

Акт
реvisions хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2»
за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 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 расчетному счету ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» в ПАО «Сбербанк» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023, с 01.01.2024 по 02.02.2024	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2023 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомости должников ТСЖ (2023)	6.	Кассовые документы за 2023 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2023 год	7.	Утвержденная смета на 2023 год и проект сметы на 2024 год
4.	Скрин-шот системы Интернет-Банк ПАО «Сбербанк», отражающий поступление денежных средств (25.12.2023) в депозит и их возврат (25.01.2024) из депозита	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2023 год

Денежные средства

За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали в виде платежей на расчетный счет ТСЖ, открытый в ПАО «Сбербанк». Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ по состоянию на 01.01.2024 составила **6 091 909,09** рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810238000008715 в ПАО «Сбербанк» на конец дня 31.12.2023 – **1 091 909,09** рублей;
- денежные средства, размещенные в краткосрочные депозиты в ПАО «Сбербанк», – **5 000 000,00** рублей.

Поступления и списания по расчетному счету ТСЖ в 2023 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и возврату депозитов):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	6 691 319,10 р.	5 716 947,06 р.	↘ - 974 372,04 р.
февраль	6 848 529,08 р.	7 576 516,81 р.	↗ 727 987,73 р.
март	8 654 267,08 р.	5 639 544,64 р.	↘ - 3 014 722,44 р.
апрель	7 385 276,73 р.	6 070 997,99 р.	↘ - 1 314 278,74 р.
май	5 565 068,22 р.	6 338 910,03 р.	↗ 773 841,81 р.
июнь	4 626 616,33 р.	6 463 947,34 р.	↗ 1 837 331,01 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	5 273 659,34 р.	5 782 716,83 р.	↗ 509 057,49 р.
август	5 108 148,64 р.	6 591 298,55 р.	↗ 1 483 149,91 р.
сентябрь	4 736 440,23 р.	6 375 947,98 р.	↗ 1 639 507,75 р.
октябрь	8 794 942,60 р.	6 871 490,59 р.	↘ - 1 923 452,01 р.
ноябрь	7 579 661,71 р.	5 938 918,37 р.	↘ - 1 640 743,34 р.
декабрь	10 746 240,72 р.	7 361 824,51 р.	↘ - 3 384 416,21 р.
	82 010 169,78 р.	76 729 060,70 р.	↘ - 5 281 109,08 р.

Операции по расходованию денежной наличности для нужд ТСЖ и оформления авансовых отчетов по произведенным расходам в 2023 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма авансового отчета	Сальдо оборотов за месяц
январь	6 680,00 р.	0,00 р.	↘ - 6 680,00 р.
февраль	16 431,00 р.	0,00 р.	↘ - 16 431,00 р.
март	26 890,00 р.	0,00 р.	↘ - 26 890,00 р.
апрель	4 506,00 р.	0,00 р.	↘ - 4 506,00 р.
май	10 895,00 р.	0,00 р.	↘ - 10 895,00 р.
июнь	35 522,00 р.	0,00 р.	↘ - 35 522,00 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма расходов	Сумма авансового отчета	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	21 682,50 р.	0,00 р.	↘ - 21 682,50 р.
август	24 728,00 р.	0,00 р.	↘ - 24 728,00 р.
сентябрь	44 619,00 р.	137 766,52 р.	↗ 93 147,52 р.
октябрь	10 722,50 р.	0,00 р.	↘ - 10 722,50 р.
ноябрь	23 272,60 р.	0,00 р.	↘ - 23 272,60 р.
декабрь	158 424,50 р.	246 660,60 р.	↗ 88 236,10 р.
	384 373,10 р.	384 373,10 р.	0,00 р.

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2023 году, но фактически оплаченным в 2024 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2024 сумму в размере **2 024 872,33** рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступят только в 2024 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».

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П. 

Елтышев А.В. 

