

Товарищество собственников жилья «Попова,33а»

620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д.33-а
ИНН/КПП 6658397317/665801001
ОГРН 1116658023470 расчетный счет 40703810700160000238 в «Екатеринбургский»
филиал ПАО «Банк Зенит» в г. Екатеринбург
к/сч 30101810765770000419 БИК 046577419
<https://popova33a.kvado.ru> e-mail: popova33aekat@gmail.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

**по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а»
за период с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года**

г. Екатеринбург

11 января 2022 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 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 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 01.01.2021 г. по 31.12.2021 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 ТСЖ избраны решением собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 13.02.2020 г.): Буданов Д.А. (кв. 39), Рыжаков А.А. (кв.44), Насонов А.А. (кв. 4), Шульгин Б.А. (кв.102), Сай Р.В. (кв. 67). Обязанности председателя Правления ТСЖ исполняла Шершон Л.В. (Протокол об избрании № 1-п от 14.02.2020 г).

Бухгалтер ТСЖ: Резцова Татьяна Николаевна (по Договору об оказании бухгалтерских услуг № 1/2019 от 15.12.2019 г.)

Ревизионная комиссия ТСЖ избрана решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 13.02.2020 г.).

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

В ходе ревизии были использованы банковские выписки, проверены документы по расчетам с поставщиками (договоры, акты выполненных работ), кадровые документы, ведомости начислений заработной платы, авансовые отчеты, начисления по лицевым счетам, смета на 2021 год, отчет об исполнении сметы за 2021 год, план работ на 2021 год, отчет о выполнении плана работ на 2021 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 банков ПАО Зенит и ПАО Сбербанк.

За период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. операции с денежными средствами осуществлялись только в безналичной форме.

Действующие счета ТСЖ «Попова,33а»:

1. р/счет № 40703810700160000238 в ПАО Банк «Зенит»;
2. р/счет № 40703810216540004657 в ПАО «Сбербанк» (договор от 06.02.2020 г.);
3. специальный р/счет № 40705810516540000061 в ПАО «Сбербанк» - для целей капремонта.

Движение денежных средств на расчетных счетах в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

Расчетный счет

Входящее сальдо на 01.01.2021 г. составило 132 588,70 руб.

Дебет 17 687 256, 15 руб.

Кредит 17 496 644, 88 руб.

Остаток на 01.01.2022 г. составил 323 199,97 руб.

Движение денежных средств на расчетном счете в ПАО Банк «Зенит» за отчетный период:

Входящее сальдо на 01.01.2021 г. составило 21 837, 48 руб.

Дебет 1 164 826,25 руб.

Кредит 1 163 454,06 руб.

Исходящий остаток на 01.01.2022 г. составил 23 209,67 руб.

Расходы осуществлены в рамках уставной деятельности ТСЖ «Попова,33а». Отчёт об исполнении сметы прилагается.

Движение денежных средств на специальном счете для целей капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

На спецсчет 21.08.2020 г. переведены денежные средства из Регионального фонда содействия капитальному ремонту Свердловской области. В 2021 году бухгалтером ТСЖ осуществлено начисление задолженности по лицевым счетам собственников паркомест в подземном паркинге за 3 предыдущих календарных года, согласно действующему законодательству.

Расходные операции по спецсчету для целей капремонта в отчетном периоде производились согласно сметам, утвержденным решением общего собрания собственников МКД (Протокол № 5 от 25.12.2020 г., Протокол № 2 от 15.05.2021 г.) – капитальный ремонт систем водоснабжения ХВС и ГВС, капитальный ремонт стены подземного паркинга, являющейся частью фундамента дома.

Входящее сальдо на 01.01.2021 г. составило 7 133 190, 12 руб.

Дебет 3 564 003, 47 руб.

Кредит 4 421 569, 19 руб.

Остаток на 01.01.2022 г. составил 6 275 624, 40 руб.

