программы Сбис	6660	
<b>Аварийное обслуживание</b>	<b>233005</b>	<b>217608</b>
<b>Покупка оборудования для котельной в том числе:</b>	<b>599751</b>	<b>600000</b>
расходы транспортные по доставки двух насосов	1455	0
обучение специалиста по объектам особого назначения	19700	
приобретение кип и преобразователя	51750	0
приобретение пускателей	18234	
приобретение дисковых поворотных затворов	45318	
приобретение соли для котельной	14000	0
покупка контролера и модуля	28097	
приобретение блока управления	33112	0
приобретение магнитных пускателей	27044	0
приобретение насосов для котельной	289280	0
приобретение гайковерта	34717	
покупка слесарных инструментов и станка	37044	
<b>Газ природный</b>	<b>2 749 738</b>	<b>3600000</b>
<b>Электроэнергия в котельную и ПНС</b>	<b>336222</b>	<b>261900</b>
<b>ПФР страховые взносы на зарплату</b>	<b>873640</b>	<b>889080</b>
<b>Налог на УСНО</b>	<b>188555</b>	<b>318470</b>
<b>Электроэнергия на содержание общего имущества</b>	<b>681915</b>	0
<b>Оплата за холодное водоснабжение на обслуживание общего имущества поставщику ООО РВК-Воронеж</b>	<b>73597</b>	0
<b>Оплата за получение копии прав собственности на неплательщиков</b>	<b>8740</b>	
<b>Госпошлина в суд на неплательщиков кв. 34,58,80,175, п/пом 3,8</b>	<b>41995</b>	0
<b>Расходы по банковскому и кассовому обслуживанию</b>	<b>47497</b>	<b>36000</b>
<b>Всего расход денежных средств по обслуживанию О.И.</b>	<b>10591750</b>	<b>10015058</b>
<b>Остаток средств на расчетном счете</b>	<b>481955</b>	0

На предприятии движение средств ведется только безналичным путем. Целесообразность и законность произведенных расходов на содержание общего имущества подтверждены документально соответствующими первичными документами (актами выполненных работ на предоставленные услуги, приходными накладными на получение материальных ценностей, актами на списание материальных ценностей, с учетом требования законодательства РФ и учетной политикой, чеками на покупку ТМЦ, выдача ТМЦ оформлена накладными) в результате

- нарушений в оформлении расхода денежных средств не обнаружено.

Перерасход по статье текущий ремонт общего имущества на сумму 829204 руб. объясняется тем что:

- произведен точечный ремонт в 3 и 4 подъездах на лестничных площадках на сумму 862850 рублей, который был запланирован на общем собрании членов ТСЖ еще в 2016 году.

- смонтированы над тремя подъездами навесы согласно сметы на сумму 220354 руб.

По остальным статьям перерасхода не имеется.

По статье электроэнергия и водоснабжения на содержание общего имущества в сумме 755512 руб. оплачена собственниками согласно предусмотренным нормативам

Полнота и своевременность сбора платежей за обслуживание общедомового инженерного оборудования, аренды, и коммунальных платежей собственников жилья и другие платежи представлены в таблице № 3 и табл. № 4

Табл.№3 Начислено по установленным тарифам всего 13734991 рублей в том числе в разрезе услуг:

Накопительная ведомость по начисленным собственникам коммунальных услуг за период январь-декабрь 2022 года по ТСН "Жилья" ТСЖ "Маршала Оudinцова"														
месяц	содержание жилья	вывоз ТКО	за подогр. ХВС	технический ремонт лифтов	техническое освидетельствов.			пеня	сбор	отопл.	норматив			Всего
					лифтов	лифтов	эл. н/п				ХВС	ГВС	эл.эн.	
1	358044	89862	207665	66364	5245	17969	2376	1766	981145	5245	21666	70330	1827677	
2	358044	89862	108151	66364	5245	19834	2333		866355	5245	21666	58515	1601614	
3	358044	82784	163105	66364	5245	17647	2820		656794	5245	21666	52605	1432319	
4	358044	94055	230017	66364	5245	20255	2842		282130	5245	21666	45495	1131358	
5	358044	87499	143994	66364	5245	17333	3140			5245	21666	37173	745703	
6	356559	93551	66520	66003	5203	20484	7816	883		5217	21548	36970	680754	
7	358044	88025	138458	66364	5245	22872	4411	1766		5246	21666	37172	749269	
8	358057	93457	168450	66366	5245	7642	4772			5246	21666	37174	768075	
9	358057	97813	210733	66366	5245	21491	4773			5246	21666	37174	828564	
10	358057	91002	150576	66366	5245	21431	4644	2400	247272	5246	21666	37174	1011079	
11	358057	93454	263742	66366	5245	33656	4430		468764	5245	21666	60590	1381215	
12	358057	91002	213352	66366	5145	-2215	5130		767343	5246	21666	46272	1577364	
всего	4295108	1092366	2064763	796017	62798	218399	49487	6815	4269803	62917	259874	556644	13734991	

