



Товарищество Собственников Жилья
« Экспресс-Север »
Отчет ревизионной комиссии
за 2023год

В соответствии с Уставом ТСЖ «Экспресс-Север» ревизионная комиссия ТСЖ провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Экспресс-Север» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023г.

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 **4 915 222,47 руб.** и на расчетный счет по капитальному ремонту поступило **1 137 670,51 руб.**, в том числе:

коммунальные услуги – **2 012 567,21 руб.**,

ремонт и содержание жилья – **2 289 492,00 руб.**, (недобор к плану сметы **49 руб. 45 коп.**)

резервный фонд – **112 484,40 руб.** (без учета остатка прошлых лет),

прочие доходы – **10 200,00 руб.**,

взносы офисов за ЖКУ – **140 728,78 руб.**,

капитальный ремонт – **1 140 110,41 руб.** (в том числе проценты **2 439,90**),

услуга дежурных – **359 950,08 руб.**

Израсходовано с расчетного счета по ЖКУ – **3 073 461,70 руб.** и с расчетного счета по капитальному ремонту – **0 руб.**

На 2023 год собранием членов ТСЖ была утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме в размере 21,00 руб. с 1м2 (январь-сентябрь 2023г.), 22,00 руб. с 1м2 (октябрь-декабрь 2023г.). При плане расходов **2 912 680,38 руб.** факт составил **3 073 461,70 руб.**, перерасход составил **222 562,92 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 **482 685,60 руб.** израсходовано **664 735,40 руб.** Перерасход составил **182 049,80 руб.** В том числе:

Январь:

1. работы по наладке и запуску насосной системы отопления -14 946,10 руб.;
2. выполнение аварийно-сварочных работ по замене участка подающей трубы на насосную схему системы отопления с заменой обратного клапана в теплоузле - 22 413,30 руб.;
3. чистка снега спецтехникой - 17 900,00 руб.

Февраль:

1. очистка снега с парапетов кровли со стороны двора - 8 966,10 руб.

Март:

1. очистка снега с парапетов кровли со стороны двора, расчистка от снега фановых труб - 10 459,80 руб.;
2. очистка снега с парапетов кровли со стороны двора - 8 966,10 руб.;
3. работы по техническому обслуживанию и ремонту 4-х приводов открывания ворот фирмы САМЕ- 22 413,30 руб.;
4. выполнение сварочных работ на креплении трубы подачи ГВС на дом - 7 471,10 руб.;
5. электромонтажные работы по организации открывания ворот А с кнопки в комнате дежурных -31 000,00 руб.

Апрель:

1. работы по техническому обслуживанию и настройке измерительного оборудования системы отопления ГВС в теплоузле - 7 471,10 руб.;
2. выполнение сварочных работ по замене участка трубы с заменой двух фланцев на системе циркуляции ГВС в подвале дома – 22 413,30 руб.;
3. работы по гидropневматической промывке канализационного выпуска у подъезда №1- 29 380 руб.;
4. очистка приемного канализационного колодца подъезда №1 вручную с удалением камней, тряпок, ила -14 942,20 руб.;
5. комплексная уборка дворовой территории - 23 800 руб.

Май:

1. покос придомовой территории - 7 471,10 руб.;
2. работы по укреплению площадки доводчика входной двери 2-го подъезда - 5 977,40 руб.;
3. монтажно-сварочные работы в пристройке (поликлиника) к дому для предотвращения проникновения внутрь помещения подростков - 14 946,10 руб.

Июнь:

1. покос травы придомовой территории - 7 471,10 руб.;
2. нанесение разметки на парковке с подметанием территории -29 380 руб.;
3. работы по очистке фасада от граффити и покраске фасада дома - 20 566 руб.

Август:

1. очистка кровли от мусора, пыли, песка - 8 966,10 руб.;
2. покраска порогов входных дверей в подъезды с полной очисткой старой краски, окраска 6-ти урн на дворовой территории -19 097 руб.;
3. покос придомовой территории - 7 471,10 руб.;

4. работы по техническому обслуживанию и ремонту 4-х приводов открывания ворот фирмы САМЕ - 22 413,30 руб.

Сентябрь:

1. покос придомовой территории - 7 471,10 руб.;
2. покраска забора, демонтаж лавок и урны – 29 800 руб.;
3. дератизация подвала от блох – 6 352,50 руб.;
4. обследование и ремонт в щитах управления воротами А и Б в связи с некорректной работой механизма открывания дверей -16 159 руб.

