

АКТ  
документальной ревизии финансово-хозяйственной  
деятельности ТСН «Жилья» ТСЖ «Маршала Одинцова»  
за период 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года

01 марта 2024 г.

г. Воронеж

Членами ревизионной комиссии, Кухаревой Екатериной Анатольевной, Ткаченко Татьяной Ивановной проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Жилья» ТСЖ «Маршала Одинцова» за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года.

Проверка начата 18 февраля 2024 года и окончена 19 февраля 2024 года  
Должностными лицами организации за проверяемый период являлись:

Председатель правления — Черноусова Ольга Валерьевна за период с 06.01.2023 года по 31 декабря 2023 года.

Главный бухгалтер — Феклистова Ольга Ильинична с 01 января 2023 года по 30 августа 2023 года

Главный бухгалтер — Корецкая Елена Владимировна с 31 августа 2023 года по 31 декабря 2023 года

Всего площадь жилых и нежилых помещений составляет 22805,59 кв.м. из них :

- площадь жилых помещений 21104,39 кв. м.,

- нежилых 1701,2 кв.м.

Настоящая проверка проведена сплошным методом.

1.2. Используемые материалы.

Для проверки были использованы следующие документы:

- смета ТСЖ на 2023 год; - отчет по исполнению сметы за 2023 год;

- регистры бухгалтерского и налогового учета;

- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;

- первичная бухгалтерская документация;

- акты выполненных работ; товарные накладные;

- авансовые отчеты;

- банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ

- Уставные документы ТСЖ,

- ведомости начисления заработной платы,

- отчетность в налоговые органы, внебюджетные фонды, статистические органы,

- протоколы Общих собраний членов ТСЖ;

- прочие необходимые документы.

Документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

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 2023 год;

- своевременность оплаты налоговых обязательств;

- своевременность сдачи отчетности в ИФНС и другие органы;

- ведение бухгалтерского учета согласно законодательству;

- и другие вопросы.

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 РВЦ «Северный» методом распорядительных писем.

Руководством ТСЖ с 01 сентября 2015 года заключены договора на обслуживание общедомового имущества с ресурсоснабжающими организациями и пролонгированы на 2023-2024 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.

Все заключенные договора согласовывались коллегиально с правлением и юридически обоснованы. Достоверность и обоснованность применения тарифа на содержание общего имущества МКД в размере 16 руб. 70 коп. утверждено на общем собрании членов ТСЖ протокол № 2 от 5 января 2023 года.

Расчеты с поставщиками ведутся по распорядительным письмам через ООО РВЦ «Северный» по состоянию на 01.01.2024 года имеется долг за предоставленные услуги в декабре 2023 года в сумме 823936 руб. 47 коп., которые подтверждены актами сверок расчетов и представлены в таблице (№ 1) проероченной задолженности не имеется.

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АВС-электро ООО			3 688,77	3 688,77		
Автоматикгрупп ООО			21 700,00	21 700,00		
Акцион-пресс ООО			18 480,00	18 480,00		
БауМастер ООО			94 412,34	94 412,34		



