

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

ТСЖ «Попова,33а»

за период с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года

г. Екатеринбург

31 марта 2020 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Попова,33а» в составе: Купина Николая Петровича (собственник кв. 47) и Кузюткиной Веры (собственник кв. 27) проведена проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а» за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.;
- достоверность данных бухгалтерской (финансовой) отчетности за указанный период;
- порядок ведения кадрового учета;
- порядок начисления платы за коммунальные услуги и содержание жилья;
- контроль за исполнением сметы за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

## 1. Общая информация

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Попова,33а» (далее - ТСЖ).

Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Объекты управления:

150 - квартирный жилой дом с 8-ю нежилыми помещениями, подземный паркинг на 108 парковочных боксов по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Члены правления: Буданов Д.А. (собственник кв. 39), Рыжиков А.А. (собственник кв.44), Сараев Д.О. (собственник кв. 15), Насонов А.А. (собственник кв. 4), Шульгин Б.А. (собственник кв.102), Сай Р.В. (собственник кв. 67), Шершон Л.В. (собственник кв. 77). Члены правления в 2019 году избраны решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 15.03.2019 г.).

Председатель ТСЖ: Шершон Любовь Владимировна (Протокол об избрании № 1-п от 16.03.2019).

Бухгалтер ТСЖ: Лабунская Татьяна Борисовна (по Договору об оказании бухгалтерских услуг № 01-2018 от 15.03.2018 г.)

Ревизионная комиссия ТСЖ избрана решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 15.03.2019).

Цель проверки: представление результатов деятельности правления ТСЖ на отчетном годовом собрании членов ТСЖ.

В ходе ревизии были использованы банковские выписки, были проверены документы по расчетам с поставщиками (договоры, акты выполненных работ), кадровые документы, ведомости начислений заработной платы, авансовые отчеты, начисления по лицевым счетам, смета на 2019 год, отчет об исполнении сметы за 2019 год, план работ на 2019 год, отчет о выполнении плана работ на 2019 год.

В ходе ревизии установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами Налогового кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правил № 354, Правил № 491, Закона «О бухгалтерском учете», Положений о бухгалтерском учете (ПБУ), Постановления № 331 от 27.03.2018 г. и иных законодательных и нормативных актов.

## 2. Анализ движения денежных средств

При проверке были использованы электронные выписки банка.

За период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. операции с денежными средствами осуществлялись только в безналичной форме. Действующий расчетный счет ТСЖ «Попова,33а» № 40703810700160000238 в ПАО Банк «Зенит»; расчеты с собственниками помещений и с контрагентами в наличной денежной форме не осуществлялись.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2019 г. составлял 196 273,49 руб.

За период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Дебет 15 248 954, 79 руб.

Кредит 15 216 716,54 руб.

Остаток на 01.01.2020 г. составил 164 035, 24 руб.

**За отчетный период на расчетный счет ТСЖ поступило 15, 2 млн. руб, из них:**

- 1) на целевые взносы – 7,7 млн. руб., в том числе на содержание жилья - 6,03 млн. руб.; на домофон – 61,1 тыс. руб.; на охрану – 1;64 млн. руб.;
- 2) доходы от размещения оборудования провайдеров – 56,0 тыс.руб.

**Перечислено за коммунальные услуги**

Назначение	Сумма
Водоканал	
Энергосбыт	343 633,88
Теплоснабжающая организация (без учета выплат по Исполнительным листам)	2 269 693,05
Вывоз мусора	2 997 460,76
<b>Всего</b>	<b>345 161,93</b>
	<b>5 955 949,62</b>

**4. Работа с должниками**

В отчетном периоде динамика платежей собственниками помещений за коммунальные услуги и содержание жилья была нестабильной. В среднем отношение Оплат к Начислениям составило 96%.



Правлением ТСЖ проведена работа по сокращению задолженности, в частности, заключены соглашения о погашении задолженности в количестве 7 штук, что сократило долгосрочную задолженность собственников жилых помещений на сумму 1,2 млн. руб. Остается непогашенной задолженность сроком свыше 12 месяцев (8 квартир) общей суммой 1,7 млн. руб. В адрес указанных должников направлены предсудебные претензии.

