

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Березовая роща, 12» по  
результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

ТСЖ «Березовая роща, 12» за 2023 год

г. Москва

«27» апреля 2024 г.

План ревизии

Ревизионная Комиссия ТСЖ (РК) в 2024 году проводила проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Березовая Роща, 12» за 2023 год согласно нижеизложенного плана:

Финансовая Деятельность

1. Общее

- Общее исполнение сметы доходов и расходов за 2023 год

2. Доходы и дебиторская задолженность (квартиры, машино-места, нежилые, прочие доходы)

- Применяемые тарифы
- Работа по взысканию дебиторской задолженности по жилым и нежилым помещениям
- Рекламные и прочие доходы

3. Расходы, кредиторская задолженность и авансы выданные

- Работа с основными подрядчиками (ресурсо-снабжающие организации, прочие поставщики)
- Работы по техобслуживанию дома и прочие работы и услуги

4. Расчеты по налогам и сборам

5. Прочие расходы и доходы

6. Денежные средства

- Используемые банки и подтверждение остатков
- Использование наличных средств (подотчетные суммы)

7. Взносы на капитальный ремонт общего имущества; план и факт использования средств фонда

8. Основные средства

9. Прочие активы и обязательства ТСЖ

10. Вопросы внутреннего контроля: полномочия и процедуры, ведение договорной работы и бухгалтерского учета

Регламент работы РК

РК проводила основные этапы ревизии в следующем формате:

- Январь — апрель 2024 г.: рабочие встречи членов РК с членами Правления ТСЖ.
- Апрель 2024 г.: (Жарков С.): инспекция первичных документов в отношении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 год в помещении бухгалтерии ТСЖ,

обсуждение с Председателем ТСЖ (Горбатов Е.), физический осмотр состояния имущества и инженерных систем дома в присутствии Председателя Правления (Горбатов Е.),

#### Основные результаты работы

Текущие расходы и кредиторская задолженность. Были просмотрены первичные документы и получены комментарии в отношении следующих расходов, понесенных ТСЖ в течение года:

Общедомовое обслуживание (ООО Лайфтек)

Обслуживание лифтов (ООО «Майджор Лифт»)

Настройка И обслуживание системы пожарной сигнализации (МТС)

Охрана (ЧОП Родина, Скиф, Ягуар)

Административные расходы (бухгалтерское обслуживание, юристы)

Организация вывоза мусора (ГУП Экотехпром -- госоператор)

Расчеты с поставщиками ресурсов (Мосводоканал, Мосэнергосбыт, МОЭК) - Прочее (закупка и списание расходных материалов и малостоящих предметов, расходы на зарплату, прочие доходы и расходы)

Расходы и проведенные объемы работ признаны целесообразными и соответствующими целям деятельности ТСЖ и утвержденной смете на 2023 год.

Доходы и Дебиторская задолженность. Проведен анализ остатков и движения по лицевым счетам жилых и нежилых помещений и машино-мест. Обсуждены с Правлением ТСЖ вопросы взыскания задолженности по лицевым счетам с существенной задолженностью (более 100 тыс рублей на 31.12.2023).

Общий уровень задолженности на 31.12.2023 (27,249 т.руб., из них квартиросъемщики 24,433 т.руб.) по сравнению с 31.12.2022 (29,580 т.руб., из них квартиросъемщики 23,765 т.руб.) несколько снизился, в первую очередь за счет работы с должниками юр. лицами. Задолженность первых 50 крупнейших (по состоянию на 31.12.2023) должников-квартиросъемщиков сократилась за 2023 год с 16,3 до 15,2 млн. руб., что всё равно составляет почти 62% от общей задолженности квартиросъемщиков. При этом 19 из них полностью либо в значительной части погасили свою задолженность. Правление намеревается продолжить судебную работу по взысканию просроченной задолженности с собственников помещений.

Взносы на капремонт и расходы за счет фонда капремонта. Проанализировано движение по лицевым счетам и по выделенному банковскому счету (в Сбербанке) по обособленному учету взносов. Взносы учитываются должным образом.

Были просмотрены первичные документы и получены комментарии в отношении следующих работ по капитальному ремонту, понесенных ТСЖ в течение года:

Ремонт фасада (ООО Интеракс)

Ремонт подъездов (ИП Шишкин)

Ремонт системы ДУ и ПА (ООО МТС)

Ремонт подвальных помещений (ООО Интеракс)

Облицовка пешеходной галереи (ИП Трутнев)

Расходы и проведенные объемы работ признаны целесообразными и соответствующими утвержденным решениям о проведении капитального ремонта в 2022-2025 годах.

Рекомендации и заключение РК

По результатам вышеуказанной работы, РК рекомендует:

1. Правлению ТСЖ:

- 1.1. Усилить работу по взысканию просроченной задолженности собственников жилья и нежилых помещений, и применять все разрешенные законодательством методы воздействия на неплательщиков (прекращение предоставления коммунальных услуг) с целью скорейшего погашения накопленных сумм задолженности. Не допускать длительной просрочки задолженности с целью недопущения пропуска срока исковой давности для судебного взыскания задолженности, а любые списания задолженности оформлять протоколами с обоснованием невозможности взыскания, подкрепленным юридическим мнением.
- 1.2. Разработать предложения, направленные на формализацию механизмов контроля ценообразования по работам с подрядчиками, включая работы по капитальному ремонту (например, экспертизы смет, тендерные процедуры и т.п.), улучшить системы контроля и отчетности в отношении разовых/нерегулярных работ, проводимых силами подрядчиков.

Общему собранию членов ТСЖ: утвердить заключение РК по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Березовая роща, 12» за 2023 год

Члены ревизионной комиссии ТСЖ «Березовая роща, 12»:

Жарков С

Бабкина Н

Пекун Д

Лысенко Б