Табл.№ 4

Накопительная ведомость по уплаченным собственникам коммунальных услуг за период январь-декабрь 2022 года по ТСН "Жилья" ТСЖ "Маршала Оudinцова"													
месяц	содержание жилья	вывоз ТКО мусор	за подачу ГВС	технический ремонт лифтов	техническое освидетельствов.			эл.эн.	отопл. целевые	норматив			Всего
					лифтов	лифтов	пеня			ХВС	ГВС	электроэ	
1	201723	92938	150433	79578	6286	1080		4451	648952	6264	25883	45575	1263163
2	310123	81254	152788	57666	4558	714		1766	803214	4551	18796	59417	1494847
3	330803	85538	138894	60614	4791	489	32450		798532	4786	19765	54905	1531567
4	355861	88697	165574	66446	5252	3071			664655	5243	21656	54113	1430568
5	346842	93860	158462	64469	5096	1311	16460		350019	5092	21031	46062	1108704
6	314324	80488	139471	58274	4606	249	6737		44576	4605	19021	33525	705876
7	359419	95901	126203	66357	5259	718	17291	883	29030	5241	21648	37392	765342
8	320250	83003	118552	59065	4668	1023		1766	22821	4667	19273	33512	668600
9	343604	93189	143242	63618	5033	3107	6989		22217	5030	20755	35969	742753
10	357972	99555	182444	66509	5247	1872			13663	5256	21707	37496	791721
11	338132	91533	145798	62965	4977	1730		1000	191202	4975	20551	35671	898534
12	339871	95445	221766	65343	5136	2753	75047	1390	418067	5163	21324	56550	1307855
всего	3918924	1081401	1843627	770904	60909	18117	154974	11256	4006948	60873	251410	530187	12709530

Анализом по начисленным коммунальным платежам и уплаченным имеются небольшие расхождения:

- так по статье содержание жилья начислено 4295108, а уплачено 3918924 или задолженность по данной статье составляет 376184 руб. недобранные суммы для нормального функционирования ТСЖ;  
 -по статье вывоз ТКО начислено 1092366, а уплачено 1081401, то есть задолженность составила 10965 рублей, которая оплачена из статьи содержание жилья;  
 -по статье за подогрев ГВС начислено 2064763, а уплачено 1843627 или задолженность составила 221136 руб..  
 -по статье отопление задолженность составила 262855 руб.

-по статье расхода электроэнергии по нормативу начислено 446088 руб, сверхнормативный расход электроэнергии начислено 110556 руб, которые оплачены в размере 530187 руб. или задолженность составил 26457 руб.

Данная задолженность негативно сказываются на расчетах с ресурсоснабжающими организациями, это за электроэнергию, оплата заработной платы обслуживающего персонала, поставка газа для отопления и другие.

По состоянию на 01.01.2023 года числится задолженность за предоставленные коммунальные услуги и капитальный ремонт на общую сумму 3730672 рубля 30 копеек из которых за декабрь составила 1577364 руб. Просроченная задолженность свыше трех месяцев в размере 1728766 руб. 44 копейки или составляет 46,3% от общей суммы задолженности. В 2021 году данная задолженность составляла 35% от общего долга то есть увеличилась на 11 %. Это по помещениям квартир 24,34,58,80,127,147,169,175,202,205,226,258,315,324,330,368, несмотря на активные действия со стороны юридической службы.

Ежемесячно составляются акты на выполненные работы. Ведется сверка по долгам неплательщиков. За 2022 год по предъявленным уведомлениям и претензиям произведена оплата неплательщиками в погашение долга 1915153 рубля, что составляет от общих платежей собственников 15 %

Договорные обязательства с юристом, по работе с неплательщикам, обоснованы и подтверждены ежемесячными актами на выполненные работы.

Должникам пишутся уведомления и в вне рабочее время ведутся беседы по телефону.

В течении 2022 года юристом проведена работа по оформлению документов в Арбитраж:

-по нежилому помещению № 8 (СРТ-Воронеж) на сумму 340206 руб.54 коп исковое заявление в арбитраж от 10.11.2022г. дело № А14-19689/2022

-по нежилому помещению №2(УМВД по городу Воронежу) 202311 руб. 23 коп) исковое заявление в арбитраж от 10.11.22г дело № А-14-19690/2022

-оформлены документы в суд по квартире 80 на сумму 110864 руб39 коп.