Бодренко Елена Вячеславовна ИП			15 000,00	15 000,00		
ВоронежТехноГаз ООО		19 075,00	257 475,00	257 975,00		19 575,00
ВсеИнструменты ООО			42 083,00	40 463,00	1 620,00	
Газпром межрегионгаз Ворон ООО		438 765,67	3 012 430,08	3 111 686,01		538 021,60
Гранит ООО			35 586,00	35 586,00		
Гратекс ООО			7 850,00	7 850,00		
Давтян Сергей Тигранович ИП			12 348,00	12 348,00		
ДЖИЭСТИ ООО			31 600,00	31 600,00		
ДНС Ритейл ООО			61 139,00	61 139,00		
Индустрия ворот ООО			14 000,00	14 000,00		
Интехбизнес ООО			3 600,00	3 600,00		
ИП Глушенков Максим Николаевич			12 000,00	12 000,00		
ИП Гуцул А.В.			96 000,00	96 000,00		
ИП Дружинина Татьяна Александр			30 000,00	30 000,00		
ИП Закарян Нарек Арташесович			285 150,00	285 150,00		
ИП Карандеев Алексей Николаевич			18 000,00	18 000,00		
ИП Кузьмин Алексей Дмитриевич			5 032 879,80	1 635 600,00	3 397 279,80	
ИП Мыльников Вячеслав Иванович			33 817,50	33 817,50		
ИП Пужилых			1 500,00	1 500,00		
ИП Штенберг Мария Борисовна			12 400,00	12 400,00		
Исаенко ИП			26 400,00	26 400,00		
ИЦТЭ ООО		7 167,23	61 854,12	59 841,40		5 154,51
КИП-Сервис			31 685,00	31 685,00		
Контакт ООО			7 400,00	7 400,00		
Лавлинский Роман Иванович ИП			140 000,00	140 000,00		
Лайтон ООО			15 420,00	15 420,00		
ЛифтМонтажСервис ООО		50 800,00	609 600,00	609 600,00		50 800,00
Никитин Евгений Иоганович			40 000,00	40 000,00		
Офисмаг" ООО			15 598,70	15 598,70		
ПАО "ТНС энерго Воронеж"		158 646,66	1 597 340,49	1 539 597,40		100 903,57
ПРОМВОРОТА ООО			3 000,00	3 000,00		
Промэнерго Автоматика ООО			47 297,87	47 297,87		
Протэк ООО			3 246,97	3 246,97		
РВК-Воронеж		9 308,52	111 258,32	102 353,47		403,67
СИТИ-ФОРМАТ ВОРОНЕЖ ООО			6 760,00	6 760,00		

СофтЛайн ООО			2 294,00	2 294,00		
Спасатель ООО		19 533,64	250 186,37	251 621,16		20 968,43
СТАНДАРТ ООО			20 600,00	20 600,00		
Страховое АО "ВСК"			4 600,00	4 600,00		
Титов ИП			20 510,00	20 510,00		
ТСБ ООО			1 369 586,00	280 500,00	1 089 086,00	
ТСН "Жилья" ТСЖ "Маршала Одинца			61 000,00	61 000,00		
УИЦ Энергобезопасность" ООО			4 000,00	4 000,00		
ФЛАГМАН ООО	28 097,00			28 097,00		
Хализов Александр Сергеевич ИП			3 460,00	3 460,00		
Центр профдезинфекции			30 000,00	30 000,00		
Черников Александр Сергеевич			6 300,00	6 300,00		
ЭкоСистема ООО		3 315,44	39 785,76	39 785,76		3 315,44
Экотехнологии ОАО		93 485,51	1 153 095,74	1 144 404,48		84 794,25
Электротехномонтаж ТД ООО			87 806,49	87 806,49		
ЮКОЗ МЕДИО ООО			5 175,00	5 175,00		
<b>Итого развернутое</b>	<b>28 097,00</b>	<b>800 097,67</b>			<b>4 487 985,80</b>	<b>823 936,47</b>
<b>Итого</b>		<b>772 000,67</b>	<b>14 928 400,32</b>	<b>10 492 350,3</b>	<b>3 664 049,33</b>	

Дебиторская задолженность в размере 4487985 руб.80коп. возникла из-за авансированного и проведенного но не оплаченного капитального ремонта системы коммуникаций и пожарного оборудования. 9 января рабочей комиссией были приняты объекты после капитального ремонта и подписаны акты. Денежные средства оплачены из средств по капитальному ремонту. При проверке достоверности расхода денежных средств установлено, что за период январь-декабрь 2023 года на содержание общего имущества жилого дома перечислено на расчетный счет ТСЖ, и зачтено по взаимным расчетам всего **15559045 рублей** из которых:

- от ООО РВИЦ «Северный», с учетом взаимных расчетов по услугам за автоматизацию 250414 .руб.
- за покупку газа, аварийных услуг по взаимозачету 7343439 руб.
- от собственников жилых и нежилых помещений за коммунальные услуги, отопления, подогрев ХВС непосредственно в банк на счет ТСЖ 8062107 руб.;
- доходы по размещению оборудования (интернета) и аренды помещения под воду 153499 рублей;

Израсходовано средств **14180642 рублей** на нижеследующие цели:

**Движение денежных средств по статье содержание жилья  
и оказанные услуги ТСЖ за 2023 год**

		(руб)	
№ п/п	Статьи затрат (доходы и расходы)	2023 год	смета
	<b>Остаток средств на 01.01.2023 года</b>	<b>481955</b>	
1,00	<b>Поступили денежные средства всего на расчетный счет в банке:</b>	<b>8215606</b>	
	в том числе: от ООО РВИЦ "Северный" за услуги	7944507	12411541
	за размещение оборудование под интернет	115900	<b>164000</b>
	от сдачи помещения под аренду для подачи воды	37599	



