

Утвержден:  
 Решением общего собрания членов ТСЖ  
 «Окская гряда»  
 Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2024 года

**Заключение ревизора  
 по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ  
 «Окская гряда» за 2023 год**

*Начало проверки: 20.01.2024 года*

*Окончание проверки: 11.02.2024 года*

*Ревизор ТСЖ «Окская гряда» - Коновалов Максим Анатольевич (собственник кв. 4)*

**I. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ.**

ТСЖ является **некоммерческой корпоративной организацией**, в отношении которой её члены имеют **корпоративные** (обязательственные) права (ч. 1-3 ст. 123.1, ч. 1-3 ст. 123.12 ГК РФ, ч. 1 ст. 135, ч. 1 ст. 143 ЖК РФ).

Деньги на р/с ТСЖ являются **обязательными платежами и взносами членов** Товарищества и, соответственно, **их собственностью** и могут быть использованы только **целевым образом** на оплату расходов, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, оплату коммунальных ресурсов, поставляемых в МКД (ч. 2 ст. 151, ч. 5 ст. 155 ЖК РФ).

В части 4 статьи 151 ЖК РФ определено, что Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися **на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.**

**Статья 150 ЖК РФ. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ.**

3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год **ревизии финансовой деятельности** Товарищества;

1.1) представляет общему собранию членов Товарищества **Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности** Товарищества;

*(п. 1.1 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)*

2) представляет общему собранию членов Товарищества **Заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и Отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;**

**Статья 148. Обязанности Правления ТСЖ**

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

2) **контроль за своевременным внесением** членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление **смет доходов и расходов** на соответствующий год Товарищества и **отчетов о финансовой деятельности**, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) управление МКД или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания МКД и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;

7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, **бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;**

*(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)*

8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из Устава ТСЖ обязанностей.

**Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о выполнении такого плана;
- 8.1) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 8.2) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 8.3) утверждение Заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

Бухгалтерская (финансовая) отчетность некоммерческой организации включает в себя (ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ; Письмо Минфина России от 29.12.2015 N 07-01-06/77013):

- **Бухгалтерский баланс.**
- **Отчет о финансовых результатах.**
- **Отчет о целевом использовании средств.**

## II. Результаты финансовой деятельности ТСЖ «Окская гряда»

Путем проверки документов, содержащихся в папках 51 «Расчетный счет» и 50 «Касса», был создан Отчет о движении денежных средств расчетному счету и кассе ТСЖ. Это позволило определить **структуру поступлений** денежных средств и **расходов** ТСЖ в 2023 году.

На расчетный счет ТСЖ поступило **10 052 234,2 рублей**.

За коммунальные ресурсы (тепловая энергия, электрическая энергия, горячая, холодная вода и водоотведение) с р/с ТСЖ оплачено **4 135 267,7 рублей**, что составило **42,84 %** от общей суммы расходов.

За работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества с р/с ТСЖ оплатило **4 236 074 рублей**, что составило **43,88 %** от общей суммы расходов.

На специальный счет на капитальный ремонт перечислено **849 912 рублей**, что составило **8,8 %** от общей суммы расходов. Услуги консьерж 432 000 руб., 4,48 процента.

Остаток на начало года, руб.	1 640 284,20
<b>Поступило на р/с, в том числе:</b>	<b>10 052 234,2</b>
Платежи собственников помещений	9 145 078,2
<b>Выбыло с р/с, в том числе:</b>	<b>9 653 254,4</b>
За теплоэнергию и ГВС ОАО "Теплоэнерго"	2 803 154
За ХВ и водоотвед. ОАО "Нижегород.водоканал"	451 276
ПАО ТНС-энерго НН	880 837
Капитальный ремонт (спецсчет)	849 912

На заработную плату с р/с ТСЖ перечислено по зарплатному проекту **675 031 рублей**, на хозяйственные нужды и работы – **2 827 980 рублей**.

Снятие денежных средств с р/с	0,0
<b>БАЛАНС</b>	тыс.руб
АКТИВ	9234
Остаток капремонт и р/с	7758
Дебиторская задолженность	1476
ПАССИВ	9234
Фонд Капремонт	5718
Кредиторская задолженность перед РСО и подрядчиками	3516

МКД со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (офисами) имеет общую (отапливаемую) площадь **9 008,00 м<sup>2</sup>**.

S жилых помещений, м2	6 420,00
S нежилых помещений офисов, м2	2 588,00
	<b>9 008,00</b>

План поступления денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в МКД составил в 2023 году **3 775 282 рублей**. Размер **фактических расходов**, понесенных ТСЖ в 2023 году по содержанию и ремонту общего имущества в МКД составил **4 236 074,3 рублей** что больше планового на **460 792,3 рублей**.

