

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы»
за 2023 год.

Г. Челябинск

16 февраля 2024 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 2023 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 14.04.202 г.). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол б/н от 15.04.2020 года) Быкова Елена Николаевна, Найдина Юлия Валерьевна, Власова Любовь Викторовна, Ермакова Вера Ивановна. Обязанности управляющего ТСЖ были возложены на Бенц Ирину Алексеевну (приказ № 10 от 01.06.2022 г.).

С 01 марта 2008 года бухгалтерское обслуживание ТСЖ осуществляется ООО аудиторской фирмой «ПРАЙВЭТ».

Всего за 2023 год проведено 15 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение отчета Правления ТСЖ за 2022 год.
2. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2023 год.
3. Ознакомление с отчетом ревизионной комиссии за 2022 год.
4. Подготовка к отчетно-выборному собранию.
5. Итоги заочного собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД.
6. О выполнении сметы доходов и расходов за 2022 год.
7. Внесение изменений в штатное расписание на 2023 год с 01.04.2023 года.
8. Капитальный ремонт главного фасада МКД с 15 мая 2023 года.
9. Рассмотрение вопроса замены системы отопления на чердаке 1-го и 2-го подъездов.
10. О выполнении годового плана текущего ремонта общедомового имущества МКД.
11. Рассмотрение отчета о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД.
12. Перерасчет за потребляемую тепловую энергию в период отопительного сезона, за потребленные коммунальные услуги.
13. Рассматривались другие вопросы, связанные с деятельностью ТСЖ. Всего рассмотрено 38 вопросов.

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

№ п/п (рубль)	Показатели	начислено (рубль)	перечислено
1.	Начислено жильцам	8 580 473	
	в т.ч. на содержание и ремонт коммунальные услуги	3523089,71	
	Пени начисленные	5004756,48	
	капремонт	87 095,28	
		1 225 616,1	
2.	Оплачено жильцами		8 406 755,06
	в т.ч. за содержание и ремонт коммунальные услуги		3 187 823,84
	пени оплаченные		4 537 312,73
	капремонт		69740,52
	Пени по капремонту	8089,06	1 211 135,6
			5424,71
3.	Начислено за нежилые помещения	2 009 243,79	
	В т.ч. на капремонт	639 281,52	
	Содержание и ремонт	1 873 680,52	
4.	Оплачено за нежилые помещения		2 010 622,43
	В т.ч. содержание и ремонт		1 896 244,07
	За капремонт		703 658,25
5.	Прочие поступления на р/счет		79894,8
6.	Прочие поступления на счет капремонта		26 161,71
7.	Возвращено с депозита		14 000 000
	Итого поступило на р/счет:		24 497 272,29
	Итого поступило на счет капремонта:		1 940 955,56
8.	Перечислено налогов и сборов		1 470 188
9.	Перечислено за услуги в ресурсоснабжающие организации		6 021 547,73
10.	Получены наличные на зарплату и хозяйды		1 950 567,61
11.	Перечислена зарплата		1 018 790,90
12.	Перечислено прочим организациям		128 610,04
13.	Прочие расходы (комиссия банков и др.)		38 766,4
	Перечислено за капремонт со счета капремонта		2 684 159
	Прочие расходы по счету капремонта		18942,9
14.	Перечислено на депозит		13 900 000
	остаток на 01.01.2023 по р/с		832 404,9
	остаток на депозитном счете		1 600 000
	по капремонту		859 348,73
	Итого расходов: с расчетного счета со спецсчета по капитальному ремонту		24 528 470,25
	Остаток по р/счету на 01.01.2024 года		2 703 101,9
	Остаток на депозитном счете		801 206,94
	Остаток на счете капремонта		1 500 000
			97 202,39

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2023 году, с учетом задолженности на 01.01.2023, составила 8 404 788,4 рублей. Оплачено меньше чем начислено на 175 684,6 рубля (2%), это свидетельствует о своевременной, в основном, оплате оказанных жилищных услуг. Текущая задолженность составила по состоянию на 01.01.2024 года 926 560,5 рублей, по капремонту – 119 141,03 рубля. В тоже время ряд квартир систематически не оплачивают услуги в полном объеме и имеют большую задолженность. По состоянию на 01.01.2024 года наибольшая задолженность имеется по квартирам № 57, 95. На заседаниях правления ТСЖ регулярно рассматриваются вопросы по работе с должниками.

За прошедший год руководством ТСЖ оформлено 8 исковых заявлений в суд на взыскание задолженности по коммунальным платежам. По трем искам задолженность полностью погашена собственниками, пять исков находятся в работе на рассмотрении в судах.

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 2023 году начислено средств на капитальный ремонт 1 960 192,3 рублей, израсходовано 2 934 159 рублей на окончание ремонта фасада дома. Сметой предусмотрено 2300 тысяч рублей. . В связи с тем, что за 2022г. цены на строительные материалы и расценки на строительные работы выросли почти на 100%, капитальный ремонт фасада дома №1(главный фасад) по решению правления ТСЖ был перенесен на 2023г.

По состоянию на 01.01.2024 года остаток средств на капитальный ремонт составляет 260 964,41 рубль, в том числе на спецсчете 97 202,39 рублей.