Одновременно с этим остается высоким показателем краткосрочной задолженности собственников жилых помещений сроком от 3 до 6 месяцев. Задолженность юридических лиц-собственников офисных помещений составила 1,7 млн. руб. Подано исковое заявление в суд.

	01.01.2019	01.01.2020	уменьшение/рост
Количество лицевого счетов с задолженностью от 3 до 6 месяцев	18	17	-1
Количество лицевого счетов с задолженностью от 6 до 12 месяцев	8	15	7
Количество лицевого счетов с задолженностью от 12 месяцев	17	10	-7

### **3. Кадровая политика**

За отчетный период расторгнут трудовой договор с 1-м работником (консьерж) на основании заявления работника об увольнении по собственному желанию. По состоянию на 31.12.2019 г. количество штатных работников составляет 4 человека, из которых:

1. Председатель правления ТСЖ
2. Уборщица
3. Уборщица
4. Дворник

Заработная плата штатным сотрудникам выплачивалась согласно штатному расписанию.

### **4. Выплаты по исполнительным листам**

- В отчетном периоде выплаты по исполнительным листам в адрес СТК (Свердловская теплоснабжающая компания) за период с 2012 г. по 2015 гг. составили 1,01 млн. рублей (остаток основной суммы долга и проценты). По состоянию на 31.12.2019 г. основной долг перед СТК за период 2012-2015 гг. погашен полностью;
- В отчетном периоде выплаты по исполнительным листам в адрес предыдущего председателя ТСЖ Вострикова С.М. и бывшего бухгалтера ТСЖ Каргапольцевой Э.Х. составили 155,8 тыс. рублей – истребованная заработная плата за март 2018 года и компенсация за неиспользованный отпуск.

### **5. Анализ исполнения сметы доходов-расходов за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.**

При ревизии были использованы следующие документы:

- отчет об исполнении сметы за 2019 год;
- смета доходов-расходов на 2019 г.;
- договоры с поставщиками, контрагентами;
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты выполненных работ/оказанных услуг;
- выписки банка.

Смета доходов-расходов на 2019 год утверждена на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 2 от 07.07.2018 г.).

Ставка за содержание жилья, согласно утвержденной смете на 2019 год, соблюдалась и составляла:

1. Для жилых и нежилых помещений (офисы):
  - 24,65 руб./кв.м. за период с 01.01.2019 г. по 01.04.2019 г.
  - 26,01 руб. за кв.м за период с 01.04.2019 г. по 31.12.2019 г.
2. Для паркомест:
  - 18,00 руб./кв.м. за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, утвержденных Постановлениями РЭК Свердловской области.

В отчетном периоде контрагенты оказывали услуги и осуществляли работы на основании заключенных договоров и в рамках сумм, установленных сметой на 2019 год. По результатам выполненных работ и оказанных услуг предоставлены соответствующие акты выполненных работ/оказанных услуг.

Вследствие безакцептных списаний по исполнительным листам, наличию задолженностей по договорам за предыдущие периоды (Лифтмонтаж, ЧОП, юридические услуги, ковровые покрытия), а также вследствие нестабильных показателей поступающих коммунальных платежей от собственников, наблюдается ежемесячный кассовый разрыв.

**Отчет об исполнении сметы доходов-расходов на 2019 год**

(руб.)

Статья расходов	Запланировано по смете	Фактически за отчетный период	Исполнение сметы (профицит/ - дефицит)
<b>1. ЦЕЛЕВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ И ДОХОДЫ</b>			
Взносы на содержание жилья	6 023 489,04	6 033 706,50	10 217,46
Доходы от сдачи в аренду МОП интернет-провайдерам	110 000,00	56 000,00	- 54 000,00
Домофон	63 000,00	61 144,83	- 1 855,17
Охрана территории (двор, паркинг)	1 910 000,00	1 643 938,17	- 266 061,83
<b>Всего целевых поступлений и доходов</b>	<b>8 106 489,04</b>	<b>7 794 789,50</b>	<b>- 309 844,37</b>