Содержание общего имущества	План, руб.	Факт, руб.
<i>руб./м2</i>	1 972 490,0	2 021 141,7
	<b>18,2</b>	<b>18,7</b>
Текущий ремонт общего имущества	357 000,0	915 000,0
<i>руб./м2</i>	<b>3,3</b>	<b>8,5</b>
Админ. и управленческие расходы	1 445 792,0	1 299 932,2
<i>руб./м2</i>	<b>13,38</b>	<b>12,03</b>
Капитальный ремонт	864 768,0	849 912,4
<i>руб./м2</i>		
	<b>3 775 282,0</b>	<b>4 236 074,3</b>

Расходы на содержания+ремонт+управление	План	Факт	Отклонение
	3 775 282,0	4 236 074,3	-460 792,3
	34,9	39,2	-4,3
Расходы на содержания+ремонт+управление	План	Факт	Отклонение
С учетом арендных платежей	3 167 105,0	3 627 897,3	-460 792,3
	29,30	33,6	-4,3

Источником денежных средств для оплаты дополнительных работ является возврат денежных средств с должников по договорам реструктуризации долга и суду, а так же полученные проценты от размещения временно свободных денежных средств.

### III. Заключение

Согласно принятой смете на общем собрании членов ТСЖ «Окская гряда» (Протокол № 6 от 20.03.2022 года) были произведены следующие оплаты:

#### ОТЧЕТ о результатах финансовой деятельности ТСЖ "Окская гряда" за 2023 год

Остаток на начало года, руб.	1 640 284,2
Поступило на р/с, в том числе:	10 052 234,2
Платежи собственников помещений	9 145 078,2
Платежи от сдачи общего имущества в аренду	819 401,7
Возврат	87 754,2
Выбыло с р/с, в том числе:	9 653 254,4
ОАО "Теплоэнерго" (отопление, ГВС)	2 803 154
ОАО "Нижегородский водоканал" (ХВС, водоотведение)	451 276
ТНС энерго (электроснабжение)	880 837
Специальный счет "Капитальный ремонт"	849 912
Услуги банка	16 105
Вирджин коннект (интернет) + Вымпелком (2 тел)	4 476

Налоги (ФСС, НДФЛ, УСН, экология и др)	345 453
ИП Бакалева ЮВ (дворник и уборщица)	657 000
Авансовый отчет (мобильная связь)	1 200
Авансовый отчет (канцтовары)	2 800
ИП Касумов СГ (ремонтные работы)	605 000
ООО НижЛифтСервис (тех обслуживание лифтов)	160 680
ООО "ЩИТ" (обучение ответственных)	6 900
Зарплата сотрудников (зарплатный проект)	675 031
ИП Левончук (обслуживание пожарной системы)	84 000
ООО "Центр СБК"	222 586
ООО "НижЛифтСервис" (КВШ)	146 178
Росгосстрах (страхование лифтов)	1 500
Авансовый отчет (почтовые расходы)	285
ИП Чернышов (обслуживание ИТП)	72 000
ИП Бакалева ЮВ (бухучет)	300 000
ИП Касумов (Обслуживание систем МКД)	290 000
ИП Касумов (промывка, опрессовка)	20 000
ООО "Промтехэксперт" (освидетельствование лифтов)	6 324
ИП Навоян (асфальтобенонное покрытие)	310 000
ИП ТЕЛЬНОВ АБ (трактор)	29 600
ООО "СКС" (СБИС корпоративный тариф)	7 482
ИП Бакалева ЮВ (консьерж)	432 000
Авансовый отчет (Хознужды)	271 475
Остаток на конец года, руб.	2 039 263,93

Все работы были выполнены в полном объеме в 2023 году, расходы соответствуют установленным в протоколе суммам.

**Приложение:**

1. Отчет о результатах финансовой деятельности ТСЖ за 2023 год.
2. Отчет о движении денежных средств по р/с ТСЖ за 2023 год.
3. Форма № 1. Баланс ТСЖ за 2023 год.
4. Форма № 2. Отчет о финансовых результатах за 2023 год.
5. Форма № 6. Отчет о целевом использовании средств за 2023 год.
6. Оборотно - сальдовая ведомость по счету 51 за 2023 год.
7. Выписка по расчетному счету на 31.12.2023 года.
8. Выписка по спец. счету «Капитальный ремонт» с депозитом на 31.12.2023.
9. Оборотно - сальдовая ведомость по счету 50 за 2023 год.
10. Оборотно - сальдовая ведомость по счету 69 за 2023 год.
11. Оборотно - сальдовая ведомость по счету 70 за 2023 год.
12. Оборотно - сальдовая ведомость по счету 71 за 2023 год.
13. Справка о задолженности по обязательным платежам и взносам за 2023 год.
14. Справка о задолженности перед РСО и подрядчиками за 2023 год счет 60.

Ревизор ТСЖ «Окская гряда»

Коновалов М.А.



«11» февраля 2024 года