

Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Колизей» за 2024 год.

1. Ревизия кассовых операций и операций по расчетному счету.

(исп. Булкатова Т.В.)

В ходе ревизии учета кассовых операций и операций по расчетному счету рассматривались следующие вопросы:

- оформление первичной учетной документации по учету кассовых операций и их отражение в бухгалтерском учете;
- наличие договоров о полной материальной ответственности с лицами, ответственными за сохранность денежных средств;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса;
- отражение в учете операций по движению денежных средств на расчетных счетах;
- наличие договоров с банками об обслуживании банковских счетов;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса;
- целевое расходование денежных средств.

Ревизионная проверка кассовых операций ТСЖ «Колизей» за 2024 год показала, что они велись в соответствии с требованием Центрального Банка России и в соответствии с Законодательством РФ. Акт ревизии наличных денежных средств составлены на 31 декабря 2024 года и является неотъемлемой частью ревизионной проверки. Установлено: фактическое наличие денежных средств в кассе на 31.12.2024г. в сумме 75 031,25 руб., в том числе 51 173,70 руб. в паркинге и 23 857,55 по ТСЖ, что соответствует данным бухгалтерского учета и отчетности.

При ревизии операций по расчетным счетам также не обнаружено никаких нарушений. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 01.01.2024 года составлял 1 768 617,74 руб., остаток на 31.12.2024 года составил 1 205 538,33 руб., что соответствует выписке банка на эту дату, в том числе по ТСЖ – 995,9 тыс. руб., по подземному паркингу – 210,0 тыс. руб.

Остаток денежных средств на депозитных счетах составил на конец 2024 года 17 400 000,00 руб., из них по ТСЖ - 12 800 000, 00 руб. и по паркингу - 4 600 000, 00 руб.

Остаток денежных средств на спец. счетах, открытых для накопления средств на капитальный ремонт на 31.12.2024 года составил 220 533 150,05 руб., в том числе по корпусам: 1 – 54 830 076,68 руб., 2- 55 396 051,35 руб., 3-54 809 805,14 руб., 4- 55 496 759,88 руб., плюс 457,00 руб. остаток на расчетной карточке банка.

Остаток на 01.01.2024 года на расчетном счете и в кассе **1 679,2 тыс. руб.**

Депозит **10 700,0 тыс. руб.**

Поступление денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСЖ за 2024 год

94 363,2 тыс. руб. в том числе:

платежи за квартплату 47 180,5 тыс. руб.

бюджетное возмещение по законодательству РФ 981,0 тыс. руб.

выручка от коммерческой деятельности ТСЖ 2 710,0 тыс. руб.

прочие поступления 591,7 тыс. руб.

возврат с депозита 42 900,0 тыс. руб.

Выбыло с расчетного счета и из кассы ТСЖ **95 022,6 тыс. руб. в том числе:**

перечислено поставщикам коммунальных услуг 19 089,7 тыс. руб.

перечислено налогов и страховых взносов 10 083,1 тыс. руб.

оплачены услуги банка 37,9 тыс. руб.

выплачена заработная плата персоналу 19 773,8 тыс. руб.

перечислено на депозит 45 000,0 тыс. руб.

прочие (штрафы, гос. пошлины и т.п.) 1 038,1 тыс. руб.

Остаток денежных средств на 01.01 2025 года **1 019,8 тыс. руб.**

В том числе в кассе **23,9 тыс. руб.**

Депозит **12 800,0 тыс. руб.**

Не были выявлены случаи нецелевого использования денежных средств

2. Ревизия расчетов с подотчетными лицами.

(исп. Решетникова Т.П.)

В ходе ревизии расчетов с подотчетными лицами рассмотрены следующие вопросы:

- правильность и своевременность отражения в бухгалтерском учете расчетов с подотчетными лицами;
- правомерность расходования денежных средств, выданных под отчет.