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 общим собранием собственников 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 01.07.2022 года действует тариф на коммунальные услуги 27,41. В соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 27.12.2022 года № 767-П действует тариф 11,2 рублей с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

Сметой предусмотрены расходы на содержание и ремонт многоквартирного дома в сумме 2 150 тысяч рублей, начислено 3 523 090 рублей. Фактически расходы за год составили 4 754 201,09 рубля, в том числе за счет резервного фонда 635 490 рублей.. В течение года была сделана работа: ремонт системы отопления, ремонт лифтов, ремонт мусоросборочных помещений и др. 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 вышеуказанными 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 2023 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 5 004 756,48 рублей, в том числе за отопление 4180896 рублей. Перерасчет сделан в декабре и мае 2023 г. на сумму 606 057,11 рубль. По итогам года запланировано сделать дополнительно перерасчет в марте текущего года. Кроме того, по решению правления от 27.02.2023 года, часть средств направлена в резервный фонд на ремонт системы отопления в сумме 635 491 рубль.

Ресурсоснабжающими организациями предусмотрено счетов: МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» предъявило счетов на 950 288,16 рублей, перечислено – 964 800,84 рублей (с учетом задолженности на 01.01.2023г.), «Союзлифтомонтаж» предъявил счетов на 232 248 рублей, перечислено –232 128,13 рублей, ООО «Центр коммунального сервиса» – предъявлено 348 109,44 рублей, перечислено 377 403,9 рубль. АО «Урало-Сибирская Теплоэнергетическая Компания -Челябинск» предъявлено 2 475 247,5 рублей, перечислено 2 440 609,12 рублей. Кроме того, перечислено: ООО «Аквар-Техно» 756 780,51 рублей за проведение текущего ремонта, ООО «Инкотек» начислено 3 229 660,5 рублей, перечислено 2 979 660,5 рубль за проведение капитального и текущего ремонтов. ООО «ПРАЙВЭТ» - 252 000 рублей, за бухгалтерское обслуживание и др. Отсутствие задолженности свидетельствует о том, что ТСЖ своевременно оплачивает предъявленные счета.

Штатное расписание с 01 мая 2022 года утверждено приказом № 2 от 20.04.2022 года, с количеством штатных единиц 9,9, с ежемесячным фондом оплаты труда 220 340 рублей. Приказом № 1 от 31.03.2023 года внесены изменения в штатное расписание с 01 апреля 2023 года. Утверждено количество штатных единиц 8,9 с ежемесячным фондом оплаты труда 228942 рубль. Таким образом, годовой фонд оплаты труда для управления и обслуживающего персонала утвержден в сумме 2 669 886 рублей. Фактически начисленный по окладам 2 552 523 рублей, выплачен компенсация за неиспользованный отпуск и отпускные в сумме 278772 рубль, всего начислено 2 831 295 рублей т.е. больше чем предусмотрено по штатному расписанию на 161 409 рублей.

Начислено от ФОТ в ЕСВ 983 222,39 рубль, страхование от несчастных случаев – 6 302,99 рубль. Всего затраты на оплату труда и взносы в страховые фонды за год составили 3 732 тысячи рублей, по смете – 3 900 тысяч рублей.

Уставом ТСЖ предусмотрено создание резервного фонда за счет доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности. В 2023 год направлено в резервный фонд 534 601 рубль (приказ от 21.02.2023) и 635 тысяч рублей. За счет созданного резерва по решению правления ТСЖ осуществляется премирование сотрудников ТСЖ, поздравления с праздниками и с юбилейными датами, всего на эти цели израсходовано 461 652,73 рубль, по смете предусмотрено 500 тысяч рублей, и ремонт системы отопления – 635 491 рубль, по смете 635 тысяч рублей.

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. Налоговая база за год составила 17967 рублей, исчисленный налог в сумме 1258 рублей меньше исчисленного по минимальной ставке 1% с суммы доходов, в связи с этим в бюджет был перечислен минимальный налог в сумме 66515 рублей. (6651526х1%). За 9 месяцев налог не перечислялся, так как были убытки. К доплате за 4-ый квартал следует 66 515 рублей.

Учет расчетов с поставщиками осуществляется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». По состоянию на 31.12.2023 дебиторская задолженность по счету отсутствовала, кредиторская задолженность составляла 259 389,04 рублей. По состоянию на 31.12.2023 года числится дебиторская задолженность по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» 217 863,42 рубль, кредиторская – отсутствует. По счету 71 «расчеты с подотчетными лицами» на 31.12.2023 числится дебиторская задолженность – 19632,67 рубль. За наличный расчет приобретались хозяйственные товары, производилась оплата почтовых расходов, телефонных разговоров, всего за год на эти цели было затрачено 115 599,3 рублей. Все расходы подтверждены чеками, составлены акты на их списание. По счету 76.1 «расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» по состоянию на 31.12.2023 года числится дебиторская задолженность - 13 813,27 рублей. По счету 76.5 дебиторская задолженность -1 022 506,76 рублей. По счету 76.9 – кредиторская задолженность 498 764,1 рубль. 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.

Рекомендации: Не допускать перерасхода фонда оплаты труда обслуживающего персонала, предусмотренного штатным расписанием.

Поручит Правлению разработать новое Положение о премировании сотрудников ТСЖ.

Настоящий отчет (на 5-ти 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 2023 год.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

Смирнова Л.В.

Грачев Д.П.

Шевченко Т.А.