

Отчет ревизионной комиссии
ТСЖ «Восход»
по результатам проверки
финансово-хозяйственной деятельности
за 2021 год.

Общие сведения:

Полное наименование: ТСЖ «Восход».

Местонахождение Товарищества – ТСЖ «Восход»: 187320, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, д.2

Председатель правления ТСЖ – Горшнякова Е.С. приступила к работе с 26.05.2016 г.

По вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов ТСЖ, общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Восход» и Положением о ревизионной комиссии ТСЖ «Восход» ревизионная комиссия провела проверку целевого использования средств ТСЖ «Восход» за 2021 год.

Ревизию финансово-хозяйственной деятельности за 2021 г. проводила комиссия в составе:

- Сердцова Л.А.
- Рева Е.С.
- Головинова Е.А.

В соответствии с п. 16.4 Устава ТСЖ «Восход» ревизионная комиссия проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не реже одного раза в год и представляет общему собранию отчет о финансовой деятельности товарищества.

Главный финансовый документ ТСЖ – смета доходов и расходов – утверждается Общим собранием на текущий финансовый год. В смете отражаются необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (п.1-2 ст.137 ЖК РФ).

Согласно п.2 ст. 151 ЖК РФ доходная часть сметы состоит из:

- обязательных платежей (оплата расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, оплата коммунальных услуг), вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей и задач товарищества,
- субсидий,
- прочих поступлений (спонсорская, благотворительная помощь, доходы по депозитам, пени по просроченным платежам).

Затратная часть сметы определяется теми направлениями расходования, которые запланированы на соответствующий год.

Основную часть из них формируют расходы на:

- управление многоквартирным домом (заработная плата сотрудников ТСЖ, отчисления с ФОТ, хозяйственные расходы, услуги связи, канцелярские товары, информационные и юридические услуги, расходы на банковское обслуживание ит.д.)
- содержание и текущий ремонт общего имущества (уборка лестниц, уборка придомовой территории, подготовка оборудования к сезонной эксплуатации, косметический ремонт подъездов и т.д.)
- капитальный ремонт общего имущества (ремонт подвалов, кровли, утепление фасада, капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем и т.д.).

Сметой могут быть предусмотрены иные направления расходов, не противоречащие уставной деятельности ТСЖ.

К проверке была предоставлена Смета доходов и расходов на 2021 г., а также документация о финансово-хозяйственной деятельности за 2021 г.:

- Протоколы общих собраний собственников ТСЖ за 2021 г.
- Протоколы заседаний правления ТСЖ за 2021 г.

- Банковские выписки за 2021 г.
- Кассовая книга за 2021 г.
- Книга доходов и расходов за 2021 г.
- Авансовые отчёты за 2021 г.
- Договора подряда за 2021 г.
- Штатное расписание на 2021 г.
- Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН за 2021 г.
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2021 г.

По результатам проверки ревизионной комиссией выявлено следующее:

I. Ревизия кассовых операций и операций по расчётным счетам

Кассовые операции в период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. не осуществлялись.

Проверка банковских операций по расчётным счетам.

В ТСЖ открыты:

1. расчётный счёт № 40703810455320110873 (№ 1), открытый в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург;
2. специальный счёт № 40705810755320008612 (№ 2), открытый в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург.

Движение денежных средств на расчётных счетах за 2021 г. (счёт учёта 51)

Остаток денежных средств на р/счёте № 1 на 01.01.2021 г.: **0,00 руб.**

Поступило на расчётный счёт № 1: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.:

- жилищно-коммунальные услуги от жильцов: **7 305 909,54 руб.**

- жилищно-коммунальные услуги от собственников нежилых помещений: **735 429,05 руб.**

Итого поступило в оплату жилищно-коммунальных услуг: 8 041 338,59 руб.

Поступления на р/счёт	
содержание и тек. ремонт	2 393 712,56
вывоз мусора	421,98
вывоз ТКО	126 641,16
отопление	2 271 155,96
холодное водоснабжение	291 830,02
водоотведение	394 272,94
электроэнергия	1 514 848,62
рез. фонд	156 923,39
кап. ремонт	858 386,86
домофон	24 669,40
пени	7 827,13
пени по кап. ремонту	648,57
итого:	8 041 338,59

- поступления от аренды 869 250,00 руб.