При проверке правильности и достоверности расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов установлено:

Главный бухгалтер ТСЖ ежемесячно наличным путем получает денежные средства из банка с целью расходования их на хозяйственные расходы. Оплата хозяйственных расходов зачастую осуществляется наличными денежными средствами с предоставлением товарного и кассового чека. Основные статьи расходов по подотчетным суммам мелкий хозяйственный инвентарь для уборщиц и дворников, сантехнический и электрический инвентарь, канцелярские товары, почтовые расходы. Авансовые отчеты предоставляются в бухгалтерию по мере расходования денежных средств. Все расходы подтверждены документально. Приказом ТСЖ установлен срок выдачи денежных средств, срок предоставления авансового отчета - через 3 дня. Сроки соблюдены.

Остаток по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами» на конец 2024 года отсутствует.

3. Ревизия учета основных средств.

(исп. Решетникова Т.П.)

В ходе ревизии выявлено наличие основных средств:

на начало периода стоимость составила 1156 тыс. руб.,

на конец периода стоимость составила 1370 тыс. руб.

Увеличение связано с закупкой спецтехники для круглогодичной уборки территории.

Амортизация основных средств составила:

на начало периода - 1 892 тыс. руб.

на конец периода - 2 107 тыс. руб.

Рекомендация: создать комиссию по инвентаризации. Проводить инвентаризацию на ежегодной основе для подтверждения наличия основных средств, их работоспособности, в соответствии с естественным и моральным износом.

Резюме: Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств». Показатели бухгалтерской отчетности и бухгалтерского учета, в части основных средств, соответствует нормам законодательства и принятой Учетной политики.

4. Ревизия учета материально-производственных запасов.

(исп. Решетникова Т.П.)

Материалы, в большей степени, приобретались через подотчетное лицо, с отражением в бухгалтерском учете на основании представленных товарных и кассовых чеков. Материалы, приобретаемые, как через подотчетное лицо, так и непосредственно у поставщиков, списываются на счет учета 10 «Материалы» в количественной и суммовой оценке.

При ревизии учета материально-производственных запасов у ТСЖ не выявлено ошибок и искажений, которые могли бы повлиять на достоверность бухгалтерской и налоговой отчетности. Аналитический учет реализован через справочник «Номенклатура». Для несущественных активов предназначен специальный Вид номенклатуры — Малоценное оборудование и запасы. Бухгалтерский учет материалов производился в соответствии с действующим законодательством РФ.

Списание проводилось на основании актов списания материальных ценностей. Все акты подписаны членами комиссии по списанию и утверждены председателем ТСЖ.

На начало периода стоимость запасов составило 247 тыс. руб.

На конец периода стоимость запасов составило 189 тыс. руб.

Необходимо поддержание запасов на складе в соответствии с минимальным остатком.

Резюме: учет остальных материалов производился в соответствии с действующим законодательством РФ и материалы закупались по мере необходимости, с учетом экономии и целесообразности.

5. Ревизия расчетов по оплате с персоналом ТСЖ.

(исп. Булкатова Т.В.)

В ходе ревизии расчетов по оплате труда рассматривались следующие вопросы:

- порядок и правильность расчетов по оплате труда;
- соответствие первичных учетных документов по учету труда и заработной платы унифицированным формам первичного учета;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса.

При анализе расчетов по оплате труда установлено следующее:

При проверке расчетов по заработной плате для ревизии были представлены следующие документы: трудовые договоры; трудовые книжки, штатное расписание; приказы; табеля учета рабочего времени; расчетные ведомости по заработной плате; лицевые счета; регистры учета начисления заработной платы; Положение об оплате труда работников и приказ «Об утверждении Приложения № 9 об особенностях оплаты труда работников при суммированном учете рабочего времени к положению об оплате труда работников» № 78/7 от 03.12.2013 года.

Расхождений между данными первичных документов (расчетные ведомости по начислению заработной платы), учетных регистров аналитического и синтетического учета и соответствующими данными бухгалтерской отчетности (Бухгалтерский баланс) не установлено.

Задолженность перед персоналом по кредиту счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» на 31.12.2024г. отсутствует.