За отчетный период на расчетные счета ТСЖ поступило 18,8 млн. руб. (без учета поступлений на спецсчет), из них:

- 1) на целевые взносы – 9,14 млн. руб., в том числе на содержание жилья - 7,1 млн. руб.; на охрану – 2,04 млн. руб.;
- 2) доходы от размещения оборудования провайдеров– 114,0 тыс.руб.

Перечислено ресурсоснабжающим организациям за потребленные ресурсы

руб.

Назначение	Сумма
Водоканал	415 767,97
Энергосбыт	2 757 651,43

Теплоснабжающая организация	3 940 722,31
Вывоз мусора	491 332,15
Всего	7 605 473,86

По состоянию на 31.12.2021 года за потребленные ресурсы отсутствует долгосрочная задолженность.

4. Динамика поступлений от собственников и оплат в отчетном периоде по статье коммунальные услуги, содержание жилья, охрана и видеонаблюдение, капитальный ремонт

	Начислено	Оплачено	Доля оплат
Жилые и офисные помещения	16,2	16,8	103,7%
Паркоместа	1,6	1,4	87,5%
Капитальный ремонт	2,2	3,4	154,5%

млн. руб

За отчетный период собственниками с задолженностью более 12 месяцев сокращена перечислены на счет ТСЖ денежные средства в счет погашения задолженности на сумму 1,4 млн. руб. Остаток общей суммы задолженности сроком от 12 месяцев составляет 3,2 млн. руб.

Выплаты осуществляются на основании Исполнительных листов либо подписанных Соглашений о погашении между ТСЖ и собственниками.

6. Кадровая политика

В отчетном периоде количество штатных работников составляло 4 человека, из которых:

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

Заработная плата штатным сотрудникам выплачивалась согласно штатному расписанию.

7. Анализ исполнения сметы доходов-расходов за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

7.1. Пояснения к отчету об исполнении Сметы доходов-расходов в 2021 году

При ревизии были использованы следующие документы:

- отчет о движении денежных средств в 2021 году (прилагается);
- отчет об исполнении сметы в 2021 году (прилагается);
- смета доходов-расходов на 2021 г. ;
- договоры с поставщиками, контрагентами;
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты выполненных работ/оказанных услуг;
- выписки банка.

Смета доходов-расходов на 2021 год утверждена на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 12.05.2021 г.). Ставка за содержание жилья, согласно утвержденной смете на 2021 год, соблюдалась и составляла:

Для жилых и нежилых помещений (офисы): 27,90 руб. за кв.м.

Для паркомест: 18,00 руб./кв.м.

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

В отчётном периоде расходы осуществлялись согласно утвержденной сметы. Превышение расходов в целом по смете на 119 381,90 тыс. рублей произошло вследствие непредвиденных и дополнительных расходов, а также вследствие повышения стоимости материалов и работ от 10 до 20% от отголосованной стоимости. Все расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ и их целевое назначение подтверждается актами выполненных работ, накладными и договорами с контрагентами.

Основное увеличение расходов произошло по следующим статьям:

- Ремонт перехода в паркинг – вследствие удорожания материалов и увеличения расхода материала на реконструкцию спуска.
- Ремонтные работы и материалы по внеплановым и аварийным ремонтам домофонной системы и механизмов ворот
- Ремонтные и аварийные работы системы пожаротушения и дымоудаления
- Комиссия банка с платежей собственников за коммунальные услуги и капремонт и комиссия за ведение расчетного счета
- ФОТ и налоги – за счёт выплаты отпускных сотрудникам

Поступления от собственников возросли за счет погашения задолженности, чему содействовали судебные иски от ТСЖ.

Собираемость денежных средств в счет платы за коммунальные услуги и содержание жилья, а также капитальный ремонт выросла до 103,7% и 154% соответственно, что позволило исключить кассовый разрыв к концу отчетного периода.

Задолженность ТСЖ за предыдущие периоды перед ресурсоснабжающими организациями отсутствует по состоянию на 31.12.2021 года.