**2. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**Расходы по содержанию придомовой территории и мест общего пользования**

Статья расходов	Запланировано по смете	Фактически за отчетный период	Исполнение сметы
Инвентарь, инструменты, спецодежда, моющие средства	18 000,00	13 721,57	4 278,43
Приобретение песка для песочницы	3 700,00	3 700,00	0,00
Расходы на подготовку эскиз-проекта благоустройства придомовой территории	30 000,00	30 000,00	0,00
Дезинсекция, дератизация	95 040,00	79 200,00	15 840,00
Аккарицидная обработка придомовой территории	4 000,00	4 500,00	- 500,00
Расходы на аренду и чистку ковровых покрытий в подъездах	78 000,00	95 299,00	- 17 299,00 за счет аренды дополнительных ковров и выплаты долга за предыдущий период
Уборка и вывоз снега с придомовой территории	61 500,00	63 643,49	- 2 143,49 за счет увеличения вывезенного объема
Арендная плата за мусорные контейнеры	9 000,00	8 250,00	750,00
<b>Итого расходы на содержание придомовой территории и мест общего пользования</b>	<b>299 240,00</b>	<b>298 314,06</b>	<b>925,94</b>

**Расходы на текущий ремонт, содержание и обслуживание систем инженерно-технического обеспечения МКД**

Статья расходов	Запланировано по смете	Фактически за отчетный период	Исполнение сметы (профицит/ - дефицит)
Приобретение и установка энергосберегающих ламп с теплотатчиками в МОПах	19 200,00	0,00	19 200,00
Содержание и обслуживание узла учёта потребления тепловой энергии и горячей воды по договору с ИП Устинов	96 000,00	109 000,00	- 13 000,00 расходы на разборную прочистку теплообменников по договору № 15-06-2018У

аварийное и техническое обслуживание МКД, системы водоснабжения, системы электроснабжения (сантехник, плотник, инженер, электрик) по договору с ООО "Фаворит" – абонентская плата и плановые работы	1 077 108,97	994 971,29	82 136,71
Услуги круглосуточной диспетчерской службы в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 331 от 27.03.2018 г.	176 809,92	20 000,00	156 809,92 за счет заключения договора на новых условиях
Обслуживание насосов на ГВС и ХВС (чистка насосов, 8 шт.)	40 000,00	0,00	40 000,00 работы выполнены, счет выставлен в 2020 году
Содержание и ремонт лифтов МКД по договору с ООО "Лифтмонтаж"	564 480,00	459 904,00	104 576,00
Страхование лифтов	2 300,00	2 300,00	0,00
Техническое освидетельствование лифтов по договору с ИКЦ Ураллифт	18 018,00	18 018,00	0,00
<b>Итого расходы на текущий ремонт, энергосберегающие мероприятия, на содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения МКД</b>	<b>1 993 915,92</b>	<b>1 604 193,29</b>	<b>389 722,63</b>

#### Работы и услуги по содержанию иного общего имущества МКД

Статья расходов	Запланировано по смете	Фактически за отчетный период	Исполнение сметы (профицит/- дефицит)
Абонентское обслуживание распашных и подъемных ворот по договору с ООО "Аргус"	72 000,00	72 000,00	0,00
Сервисное обслуживание входных калиток, СКУД	21 060,00	21 060,00	0,00
Замена приводов на распашные ворота	51 660,00	0,00	51 660,00
Модернизация домофонной системы	53 720,00	0,00	53 720,00
Модернизация системы видеонаблюдения МКД (замена видеокамер, приобретение доп. камер)	225 818,00	140 000,00	85 818,00 камеры и работы оплачены не в полном объеме
Плата за сигнализацию, группа реагирования, пульт	17 400,00	72 700,00	- 55 300,00 за счет группы реагирования и платы за пульт
Абонентское обслуживание системы пожарной безопасности, материалы	230 400,00	187 771,00	42 629,00
<b>Итого расходы на содержание иного общего имущества МКД</b>	<b>672 058,00</b>	<b>493 531,00</b>	<b>178 527,00</b>