За проверяемый период в ТСЖ также действовал Приказ № 61 от 31.12.2010 года «Об утверждении правил внутреннего трудового распорядка» регламентирующий взаимоотношения работодателя и работников и правила внутреннего трудового распорядка - локальный нормативный акт, регламентирующий порядок приема и увольнения работников, основные права, обязанности и ответственность сторон трудового договора, режим работы, время отдыха, а также иные вопросы регулирования трудовых отношений у данного работодателя

При выборочной проверке расчетов по оплате труда проанализирован порядок начисления заработной платы работникам при суммированном учете рабочего времени. Предоставлены расчетные листки работников при суммированном учете рабочего времени.

В ходе ревизии порядка исчисления пособий по временной нетрудоспособности и расчета отпускных установлено, что расчет производился в соответствии с действующим в 2024 году законодательством.

В результате ревизии выяснено, что штатное расписание соответствует решению правления и членов ТСЖ. Количество сотрудников соответствует штатному расписанию. Табель учета рабочего времени ведется в соответствии с законодательством. Расчет налога на доходы физических лиц ведется правильно. Приказы на начисление премий, увольнения, отпуска составлены в соответствии с законодательством (все работники с приказами ознакомлены) и в полном объеме представлены для ревизии.

Резюме. Учет расчетов по оплате труда осуществлялся в соответствии с действующим законодательством.

6. Ревизия расчетов по обязательным платежам с членами ТСЖ.

(исп. Погорелова Н.А.)

Начисление обязательных платежей в 2024 году производилось в соответствии с утвержденной сметой с 01.01.2024г. по ставке 37,24 руб./кв. м, с 01.07.2024 по ставке - 42,78 руб./кв. м.

В соответствии с последней редакцией Постановления Правительства Москвы № 2420-ПП от 08.12.2023г. (содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома) по ставке – 31,63 руб./кв. м в месяц и ставкой в размере 7,30 руб./кв. м в месяц за обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы) Постановление Правительства Москвы № 186-ТР от 15.11.2022г.

С 1 января 2024 года минимальный размер взноса на капремонт общего имущества установлен в размере 25,58 руб. на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц, в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 08.12.2023г. № 2421-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП».

7. Ревизия расчетов по коммунальным платежам.

(исп. Погорелова Н.А.)

Начисление платы за содержание, коммунальные услуги

Оплата за коммунальные услуги производится жильцами и собственниками жилых/нежилых помещений на основании выставленных счетов ТСЖ в рамках заключенных договоров по показаниям индивидуальных приборов учета либо по нормативам.

Счета на услуги ТСЖ выставлялись по тарифам, утвержденным на общем собрании ТСЖ на 2024г. в соответствии со сметой расходов. Начисления общедомовых затрат производится исходя из показаний показаниям общедомовых приборов учета.

Собственникам предоставлялись следующие основные коммунальные услуги:

- **электроснабжение**, осуществляется на основе индивидуальных договорных отношений собственника непосредственно с АО «Мосэнергосбыт». Начисления платы производились по показаниям индивидуальных приборов учета по ставкам утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР-188/23 от 28.11.2023г., вступившим в силу с 01.01.2024г.

Тариф на электроэнергию, дифференцированный по двум зонам суток, руб./квтч 1 полугодие / 2 полугодие	<i>Дневная зона</i>	<i>Ночная зона</i>
		6,91 / 7,45

Общедомовые затраты формируются на основании установленных общедомовых счетчиков и распределяются между жильцами и собственниками помещений за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2024г./куб. м каждому собственнику помещения по показаниям квартирных приборов учета либо при их отсутствии по нормативу на каждого проживающего. Расчет платежей производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и собственникам помещений в многоквартирных жилых домах, в соответствии утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР-289/23 от 15.12.2023г. вступившим в силу с 01.01.2024г.

По водоотведению по ставке 39,97 руб./м3 и холодному водоснабжению по ставке 45,91 руб./м3. Услуга рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком помещении. Выставляет счета АО «Мосводоканал» напрямую каждому собственнику по ставкам утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № 290/23-ДПР-ТР от 15.12.2023г., вступившим в силу с 01.01.2024г.

Счета на общедомовое потребление холодной, горячей воды и водоотведение АО «Мосводоканал» выставляет Товариществу и возмещаются за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2024г.