	возврат госпошлины по суду	2884	
	коммунальные услуги (отопление по контракту) от собственников УМВД	34641	
	возврат от поставщика средств за технич. обслуж. Котельной	19075	
	от сдачи маталлолома (труб)	61000	
2,00	<b>взаимозачет в счет поступивших средств в РВЦ Северный по письмам ТСЖ</b>	<b>7343439</b>	
	за аварийные услуги по договору ООО "Спасатель"	250186	
	за техническое обслуживание котельной по договору	257475	
	за электрическую энергию ОДПУ, котельной по договору	1597340	
	за водоснабжение ОДПУ по договору	111258	
	за газ для котельной	3012430	
	за техническое обслуживание лифтов по договору	609600	
	за освидетельствование лифтов по договору	61854	
	за аренду лодки под мусор	39786	
	за вывоз бытового мусора по договору	1153096	
	за автоматизированный учет	250414	
	<b>ВСЕГО ПОЛУЧЕННЫХ СРЕДСТВ ОТ СОБСТВЕННИКОВ</b>	<b>15559045</b>	<b>12575541</b>
	<b>Выплачена заработная плата работников ТСЖ</b>	<b>2768869</b>	<b>3026400</b>
	<b>НДФЛ</b>	<b>412524</b>	
	в том числе вознаграждение членам правления за 2023 год	25000	
	<b>Страховые обязательные платежи в бюджет от зарплаты 30%</b>	<b>1036767</b>	<b>938184</b>
	<b>Расходы связанные с капремонтом</b>	<b>74389</b>	
	затраты по выносу старых труб	12400	
	расходы по экспертизе состояния труб отопления, ХВС и ГВС	40000	
	покупка электротоваров для изготовления удлинителя	3689	
	за уборку мест общего пользования после установки коммуникаций	18300	
5	<b>Покупка материалов, МБП для обслуживания общего имущества</b>	<b>469327</b>	<b>380000</b>
	в том числе: приобретение линолеума для лифтов	33818	
	приобретение принтера и картриджа к нему	51140	
	приобретение инструмента для электрика	15634	
	приобретение инструмента для сантехника	12348	
	приобретение доводчиков для ремонтных работ дверей	19875	
	приобретение материалов для сантехнических работ	11894	
	приобретение светильников и электротоваров	41017	
	покупка материалов для стола возле подъезда	1386	
6	<b>Благоустройство и содержание территории</b>	<b>277786</b>	<b>92000</b>
	в том числе: уборка снега	46600	
	приобретение газонокосилки	35586	
	приобретение блока для управления ворот	14000	
	ремонт ворот	3000	
	разметка территории под стоянку машин	18000	
	покупка и установка подвижки к качелям на детской площадке	20600	
	демонтаж старых калиток и установка новых	140000	
7	<b>Расходы по охране труда и техники безопасности</b>	<b>336950</b>	<b>220000</b>
	в том числе: обучение сотрудника по электрике	4000	
	штраф административный по пожарной безопасности	10000	