-оформлены документы в суд на кв.175 на сумму 73346 руб. 39 коп., на основании судебного приказа возбуждено исполнительное производство №116468/22/36030-ИП от 26.09.2022 г.

--оформлены документы в суд на кв.34 на сумму 63271 руб. 50 коп., на основании судебного приказа возбуждено исполнительное производство №116469/22/36030-ИП от 26.09.2022 г.

--оформлены документы в суд на кв.58 на сумму 99978 руб. 88 коп., на основании решения суда и исполнительного листа возбуждено исполнительное производство №146724/22/36017-ИП от 19.10.2022 г.

Денежные средства пока не поступили на наш расчетный счет.

В соответствии изменения норматива по подогреву холодной воды для горячего водоснабжения с 01 октября 2018 года согласно письму департамента ЖКХ и энергетики Воронежской области от 22.11.2017 года № 25-11/2122 в 2021 году собственникам производилось начисление по нормативу 0,0648 за подогрев ХВС для горячего водоснабжения за 1 м3, в результате перерасхода не имеется.

В течении года имелись случаи выявления несоответствия показаниям по ИПУ с данными показаниями в квитанциях ЕПД кроме того не производится поверка о техническом состоянии ИПУ данными действиями собственники наносят ущерб организации это кв.201,19,47,51,80,85,205,206,283,375,.

## АНАЛИЗ

расхода электрической энергии по показаниям общедомовых счетчиков (табл. 5)

месяц	всего кол-во квт/час	сумма	потреб. котельной		ПНС кол-во квт8час	ОДПУ к возмещ. Квт./час	нормат. Квт.	возм. неж. Квт.	к возмещению собственниками		Разница сверх. За 2021 норм.	
			кол-во квт/час	кол-во квт/час					кол-во квт.	сумма	кол-во квт.	Сумма Руб.
1	37168	110389	11447	572	25149	12557	6050	6542	19430	6112		
2	34965	103846	10557	606	23802	12557	6678	4567	13564	9877		
3	31584	93804	8814	591	22179	12557	5912	3710	11019	716		
4	25575	75958	8586	786	16203	12557	6820	3174	9903	3338		
5	27330	81170	6930	562	19838	12557	5836	1445	4292	-4633		
6	23393	69477	6879	544	15970	12557	6897	-3484	-10348	3168		
7	26344	82193	6664	563	19117	12557	7701	-1141	-3560	-3218		
8	29092	90767	6285	590	22217	12557	7642	2018	6296	12965		
9	22903	71457	6915	606	15382	12557	7236	-4411	-13762	-8057		
10	37662	117505	9410	548	27704	12557	7216	7929	24738	4986		

11	33658	105013	9946	597	23115	12557	5962	4596	14340	-11135	
12	36951	125633	9745	613	26593	12557	-3394	10642	36183	9714	
итого	366625	1127212	102178	7178	257269	150684	70556	35587	112095	23833	70784

Данные анализа по расходу электроэнергии показывают, что имеется сверхнормативный расход электрической энергии на общедомовые цели в целом за 2022 год составил 35587 квт. час на сумму 112095 рублей.

Или по сравнению с 2021 годом увеличился на (35587 – 23833) 11754 квт на сумму 70784 рублей это говорит о том, что собственники не рационально используют электрическую энергии в местах общего пользования, Правлением ТСЖ принимались меры по снижению сверхнормативного расхода электрической энергии, путем установления энергосберегающих электрических ламп.

Оплата налоговых обязательств за 2022 год ТСЖ оплачена не в полном объеме за декабрь из за внезапной смерти председателя правления 9 декабря.

Отчетность в ИФНС, внебюджетные фонды, статистику за 1 квартал, полугодие, 9 месяцев сданы своевременно в течении года, годовые отчеты сданы после регистрации организации в ЕГРЮЛ после оформления электронной подписи нового председателя.

По вопросу обоснованности применения тарифа на коммунальные услуги:

-тариф на вывоз ТБО (начисление производится по договорным обязательствам) делится на квадратуру и ежемесячно определяется стоимость фактически оказанных услуг на 1 кв.м. нарушений в определении платы не выявлено.

- тариф на освидетельствование лифтов (согласно договорных обязательств 61848 руб. :12 м-цев=5154 руб. : 22836 м.кв.=0,23 соответствует размеру тарифа предъявленному собственникам в ЕПД.