- **тепловая энергия (на нужды отопления)** с января 2024г. ПАО «МОЭК» выставлял счета за отопление по прямым договорам, заключенные непосредственно между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений. Договоры считаются заключенными по форме, утвержденной Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД. Начисления производятся в соответствии с Приказом ДЭПиР г. Москвы № ДПР-ТР 285/23 от 15.12.2023г. по ставке: с 01.01.2024г. в размере 2912,53 руб./Гкал; с 01.07.2024г. – 3217,19 руб./Гкал.

Общедомовое потребление не предусмотрено.

- **содержание лифта**, в соответствии с договором между ТСЖ и специализированным управлением № 5 филиалом АО «Мослифт». Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в состав которого входят лифты и лифтовые шахты) осуществляется за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2024г.;

- **вывоз мусора**, транспортирование и обработка бытовых отходов в соответствии с договором между ТСЖ и АО «ЭКОТЕХПРОМ» по отдельному выставленной услуге исходя из фактических объемов ТКО (твердые коммунальные отходы);

Задолженность ТСЖ на 01.01.2025г. является текущей и составила:

АО «Мосэнергосбыт» -	460,1 тыс. руб.
ПАО «МОЭК» (филиал 11)	306,1 тыс. руб.
АО «Мосводоканал»	12,5 тыс. руб.

Выводы:

1. Все расчеты по начислению членских взносов начисляются своевременно и без нарушений. С просроченными должниками ведется досудебная работа, а также составляются иски и подаются в суд о взыскании задолженности со злостных неплательщиков.
2. Служба своевременно осуществляет все платежи с поставщиками коммунальных услуг. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Служба осуществляет контроль за своевременное исполнение договорных условий.
3. Вынести заключение договоров свыше 100 000 руб. на согласование с членами Правления. Обязательным условием на согласование с Председателем ревизионной комиссии.

8. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками.

(исп. Погорелова Н.А.)

По результатам ревизии договоров ТСЖ Колизей за 2024 год сообщаю следующее:

Основной целью ревизии расчетов с поставщиками и прочими кредиторами, является выражения мнения о достоверности, установление правильности определения в учете расчетов.

Договора, переданные на проверку, соответствуют основным критериям оформления договоров, а именно: дата, сроки, стороны договора, предмет договора, стоимость работ или услуг, условия оплаты, ответственность сторон.

Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2024 года составляет 9, 7 млн. руб., в том числе:

по счету 60 - 14,8 тыс. руб.

основными поставщиками по текущим затратам в период январь-декабрь 2024 являются:

ООО «АСБ-Эксперт по сопровождению пожарной сигнализации;

АО «Мослифт» сопровождение и ремонт лифтового хозяйства;

АО «Мосэнергосбыт» расходы по содержанию общедомовой территории;

Горэнергосбыт расходы по содержанию общедомовой территории;

Центр СБ обслуживание домофонов и калиток;

ЭКОТЕХПРОМ АО вывоз ТКО;

ЭЛЬПРО СЕРВИС ООО контрольно-пропускной режим, объект 1;

ЭЛЬПРО СЕРВИС ООО контрольно-пропускной режим, объект 2;

ТЕХНОПРО ООО приобретение спецтехники для уборки территории.

Анализ исполнения других договорных обязательств показал, что принятые договорные обязательства Товариществом выполняются своевременно и в полном объеме. Задолженность на 31.12.2024г. перед поставщиками является текущей, что характеризует положительно финансовую дисциплину в ТСЖ, указывает на стабильное финансовое положение и грамотное распоряжение денежными ресурсами со стороны исполнительного органа. Сказанное выше косвенно подтверждает то, что к ТСЖ отсутствуют иски со стороны поставщиков, в т.ч. ресурсоснабжающих компаний.

Рекомендации: для подтверждения рыночной стоимости договоров свыше 100 000 рублей на выполнение/оказание работ/услуг необходимо представлять не менее трех коммерческих предложений.

9. Ревизия льгот и субсидий.

(исп. Булкатова Т.В.)