	дератизация от тараканов	30000	
	оплата за страхование лифтов	4600	
	оплата за диагностику оборудования по пожарной безопасности	73000	
	оплата за сметную документацию по пожарной безопасности	207500	
	покупка спецодежды для электрика и мастера	7850	
8	<b>Оказание услуг по юридической работе с неплательщиками</b>	<b>180000</b>	180000
	в том числе НДС/Л	23400	
9	<b>Расходы на канцелярские, почтовые, телефонные услуги</b>	<b>97808</b>	112000
	в том числе: приобретение программного обеспечения по бухучету	18480	
	приобретение аккаунта за программу СБиС по сдаче отчетов	7400	
	приобретение аккаунта за ведение сайта	5175	
	установка программы по банку и 1С, касперского	5894	
	расходы на канцтовары	15599	
	ведение ГИС ЖКХ по договору	24000	
	ремонт компьютеров	6760	
	услуги связи	14500	
10	<b>Расходы по обслуживанию банка</b>	<b>44179</b>	56000
11	<b>Налог на УСНО 6% от доходов</b>	<b>232139</b>	377266
12	<b>Аренда легкового транспорта</b>	<b>39585</b>	56000
13	<b>Госпошлина на неплательщиков в бюджет для рассмотрения в суде исков</b>	<b>9505</b>	
14	<b>Расходы на текущий ремонт и содержание общего имущества всего:</b>	<b>462986</b>	680000
	в том числе: за уборку лифтовых шахт	26400	
	ремонтные работы лифтов	285150	
	герметизация балконов на 16 этажах квартир 98,196,197,200,300	96000	
	оплата за водоснабжение за ОДПУ поставщику	55436	
15	<b>Всего расходов по договорам за счет взаимозачета с РВЦ "Северный" поставщикам</b>	<b>7093025</b>	4515240
	за аварийные услуги по договору ООО "Спасатель"	250186	250200
	за техническое обслуживание котельной по договору	257475	
	за электрическую энергию ОДПУ, котельной по договору	1597340	365040
	за водоснабжение ОДПУ по договору	111258	
	за газ для котельной	3012430	3900000
	за техническое обслуживание лифтов по договору	609600	
	за освидетельствование лифтов по договору	61854	
	за аренду лодки под мусор	39786	
	за вывоз бытового мусора по договору	1153096	
16	<b>Расходы по котельной за покупку оборудования и запчастей:</b>	<b>369389</b>	1090000
	в том числе: покупка оборудования (модулей)	45680	
	покупка наливного блока	21700	
	покупка контролера	17896	
	покупка преобразователя частоты	31685	
	покупка тестера	10008	
	покупка трех насосов	144332	
	электрооваров	36850	
	диагностика автоматики	1500	
	техническое обслуживание	19075	
	покупка осциллографа	20510	



измеритель сопротивления изоляции	20153	
Услуги автоматизированного обслуживания ИВЦ	250414	280000
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ</b>	<b>14180642</b>	<b>12003090</b>
<b>Остаток средств по состоянию на 01.01.2024 года</b>	<b>1860357</b>	

**Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2024 года составил 1860357 рублей**

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.

Однако по некоторым статьям имеется перерасход денежных средств:

- по статье приобретение материалов, МБП для обслуживания общего имущества вместо запланированной 380000 руб. фактически израсходовано 469327 руб. на 89327 руб. за счет приобретения принтера и линолиума для ремонта лифтов;

-- по статье благоустройство и содержание территории запланировано 92000 руб. фактически израсходовано 277786 руб. перерасход на сумму 185786 руб. из-за установки новых калиток в размере 140000 руб. и установки подвижки к детским качелям в размере 20600 руб., кроме этого за уборку снега потрачено 46600 руб.;

- по статье расходы по охране труда и техники безопасности вместо запланированной суммы 220000 руб. израсходовано 336950 руб. в основном это проектирование сметы по пожарной безопасности в размере 207500 руб. из-за произведенной проверки МЧС и наложение штрафных санкций из-за жалобы собственников.

По остальным статьям перерасхода не имеется.

Полнота и своевременность сбора платежей за обслуживание общедомового инженерного оборудования, аренды, и коммунальных платежей собственников жилья и другие платежи представлены в таблице № 2 и табл. № 3:(табл.2)

Табл. № 2 Начислено по установленным тарифам всего 14462436 рублей в том числе в разрезе услуг:

Накопительная ведомость по начисленным собственникам коммунальных услуг за период январь-декабрь 2023 года

месяц	содержание							пеня	норматив ХВС	норматив ГВС	норматив эл.эн	норматив стоки	Всего	ТКО	к/р
	жилья	отопл.	лифт	эл.эн.	целей	тех. Осв. лифтов	ГВС								
1	380863	842361	66366	46079		5246	131964	4895	5246	21667	37174		1541861	101448	232851
2	380837	914692	66362	37073		5245	113506	4935	3422	28962	54065	3649	1612748	111236	232835
3	380837	670455	66362	26238		5245	159998	4595	3422	28962	89823	3649	1439586	111237	232835
4	380863	296916	66366	29880		5246	152035	4748	3421	28962	45655	3648	1017740	101744	232835
5	380837		66362	29365		5245	231534	5168	3422	28962	49593	3649	804137	101744	232835
6	380837		66362	39264		5245	161056	5074	3422	28962	35803	3649	729674	98446	232835
7	380837		66362	38294		5245	152802	5749	3422	28962	35803	3649	721125	91588	232835
8	380837		66362	41334	14920	5245	137066	6245	3422	28962	35803	3649	723845	94056	232835
9	380837		66362	33408		5245	103425	5406	3422	28962	114629	3649	745345	98446	232835
10	380836	196348	66361	32361		5245	176948	5444	3422	28962	35804	3649	935380	88838	232835
11	380837	598622	66361	29617	-3668	5245	123343	5750	3422	28962	35804	3649	1277944	102830	232835
12	380837	958908	66361	29787		5245	155375	5083	3423	28962	82220	3649	1719850	91588	232835
<b>всего</b>	<b>4570095</b>	<b>4478302</b>	<b>796349</b>	<b>412700</b>	<b>11252</b>	<b>62942</b>	<b>1799052</b>	<b>63092</b>	<b>42888</b>	<b>340249</b>	<b>652176</b>	<b>40138</b>	<b>13269235</b>	<b>1193201</b>	<b>2794036</b>



