

АКТ
ревизии хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2»
за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года включительно

Ответственное за отчетный период лицо: Председатель ТСЖ – Рыжих Д.А.

Ревизоры: ревизор – Бестужев К.П., Председатель ревизионной комиссии – Елтышев А.В.

Представленные документы для проведения ревизии:

№	Наименование документа	№	Наименование документа
1.	Оборотно-сальдовые ведомости по расчетным счетам ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» в ПАО «Абсолют Банк» и ПАО «Сбербанк» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2022 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомость должников ТСЖ (2022)	6.	Кассовые документы за 2022 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2022 год	7.	Утвержденная смета на 2022 год и проект сметы на 2023 год
4.	Скрин-шот системы Интернет-Банк ПАО «Сбербанк», отражающий возврат денежных средств из депозита 23.01.2023	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2022 год

Денежные средства

За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали в виде платежей на расчетные счета ТСЖ, открытые в ПАО «Абсолют банк» и ПАО «Сбербанк». Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ по состоянию на 01.01.2023 составила **11 373 018,17** рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810238000008715 в ПАО «Сбербанк» на конец дня 31.12.2022 – **5 373 018,17** рублей;
- денежные средства, размещенные в краткосрочные депозиты в ПАО «Сбербанк», – **6 000 000,00** рублей.

Счета в ПАО «Абсолют банк» (расчетный и карточный) были закрыты в августе 2022 года.

Поступления и списания по расчетному счету ТСЖ в 2022 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и возврату депозитов, операций перечисления денежных средств со счета на счет):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	6 200 322,69 р.	4 319 489,70 р.	↓ - 1 880 832,99 р.
февраль	7 874 446,92 р.	5 348 668,00 р.	↓ - 2 525 778,92 р.
март	4 181 826,00 р.	5 716 383,12 р.	↑ 1 534 557,12 р.
апрель	6 242 680,29 р.	4 582 454,42 р.	↓ - 1 660 225,87 р.
май	5 476 149,55 р.	5 189 594,87 р.	↓ - 286 554,68 р.
июнь	5 334 194,47 р.	5 341 116,63 р.	↑ 6 922,16 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	4 047 832,06 р.	5 869 192,36 р.	↑ 1 821 360,30 р.
август	4 128 158,88 р.	5 314 404,68 р.	↑ 1 186 245,80 р.
сентябрь	4 151 988,71 р.	6 958 391,69 р.	↑ 2 806 402,98 р.
октябрь	5 295 861,71 р.	5 907 501,97 р.	↑ 611 640,26 р.
ноябрь	5 223 823,08 р.	6 322 721,86 р.	↑ 1 098 898,78 р.
декабрь	7 398 015,04 р.	7 289 592,82 р.	↓ - 108 422,22 р.
	65 555 299,40 р.	68 159 512,12 р.	↑ 2 604 212,72 р.

Поступление и расходование денежной наличности в кассу/из кассы ТСЖ в 2022 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	6 025,00 р.	0,00 р.	↓ - 6 025,00 р.
февраль	8 599,40 р.	0,00 р.	↓ - 8 599,40 р.
март	14 834,00 р.	0,00 р.	↓ - 14 834,00 р.
апрель	3 600,00 р.	0,00 р.	↓ - 3 600,00 р.
май	550,00 р.	0,00 р.	↓ - 550,00 р.
июнь	5 650,00 р.	0,00 р.	↓ - 5 650,00 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	1 258,00 р.	0,00 р.	↓ - 1 258,00 р.
август	1 296,00 р.	0,00 р.	↓ - 1 296,00 р.
сентябрь	540,00 р.	0,00 р.	↓ - 540,00 р.
октябрь	280,00 р.	0,00 р.	↓ - 280,00 р.
ноябрь	0,00 р.	0,00 р.	0,00 р.
декабрь	95 134,12 р.	137 766,52 р.	↑ 42 632,40 р.
	137 766,52 р.	137 766,52 р.	0,00 р.

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2022 году, но фактически оплаченным в 2023 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2023 сумму в размере **6 039 623,56** рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступят только в 2023 году.

Поступления на расчетный счет ТСЖ

Поступления складываются из платежей жителей/нанимателей и собственников нежилых помещений за ЖКУ, невыясненных сумм, полученных возмещений, а также дополнительных доходов ТСЖ от реализации услуг (платежи от провайдеров, платежи за размещение вывесок и рекламы на фасаде дома, арендные платежи и т.д.) и внебюджетных доходов (проценты по размещенным депозитам, пени за несвоевременную оплату). Общие суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства».