-тариф на техническое обслуживание лифтов(согласно договорных обязательств 618310 руб. + гражданское страхование 3000 + безопасность лифтов 5000 руб. :12 м-цев=52193 руб. : 22836 м.кв.=2,29 не соответствует размеру тарифа предъявленному собственникам в ЕПД на 0-62 коп. и объясняется тем, что учтены в размере тарифа процент неоплаты собственниками в размере 8,5% и резерв на приобретение запасных частей к лифтам.

-тариф на отопление в размере 2000 руб. за 1 г/кал утвержден общим собранием членов ТСЖ протоколом № 1 от 30.03.2022 года.

- тариф на подогрев холодной воды для горячего водоснабжения ежемесячно начисляется исходя из норматива по подогреву холодной воды для горячего водоснабжения с 01 октября 2018 года согласно письму департамента ЖКХ и энергетики Воронежской области от 22.11.2017 года № 25-11/2122 в 2022 году собственникам производилось начисление по нормативу 0,0648 за подогрев ХВС для горячего водоснабжения за 1 м3, в результате перерасхода не имеется.

Табл. № 6

Калькуляция себестоимости 1 г/кал 2022 год

№ п/п	Статьи затрат	ед. изм.	кол-во	ст-ть(руб)	сумма (руб)
1	Газ	м3	428056	6.543	2800761
2	Электроэнергия	квт/час	109356	3,074	336222
3	Зарплата мастера и обслуж. персонала	мес	12	126100	1513200
4	Техническое обслуживание котельной (договор)	мес.	12	19075	228900
5	Налоги с ФОТ 30%	мес.	12	37830	453960
6	Налог на УСНО 6630000 руб х 6% - взносы	руб			198900
7	Прочие расходы (юррид.,почтовые,канцтовары,услуги банка)				111333
8	Материалы (соль, сантех. Материалы, инструменты)				221333
10	Рем. работы, замена изношенного обор.				599751
	итого затрат				6464359
	Выход				
1	Согласно приборов учета на подогрев ХВС	г/кал	1179	2000	2358000
2	Согласно приборов учета на отопление	г/кал	2136	2000	4272000
	итого выход		3315		6630000
	Себестоимость 1 г/кал (6464359 руб. : 3315г/кал)			1950,03	

Анализ себестоимости 1 г/кал в 2022 году по отоплению и подогреву ХВС составила 1950,03, а утверждена была 2000 рублей.

При проведении собрания членов Товарищества п. 7 принято решение о повышении тарифа на услугу оказываемую котельной (отопление) на коэффициент инфляции ежегодно и приказом утверждена стоимость 1 г/кал 2100 руб. на 2023 год. Коэффициент инфляции по сведениям Росстата за 2022 год составил 12,6%, Правлением принято решение увеличить стоимость отопления на 5%, то есть ниже коэффициента инфляции на 7,6%.

Движение средств по капитальному ремонту представлено в таблице

На 01.01.2023 года на нашем специальном счете имеются денежные средства в размере 12531053 рублей 13 копеек. За 2022 год расходов на проведение капитального ремонта не производилось.

Движение средств по специальному счету  
капремонта в Банке

за 2022 год

месяц	поступило от	израсходовано	остаток на конец отчетного периода
	собственников		
			9943288,89
январь	257565,77		
февраль	193581,44		
март	204314,12		
апрель	223548,28		
май	216989,79		
июнь	196695,95		
июль	223835,96		
август	199252,89		
сентябрь	214677,63		
октябрь	224836,14		
ноябрь	212433,09		
декабрь	220033,18		
всего	2587764,24		12531053,13

Решение и предложение по работе персонала ТСЖ по данному акту:

- 1.Рекомендовать правлению ТСЖ, с целью устранения и недопущения в дальнейшем данных нарушений со стороны жильцов организовать и провести мероприятия:  
- осуществить проверку показаний индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды, электрической энергии в квартирах, где они установлены, в порядке определенном ст. 24 постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 354.
2. Продолжить работу по выявлению контактов с собственниками жилых помещений для принудительного взыскания долга.
3. Довести до сведения неплательщиков, о применении к ним штрафных санкций за пользование чужими денежными средствами согласно ст. ГК 395 и дать им срок погашения дебиторской задолженности до 01 мая 2023 года, а потом передать в суд для принудительного взыскания.
4. В ТСЖ бухгалтерский учет ведется в соответствии с законодательством РФ, учетной политикой и рекомендаций по упрощенной системе. Нарушений не выявлено.

Член ревизионной комиссии

Е.А.Кухарева

Т.И. Ткаченко

Председатель правления  
ТСН «Жилья» ТСЖ «Маршала Одинцова»

О.В.Черноусова

Главный бухгалтер

О.И.Феклистова