Накопительная ведомость по уплаченным собственникам коммунальных услуг за период январь-декабрь 2023 года

месяц	содержание		лифт	эл. Энер	сбор	осв. Лифтов	ГВС	пеня	норматив	норматив	норматив	Всего	ТКО	к/р	
	жилья	отопл							ХВС	ГВС	электроэнергия				
											стоки				
				23801	10	5296	146152	3737	5296	21877	48384	1384422	93770	223098	
1	362124	700738	67007	27473		4517	156995	498	4517	18658	32813	1339195	91014	201005	
2	325335	711239	57150	29378		6830	228154	12048	5412	34390	64255	2857	1613935	116023	304054
3	181570	961087	87954	53189		5655	147265	1261	3921	30031	86229	3480	1362904	108150	247850
4	232161	729042	70670	43553		4909	194449	6165	3266	26860	46818	3301	1054279	100052	217729
5	353032	309807	62119	10924		5252	151142	788	3489	28636	50257	3510	716505	100372	232030
6	314712	81745	66050	124240		4821	172614	315	3189	26385	33958	3249	812308	94066	213335
7	348273	34264	61000			4785	132026	421	3139	26352	33005	3293	615863	87449	212355
8	342078	10220	60544			4785	132026	421	3139	26352	33005	3293	615863	87449	212355
9	264349	94991	83165	68275	3430	6581	159781	9943	4582	35169	51250	4008	785524	102958	290433
10	358207	13897	62621	18862		4950	143275	1554	3247	27256	102809	3406	740084	102329	219647
11	313512	237910	67133	54880	7822	5307	106534	2909	3491	29194	37493	3625	869810	88080	234920
12	373267	511567	65991	13260		5216	195760	4124	3430	28699	38337	3563	1243214	112107	231686
всего	3768620	4396507	811404	467835	11262	64119	1934147	43763	46979	333507	625608	34292	12538043	1196370	2828142

Анализом по начисленным коммунальным платежам и уплаченным имеются небольшие расхождения:

- так по статье содержание жилья начислено 4570095 руб., а уплачено 3768620 руб. или долг по данной статье составляет 801475 руб. это недобранные суммы для нормального функционирования ТСЖ;

- по статье вывоз ТКО начислено 1193201 руб., а уплачено 1196370 руб., то есть задолженности не имеется;

- по статье за подогрев ГВС начислено 1799052 руб., а уплачено 1934147 руб задолженности не имеется оплачено за 2023 год задолженность в размере 135095 руб..

- по статье отопление задолженность составила 81795 руб.

По состоянию на 01.01.2023 года числится задолженность за предоставленные коммунальные услуги и капитальный ремонт на общую сумму 3837895 рубля из которых за декабрь составила 2044273 руб.

### Претензионно-исковая работа ТСЖ.

Просроченная задолженность свыше трех месяцев в размере 1348331 руб.26 копеек или составляет 35,1% от общей суммы задолженности. В 2022 году данная задолженность составляла 46,3% от общего долга то есть уменьшилась на 11,2 %.

Это по помещениям квартир 24,34,58,78,80,89,127,139,149,205,226,258,301,318,330,338,375,404 и нежилых помещений несмотря на активные действия со стороны юридической службы.(расшифровка задолженности прилагается).