Дополнительные доходы ТСЖ в связи с реализацией указанных в настоящем разделе услуг, а также дополнительные внебюджетные доходы за 2021-2022 годы и планируемые доходы на 2023 год представлены в таблице (в рублях):

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 1

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов				
		Факт за 2021 год	Факт за 2022 год	Изменение к 2021 году	План на 2023 год*	Изменение к факту за 2022 год
1	Доходы от реализации услуг	4 328 749 р.	3 318 408 р.	↓ - 23,3 %		
2	Внерезидиционные доходы – проценты	87 926 р.	248 695 р.	↑ 182,9 %		
3	Внерезидиционные доходы – пени	355 348 р.	893 128 р.	↑ 151,3 %		
ИТОГО:		4 772 023 р.	4 460 231 р.	↓ - 6,5 %	2 861 757 р.	↓ - 35,8 %

* – разделение прогнозов объемов дополнительных доходов по видам (от реализации/внерезидиционные) Правлением не осуществляется

Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2021-2022 годы, а также планируемые расходы на 2023 год представлены в таблице (в рублях):

№	Направление расходования средств	Сумма расходов				
		Факт за 2021 год	Факт за 2022 год	Изменение к 2021 году	План на 2023 год	Изменение к факту за 2022 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	12 050 269 р.	13 032 224 р.	↑ 8,15 %	13 886 761 р.	↑ 6,56%
2	Охрана	11 880 000 р.	12 773 646 р.	↑ 7,52 %	14 705 472 р.	↑ 15,12%
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	17 072 312 р.	16 929 578 р.	↓ - 0,84 %	Не планируется	
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	3 745 627 р.	4 226 762 р.	↑ 12,85 %	4 500 000 р.	↑ 6,46%
5	Коммунальные услуги – водопользование	4 904 014 р.	4 966 571 р.	↑ 1,28 %	Не планируется	
6	Обслуживание и ремонт лифтов	2 559 244 р.	3 314 700 р.	↑ 29,52 %	3 326 700 р.	↑ 0,36%
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	2 234 828 р.	2 262 895 р.	↑ 1,26 %	2 831 160 р.	↑ 25,11%
8	Вывоз мусора	1 686 300 р.	1 964 991 р.	↑ 16,53 %	Не планируется	
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики	1 292 700 р.	1 100 000 р.	↓ - 14,91 %	1 020 000 р.	↓ - 7,27%
10	Система контроля и управления доступом в подъезды/на паркинги, видеонаблюдение, домофоны	885 291 р.	1 374 868 р.	↑ 55,30 %	1 519 308 р.	↑ 10,51%
11	Ведение бухгалтерского учета	1 187 768 р.	1 251 714 р.	↑ 5,38 %	1 054 648 р.	↓ - 15,74%
12	Судебные расходы – услуги адвокатов и госпошлины	89 000 р.	8 250 р.	↓ - 90,73 %	360 000 р.	↑ 4263,64%
13	Обслуживание и ремонт ворот	249 631 р.	236 400 р.	↓ - 5,30 %	180 000 р.	↓ - 23,86%
14	Озеленение двора	0 р.	61 650 р.		60 000 р.	↓ - 2,68%
15	Коллективная антенна	260 190 р.	207 845 р.	↓ - 20,12 %	Не планируется	
16	Комиссии	134 325 р.	43 667 р.	↓ - 67,49 %	Не планируется	
17	Прочие разовые расходы, всего	3 813 725 р.	2 165 754 р.	↓ - 43,21 %	720 581 р.	↓ - 66,73%
	<i>в том числе:</i>					
	Возмещение ущерба в связи с затоплением помещений	2 400 000 р.	0 р.			
	Ремонт вентилируемого фасада дома	0 р.	594 516 р.			
	Обустройство подъездов (стойки, плафоны, пр.)	0 р.	786 282 р.			
	Страхование лифтов и гражданской ответственности	179 000 р.	0 р.			
	Штрафы	200 000 р.	0 р.			
	Прочие расходы	1 034 725 р.	784 956 р.	↓ - 18,57 %	720 581 р.	↓ - 8,20%
ИТОГО:		64 045 225 р.	65 921 515 р.	↑ 2,93 %	44 164 630 р.	

