

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ **О финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы»** **за 2021 год.**

Г. Челябинск

11 февраля 2022 года.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Смирнова Л.В., члены комиссии Грачев Денис Петрович, Шевченко Татьяна Александровна провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы» за период с 01 января по 31 декабря 2021 года.

Проверка проводилась на выборочной основе.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Дворянева Марина Николаевна (протокол от 15.04.2020 г.). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол б/н от 15.04.2020 года) Прохорова Наталья Глебовна, Найдина Юлия Валерьевна, Власова Любовь Викторовна, Ермакова Вера Ивановна. Обязанности управляющего ТСЖ были возложены на Бенц Ирину Алексеевну (приказ № 4 от 04.05.2021 г.).

С 01 марта 2008 года бухгалтерское обслуживание ТСЖ поручено аудиторской фирме «ПРАЙВЭТ».

Всего за 2021 год проведено 16 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение отчета Правления ТСЖ, выполнения плана текущего ремонта за 2020 год, штатного расписания.
2. Использование ремонтного фонда, утверждение сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений МКД.
3. Подготовка к отчетно-выборному собранию.
4. Итоги заочного собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД.
5. Подведение итогов финансово-экономической деятельности ТСЖ за 2020 год.
6. Внесение изменений в штатное расписание, в прейскуранты по оказанию услуг.
7. О выплате вознаграждения членам ревизионной комиссии за проведение проверки за 2020 год.
8. О ходе ремонта фасадов № 3,4.
9. О перерасчете за потребленные коммунальные услуги.
10. О готовности к эксплуатации оборудования в отопительный сезон 2021-2022 годов жилого дома. Утверждение актов к паспорту готовности.
11. Об установке полусфер перед входом в Правление ТСЖ и детской спортивной школы дзюдо.
12. О ремонте входной группы технического подвала и бетонировании площадки для контейнеров сбора мусора.
13. Об отмене льгот при оплате за содержание и ремонт МКД, для лиц, уволившихся с работы в ТСЖ.
14. О санитарной обрезке деревьев на придомной территории.
15. Об итогах работы по подготовке жилого фонда к эксплуатации в зимний период.

16. Рассмотрение актов по итогам осеннего осмотра общего имущества МКД.
17. Об оплате за потребленную энергию на отопление за сентябрь 2021 года собственниками помещений МКД.
18. Ожидаемое выполнение сметы доходов и расходов за 2021 год, отчет о финансовой деятельности за 10 месяцев 2021 года.
19. Об организации новогоднего праздника для детей (до 14 лет).
20. О выполнении годового плана текущего ремонта за 2021 год.
21. О перерасчете за потребляемые коммунальные ресурсы в 2021 году.
22. Организация дежурства сотрудников ТСЖ в новогодние праздники в целях предотвращения случаев возникновения чрезвычайных ситуаций.
23. О выделении денежных средств из резервного фонда на поздравления с Новым годом работников ТСЖ, членов правления, контрагентов, юбиляра Прохоровой Н.Г.
24. О выплате разового вознаграждения членам Правления по итогам работы за 2020 год, согласно решения общего собрания членов ТСЖ от 15.04.2020 года.
25. О премировании трудового коллектива ТСЖ по итогам работы за 2021 год.
26. О выплате вознаграждения управляющей Бенц И.А. по условиям трудового контракта за 2021 год.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице.

№ п/п	Показатели	начислено (рубли)	перечислено (рубли)
1.	Начислено жильцам	7 663 527,69	
	в т.ч. на содержание и ремонт	3 145 144,89	
	. коммунальные услуги	4 471 455,88	
	Пени начисленные	46 926,92	
	капремонт	935 802,12	
2.	Оплачено жильцами		7 662 583,69
	в т.ч. за содержание и ремонт		4 273 040,31
	коммунальные услуги		3 342 616,46
	пени оплаченные		46 926,92
	капремонт		906 128,42
	Пени по капремонту	33 653,86	33 653,86
3.	Начислено за нежилые помещения	2 356 635,10	
	В т.ч. на капремонт	544 338,72	
	Содержание и ремонт	1 812 296,38	
4.	Оплачено за нежилые помещения		2 412 198,91
	В т.ч. содержание и ремонт		1 867 138,23
	За капремонт		545 060,68
5.	Прочие поступления на р/счет		1989,73
6.	Прочие поступления на счет капремонта		50664,84
7.	Перечислено налогов и сборов		743 372
8.	Перечислено за услуги в ресурсоснабжающие организации		3 419 640,29
9.	Получены наличные на зарплату и хознужды		1 907 243,53
10.	Перечислена зарплата		771 934,17
11.	Перечислено прочим организациям		1 456 841,51
12.	Прочие расходы (комиссия банков и др.)		141 031,52
13.	Перечислено на депозит		10 400 000
14.	Возвращено с депозита		10 100 000