#### Расходы, связанные с обслуживанием жилищного фонда, управлением МКД

Статья расходов	Запланировано по смете	Фактически за отчетный период	Исполнение сметы (профицит/ - дефицит)
ФОТ без учета налоговых отчислений	1 550 798,01	1 619 564,35	- 68 766,34 за счет выплаты отпускных, расчета при увольнении
налоговые отчисления с з/п: 43,6% (НДФЛ, ПФР, ФСС, ОМС)	777 181,53	811 645,23	- 34 463,70

налоги УСН	9 092,00	9 092,00	0,00
услуги банка (ведение счетов, комиссия, онлайн услуги)	42 000,00	32 944,38	9 055,62
услуги бухгалтера	300 000,00	287 500,00	12 500,00
юридические услуги (абонентская плата, судебные издержки, госпошлины)	212 500,00	204 970,65	7 529,35
услуги паспортного стола	5 623,64	5 626,13	- 2,49
услуги мобильной связи	11 280,00	7 525,00	3 755,00
канцелярские товары	5 000,00	5 000,00	5 000,00
затраты на содержание оргтехники, заправка картриджей	5 000,00	5 390,00	- 390,00 за счет расходов на ремонт принтера
затраты на проведение собраний (рассылка бюллетеней, конверты, марки)	20 000,00	11 468,78	8 531,22
услуги по обслуживанию программы ГИС ЖКХ	24 000,00	23 900,00	100,00
услуги по обслуживанию программы 1С, лицензия	2 400,00	1 200,00	1 200,00
Тензор, Сбис (налоговые отчеты)	4 500,00	0,00	4 500,00
Октоника (интеграция с ГИС ЖКХ, Лицензия)	6 800,00	6 800,00	0,00
абонентская плата за программу Бонус квартплата	15 450,00	15 450,00	0,00
замена компьютера бухгалтера (системный блок)	25 000,00	25 000,00	0,00
Непредвиденные и дополнительные расходы, в т.ч:	111 000,00	462 448,64	- 351 448,64
Новогодний праздник, подарки		15 746,70	
Устранение щели в фасаде, утепление, ремонт подъездных дверей		23 604,00	
Зеркала в лифты		9 500,00	
Промывка канализации, телеинспекция		24 000,00	
Вазоны бетонные		4 900,00	
Ремонт вызывных домофонных панелей		10 599,00	
Материалы и ремонтные работы по договору с ООО Фаворит		374 098,94	
<b>Итого расходы, связанные с обслуживанием жилищного фонда, управлением МКД</b>	<b>3 167 625,18</b>	<b>3 550 525,16</b>	<b>- 382 899,98</b>
<b>Всего расходы на содержание общего имущества</b>	<b>6 132 839,10</b>	<b>5 946 563,51</b>	<b>186 275,59</b>
<b>Расходы по целевым взносам</b>			
<b>Статья расходов</b>	<b>Запланировано по смете</b>	<b>Фактически за отчетный период</b>	<b>Исполнение сметы (профицит / -дефицит)</b>
Охрана территории (двор, паркинг)	1 910 000,00	1 673 054,00	236 946,00
Домофон	63 000,00	61 144,83	1 855,17
<b>Итого расходы по целевым взносам</b>	<b>1 973 000,00</b>	<b>1 734 198,83</b>	<b>238 801,17</b>

Всего по смете (плановые расходы по смете – фактические расходы по смете)	8 105 839,10	7 680 762,34	425 076,76
Итого исполнение бюджета (фактические поступления по смете – фактические расходы по смете)		<b>ПРОФИТ</b>	+ 114 027,16

### Дополнительные и непредвиденные расходы вне сметы

Назначение	Сумма	Комментарии
Безакцептные списания по исполнительным листам на заработную плату бывшему председателю ТСЖ Вострикову С.М. и бывшему бухгалтеру ТСЖ Каргапольцевой Э.Х.	155 883,20	Списания на выплату компенсации за неиспользованный отпуск, на выплату заработной платы за март 2018 года
Безакцептные списания по исполнительным листам в пользу Свердловской теплоснабжающей компании (долги 2012-2015 гг)	1 009 266,57	По состоянию на 01.01.2020 г. основной долг погашен полностью
<b>Всего непредвиденных и дополнительных расходов</b>	<b>1 165 149,77</b>	