Октябрь:

1. работы по наладке и запуску насосной системы отопления -14 942,20 руб.;
2. дератизация подвала – 5 197,50 руб.;
3. проведение монтажно-сварочных работ по замене задвижки на системе подачи отопления в нежилых помещениях, промывка опрессовки системы отопления, промывка отдельно стоящего теплообменника на систему ГВС библиотеки - 39 663 руб.;
4. ремонт кровли, устранение трещин, дыр в мембране -29 800 руб.

Ноябрь:

1. замена стояка ХВС по стояку кв.79-110 кухня - 35 800 руб.

Декабрь:

1. выполнение сварочных работ на грязевике прямого трубопровода подачи ресурса от ТГК-2 на дом - 13 448,50 руб.;
2. уборка придомовой территории техникой, ремонт привода ворот А, замена крышек приводов на воротах В,С – 31 500,00 руб.;
3. высотные работы с использованием альпинистского оборудования по очистке от снега парапетов, козырьков над балконами, колясочными, входами в подвалы, эркерами с откидыванием снега от парапетов дома. - 35 000 руб.;
4. уборка снега придомовой территории -13 300 руб.

Плановые работы по благоустройству входных групп со стороны улицы не проводились, экономия по смете составила 141 150 руб.

Итого израсходовано **664 735,40 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 **566 680,44 руб.** израсходовано **509 204,11 руб.** Экономия составила **57 476,33 руб.** В том числе:

- оплата труда электромонтера – **64 800 руб.** (перерасход 12 345 руб.)
- оплата труда слесарь-сантехник – **82 764,00 руб.** (экономия 14 358,96 руб.)
- отчисления на ПФР – **24 994,73 руб.** (экономия 4 336,39 руб.).
- годовое обслуживание теплоузла, снятие показаний счетчика, поверка счетчиков – **94 552,80 руб.;**
- промывка и испытание системы отопления, химическая промывка ПТО – **27 800 руб.** (экономия 17 800 руб.)
- закупка сантехнических материалов - 26 977,98 руб.; насос циркулярный – 11 900 руб.; картридж, лобзик, набор пилок, леска, круг абразивный – 7 666 руб.; кран шаровый - 3 940 руб.; сантехнические материалы -12 454,60 руб.; материалы для ремонта унитаза – 710 руб.; электроматериалы – 1 345 руб.; сантехника на циркуляцию – 2 129 руб.; болторез – 4 170 руб.
- Итого затрат – **71 292,58 руб.** (экономия 6 107,42 руб.)
- проверка состояния вентиляционных каналов, прочистка – **7 500,00 руб.**

(экономия – 34 221,36 руб.).

- обслуживание газовых плит – **46 700,00 руб.** (экономия – 3 850 руб.).

- услуги аварийной службы – **88 800 руб.**

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

Данные услуги оказаны на основании гражданско-правовых договоров, договоров подряда и разовых счетов.

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

При плане расходов **323 321,67 руб.** израсходовано **331 659,74 руб.**

Перерасход составил **8 338,07 руб.** В том числе:

- оплата труда дворника – **135 600 руб.** (экономия 13 200 руб.)

- оплата труда уборщицы – **117 600 руб.** (экономия 2 055 руб.)

- затраты на материалы моющие средства, новогодние украшения, елка, проведение субботника – **78 459,74 руб.** (перерасход 23 593,07 руб.)

Данные услуги оказаны на основании гражданско-правовых договоров, договоров подряда и разовых счетов.

4. Общеэксплуатационные расходы (строки сметы 410-450)

При плане расходов **797 658,83 руб.** израсходовано **789 364,38 руб.** Экономия составила **8 294,45 руб.** В том числе:

- оплата труда председателя ТСЖ – **229 067,04 руб.** (экономия 2 544,21 руб.)

- оплата труда управляющая – **167 526,03 руб.** (экономия 573,72 руб.)

- оплата труда инженер - **24 138 руб.** (экономия 2 011,50 руб.)

- оплата труда бухгалтера – **140 922,96 руб.** (экономия 1 033,77 руб.)

- оплата труда паспортиста – **44 671,04 руб.** (экономия 152,92 руб.)

- отчисления в ПФР – **183 039,31 руб.** (экономия 1 978,33 руб.)

