

Заключение Ревизионной комиссии
о проверке финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ "Солнечный берег" по Дому и Гаражу
За период 10.2022г. – 09.2023 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ "Солнечный берег" была избрана в составе 4-х человек: Кайль Геннадий Августович, Табакова Алла Николаевна, Хван Тимур Тимофеевич, Шапошников Евгений Геннадиевич.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности за период 10.2022–09.2023 (далее отчётный период), с целью объективной проверки этой деятельности, оценки деятельности Правления ТСЖ и размерах обязательных платежей. Ревизия проведена с 04.11.2023 по 04.12.2023 г.

Используемые материалы и документы:

В ходе проверки изучены документы, представленные Правлением ТСЖ:

- договора с обслуживающими организациями
- договора с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключённые или действующие в отчётный период
- первичная бухгалтерская документация
- отчет Правления ТСЖ «Солнечный берег» о финансово-хозяйственной деятельности за 10.2022–09.2023 года
- заключение эксперт по анализу бухгалтерской отчетности и бухгалтерского учета за отчётный период

За отчётный период по основным направлениям получено:

- Средства, поступившие из обязательных платежей собственников в доме – **55 609 770,99 Р** (в том числе Капремонт – **7 695 826,99 Р**)
- Средства, поступившие из обязательных платежей собственников в гараже – **8 549 052,92 Р** (в том числе **Целевой Взнос 3 244 149,96**)
- Возмещение льготы не Капремонт **2 414 919,72 Р**
- Аренда - **5 861 958,56 Р**
- Итого: **70 020 782,47 Р**

За отчётный период потрачено:

- Платежи за коммунальные услуги на основании счетов, выставяемые ресурсоснабжающими организациями - **15 484 020,66 Р**
- Содержание Дома и Гаража - **70 288 846,37 Р**
В том числе
 - Эксплуатационные, е/м расходы – **33 912 996,79**
 - Детская площадка – **3 241 020,00**
 - Юридические услуги - **1 276 505,00**
 - Асфальт – **1 040 730, 00**
 - Расходы по разовым договорам – **9 740 050,81**

➤ Расходы средств Капитального Ремонта - **6 255 250,88 Р**

➤ Расходы средств Целевого взноса по Гаражу – **9 140 685,89 Р *****

*** Отчет о расходовании средств Целевого взноса, как установлено решением собрания собственников в Гараже, размещен правлением в открытом доступе, в том числе на сайте ТСЖ, как приложение к заседанию правления 10.2022, вопрос 10.

1. Задолженность ТСЖ по платежам перед контрагентами на 30.09.2023 отсутствует. Положение устойчивое.

2. Нарушение порядка ведения бухгалтерского учета связано с переходным периодом. Переход на Аналитический учёт не завершён и требует согласования блока ТСЖ с бухгалтерским блоком. Работа на 2024 год.

3. В процессе исполнения запланированные работы по ремонту лежаков ГВС и ХВС, системы пожаротушения в подвале и тех. этаже.

4. Высоки расходы на оплату юридических услуг по взысканию задолженности собственников перед ТСЖ. За отчётный период состоялось 152 судебных заседания (по взысканию задолженности, по ПАО «МОЭК», другие дела, поданные третьими лицами в отношении ТСЖ (в том числе, по порче Общедомового имущества в конце 2022-начало 2023г.).

5. Высокая задолженность оплаты по начислениям собственников перед ТСЖ **на 30.09.2023 сохраняется:**

По дому - **28 681 484,23 Р;**

По Капремонту – **4 117 922,89 Р;**

По гаражу - **8 372 527,16 Р** (в том числе по ЦВ – **2 453 062,05 Р**);

Аренда – **2 214 504,00 Р;**

Остатки средств на счетах ТСЖ на 30.09.2023:

Спец. счет капитального ремонта – **43 081 644,63** рублей;

Остаток средств на Р/счете 4 295 643,66 Р, в том числе

Целевой взнос по Гаражу **2 017 655** рублей;

в том числе ср-ва капремонта **1 327 749,39** рублей

Свободные средства ТСЖ «947 238,49» рублей.