Дополнительные доходы ТСЖ в связи с реализацией указанных в настоящем разделе услуг, а также дополнительные внебюджетные доходы за 2022-2023 годы и планируемые доходы на 2024 год представлены в таблице (в рублях):

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов				
		Факт за 2022 год	Факт за 2023 год	Изменение к 2022 году	План на 2024 год*	Изменение к факту за 2023 год
1	Доходы от реализации услуг	3 318 408 р.	3 447 968 р.	▲ 3,9 %		
2	Внебюджетные доходы – проценты	248 695 р.	554 038 р.	▲ 122,8 %		
3	Внебюджетные доходы – пени	893 128 р.	822 220 р.	▼ - 7,9 %		
ИТОГО:		4 460 231 р.	4 824 226 р.	▲ 8,2 %	2 861 757 р.	▼ - 40,7 %

* - разделение прогнозируемых объемов дополнительных доходов по видам (от реализации/внебюджетные) Правлением не осуществляется

Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2022-2023 годы, а также планируемые расходы на 2024 год представлены в таблице (в рублях)¹:

№	Направление расходования средств	Сумма расходов				
		Факт за 2022 год	Факт за 2023 год	Изменение к 2022 году	План на 2024 год	Изменение к факту за 2023 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	13 032 224 р.	13 741 780 р.	▲ 5,44 %	15 632 886 р.	▲ 5,27 %
2	Охрана	12 773 646 р.	14 296 986 р.	▲ 11,93 %	16 323 072 р.	▲ 14,17 %
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	16 929 578 р.	17 841 312 р.	▲ 5,39 %	Не планируется	
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	4 226 762 р.	4 823 013 р.	▲ 14,11 %	4 800 000 р.	▲ 9,99 %
5	Коммунальные услуги – водопользование	4 966 571 р.	5 457 266 р.	▲ 9,88 %	Не планируется	
6	Обслуживание и ремонт лифтов	3 314 700 р.	4 148 513 р.	▲ 25,16 %	4 205 513 р.	▲ 1,37 %
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	2 262 895 р.	2 578 601 р.	▲ 13,95 %	2 951 720 р.	▲ 14,47 %
8	Вывоз мусора	1 964 991 р.	2 013 935 р.	▲ 2,49 %	Не планируется	
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики, обслуживание ворот и шлагбаумов	1 336 400 р.	1 222 100 р.	▼ - 8,55 %	1 200 000 р.	▼ - 9,30 %
10	Система контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, видеонаблюдение, домофоны	1 374 868 р.	2 399 871 р.	▲ 74,55 %	1 519 308 р.	▼ - 38,61 %
11	Ведение бухгалтерского учета	1 251 714 р.	1 288 000 р.	▲ 2,90 %	1 307 068 р.	▼ - 5,80 %
12	Судебные/юридические услуги и госпошлины	8 250 р.	207 426 р.	▲ 2414,25 %	240 000 р.	▲ 15,70 %
13	Озеленение двора	61 650 р.	96 800 р.	▲ 57,02 %	84 000 р.	▼ - 13,22 %
14	Коллективная антенна	207 845 р.	203 060 р.	▼ - 2,30 %	Не планируется	
15	Комиссии	43 667 р.	56 257 р.	▲ 28,83 %	Не планируется	
16	Прочие разовые расходы, всего	2 165 754 р.	9 889 579 р.	▲ 356,63%	490 420 р.	▼ - 95,04 %
	<i>в том числе:</i>					
	Замена дверей в подъездах и на паркинг	0 р.	2 812 228 р.			
	Ремонт вентилируемого фасада дома	594 516 р.	0 р.			
	Обустройство подъездов (стойки, плафоны, пр.)	786 282 р.	0 р.			
	Новый керамогранит в подъезды	0 р.	1 312 075 р.			
	Ремонт в подъездах и во дворе	0 р.	4 302 567 р.			
	Прочие расходы	784 956 р.	1 462 709 р.	▲ 86,34%	490 420 р.	▼ - 66,47 %
ИТОГО:		65 921 515 р.	80 264 498 р.	▲ 21,76%	48 753 987 р.	