7.2. Капитальный ремонт

Начисление взносов на капитальный ремонт осуществлялось с соблюдением установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области, а именно: 10,11 руб. за 1 кв.м общей площади (Постановление Правительства Свердловской области от 20.08.2020 № 556-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2021 - 2023 годы").

В отчётном периоде произведён капитальный ремонт:

- Инженерных сетей МКД – заменены трубы водопровода ХВС/ГВС на пропиленовые - в МОПах, на техэтажах, прилифтовых холлах, в подвальных помещениях и ИТП. Установлена дополнительная насосная станция, смонтированы гребёнки.
- Стены подземного паркинга, являющейся частью фундамента МКД.

Работы по капитальному ремонту произведены в рамках утвержденных собственниками МКД смет и на основании заключенных договоров (Протокол № 5 от 25.12.2020 г., Протокол № 2 от 15.05.2021 г.). Акты выполненных работ имеются в наличии.

Расходы на капитальный ремонт составили в целом 4,4 млн. рублей.

В отчетном периоде контрагенты оказывали услуги и осуществляли работы на основании заключенных договоров. Перечень работ соответствовал Плану работ на 2021 год, утвержденному решением собрания собственников, а также требованиям законодательства в части правил управления многоквартирными домами. Целевое использование средств подтверждается актами выполненных работ и оказанных услуг.

Значительный рост стоимости материалов и услуг привёл к непредвиденному увеличению расходов на ремонтные и аварийные работы и переносу части запланированных работ на 2022 год.

8. Выводы ревизионной комиссии.

В результате проверки установлено:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась в соответствии со сметой доходов-расходов, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ «Попова,33а» (Протокол № 1/О от 12.05.2021 г.) и уставной деятельностью ТСЖ. Дополнительные и непредвиденные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ.

2. В отчетном периоде проведена работа с должниками, что увеличило поступление денежных средств на расчетные счета ТСЖ и привело к отсутствию кассового разрыва к концу отчетного периода.

3. Осуществлено начисление собственникам задолженности за капитальный ремонт подземного паркинга за предыдущие 3 календарных года. Обеспечено увеличение собираемости взносов на капитальный ремонт.

4. Увеличение расходов, в основном, произошло за счет внеплановых аварийных работ, а также увеличения стоимости материалов на проведение плановых ремонтных работ. В условиях роста рыночных цен на строительные материалы и комплектующие и для соблюдения утвержденной сметы часть запланированных работ перенесена на 2022 год. При выполнении работ по техническому и аварийному обслуживанию дома имеются документы, подтверждающие перечень выполненных работ (сметы, спецификации, расшифровки заявок, акты), позволяющие идентифицировать перечень проведенных работ. Ежемесячные отчеты по результатам технического и аварийного обслуживания размещаются на сайте ТСЖ.

5. 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, ведется работа с обращениями граждан и запросами государственных служб и органов.

6. Расчеты с контрагентами осуществлялись только в безналичной форме и на основании заключенных договоров. Акты выполненных работ/оказанных услуг в наличии.

7. Оплата труда работникам осуществлялась на основании заключенных трудовых договоров, согласно утвержденному штатному расписанию. Кадровый учет ведется в соответствии с действующим законодательством. Перечисление налоговых отчислений осуществляется без нарушений, задолженности по налоговым платежам нет. Превышение сметы по статьям ФОТ и Налоговые отчисления возникло за счёт выплаты отпускных штатным сотрудникам и налоговым отчислениям с отпускных.

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

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

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Продолжить работу с должниками для роста собираемости коммунальных платежей от собственников.
2. Продолжить работу по увеличению количества установленных жильцами ИПУ нового поколения для своевременной передачи показаний в ТСЖ и корректного учета ресурсов.
3. Обеспечить контрольную сверку показаний ИПУ не менее 2-х раз в год.
4. При составлении сметы на 2022 год принять во внимание текущий уровень инфляции и возможный рост цен на материалы и работы.

Члены ревизионной комиссии:

/Купин Н.П.

/Кузюткина В.С.