	Итого поступлений: на расчетный счет на спецсчет капитального ремонта остаток на 01.01.2021 по р/с остаток на депозитном счете по капремонту		19 628 552,42
			1 461 716,17
			604 828,62
			1 000 000
			476 261,66
	Итого расходов: с расчетного счета со спецсчета по капитальному ремонту		19 486 786,20
			1 887 844,07
	Остаток по р/счету на 01.01.2022 года Остаток на депозитном счете Остаток на счете капремонта		746 594,84
			1 300 000
			50 133,76

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2021 году, с учетом задолженности на 01.01.2021, составила 7 662 583,69 рубля. Оплачено меньше чем начислено на 944 рубля, это свидетельствует о своевременной, в основном, оплате оказанных жилищных услуг. Текущая задолженность составила по состоянию на 01.01.2022 года 705 817,18 рублей, по капремонту – 95 753,78 рубля. В тоже время ряд квартир не оплачивают услуги в полном объеме и имеют большую задолженность, по состоянию на 01.01.2022 года наибольшая задолженность имеется по квартирам № 6, 16, 46, 57, 95, арендатор ООО «Метро».

В соответствии со статьей 153 ЖК собственники помещений обязаны вносить плату за помещение и коммунальные услуги. «Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги» (п.11 ст.155 ЖК РФ).

В 2021 году поступило средств на капитальный ремонт 1 494 285,53 рублей, израсходовано 2 085 366 рублей, в том числе за счет остатка предыдущего года, на ремонт дворового фасада, сметой предусмотрено 2200 тысяч рублей.

По состоянию на 01.01.2022 года остаток средств на капитальный ремонт составляет 147 420,74 рублей, в том числе на спецсчете 50 133,76 рубль.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной правлением ТСЖ и тарифов, утвержденных администрацией города. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями и показаний счетчиков.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Челябинской городской Думы.

С 01.01.2021 установлен тариф за содержание жилого помещения 24,41 рубля. Тарифы на коммунальные услуги действовали с 01.07.2020 года, были изменены с 01.07.2021 года. Кроме того, в соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 30.11.2020 года № 627-П действует тариф 8,6 рублей с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

Штатное расписание на 2021 год утверждено приказом № 1 от 25.01.2021 года, с количеством штатных единиц 10, 2, с ежемесячным фондом оплаты труда 201 825 рублей. Таким образом, годовой фонд оплаты труда утвержден в сумме 2 421 900 рублей. Фактически начислено по окладам 2 311 255 рублей. Кроме того, начислено премий по итогам года 214 500 рублей за счет средств резервного фонда. Выплачена компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении работников 94 643,64 рубля, по договорам подряда 151 800 рублей, отпускные 164 467 рублей. Сметой предусмотрено средств на

оплату труда с отчислениями 3100 тысяч рублей, а всего начислено на оплату труда, с отчислениями 2 837 614 рублей, т.е. меньше чем предусмотрено сметой на 262 386 рублей.

Уставом ТСЖ предусмотрено создание резервного фонда за счет доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности. В 2021 год направлено в резервный фонд 703 063 рубля. За счет полученной экономии по решению правления от 14.12.2020 в декабре был сделан перерасчет платы по жилым помещениям, в том числе перерасчет за тепловую энергию из расчета 40 рублей за 1 кв.м. Общая сумма перерасчета 476 480,98 рублей.

В декабре 2021 года по решению правления от 29.11.2021 г. выплачено годовая премия работникам ТСЖ 183 300 рублей, вознаграждение членам правления 27 000 рублей. Производилось поощрение работников ТСЖ в связи с юбилейными датами. В смете использование средств резервного фонда предусмотрено в размере 450 тысяч рублей. Фактически израсходовано 386 728 рублей. По состоянию на 01 января 2022 году остаток средств нераспределенной прибыли ТСЖ составил 845 023 рубля, резервного фонда 1 461 843 рубля.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 15.04.2020 года, приказа б/н от 15.03.2021 года членам ревизионной комиссии единовременно начислено и выплачено 0,2 МРОТ, председателю ревизионной комиссии – 1,2 МРОТ, всего начислено и выплачено 20 470 рублей.

