



Товарищество Собственников Жилья
« Экспресс-Север »
Отчет ревизионной комиссии
за 2022год

В соответствии с Уставом ТСЖ «Экспресс-Север» ревизионная комиссия ТСЖ провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Экспресс-Север» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г.

На основании статьи 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется **правлением товарищества**, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Савичев Д.Б, обязанности управляющей выполняла Туманова О.Н., обязанности главного бухгалтера исполняла Водолазская Н.В.

В ходе проверки комиссией было установлено:

В течение года на расчетный счет по ЖКУ **4 304 055,41 руб.** и на расчетный счет по капитальному ремонту поступило **1 126 551,59 руб.**, в том числе:

коммунальные услуги – **1 612 472,87 руб.**,

ремонт и содержание жилья – **2 217 664,80 руб.**,

резервный фонд – **120 204,00 руб.** (без учета остатка прошлых лет),

прочие доходы – **11 280,00 руб.**,

капитальный ремонт – **1 126 551,59 руб.** (в том числе проценты **2 487,80**),

услуга дежурных – **359 950,08 руб.**

Израсходовано с расчетного счета по ЖКУ – **2 842 427,30 руб.** и с расчетного счета по капитальному ремонту – **1 455 600,00 руб.**

На 2022 год собранием членов ТСЖ была утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме в размере 20,00 руб. с 1м2 (январь-май 2022г.), 21,00 руб. с 1м2 (июнь-декабрь 2022г.). При плане расходов **2 891 819,16 руб.** (исходя из 21,00 с 1 м2 за 12 месяцев) факт составил **2 842 427,30 руб.**, экономия составила **49 391,86 руб.** Остаток денежных средств по резервному фонду на 01.01.2023г. с учетом перерасхода 2021г. **1 837,38 руб.**

За счет планируемых сметных расходов произведена закупка услуг (работ), товарно-материальных ценностей:

1. Ремонт конструктивных элементов, в том числе текущие ремонты с учетом материалов, оплата труда рабочих по ремонтам (строки сметы 110-120).

При плане расходов **483 940,80 руб.** израсходовано **564 063,73 руб.** Перерасход составил **80 122,93 руб.** В том числе:

- монтажно- сварочные работы по замене фланцевого соединения на обвязке ГВС в теплоузле, сварочные работы на трубе ГВС – 21 913,31 руб.; чистка снега с парапетов кровли со стороны двора (3 раза) – 26 298,27 руб.; монтажно-сварочные работы по замене участка трубы ГВС перед резервной задвижной ДУ 80 – 14 608,87 руб.; уборка снега с придомовой территории техникой (4 раза) – 43 750 руб.; техническое обслуживание 4-х и 6 -ти приводов открывания ворот (2 раза) – 39 444,21 руб.; очистка и покраска фасада дома от граффити – 8 766,09 руб.; работы по замене стояка ХВС в квартирах №78-110 – 46 443,61 руб.; работы по замене участка трубы ГВС ДУ 100 с устройством врезки 2-х стаканов термометра и терморегулятора в теплоузле – 21 913,31 руб.; техническое обслуживание и настройка измерительного оборудования системы отопления и ГВС в теплоузле (3 раза) – 21 913,32 руб.; замена силового кабеля на воротах А,Б – 21 913,31 руб.; монтажно-сварочные работы 4-х расширительных емкостей системы отопления на техническом этаже – 36 541,25 руб.; комплексное подметание придомой территории – 14 608,87 руб.; покос придомовой территории (4 раза) – 29 217,76 руб.; ремонт, замена элементов детского городка, комплекса для лазания, скамейки – 21 913,31 руб.; очистка кровли от мусора, пыли и песка – 8 766,09 руб.; покраска навесов над подвалами, подвальных дверей и колясочных – 14 608,87 руб.; ремонт кровли крыши (мембранное покрытие 1,2,3,4 подъезды) – 21 913,31 руб.; дератизация подвала, – 5 197,50 руб.; замена кровельного покрытия и частичный ремонт левневой системы на кровле выхода 2 подъезда – 21 913,31 руб.; монтажно-сварочные работы по замене трубы диаметром 80 в т/узле с организацией врезки на прямой трубе подачи ГВС на дом – 20 000,00 руб.; очистка и покраска фасада дома от граффити – 13 148,49 руб.; ремонт привода, техническое обслуживание автоматики ворот – 8 600,00 руб.; ремонт и восстановление фоновых труб на тех. этаже – 17 900,00 руб.; демонтаж камер видеонаблюдения, монтаж новых, прокладка кабеля – 13 100,00 руб.; гидropневматическая канализационного выпуска у 4 подъезда – 17 530,90 руб.; монтажно – сварочные работы по замене трубы на обвязке циркуляционного насоса – 14 608,87 руб.; электромонтажные работы по установке новогодней подсветки на 4-х подъездах – 17 530,90 руб.;

Плановые работы по благоустройству входных групп со стороны улицы не проводились, экономия по смете составила 148 200,00 руб.

