

А К Т РЕВИЗИИ ТСЖ «Белый аист»

г. Москва

12.05.2025г.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ проведена плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Белый Аист» за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г.

Для целей ревизии представлены утвержденные Правлением (Протокол № 18 от 17.04.2025 г. и Протокол № 19 от 28.04.2025 г.) следующие документы:

1. Финансовый отчет за 2024 год;
2. Анализ сметы целевого финансирования на 2024 год;
3. Анализ сметы доходов-расходов Резервного фонда на 2024 год;
4. Смета целевого финансирования на 2025 год;
5. Смета доходов-расходов Резервного фонда на 2025 год;
6. Расчет ставки на содержание ТСЖ «Белый аист» на 2025 год;
7. Штатное расписание ТСЖ «Белый аист» на 2025 год;
8. Штатное расписание консьержей на 2025 год;
9. Расшифровка выпадающих доходов в разрезе услуг в 2025 году;
10. Расчет доходов по коммунальным платежам на 2025 год;
11. Тарифы для населения и нежилых помещений на 2025 год по ТСЖ «Белый аист».

При проведении ревизии использованы: информационная база бухгалтерского учета, первичные документы, в том числе хозяйственные договоры, акты выполненных работ, банковские документы, отчеты подотчетных лиц, отчетность по проведению работы с собственниками, протоколы Общих собраний и заседаний Правления.

Результаты ревизии:

1. Остаток денежных средств соответствует данным бухгалтерского учета и, соответственно, выпискам банка и составляет на конец отчетного периода 4 354 952 рублей.
2. Остаток средств на специальном счете, поступившие как взносы на капитальный ремонт дома, составляют 37 891 403 рублей (в том числе % банка на остаток счета 8 835 646 рублей). Израсходовано на замену лифтов 46 262 961.
3. Поступление денежных средств и их расходование соответствует данным бухгалтерского учета, банковским документам, подтверждено платежными документами, договорами с подрядчиками, актами выполненных работ и другими документами.
4. Данные, представленные Анализом целевого использования полученных средств и средств резервного фонда в 2024 году, достоверны, что подтверждается документально.
5. Ревизионная комиссия отмечает строгое исполнение сметы затрат, утвержденной предыдущим собранием членов ТСЖ, с допустимыми отклонениями от запланированных доходов и расходов.
6. Неоправданных и необязательных расходов не установлено.
7. Достоверность всех представленных отчетных документов подтверждается.

8. Ревизионная комиссия отмечает большой объем выполненных работ по содержанию дома и его сложных инженерных коммуникаций, особенно работу по замене лифтов.

О смете доходов и расходов на 2025 г.

1. Общая сумма планируемых расходов на 2025 г., запланированные сметой целевого финансирования, составляет 30 983 322 рублей.

2. В целом смету расходов на 2025 г. (в том числе и расходов из резервного фонда) следует считать обоснованной, достаточной и обеспечивающей надлежащее содержание дома и прилегающей территории и обеспечивающей поддержание финансовых резервов на необходимом уровне.

3. Ревизионная комиссия считает целесообразным увеличение расходов по Штатному расписанию ТСЖ «Белый аист» на 2025 год.

Помимо вышеизложенного Ревизионная комиссия считает необходимым довести до собственников помещений МКД следующее:

1. Ревизионная комиссия считает обоснованным решение Правления ТСЖ (протокол от 07.05.2025 N 20) о вынесении на голосование Общего собрания собственников помещений в МКД вопроса о предоставлении в пользование третьим лицам (магазинам, ресторанам, аптекам, салонам и пр.) общего имущества собственников МКД (стен, фасадов и пр.) для размещения ими рекламных и иных вывесок и оборудования (далее - объекты). В случае принятия решения по данному вопросу на предстоящем Общем собрании квалифицированным большинством (в количестве голосов 2/3 от общего числа всех собственников помещений в МКД), размещение указанных объектов на стенах и ином общем имуществе МКД будет совершаться на основании возмездных договоров с ТСЖ за плату, которая в том числе пойдет на цели снижения финансовой нагрузки собственников помещений и жильцов МКД по оплате жилищных услуг и которые ежегодно возрастают на основании решений органов исполнительной власти г.Москвы.

2. Ревизионная комиссия считает возможным согласиться с решением Правления ТСЖ (протоколы Правления от 17.04.2025 N 18 и от 28.04.2025 N 19) об увеличении ежемесячного вознаграждения Председателя ТСЖ до 140 тыс. рублей (с учетом НДФЛ и без учета страховых взносов). В отличие от остальных работников ТСЖ, чья заработная ежегодно увеличивалась, ежемесячное вознаграждение Председателя Правления ТСЖ оставалась неизменной на протяжении 4 лет (с 2021 г.) и за весь период его работы - 16 лет (2009 г. по 2021) изменялось лишь дважды: в 2012г. и 2021г. Между тем, по совокупности объема задач, трудозатрат и степени персональной ответственности Председателя Правления за действия ТСЖ и организацию его работы размер текущего ежемесячного вознаграждения выглядит несоразмерным и потому подлежит обоснованному увеличению.

3. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению рассмотреть вопрос о вынесении на следующее Общее собрание собственников (по итогам 2025-2026 гг.) вопроса выплате Председателю Правления Исаеву А.Н. единовременной премии в размере 100 тыс. рублей за успешное выполнение мероприятий организационного, административного и финансового характера, связанных с комплексом работ по замене лифтового оборудования в доме.

Председатель Ревизионной комиссии

Член Ревизионной комиссии

Член Ревизионной комиссии



Полковников П.А.

Киреев Д.Г.

Шишова И.Р.