- возврат от поставщиков ООО «ВсеИнструменты. ру»: 1 892,00 руб.
 - возврат подотчетных сумм: 1 100,00 руб.
 - оплата неустоек (штрафов, пеней) по договору на выполнение работ по капитальному ремонту (ООО «Санкт-Петербургский Альянс»): 25 000, 00 руб.
- Всего поступило: 8 938 580,59 руб.**

Произведена оплата с расчетного счета № 1 с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.:

- АО «ЛОТЭК»:

Тепловая энергия: 2 567 083,98 руб.

-ГУП ЛО «Водоканал Шлиссельбурга»:

Холодное водоснабжение и водоотведение: 751 708,28 руб.

-ООО «Ркс-Энерго»:

Электроэнергия: 1 592 962,69 руб.

- ПАО «Ростелеком»:

Услуги связи: 22 317,25 руб.

- ПАО «СберБанк»:

Комиссия банка: 15 282,31 руб.

- ООО «ТехПром»:

Обслуживание домофонов: 29 280,00 руб.

- АО «УК по обращению с отходами в Ленинградской области»:

Вывоз ТКО: 512 855,22 руб.

-ООО «ВебМакс»:

Доступ к сети интернет: 3 200,00 руб.

- Зарплата: 928 590,17 руб.

- Удержания по исполнительным производствам с доходов сотрудника: 58 460,17 руб.

- Налоги на оплату труда: 522 634,74 руб.

- Выплаты по договорам подряда: 77 337,82 руб.

- Налог УСН за 2020-2021 г.: 12 165,31 руб.

- Гос. пошлина по делам, рассматриваемым в судах: 11 784,21

- **Обучение персонала:** 7 400,00 руб.

- Оплата, согласно выставленных счетов, смет, и ведомостей:

Материалы: 80 864,00 руб.

Расходы на орг. технику (заправка, восстановление картриджей): 6 360,00 руб.

Тех. обслуживание программы 1С: 15 700, 00 руб.

Подключение к системе электронного документооборота (ЭДО) за 2021-2022 г.: 9 600, 00 руб.

Замена входных дверей в подъездах: 297 560,00 руб.

Замена домофонов и дверных доводчиков: 59 950,00 руб.

Ремонт стен в коридоре офиса: 37 708,00 руб.

Ремонт пола в теплопункте: 33 759,00 руб.

Косметический ремонт подъездов: 39 700,00 руб.

Очистка и покраска короба для эл. проводов: 36 633,00 руб.

Очистка и обработка козырьков над входом в подъезды: 13 650,00 руб.

Работы и услуги: 150 449,00 руб.

Покос придомовой территории: 9 200,00 руб.

Механизированная уборка снега: 37 000,00 руб.

Плодородный грунт для газонов: 30 000,00 руб.

Юридические услуги: 3 000,00 руб.

Почтовые расходы: 3 473,62 руб.

Подписка на печатные и электронные издания: 1 400,00 руб.

Выплаты по авансовому отчету: 88 253,78 руб.

- Переведено на специальный счёт капитального ремонта:

Взносы на капитальный ремонт: 863 708, 85 руб.

Пени по кап. ремонт: 689,19

-В том числе, израсходовано из резервного фонда на проведение работ по поднятию колодцев и работ по асфальтированию прилегающей территории: 80 000 руб., на погашение задолженности 78 019,22 руб.

Всего оплачено: 8 931 720,59 руб.

Остаток денежных средств на р/сч. № 1 (сч. учёта 51) на 31.12.2021 г.- **6 860,00 руб.**

Согласно письменного заявления работника Лезерко М.В., были произведены удержания из заработной платы в счёт погашения задолженности за ЖКУ.

Виды услуг	
содержание и тек. ремонт	17 915,10
вывоз ТКО	1 073,39
отопление	16 691,02
холодное водоснабжение	2 899,61
водоотведение	3 933,05
электроэнергия	14 940,72
рез. фонд	1 095,83
кап. ремонт	5 798,41
домофон	57,13
пени	1 034,58
пени по кап. ремонту	40,62
итого:	65 479,46

С целью предотвращения нецелевого использования сборов на капитальный ремонт Ревизионная комиссия рекомендует Председателю ТСЖ производить перевод денежных средств на специальный счет капитального ремонта ежемесячно в размере сумм, поступивших от членов ТСЖ и вести учет движения денежных средств по данному счёту.