Ежемесячно составляются акты на выполненные работы. Ведется сверка по долгам неплательщиков. За 2023 год по предъявленным уведомлениям и претензиям произведена оплата неплательщиками в погашение долга 3242895 рублей, что составляет от общих платежей собственников 22,4 % или по сравнению с 2022 годом больше на 7,4%

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

Должникам пишутся уведомления и в нерабочее время ведутся беседы по телефону.

В течении 2023 года юристом проведена работа по оформлению документов в Арбитраж:

- 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 51 на сумму 50549 руб., по квартире 80 на сумму 182316 руб. в Аннинский мировой суд., по квартире 202. на сумму 81855 руб., кв. № 330 на сумму 118474 руб. 44 коп. коп.

--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 по кв. 51 и 202 поступили добровольно. По остальным пока не поступили на наш расчетный счет.

В соответствии изменения норматива по подогреву холодной воды для горячего водоснабжения с 01 октября 2022 года согласно письму департамента ЖКХ и энергетики Воронежской области от 22.11.2017 года № 25-11/2122 в 2023 году собственникам производилось начисление по нормативу 0,0644 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.51,80,.

месяц	расход электроэн.		РАСХОД электроэнергии 2023 год					2022		удержанс		
	всего	сумма	котельная		ОДПУ к возмещ.	нормат.	возм. неж.	к возмещению собственниками				
			кол-во	кол-во				кол-во	сумма		кол-во	сумма
1	40034	136115,6	10115	538	29381	13106	9066	7209	6542	19430		
2	47681	162115,4	10910	609	36162	13106	10904	12152	4567	13564	5371	
3	34249	116446,6	9511	525	24213	13106	7717	3390	3710	11019	15888	
4	34503	117310,2	9371	567	24565	13106	8788	2671	3174	9903	2868	
5	28696	97566,4	9166	543	18987	13106	8637	-2756	1445	4292	4056	
6	30470	103598	5966	591	23813	13106	11548	-841	-3484	-10348	0	
7	28679	97508,6	6029	535	22115	13106	11263	-2254	-1141	-3560	0	
8	52757	179373,8	4664	536	47557	13106	12157	22294	2018	6296	0	
9	23635	80359	6330	580	16725	13106	9826	-6207	-4411	-13762	23184	
10	35606	121060,4	7707	565	27334	13106	9518	4710	7929	24738	0	
11	45898	156053,2	9410	577	35911	13106	8711	14084	4596	14340	0	
12	29733	101092,2	9974	550	19209	13106	8761	-2658	10642	36183	13652	
итого	431941	1468599,4	99153	6716	325972	157272	116896	51794	176099,6	35587	112095	65019

Данные анализа по расходу электроэнергии показывают, что имеется сверхнормативный расход электрической энергии на общедомовые цели в целом за 2023 год составил 51794 квт. час на сумму 176099 рублей. Или по сравнению с 2022 годом увеличился на (35587 – 51794) 16207 квт на сумму 64004 рублей, которые были взысканы с собственников 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.

С собственников в 2023 году излишне удержано за перерасход электроэнергии 13225 квт.час., которые будут возмещены в 2024 году.

Оплата налоговых обязательств за 2023 год ТСЖ оплачена в полном объеме, штрафных санкций не имеется.

Отчетность в ИФНС, внебюджетные фонды, статистику сданы своевременно в течении года Финансовые санкции со стороны налоговых и иных органов не предъявлялись.

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 определение 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 2100 руб. за 1 г/кал утвержден общим собранием членов ТСЖ.  
 - тариф на подогрев холодной воды для горячего водоснабжения ежемесячно начисляется исходя из норматива по подогреву холодной воды для горячего водоснабжения с 01 октября 2022 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 0,0644 за подогрев ХВС для горячего водоснабжения за 1 м3, в результате перерасхода не имеется.

### Калькуляция себестоимости 1 г/кал 2023 год

№ п/п	Статьи затрат	ед. изм.	кол-во	стоимость(руб)	сумма(руб)
1	Газ	м3	439	7088.12	3111686
2	Электроэнергия	квт/час	105869	3,4	359955
3	Зарплата оператора котельной (мастера) и обслуж персонала	руб	12	125038	1500458
4	Техническое обслуживание котельной (договор)	руб	12	19075	228900
5	Налоги с ФОТ 30%	руб			450137
6	Налог на УСНО 6630000 x 3%	руб			189920
7	Прочие расходы				211620
	(юррид.,почтовые,канцтовары,услуги банка				109256
8	Материалы (соль, и другие)				
10	Ремонтные работы, замена изношенного оборудования				369389
11	Обучение оператора котельной и электрика				2000
	итого затрат				6533321
	Выход				
1	Согласно приборов учета на подогрев ХВС	г/кал	1117		
2	Согласно приборов учета на отопление	г/кал	2134		
	итого выход		3251		
	Себестоимость 1 г/кал				2010