По отдельным статьям сметы установлено превышение расходов, относящихся к 2023 году, над утвержденной сметой, в частности:

- Расходы на электроэнергию (превышение на **323 013** рублей, причина: повышение тарифов на электроэнергию);
- Расходы на обслуживание и ремонт лифтов (превышение на **821 813** рублей, причина: внеплановый ремонт лифтов);
- Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики, обслуживание ворот и шлагбаумов (превышение на **22 100** рублей, причина: проведение внепланового ремонта пожарной сигнализации в I подъезде);
- Расходы на содержание и обслуживание системы контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, системы видеонаблюдения, домофонов (превышение на **880 563** рубля, причина: внеплановая замена оборудования, в том числе в связи с установкой новых дверей в подъездах);
- Расходы на ведение бухгалтерского учета (превышение на **233 352** рубля, причина: повышение с апреля 2023 года стоимости услуг);
- Расходы на озеленение двора (превышение на **36 800** рублей, причина: проведение внеплановых работ по благоустройству придомовой территории);
- Прочие расходы (превышение на **9 168 998** рублей, причина: проведение внепланового ремонта подъездов, включая замену дверей в подъезды и на паркинг, замену керамогранита на полу в подъездах, ремонт вентилируемого фасада дома, проведение ремонтных работ на придомовой территории, 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, судебные/юридические услуги) наблюдается экономия в общей сумме **958 601** рубль. Анализ сверхплановых расходов 2023 года показал, что все они одобрены соответствующими решениями Правления ТСЖ и являются экономически оправданными и/или возникшими в связи с внеплановыми/внестатными ситуациями.

Расходование средств из кассы

Общие суммы расходования денежной наличности на нужды ТСЖ и суммы оформленных авансовых отчетов представлены в разделе «Денежные средства». Проверка расходования наличных средств показала, что денежная наличность расходовалась по следующим статьям:

1. Оплата текущих расходов на приобретение услуг, включая почтовые, услуги мобильной связи – **22 407,00** рублей;
2. Оплата текущих расходов на приобретение строительных и расходных материалов, оборудования для ремонта помещений ТСЖ, а также прочих мелких хозяйственных расходов – **357 858,10** рублей;
3. Озеленение во дворе – **4 108,00** рублей.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2023 году не установлено.

Дебиторская задолженность

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

	на 01.01.2023	на 01.01.2024	Изменение к 01.01.2023
Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:	14 000 718 р.	12 993 821 р.	↓ - 7,2 %
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	10 162 337 р.	9 245 680 р.	↓ - 9,0 %
• дебиторы по оплате за паркинг, кладовые, офисы на конец периода	3 838 381 р.	3 748 141 р.	↓ - 2,4 %

Общий размер задолженности перед ТСЖ на конец 2023 года по сравнению с ее размером на конец 2022 года **снизился на 7,2 %**. Основное снижение долга произошло по оплате за жилые помещения (на **9,0 %**), по машиноместам, кладовкам и офисам задолженность снизилась не существенно (на **2,4 %**). Несмотря на снижение объема дебиторской задолженности, ее размер остается высоким (превышает средние двухмесячные поступления на счет ТСЖ). В целях дальнейшего сокращения задолженности Правлению необходимо продолжить работу по судебному взысканию задолженности с должников.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2023 составляет **177 103** рубля и представляет собой суммы переплат, внесенных за ЖКУ жильцами/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, включая невыясненные суммы. При этом Ревизионная комиссия отмечает, что отдельные счета, относящиеся к 2023 году, выставлены в 1 квартале 2024 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2024 года. Общая сумма таких расходов составила **4 067 037** рублей. Основная доля указанных (перенесенных) расходов подлежит возмещению в рамках счетов за ЖКУ жильцами/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, возмещение данных расходов также будет произведено в 2024 году.

Выводы и рекомендации

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2023 году осуществлялась в целом в соответствии с утвержденной сметой. Установлены отдельные случаи обоснованного превышения сметы по текущим расходам в связи с внеплановыми/внестатными ситуациями, одобренные Правлением ТСЖ.
2. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2023 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