Движение денежных средств на расчётных счетах за 2021 г. (счёт учёта 55.04 -спец. счёт)

1) Специальный счёт по кап. ремонту № 2:

Остаток денежных средств на р/счёте на 01.01.2021 г.: **2 029 171,77 руб.**

Оплачено собственниками помещений в счёт взноса за капитальный ремонт: 864 185,27 руб., пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов за кап. ремонт: 689,19 руб.

Всего оплачено: 864 874,46 руб.

Поступило на расчётный счёт с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.:

- взносы на кап. ремонт от собственников: 863 708,85 руб.

- пени (кап. ремонт): 689,19 руб.

- выплачены %-ты по счёту: 33 586,40 руб.

Всего поступило: 897 984,44 руб., в том числе от собственников помещений: 864 398,04 руб.

Денежные средства в размере 476,42 руб., в оплату взносов на кап. ремонт от собственников за декабрь 2021 г., переведены на спец. счёт кап. ремонта 10.01.2022 г.

Израсходовано из средств фонда капитального ремонта: **1 726 082,83 руб.**

Остаток денежных средств на 31.12.2021 г.: 1 201 073,38 руб.

II. Ревизия расчётов с поставщиками коммунальных услуг.

В результате проверки выявлено следующее:

- остаток кредиторской задолженности по коммунальным услугам (с учётом услуг за декабрь 2020 г.) на 01.01.2021 г. составил: **699 522,15 руб.;**

- сумма выставленных счетов поставщиками за коммунальные услуги в 2021 году составила **5 215 033,10 руб.**

- сумма оплаченных счетов за коммунальные услуги: **5 424 610,17 руб.;**

- остаток кредиторской задолженности по коммунальным услугам на 01.01.2022 составил: **489 945,08 руб.**

**В разрезе основных поставщиков коммунальных услуг
за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.**

№ п/п	Наименование поставщика коммунальных услуг	Долг перед поставщиком и на 01.01.2021 г. (руб. и коп.)	Сумма выставленных счетов (руб. и коп.)	Сумма произведенных платежей (руб. и коп.)	Долг перед поставщиками (руб. и коп.)
1.	АО «ЛОТЭК»	475 747,41	2 430 933,02	2 567 083,98	339 596,45
2.	ООО «РКС -энерго»	139 795,56	1 593 564,12	1 592 962,69	140 396,99
3.	АО «Управляющая компания по обращению с отходами в ЛО»	27 583,38	485 271,84	512 855,22	0,00
4.	ГУП «ЛЕНОБЛВОДОКАНАЛЬ»	56 395,80	705 264,12	751 708,28	9 951,64
Итого:		699 522,15	5 215 033,10	5 424 610,17	489 945,08

III. Ревизия расчётов по обязательным платежам с собственниками помещений

Начисление обязательных платежей в 2021 году производилось в соответствии с утверждёнными тарифами. Тариф на содержание и текущий ремонт по жилым помещениям – 23,00 руб./м². Тариф взноса на капитальный ремонт – 8,24 рублей./м².

По состоянию на 01.01.2021 г. общая задолженность населения и нежилых помещений составляет 1 238 758,92 руб.

На момент проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, основная часть долга погашена (на 16.05.2022 г. общая задолженность населения за жилищно-коммунальные услуги составляет 1 044 844,16 руб.). Крупные задолженности по следующим лицевым счетам жилых и нежилых помещений:

Кв. № 63 – Кутузов Е.А. – 110 791,97 руб.; кв. № 69 – Проворова Т.Б – 53 612,56; кв. № 47 - Гончарова О.А. — 394 116,04 руб.

Согласно письменного заявления работника Лезерко М.В., проживающего в кв. 69, были произведены удержания из заработной платы в счёт погашения задолженности за ЖКУ:

Виды услуг	
содержание и тек. ремонт	17 915,10
вывоз ТКО	1 073,39
отопление	16 691,02
холодное водоснабжение	2 899,61
водоотведение	3 933,05
электроэнергия	14 940,72
рез. фонд	1 095,83
кап. ремонт	5 798,41
домофон	57,13
пени	1 034,58
пени по кап. ремонту	40,62

итого:	65 479,46
--------	-----------

IV. Ревизия исполнения сметы доходов и расходов

Смета доходов и расходов составляется ежегодно и утверждается собранием товарищества собственников жилья.