Льготы начислялись собственникам жилья по предоставлению соответствующих документов на льготы. Бухгалтерия ТСЖ ежемесячно подает отчеты о льготах в отдел субсидий р-на Раменки. Предоставленные собственникам льготы затем поступают из бюджета на расчетный счет ТСЖ и адресно учитываются при расчете обязательных и коммунальных платежей.

В 2024 году льготы, предоставленные бюджетом, составили **968,4** тыс. руб.

Субсидии в 2024 году так же не представлялись в связи с вводом новой методики расчета субсидий.

10. Ревизия расчетов по налогам и страховым взносам.

(исп. Булкатова Т.В.)

С 1 января 2023 года были приняты глобальные изменения в учете и налогообложении: почти все налоги, сборы и страховые взносы нужно платить единым налоговым платежом (ЕНП). Налоговая инспекция сама распределит поступившие средства в счет исполнения налоговой обязанности. Федеральный закон от 14.07.2022 № 263-ФЗ; тарифы страховых взносов на ОПС, ОСС и ОМС установлены в единых размерах (единый тариф страховых взносов): 1) в пределах установленной единой предельной величины базы для исчисления страховых взносов - 30 %; 2) свыше установленной единой предельной величины базы для исчисления страховых взносов - 15,1 %. Федеральный закон № 239 от 14.07.2022 года; за временно пребывающих иностранцев придется платить взносы на ОМС. Федеральный закон № 237 от 14.07.2022 года.

В ходе ревизии установлено, что учет страховых взносов в ТСЖ ведется в соответствии с данными изменениями.

В ходе аудита расчетов по страховым взносам проанализированы порядок формирования базы для расчетов и правильность заполнения расчетов, предоставляемых в ИФНС, осуществлена выборочная проверка данных индивидуального учета сумм начисленных выплат и иных вознаграждений и сумм начисленных страховых взносов за 2024 год.

Порядок исчисления и уплаты страховых взносов осуществлялся в соответствии с новой редакцией главы 34 Налогового Кодекса РФ. Тарифы страховых взносов на застрахованных лиц и предельная величина базы для начисления страховых взносов, применяемые Товариществом в проверяемом периоде, соответствовали тарифам, установленным ст.34 НК РФ на 2024 год.

Данные синтетического учета по счету 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» соответствуют данным аналитического учета.

Данные бухгалтерского учета соответствуют данным расчетов по начисленным и уплаченным страховым взносам за 2024 год.

При проверке мною установлено:

правильность определения налогооблагаемой базы по налогам;

- правильность применения налоговых ставок;
- правомерность применения льгот при расчете и уплате налогов;
- правильность начисления, полноту и своевременность перечисления налоговых платежей;
- правильность составления налоговой отчетности.

Выводы по разделу.

Учет, исчисление и уплата страховых взносов в бюджет и фонд социального страхования осуществляются в соответствии с требованиями законодательства.

Расчет единого налога по упрощенной системе налогообложения по коммерческой деятельности ТСЖ произведен правильно и достоверно отражен в бухгалтерской отчетности ТСЖ за 2024 год и Декларации по упрощенной системе налогообложения. Сумма единого налога по упрощенной системе налогообложения за 2024 год составила 252,4 тыс. руб.

11. Ревизия исполнения сметы расходов.

(исп. Булкатова Т.В.)

Анализ исполнения сметы расходов ТСЖ «Колизей» (жилой комплекс) за 2024 год.

Доходы ТСЖ превысили план на 825 640 руб.

Расходы снижены по сравнению со сметой на 718 768 руб. В том числе:

По разделу сметы 2.1.1. содержание общего имущества - экономия на **17 854 руб.**

По заработной плате с начислениями службы эксплуатации экономия **на 57 221 руб.**, но есть перерасход по фонду заработной платы на доп. работы на **36 464 руб.**, то есть в целом экономия по заработной плате с начислениями по службе эксплуатации **20 757 руб.**

По материалам (спецодежда) и услугам связи экономия **3 579 руб.**

По подрядным работам перерасход составил **44 450 руб.** (в связи с необходимостью закупки инструментов, взамен устаревших и вышедших из строя и непредвиденных ремонтов различных систем). Также имеется перерасход по страхованию на **10 825 руб.** и по аттестации и допускам на **3 798 руб.** в связи с вводимыми новыми требованиями по аттестации и появлением новых работников, которые должны пройти обучение и сдать экзамен.