Начислено от ФОТ в пенсионный фонд – 653 785,31 рубля, в ФСС – 81 778,60 рублей, ФОМС – 151 559,32 рубля, страхование от несчастных случаев – 5 639,93 рублей.

Сметой предусмотрены расходы на содержание и ремонт многоквартирного дома в сумме 5 770 тысяч рублей. Фактически расходы за год составили 4 797 501,68 рублей. Таким образом, ТСЖ ориентируется и работает в пределах средств, предусмотренных сметой. В соответствии с ч.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. При этом энергоснабжение осуществляется на основе договорных отношений каждого собственника непосредственно с ООО «Уралэнергосбыт». Остальные коммунальные услуги предоставляются на основе договоров ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями. На основе этих договоров ТСЖ производит расчеты с вышеназванными организациями за поданные в дом коммунальные ресурсы (воду, тепловую энергию) в соответствии с выставленными счетами. Все отношения в вопросе коммунальных услуг построены так, что ТСЖ является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы. Таким образом, разница между суммами, уплаченными ресурсоснабжающим организациям, и, полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, должна ежегодно пересчитываться в соответствии с абз.2 п.7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. Всего за 2021 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 4 471 455,88 рублей. Перерасчет сделан за декабрь 2021 г. Сумма перерасчета 476 480,9 рублей.

Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов: МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» предъявило счетов на 700 212,81 рублей, перечислено – 732 104,67 рубля (с учетом задолженности на 01.01.2021г.), «Союзлифтмонтаж» предъявил счетов на 177 996,40 рублей, перечислено – 177 996,40 рублей, ООО «Центр коммунального сервиса» – предъявлено 305 628,54 рублей, перечислено 305 628,54 рублей. АО «Урало-Сибирская Теплоэнергетическая Компания - Челябинск» предъявлено 2 336 775,11 рублей, перечислено 2 381 907,08 рублей. Кроме того, перечислено: ООО «Аква-Техно» 321 194,59 рубля за проведение текущего ремонта, ООО «Инкотек» 2 223 894,38 рублей за проведение капитального и текущего ремонтов, ООО «ПРАЙВЭТ» 246 600 рублей, за бухгалтерское обслуживание и др.

Бухгалтерский учет в ТСЖ осуществляется с применением компьютерной программы «Управдом». Налогообложение – по упрощенной системе с объектом налогообложения «доходы» минус «расходы». В налоговую базу включаются платежи, полученные от граждан за оказанные услуги по содержанию дома, а также средства, полученные от нежилых помещений. За 2021 год налоговая база составила 549 280 рублей, начислен единый налог, 60 065 рублей – 1% от полученных доходов (6 006 500 рублей), перечислено за 9 месяцев 79 200 рублей, следует к доплате за 4-ый квартал 37 018 рублей.

Учетная политика по ТСЖ для целей бухгалтерского и налогового учета на 2021 разработана. Рабочий план счетов утвержден.

По ведению учета кассовых операций и расчетов с банком замечаний нет. На 2021 год лимит кассы не установлен, остатков в кассе не было.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд, всего за 2021 год на эти цели израсходовано 126 701,28 рубль. Списание материалов производится по актам, подписанным членами комиссии, председателем правления и управляющей.

Учет расчетов с поставщиками осуществляется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». По состоянию на 01.01.2021 дебиторская задолженность по счету составляла 1409,09 рублей, кредиторская – отсутствовала. На 31.12.2021 года дебиторская задолженность отсутствует, кредиторская составляет 224 509,86 рублей.

Платежи, поступившие от жильцов и от нежилых помещений распределяются по счетам 62 «расчеты с покупателями и заказчиками» и 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». На счете 62 учитываются платежи за обслуживание жилья, уборку двора, уборку подъезда, мусоропровод. Платежи за холодное и горячее водоснабжение, отопление, лифт, вывоз ТБО учитываются на счете 76. Здесь же осуществляется учет расчетов с ресурсоснабжающими организациями. В ТСЖ создан резервный фонд за счет экономии по ресурсам. Имущества на балансе ТСЖ нет.

По состоянию на 01.01.2022 года числится дебиторская задолженность по счету 62 «расчеты с покупателями и заказчиками» 234 376,44 рублей, кредиторская – отсутствует. По счету 76.1 «расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» по состоянию на 01.01.2022 года числится кредиторская задолженность - 305 138,44 рублей. Вся задолженность реальная.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 5-х листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Приложение:

1. смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений на 2021 год.

Председатель комиссии

Члены комиссии:



Смирнова Л.В.

Грачев Д.П.

Шевченко Т.А.