Итого **564 063,73 руб.** Данные услуги оказаны на основании гражданско-правовых договоров, договоров подряда и разовых счетов.

2. Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования (строки сметы 210-291)

При плане расходов **568 041,48 руб.** израсходовано **482 715,89 руб.** Экономия составила **85 325,59 руб.** В том числе:

- оплата труда электромонтера – **43 200 руб.** (экономия 3 540 руб.)
- оплата труда слесарь-сантехник – **82 764,00 руб.** (экономия 14 358,96руб.)
- отчисления на ПФР – **24 994,73 руб.** (экономия 4 336,39 руб.).
- годовое обслуживание теплоузла, снятие показаний счетчика, в том числе

аварийное – **138 000 руб.**, что соответствует утвержденным затратам по смете. (11 500 руб. в месяц) на основании заключенного договора с ИП Постнова О.Н.

- промывка и испытание системы отопления, химическая промывка ПТО – **27 800 руб.** (экономия 17 800 руб.) на основании заключенного договора с ИП Постнова О.Н.

- закупка триммера – 18 533,00руб.; подсветка входа в подъезды – 8 790,20 руб.; циркуляционный насос на ГВС – 14 000 руб.; материалы для замены ХВС стояка кв. 78 – 110 – 19 457,82 руб.; компрессор – 7 990,00 руб.; насос погружной – 11 632,00 руб.; прочие материалы в теплоузел, электрика – 32 834,14 руб. Итого затрат – **113 257,16 руб.**, что более утвержденных затрат (перерасход 34 057,16 руб.)

- проверка состояния вентиляционных каналов, прочистка – **6 000,00 руб.** на основании счета с ООО «Дисвент», что менее утвержденных расходов (экономия – 43 247,40 руб.).

- обслуживание газовых плит – **46 700,00 руб.** на основании заключенного договора с ООО «Росстройгаз», что менее утвержденных расходов (экономия – 100,00 руб.).

Услуги по проверке сопротивления общедомовых электрических сетей не оказывались, в связи с этим сложилась экономия 36 000 руб.

3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния здания и придомовой территории (строки сметы 310-330)

При плане расходов **305 940,00 руб.** израсходовано **302 544,00 руб.** Экономия составила **3 396,00 руб.** В том числе:

- оплата труда дворника – **138 000руб.** (экономия 3 600 руб.)
- оплата труда уборщицы – **104 400 руб.** (экономия 3 600 руб.)
- затраты на материалы моющие средства, новогодние украшения, елка, проведение субботника – **60 144,00руб.** (перерасход 3 744,00 руб.) Расходы подтверждены товарно-кассовыми чеками.

4. Общеэксплуатационные расходы (строки сметы 410-450)

При плане расходов **797 654,52 руб** израсходовано **781 773,49 руб.** Экономия составила **15 881,03руб.** В том числе:

- оплата труда председателя ТСЖ – **208 481,83руб.** (экономия 714,17 руб.)
- оплата труда управляющая – **229 252,34 руб.** (перерасход 5 119,34 руб.)
- оплата труда бухгалтера – **124 140,00 руб.** (экономия 10 344,96 руб.)
- оплата труда паспортиста – **41 376,00 руб.** (экономия 3 447,96 руб.)
- отчисления в ПФР – **178 523,32 руб.** (экономия 6 493,28руб.)

5. Прочие затраты (строки сметы 510-540)

При плане расходов **256 038,36руб.** израсходовано **247 750,19 руб.** Экономия составила **8 288,17 руб.** В том числе:

- услуги по поддержке сайта, личного кабинета – **7 044,00 руб.** на основании разовых счетов ЗАО 1гб.ру, ООО «Мегагрупп-ру».
- закупка канцелярских товаров, услуги связи, заправка картриджей – **7 861,00 руб.** затраты подтверждены товарно-кассовыми чеками.
- страхование лифта – **1 100,00 руб.** на основании договора с СПАО «Ингосстрах».
- СБИС++ - **2 501,42 руб.** на основании договора ООО «Тензор».
- аттестация к отопительному сезону – **1 500,00 руб.** ЧУ ДПО УМЦ Защита
- жесткий диск в регистратор камер – **11 690,00 руб.**
- телефонные расходы – **4 100,00 руб.;**
- оплата симки ворот А,В,С – **3 250,00 руб.**

Итого расходы составили **39 046,42 руб.**, (перерасход 6 688,06 5 393,41 руб.)

-расходы по МКП ИРЦ – **92 275,44 руб.** (перерасход 1 195,44 руб.) услуги оказывались на основании договора с ООО «Софтинфо».

-услуги по ежемесячному раскрытию информации о ТСЖ на Федеральных ресурсах, регистрация на сайте- **45 000,00 руб.** на основании заключенного договора с ИП Постнова О.Н.