Есть **экономия** по расходу воды для общих нужд на **46 938 руб.**, по аварийной диспетчерской службе и по лифтам на **5 653 руб.**

По разделу сметы 2.1.2. санитарное содержание общего имущества перерасход **на 14 818 руб.**:

По заработной плате уборщиц **экономия на 38 912 руб.**

Перерасход по дезинсекции на **2 115 руб.**

Перерасход уборочному инвентарю и моющим средствам составил **51 615 руб.** из-за роста цен.

По разделу сметы 2.1.3. Благоустройств - экономия на **561 347 руб.:**

По заработной плате с начислениями подсобных рабочих экономия **18 261 руб.**

По материалам перерасход на **58 951 руб.** (в связи с удорожанием материалов)

И по ремонту и обслуживанию КПС, видеонаблюдения – **перерасход на - 103 123 руб.**

Но имеется **экономия** по оплате электроэнергии мест общего пользования на **705 161 руб.**

По разделу сметы 2.1.6. Обеспечение деятельности ТСЖ - имеется **экономия на 41 479 руб.:**

По заработной плате **экономия на 3 101 руб.**

Также имеется **экономия** по канцелярским расходам и программному обеспечению на **46 387 руб.**

Но есть небольшой перерасход по программному обеспечению ремонту оргтехники на **8 009 руб.**

По разделу сметы 2.2. Организация деятельности контрольно-пропускной службы имеется **экономия на 112 905 руб., в том числе 120 000 руб. экономия** по договору с ООО «ЭльПро Сервис» (смогли договориться на меньшую сумму).

По заработной плате **перерасход на 7 095 руб.**

По разделу сметы 2.4. Разовые работы имеется перерасход на **693 219 руб.** из-за непредвиденных ремонтных работ, удорожания стоимости материалов и услуг и приобретения снегоуборочного мини-трактора.

И в целом экономия по расходам составила 25,5 тыс. руб. (718,8 – 693,2)

Анализ исполнения сметы расходов ТСЖ за 2024 год показал, что все средства ТСЖ экономно расходовались в течение года на нужды ТСЖ, что и позволило иметь экономию на конец 2024 года в размере 25,5 тыс. руб.

Превышение доходов над запланированными в сумме 825,6тыс.руб. и экономию по исполнению сметы расходов, всего 851,2 тыс. руб. предлагаем направить в резервный фонд.

Рекомендация: при планировании сметы на 2025. учесть фактическое выполнение статей сметы 2024 года и галопирующую инфляцию на будущее.

Смета на 2025г. составлена на основе фактического исполнения сметы 2024г. Ставка с 01.07.2025г. составит 53.12 руб. и 8.20 руб. – за контроль территории с 1 кв. м. площади помещения собственника. Доходная часть сметы состоит: - платежи собственников, включая бюджетное финансирование – **4 926,5 тыс. руб. с учетом расходов по контролю территории;** доходы от хозяйственной деятельности - **169,9 тыс. руб.** Статьи сметы расходной части те же, что и в 2024г.

Рекомендации по уставной деятельности Товарищества:

Рекомендуется экономить сметы, доходы от хозяйственной деятельности направлять в резервный фонд ТСЖ для решения текущих проблем, аварийных поломок общего имущества без сбора с собственников целевых взносов.

Продолжать интенсивную работу с должниками по взносам на капитальный ремонт и по обязательным платежам.

Вывод: признать работу ТСЖ и Правления ТСЖ положительной и отвечающей целям и задачам ТСЖ.

Анализ сметы расходов по паркингу

Доход превысил планируемый за 12 месяцев на 1 066 464 руб.

Расходы превысили планируемые на 18 994 руб. в том числе:

По разделу сметы 2.1.1. содержание общего имущества - перерасход составил **54 448 руб.**

Экономия по заработной плате составила **1 264 руб.**

Перерасход по страховке на **3 600 руб.** и перерасход по подрядным работам **67 651 руб.**

Имеется экономия на **15 539 руб.** по аттестации, спецодежде и водоснабжению для общих нужд.