Сведения о доходах и расходах за 2021 год.

1. Фактическое выполнение Сметы за 2021 г. в части доходов.

№	Наименование статьи прихода	План, руб.	Факт, руб.	Выполнение сметы, %
Жилищные услуги		2 460 788	2 411 628	98,0
1.	Содержание и ремонт общего имущества МКД	2 460 788	2 411 628	98,0
Формирование фондов ТСЖ		1 042 090	1 022 204	98,1
1.	Капитальный ремонт	881 604	864 185	98,0
2.	Резервный фонд	160 486	158 019	98,5
Коммунальные услуги		4 968 000	4 638 709	93,4
1.	Отопление	2 090 000	2 287 847	109,5
2.	Холодная вода	319 000	294 730	92,4
3.	Водоотведение	484 000	398 206	82,3
4.	Вывоз мусора	0	422	
5.	Вывоз ТКО	480 000	127 715	26,6
6.	Электроэнергия	1 595 000	1 529 789	95,9
Доходы от аренды		772 500	869 250	112,5
1.	Аренда придомовой территории ООО "Хоум Риал Эстейт" (аренда зем. участка)	48 000	48 000	100,0
2.	Аренда "Магнит" (ЗАО "Тандер") - рекламное место	36 000	21 000	58,3
3.	Аренда общедомового имущества ООО «ВэбМэкс»	24 000	18 000	75,0
4.	ИП "Василенко Е.Е." - рекламное место (зоомагазин)	18 000	7 500	41,7
5.	ИП Литвинов – А.А. - реклама на фасаде	54 000	54 000	100,0
6.	ООО ЛенОблФарм - аренда рекламного места	24 000	24 000	100,0
7.	ООО ЛенОблФарм – использование части объект. недвиж. (кондиционеры)	0	9 000	
8.	ООО «Рубин» - аренда рекламного места	42 000	57 500	136,9
9.	ИП Силина - размещение торгового места (шаверма)	180 000	180 000	100,0
10.	ИП Мутовкин К.В. - аренда помещения	240 000	260 000	108,3
11.	Использование общедомового имущества ПАО «СберБанк» (кондиционеры)	72 000	72 000	100,0
12.	Использование общедомового имущества ПАО «СберБанк» (эваку. выход)	0	36 000	

13.	ИП Вакуленко («Озон»)	18 000	13 000	72,2
14.	ООО «Ренталь» (страх. компания РЕСО), аренда реклам. места	12 000	3 000	25,0
15.	ИП Мухин (использование части объект. недвиж. (кондиционеры)	4 500	4 500	100,0
16.	Аренда общедомового имущества ООО «Лентел»	0	8 000	
17.	Аренда общедомового имущества ООО «Телеинком»	0	35 000	
18.	ООО «Диджитал Аутдор», установка и эксплуатация реклам. конструкции	0	18 750	
Итого в приходе:		9 243 378	8 941 791	96,7 %

В части доходов Смета исполнена на 96,7%.

2. Расходная часть

Всего за 2021 г. израсходовано 9 615 625,94 рублей, в том числе проведены работы по капитальному ремонту на основании Решения Общего Собрания (Протокол № 24 от 13.07.2021 г.) – 1 726 082,83 руб. Плановый расход по смете 9 243 378 рублей.

Являясь некоммерческой организацией, ТСЖ вправе расходовать денежные средства строго по целевому назначению, т.е. в соответствии с целями, определенными в ЖК РФ и уставом ТСЖ.

Нецелевых расходов в 2021 году не обнаружено.

3. Коммунальные платежи

В соответствии с предоставленными документами за 2021 год в ТСЖ сложилась следующая ситуация по коммунальным платежам:

Поступления за ЖКУ в 2021 г. (ВСЕГО)	
содержание и тек. ремонт	2 411 627,66
вывоз мусора	421,98
вывоз ТКО	127 714,55
отопление	2 287 846,98
холодное водоснабжение	294 729,63
водоотведение	398 205,99
электроэнергия	1 529 789,34
рез. фонд	158 019,22
кап. ремонт	864 185,27
домофон	24 726,53
пени	8 861,71
пени по кап. ремонту	689,19
итого:	8 106 818,05