- услуги банка за ведение счета ТСЖ – **46 428,33 руб.** (перерасход 4 428,33 руб.)

- юридические услуги – **25 000,00 руб.** ООО «ЦИПТ Архиполис» (перерасход 3 400 руб.)

Услуги по уборке контейнерной площадки не оказывались, экономия составила 24 000 руб.

6. Расходы за счет резервного фонда (строки сметы 601-602)

При плане расходов **120 204,00руб.** израсходовано **103 580,00 руб.** Экономия составила **16 624,00 руб.** В том числе:

- закупка приводов для ворот – **49 980,00 руб.**, по договору с ООО «Резгор»;

- работы по обвязке циркуляционного насоса в тех подвале, замена циркуляционного контура ГВС в теплоузле – **53 600,00 руб.** По договору ИП Постнова.

Остаток денежных средств по данной строке на 1.01.2022г. составляет **16 624,00 руб.**

- услуга дежурных – **360 000 руб.** – по договору ИП Гаврилова.

На конец периода расчет с контрагентами произведен в полном объеме в соответствии с требованиями действующего законодательства и правилами ведения бухгалтерского учета, проведена инвентаризация расчетов, подписаны акты сверок.

Итого расходы за 2022 год составили – **2 842 427,30 руб.** Перерасход по смете за год составил **17 586,94 руб.** Перерасход сложился из-за незапланированных расходов на компенсацию услуг банка, юридических услуг, приобретения материалов на оперативное устранение неисправностей общедомового имущества.

По состоянию на 1.01.2023г. **убыток** составляет – **63 793,19 руб.**

7. Расходы за счет средств капитального ремонта:

Проведен капитальный ремонт отмостки фундамента дома с восстановлением покрытия на сумму **1 457 876 руб.**

В течение 2022 года за счет поступления целевых средств на расчетный счет ТСЖ в полном объеме произведен расчет с ресурсоснабжающими организациями, о чем имеются подписанные акты сверки расчетов на конец периода.

В соответствии с принятым решением на общем собрании собственников жилья определены гостевые места для стоянки автотранспорта и взимании платы в

размере 50 руб. с каждой машины. При взимании платы владельцу транспортного средства выписывается квитанция. Проверкой установлено, что все бланки квитанций прошиты и пронумерованы. Кроме этого каждую смену дежурными ведется журнальный учет всех действий за смену.

В течение 2022 года, руководствуясь отчетными данными (квитанции и журнал учета хозяйственных операций) было взыскано **72533 руб.**, без учета остатка прошлых лет. Остаток средств за предыдущий отчетный период составляет **8 021 руб.** Общая сумма дохода за отчетный период **80 544 руб.**

Израсходовано за отчетный период **41 573 руб.**, остаток **20.03.22г. составляет 38 981руб.**

О ежемесячной сумме, поступивших денежных средств информируется председатель ТСЖ, как главный распорядитель. Решение об использовании денежных средств принималось на заседании правления ТСЖ простым большинством голосов (все протоколы заседаний имеются в наличии). Были проверены основные статьи расхода в 2021 году.

Приобретение:

- канцелярские товары - 1 267 руб.
- сотовая связь и интернет - 6 750 руб.
- материалы для ремонта водостока -215 руб.
- МТР для уборки в подъездах и средства гигиены – 3 019 руб.
- средства для обработки травы на территории ТСЖ -365 руб.
- изготовление ключей для техперсонала - 650 руб.
- сучкорез -807 руб.
- поощрение обслуживающему техперсоналу дома к новому году и 8 марта -8 500 руб.
- доплата дежурному персоналу за расширенную зону обслуживания (прополка, уборка и полив клумб, стрижка кустов и обрезка деревьев, очистка тротуаров, приямков и гостевой автостоянки от снега, уборка листвы, травы и мусора на территории дома, у пристройки за домом)- 20 000руб.

Все расходы оформлены реестром, к которому прилагаются подтверждающие документы: чеки и расходные ордера. Все чеки и расходные ордера имеются в наличии и представлены для проверки.

Выводы: проанализировав финансово –хозяйственную деятельность ТСЖ «Экспресс –Север» за период с 1.01 по 31.12.2022г. ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Рекомендации:

1. Произвести дооформление документов, принимаемых к учету в течение одного календарного месяца после проведения проверки.
2. Привести в соответствие с фактически подтвержденными расходами фактические затраты указанные в смете.
3. Продолжить работу по снижению убытков ТСЖ.
4. Установить ежемесячный контроль расходования денежных средств с расчетного счета ТСЖ в соответствии с лимитами предусмотренными сметой расходов на текущий период.

5. Продолжить работу с собственниками жилья по задолженностям перед ТСЖ, при необходимости с подачей исковых заявлений в суд.

Настоящий отчет (на 6 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Ревизор

31.07.2023г.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Н.Е. Рыбалко