5. Прочие затраты (строки сметы 510-540)

При плане расходов **255 448,77 руб.** израсходовано **288 155,87 руб.** Перерасход составил **32 707,10 руб.** В том числе:

- поддержка сайта и домена - **5 900 руб.;**

- заправка картриджей – **3 447,62 руб.;**

- закупка канцтоваров, бумаги, папок, конвертов, бюллетени к собранию- **3 160 руб.;**

- страхование лифтов- **2 200 руб.;**

-электронная отчетность- **2 000 руб.;**

- аттестация к отопит сезону -**1 700 руб.;**

- телефонные расходы, оплата сим карты ворот А,В,С - **6 500 руб.;**

- услуги по видеонаблюдению июнь-декабрь - **9 426 руб.;**

- покупка кресла в офис -**12 513 руб.;**

Итого расходы составили **46 846,62 руб.**, (перерасход 13 577,85 руб.)

-расходы по МКП ИРЦ – **100 655,04 руб.** (перерасход 7 175,04 руб.)

-услуги по ежемесячному раскрытию информации о ТСЖ на Федеральных ресурсах, регистрация на сайте- **45 000,00 руб.**

-услуги по уборке контейнерной площадке – **18 000 руб.** (не планировались, перерасход 18 000 руб.);

- расходы на непредвиденные нужды – **16 200 руб.** (не планировались, перерасход 16 000 руб.);

- услуги банка за ведение счета ТСЖ – **95 654,21 руб.** (перерасход 46 154,21 руб.)

Данные услуги оказаны на основании гражданско-правовых договоров, договоров подряда и разовых счетов.

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

При плане расходов **112 484,00руб.** израсходовано **115 942,20 руб.**
Перерасход составил **3 457,80 руб.** В том числе:

- ремонт детского городка на придомовой территории – **59 000 руб.**;
 - комплексная уборка двора, покраска лавок и качелей– **42 000 руб.**;
 - покраска малых форм на детской площадке и забора вокруг нее – **14 942,20 руб.**
- услуга дежурных – **374 400 руб.**

Данные услуги оказаны на основании гражданско-правовых договоров, договоров подряда и разовых счетов.

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 2023 год составили – **3 073 461,70 руб.** Перерасход в размере **222 562,92 руб.** сложился из-за незапланированных расходов на компенсацию услуг банка, приобретения материалов на оперативное устранение неисправностей общедомового имущества.

7. Расходы за счет средств капитального ремонта:

Капитальный ремонт общедомового имущества в 2023 году не проводился.

В течение 2023 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 2023 года, руководствуясь отчетными данными (квитанции и журнал учета хозяйственных операций) было взыскано **82 512 руб.**, без учета остатка прошлых лет. Остаток средств за предыдущий отчетный период составляет **38 981 руб.** Общая сумма дохода за отчетный период **121 493 руб.**

Израсходовано за отчетный период **65 374 руб.**, остаток на **15.04.24 г.** составляет **56 119 руб.**

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 2023году.

Приобретение:

- канцелярские товары - 2 902 руб.
- сотовая связь и интернет - 9 610 руб.
- МТР для технических нужд -5 492 руб.
- МТР для уборки в подъездах и средства гигиены – 2 070 руб.
- подарки детям к новому году – 950 руб.
- поощрение обслуживающему техперсоналу дома к новому году и 8 марта -12 000 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)- 28 100руб.
- возврат денежных средств за стоянку (кв. №55,27) -4 50 руб.

Все расходы оформлены реестром, к которому прилагаются подтверждающие документы: чеки и расходные ордера.

Выводы: проанализировав финансово – хозяйственную деятельность ТСЖ «Экспресс –Север» за период с 1.01 по 31.12.2023г. 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. Сформировать единую папку с действующими договорами на оказание услуг, договора с истекшим сроком исполнения направить в архив ТСЖ.
5. Внести изменения в штатное расписание ТСЖ в связи с кадровыми перестановками.
6. Сформировать единую папку по кадровому делопроизводству для хранения установленным порядком трудовые договора и должностные инструкции обслуживающего персонала ТСЖ.
7. Установить ежемесячный контроль расходования денежных средств с расчетного счета ТСЖ в соответствии с лимитами предусмотренными сметой расходов на текущий период.
8. 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

Н.Е. Рыбалко

24.05.2024г.