Вид ресурсов	запланировано в смете на 2021 г., руб.	начислено поставщиками ресурсов, руб.	начислено по квитанциям, руб.	оплачено жильцами, руб.
электроэнергия	1 595 000	1 593 564,12	1 571 210,16	1 529 789,34
теплоснабжение	2 090 000	2 430 933,02	2 430 970,50	2 287 846,98
холодное водоснабжение и водоотведение	803 000	705 264,12	696 139,02	692 935,62
вывоз ТКО	480 000	485 271,84	131 981,96	127 714,55
Итого:	4 968 000,00	5 215 033,10	4 830 301,64	4 638 286,49

В квитанциях отсутствуют начисления на ОДН по электроэнергии и водоснабжению, т.о. расходы на ОДН компенсируются из статьи «Содержание».

Вывоз ТКО также почти на 79 % финансируется за счёт статьи «Содержание».

В целом сумма, начисленная поставщиками ресурсов за 2021 г. по оплате за водоснабжение, водоотведение, электроэнергию и теплоснабжение больше, чем начислено жильцам по квитанциям на 31 441,58 руб.

При анализе начислений коммунальных услуг выявлено, что расхождения в начислениях связаны с вовремя не поданными данными по показаниям счётчиков по эл. энергии и водоснабжению.

4. Заработная плата

В смете на 2021 г. на заработную плату и налоги персонала зарезервировано 1 932 511,00 руб. с учётом отпускных (в т.ч. премиальный фонд 46 000 рублей).

Расходы на заработную плату с учётом налогов составили 1 652 502,36 руб., в том числе из них премии – 16 650,00 руб. (из премиального фонда 46 000,00 руб.)

5. Резервный фонд

На 01.01.2021 г. – 0 руб.

Поступило в 2021 г - 158 019,22 руб.

Израсходовано на проведение работ по кап. ремонту – 158 019,22 руб.

Остаток на 01.01.2022 г. -0 руб.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ежеквартально проводить сверку показаний счетчиков приборов учета ресурсов в помещениях членов ТСЖ с заявленными в квитанциях.

5. Учет в ТСЖ.

В соответствии с положениями Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее ФЗ №402-ФЗ), с 2013 года все организации обязаны вести бухгалтерский учет и составлять бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В соответствии со ст.10 ФЗ №402-ФЗ данные, содержащиеся в первичных учетных документах, подлежат своевременной регистрации и накоплению в регистрах бухгалтерского учета, не допускаются пропуски или изъятия при регистрации объектов бухгалтерского учета в регистрах бухгалтерского учета.

В соответствии со ст.11 ФЗ №402-ФЗ активы и обязательства подлежат инвентаризации. При инвентаризации выявляется фактическое наличие соответствующих объектов, которое сопоставляется с данными регистров бухгалтерского учета. Случаи, сроки и порядок проведения инвентаризации, а также перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются экономическим субъектом, за исключением обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации должно проводиться перед составлением годовой отчетности.

В соответствии со ст.13 ФЗ №402-ФЗ ТСЖ должно составлять годовую бухгалтерскую отчетность. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами.

Руководитель экономического субъекта обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо. В ТСЖ бухгалтерский учет в 2020 г. велся Главным бухгалтером Федотовой О.В.

По результатам проверки Ревизионная комиссия сделала следующие выводы:

- учет в ТСЖ приведен в надлежащее состояние.
- первичные документы подшиты в хронологическом порядке, учёт ведется в соответствии с законодательством и п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», для ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Замечаний по ведению учёта нет.

Выводы ревизионной комиссии:

В целом качество исполнения сметы за 2020 год можно считать приемлемым с учетом рекомендаций, высказанных ревизионной комиссией.

Предложения ревизионной комиссии:

- В целях обеспечения открытости и прозрачности информации о деятельности ТСЖ организовать ведение учета в ТСЖ таким образом, чтобы членам ТСЖ можно было оперативно получать необходимую информацию о финансовом состоянии ТСЖ, расчетах, активах и обязательствах, а также об исполнении утверждённой сметы.

- В случае исправления ошибок в учете, проведения работ, незапланированных сметой и прочих подобных событий, необходимо составлять пояснительные записки или иные оправдательные документы, объясняющие их суть и причины.

- Производить перевод денежных средств на специальный счет капитального ремонта ежемесячно в размере сумм, поступивших от членов ТСЖ.

Члены ревизионной комиссии:



Сердцова Л.А.