#### 4. Выводы ревизионной комиссии.

В результате проверки установлено:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась с соблюдением сметы доходов-расходов, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ. По результатам отчетного периода смета исполнена с профицитом в размере 114 тыс. руб. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ.
2. Увеличение расходов на техническое обслуживание произошло за счет расходов на материалы для проведения срочных ремонтных работ (внутренние водопроводные коммуникации, внешнюю канализацию, насосные установки, ремонтные работы по фасаду и работы, электотехнические работы и тд.). При выполнении работ по техническому и аварийному обслуживанию дома предъявляются документы, подтверждающие перечень выполненных работ (сметы, спецификации, расшифровки заявок), позволяющие идентифицировать перечень проведенных работ. Ежемесячные отчеты по результатам технического и аварийного обслуживания размещаются на сайте ТСЖ.
3. Профицит по статьям «энергосберегающим мероприятия, модернизация домофонного оборудования, приводы ворот» образовался в результате расходования денежных средств на срочные ремонтные работы (внутренние коммуникации, дренажная канализация, насосы, утепление фасада).
4. Правлением ТСЖ в отчетном периоде проведена работа с должниками, в результате чего сократилось количество должников с задолженностью свыше 12 месяцев (на 7 человек, на общую сумму 1,2 млн. руб.). Увеличилась задолженность сроком от 3 до 6 месяцев. В адрес должников направлены досудебные претензии. Подано исковое заявление на юридическое лицо-должника.
5. Усилить работу по увеличению собираемости коммунальных платежей от собственников (по скорости совершения платежей и объему) для сведения кассового разрыва к минимальным показателям.
6. Согласно действующему законодательству, на сайте ГИС ЖКХ и сайте ТСЖ размещается информация о площадях МКД, о начислениях и поступлениях за коммунальные услуги, основные договоры, финансовая отчетность.
7. В отчетном периоде погашен остаток суммы основного долга ТСЖ перед теплоснабжающей организацией ООО «Свердловская теплоснабжающая организация». Общая сумма выплаченной задолженности в течение 2018-2019 гг. (за 2012-2015 гг) составила 2,3 млн. рублей.
8. Правлением ТСЖ велась работа по контрольной сверке показаний ИПУ согласно действующему законодательству, сбору от жильцов паспортов и актов поверки ИПУ.
9. Расчеты с контрагентами осуществлялись только в безналичной форме и на основании заключенных договоров. Акты выполненных работ/оказанных услуг в наличии.
10. Оплата труда работникам осуществлялась на основании заключенных трудовых договоров, согласно утвержденному штатному расписанию. Штатная численность работников уменьшилась на 1 рабочую единицу на основании заявления об увольнении по собственному желанию. Кадровый учет ведется в соответствии с действующим законодательством. Перечисление налоговых отчислений осуществляется без нарушений.

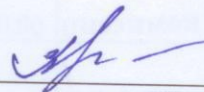
11. Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, установленных Постановлениями РЭК Свердловской области.

12. Ставка платы за содержание жилья соответствовала размеру, утвержденному решением собрания членов ТСЖ.

**Рекомендации и замечания ревизионной комиссии:**

1. Продолжить работу с должниками в досудебном и судебном порядке.
2. Продолжить работу по увеличению количества установленных жильцами ИПУ тепла.
3. Обеспечить проведение работ по модернизации оборудования (домофон, приводы, камеры) и энергосберегающих мероприятий, которые не были выполнены в отчетном периоде.
4. В судебном порядке истребовать у предыдущего председателя ТСЖ Вострикова С.М. всю документацию по управлению МКД (договоры, бухгалтерская отчетность, техническая документация и иные документы), а также возмещение причиненных ТСЖ убытков.

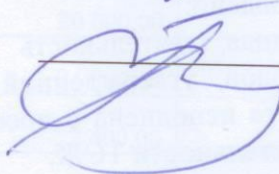
Член ревизионной комиссии



---

Кузюткина В.С.

Член ревизионной комиссии



---

Купин Н.П.