По разделу сметы 2.1.2. санитарное содержание имеется экономия на **332 127 руб.**

По заработной плате с начислениями экономия составила **333 362 руб.**

По инвентарю перерасход составил **1 235 руб.**

Разделу 2.1.3. благоустройство имеется перерасход на **17 953 руб.** по материалам (в связи с удорожанием)

Раздел.2.1.4. содержание автомойки имеется экономия на **84 432 руб.**

По разделу 2.1.5 обеспечение деятельности паркинга имеется экономия на **19 994 руб.**

По разделу 2.2.1. расходы по контролю территории - имеется перерасход на **93 386 руб.**

Экономия по заработной плате на **26 614 руб.**

перерасход по договору на охрану на 120 000 руб. (в связи с непредвиденной заменой охранной фирмы)

По разделу 2.3. Коммерческая деятельность имеется перерасход на **121 072 руб.**

По заработной плате экономия на **3 250 руб.**, а по материалам и услугам перерасход на

65 153 руб., налог по УСН превысил планируемый на **24 454 руб.** - из-за увеличения дохода от автомойки и перерасход по водоснабжению, электроэнергии на **34 715 руб.** из-за роста тарифов.

По решению собрания членов ТСЖ в подземном паркинге сдаются в аренду под автомобили 7 мест по цене 10.0 тыс. руб. в месяц. Под мотоциклы сдаются места по цене 3,0 тыс. руб. в месяц и под хранение колес 88 мест по цене 600,00 руб. в год. По итогам коммерческой деятельности по подземной автостоянке получен доход в 2024г. в размере **5 655.4 тыс. руб.**, в том числе от автомойки – 3 765,1 тыс. руб. от сдачи мест общего пользования в аренду – 1 275,5 тыс. руб. и 571,8 тыс. руб. - начислен процент по депозиту, и прочее 43,0 тыс. руб.

Доход по автомойке увеличился по сравнению с 2023г. на 778,4 тыс. руб. или на 26,0 процентов.

Превышения фактических доходов над планируемыми в сумме 1 066,4 тыс. руб. за минусом перерасхода по смете в размере 19 тыс. руб. (всего в сумме 1 047.4 тыс. руб.) ревизионная комиссия рекомендует направить в резервный фонд.

Расчет по коммунальным платежам:

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 31.01 2025 года составила 385,9 тыс. руб. за декабрь 2024 года, погашена в январе 2025 года.

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2025 года составила 1418,3 тыс. руб., а без учета декабря 2024 года -456,3 тыс. руб.

Счета за отопительную вентиляцию и электрическую энергию выставлялась собственникам по показаниям общих коллективных приборов учета.

Электрическая энергия: выставлено счетов от АО «Мосэнергосбыт» на сумму 618.2тыс. руб. Собственникам машиномест выставлено 618,2 тыс. руб.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 1 846,6 тыс. руб. Собственникам машиномест выставлено – 1 846,6 тыс. руб.

АО «Экотехпром» выставила счет ТСЖ за мусор в сумме 8,1 тыс. руб., собственникам машиномест также выставлено 8,1 тыс. руб.

Смета на 2025 год.

В 2025 году расходы на оплату услуг по отоплению и электроснабжению также будут выставляться по показаниям общедомовых приборов учета, а постоянной суммой оплаты будут являться только эксплуатационные расходы.

По итогам исполнения сметы расходов при наличии экономии и превышения доходов над планом эти средства по решению собрания либо пойдут на сокращение оплаты машиномест, либо в резервный фонд.

Рекомендации

Смету на 2025 год спланировать на основе выполнения сметы 2024 года, изменений в Налоговом законодательстве и предстоящей инфляции.

Усилить работу с должниками по коммунальным услугам и взносам на капитальный ремонт, содержание.

Общие выводы: признать работу ТСЖ и Правления ТСЖ положительной и отвечающей требованиям уставной деятельности.

Председатель ревизионной комиссии:

Т.В. Булкатова

Члены ревизионной комиссии:

Н.А. Погорелова,

Т.П. Решетникова