I. За отчётный период Правление проделало большую работу:

- ТСЖ отстаивало интересы Собственников перед ПАО «МОЭК» в полном объёме в сумме **9 650 199,32 Р**
- Установлено новое игровое оборудование на детской площадке. Работы выполнены на сумму **3 741 617 Р**.
- Выполнены работы по экранированию ограждения территории двора.
- Выполнены работы по восстановлению стены въездной ramпы.
- Выполнено асфальтирование территории с фасадной стороны дома.
- Выполнено подготовка и асфальтирование площадки под размещение контейнеров для мусора.
- Выполнено озеленение двора

- Ведутся работы по монтажу системы дымоудаления в гараже и автоматики системы управления.
- Заключен договор с ООО «ЭКО ДЭЗ» на услуги дезинсекции и дератизации мусороприёмных камер.
- Проведена оптимизация расходов на охранные услуги.
- Оборудован централизованный пост видеонаблюдения.

1. Работы по основным направлениям ТСЖ «Солнечный берег» за отчётный период, велись и исполнены согласно принятому решению Собраний: Членов ТСЖ и Собственников гаража (Вопрос 5 Протокола Правления 15.2022 от 09.12.2022).

2. В ходе ревизии по оформлению Договоров нарушения не выявлены, работа ведется надлежащим образом, в соответствии с законодательством РФ.

3. Расчёт начислений коммунальных услуг производится согласно тарифам, действующим на территории Москвы, а расчёты за содержание и текущий ремонт общей собственности ТСЖ и плата за услуги, работы по управлению домом утверждены общим собранием, нарушения не выявлены.

4. Работа с обращениями жителей и собственников проводится на должном уровне. Делопроизводство и диспетчерские услуги оказываются своевременно, надлежащего качества.

5. Ведется работа по приданию открытости информации о состоянии дел в ТСЖ (Правление публикует информацию: о начислениях и оплате по дому и гаражу, о проделанной работе по основным направлениям развития и жизнеобеспечения дома и гаража на сайте ТСЖ «Солнечный берег»). Работает Телеграмм канал, где Собственники и жители получают достоверную информацию и могут задать и обсудить интересующие вопросы.

Переход на Аналитический учёт не завершён. Правление в своей деятельности руководствуется направлениями, определенными решениями собрания 2022 года.

Ревизионная комиссия обращает внимание на то, что расходы на юридические услуги и **задолженность по платежам** собственников по начислениям **остается очень высокой** и имеет тенденцию к росту. Следует продолжать проводить разъяснительную работу с собственниками по этому вопросу.

Выводы.

В ходе проверки Ревизионная комиссия установила, что использование средств товарищества носит Целевой характер. Расходы отражаются своевременно. Задолженности перед ресурсоснабжающими организациями нет.

Рекомендации на 2024г.:

- Завершить переход на Аналитический учёт доходов и расходов. Доработать Программное обеспечение при согласовании блоков ТСЖ бухгалтерского учёта. Рекомендовать правлению организовать автоматизированную аналитическую отчетность в разрезе расходования средств.

- Продолжать принимать меры по устранению задолженности перед ТСЖ со стороны Собственников жилых, не жилых помещений и арендаторов.

В целом, по состоянию на 31.10.2023 при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Солнечный берег» Правление соблюдает нормы Гражданского, Жилищного и Налогового кодексов Российской Федерации, иные законодательные акты и Постановления Правительства Российской Федерации и требования Устава ТСЖ. Начисления осуществляются в соответствии с требованиями законодательства. Расходование поступающих средств происходит целесообразно и обоснованно, в интересах собственников Дома и Гаража.

Ревизионная Комиссия:

Г.А. Кайль

Т.Т. Хван