Анализ себестоимости 1 г/кал в 2023 году по отоплению и подогреву ХВС составила 2010, а утверждена была 2100 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 2024 год коэффициент инфляции по сведениям Росстата за 2023 год составил 7,42%, но Правлением принято решение не увеличить стоимость отопления. Движение средств по капитальному ремонту представлено в таблице. На 01.01.2024 года на нашем специальном счете имеются денежные средства в размере 9237230 рублей 16 копеек.



Движение средств по счету капремонт в Банке  
за 2023 год

месяц	поступило от	израсходовано	остаток на конец отчетного периода
	собственников		
			12531053,13
январь	223097,75		
февраль	201004,76		
март	304053,73		
апрель	247849,81		
май	217729,06		
июнь	232030,04		
июль	213335,5	3887959,8	
август	212355,52		
сентябрь	290433,43	1089086	
октябрь	219647,23		
ноябрь	234920	1144920	
декабрь	231686		
всего	2828142,83	6121965,8	9237230,16

За 2023 год в соответствии с решением собственников протокол № 4 от 04.07.2023 года проведен капитальный ремонт всех коммуникаций по заключенным договорам с Индивидуальным предпринимателем Кузьмин Алексеем Дмитриевичем:

№ п/п	Дата договора	№ договора	Наименование объекта капитального ремонта	Стоимость Работ по договору	Аванс 30%	Окончательная Стоимость работ
1	05.07.23	К04/06/23	Замена системы холодного водоснабжения	1566810	470043	1096767
2	05.07.23	К03/06/23	Замена системы горячего водоснабжения	2041110	612333	1428777
3	05.07.23	К02/06/23	Ремонт элементов фасада	1635600	490680	1144920
4	05.07.23	К05/06/23	Замена труб отопления	2387110	716133	1670977
5	05.07.23	К06/06/23	Замена труб отопления	2848583	854574	1994008
6	05.07.23	К07/06/23	Замена труб отопления	2480653	744198,90	1736457,10
7	07.09.23	07/09	Монтаж слаботочных систем пожарной безопасности в 1 подъезде МКД	2178172	1089086	1089086
			итого	15138038	4977047,90	10160990,10

Обоснованность проведения капитального ремонта подтверждена проведением экспертизы, квалифицированным экспертом при Судебно-экспертной палате РФ (СЭП РФ) Никитиным Евгением Иогановичем путем исследования состояния инженерных сетей и предоставления заключения по договору № 23-745 от 19.07.2023 года.  
Как результат по состоянию на момент окончания ревизии денежных средств на счете капитального ремонта не имеется.



## Заключение и предложение ревизионной комиссии

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Бухгалтерские и прочие документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.
3. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.
5. Размер общей, в т.ч. просроченной задолженности собственников ТСЖ, может привести к невозможности в установленные сроки производить расчеты с поставщиками работ и услуг. По взысканию задолженности с должников (неплательщиков) за коммунальные услуги, Товариществом ведётся активная работа: направляются уведомления в их адрес.
6. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ и в дальнейшем соблюдать и отслеживать расходы по статьям затрат утвержденной сметы.
7. Рекомендуется выкладывать больше информации о деятельности ТСЖ на официальный сайт ТСЖ-маршала одинцова (учетная политика, действующие тарифы, решения общих собраний, штатное расписание и др.)
8. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2023 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2024 г. Рекомендуется в смете доходов и расходов учитывать плановые показатели по статье «Коммунальные платежи» по фактическим данным предыдущего года.
9. 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.
10. Продолжить работу по выявлению контактов с собственниками жилых помещений для принудительного взыскания долга.
11. 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 2024 года, а потом передать в суд для принудительного взыскания.
12. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Член ревизионной комиссии

Е.А.Кухарева

Т.И. Ткаченко

Председатель правления  
ТСН «Жилья» ТСЖ «Маршала Одинцова»

О.В.Черноусова

Главный бухгалтер  
Главный бухгалтер

О.И.Феклистова

Е.В.Корецкая