По отдельным статьям сметы установлено превышение расходов, относящихся к 2022 году, над утвержденной сметой, в частности:

- Расходы на обслуживание и ремонт лифтов (превышение на **232 460** рублей, причина: внеплановый ремонт лифтов в соответствии с полученным в марте 2022 года предписанием);
- Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики (превышение на **80 000** рублей, причина: проведение ремонта пожарной сигнализации на паркинге);
- Расходы на содержание и обслуживание системы контроля и управления доступом в подъезды/на паркинги, системы видеонаблюдения, домофонов (превышение на **350 868** рублей, причина: замена 3-х вышедших из строя домофонов, а также проведение модернизации системы видеонаблюдения в подъездах и на лестнице);
- Расходы на ведение бухгалтерского учета (превышение на **57 686** рублей, причина: получение внеплановых услуг по взысканию задолженности с должников);
- Расходы на обслуживание и ремонт ворот (превышение на **56 400** рублей, причина: проведение внеплановых работ по ремонту ворот);
- Расходы на озеленение двора (превышение на **1 650** рублей, причина: проведение внеплановых работ по благоустройству придомовой территории);
- Прочие расходы (превышение на **1 495 728** рублей, причина: внеплановый ремонт вентилируемого фасада дома, обустройство подъездов (стойки охраны, плафоны, коврики), другие непредвиденные расходы).

¹ Фактические расходы/суммы превышений и экономии в настоящем разделе Акта указаны по периодам, к которым они относятся, вне зависимости от даты оплаты (для обеспечения сопоставимости данных)

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 2

При этом по отдельным статьям сметы (техобслуживание дома, охрана, зарплата и платежи в фонды, налоги, судебные издержки) наблюдается экономия в общей сумме **1 409 498 рублей**. Анализ сверхплановых расходов 2022 года показал, что все они одобрены соответствующими решениями Правления ТСЖ и являются экономически оправданными и/или возникшими в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями.

Расходование средств из кассы

Общие суммы поступлений денежной наличности в кассу ТСЖ и расходования денежной наличности из кассы ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства». Проверка расходования наличных средств из кассы ТСЖ показала, что денежная наличность расходовалась по следующим статьям:

1. Оплата текущих расходов на приобретение услуг, включая почтовые, услуги мобильной связи – **19 244,00 рубля**;
2. Оплата текущих расходов на приобретение расходных материалов и материальных ценностей для ремонта помещений, занимаемых службами ТСЖ, материалов для ремонта прочих общедомовых помещений, а также прочих мелких хозяйственных расходов – **40 627,40 рублей**;
3. Покупка елочных украшений для подъездов и елки во дворе – **75 520,12 рублей**.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2022 году не установлено.

Дебиторская задолженность

Состав и структура задолженности представлены в таблице (в рублях):

	на 01.01.2022	на 01.01.2023	Изменение к 01.01.2022
Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:	11 327 405 р.	14 000 718 р.	↑ 23,6 %
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	7 566 609 р.	10 162 337 р.	↑ 34,3 %
• дебиторы по оплате за паркинг, кладовые, офисы на конец периода	3 760 796 р.	3 838 381 р.	↑ 2,1 %

Общий размер задолженности перед ТСЖ на конец 2022 года по сравнению с ее размером на конец 2021 года **увеличился на 23,6 %**. Основное увеличение долга произошло по оплате за жилые помещения (на **34,3 %**), по машиноместам, кладовкам и офисам задолженность выросла не существенно (на **2,1 %**). Учитывая существенные рост дебиторской задолженности, и в целях дальнейшего сокращения задолженности Правлению необходимо активизировать работу по судебному взысканию задолженности с должников.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2022 составляет **52 451 рублей** и представляет собой суммы переплат, внесенных за ЖКУ жителями/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, включая невыясненные суммы. При этом Ревизионная комиссия отмечает, что отдельные счета, относящиеся к 2022 году, выставлены в 1 квартале 2023 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2023 года. Общая сумма таких расходов составила **5 333 395 рублей**. Основная доля указанных (перенесенных) расходов подлежит возмещению в рамках счетов за ЖКУ жителями/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, возмещение данных расходов также будет произведено в 2023 году.

Выводы и рекомендации

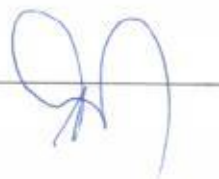
1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2022 году осуществлялась в целом в соответствии с утвержденной сметой. Установлены отдельные случаи обоснованного превышения сметы по текущим расходам в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями, одобренные Правлением ТСЖ.
2. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2022 году Ревизионная комиссия рекомендует Правлению:
 - 2.1. продолжить изыскание дополнительных источников снижения расходов ТСЖ и повышения доходов ТСЖ;
 - 2.2. продолжить дальнейшее озеленение и благоустройство придомовой территории;
 - 2.3. продолжить работу по судебному взысканию задолженности с неплательщиков, включая пени.

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.



Елтышев А.В.



Страница 3