

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за 2021 год

Председатель ревизионной комиссии: **Ермохина Н. А.**

Члены ревизионной комиссии: **Брагинский И. Л.**

Дата начала ревизии: 15 февраля 2022 года

Дата окончания ревизии: 21 февраля 2022 года

г. Тверь

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Ермохиной Н. А. и членом ревизионной комиссии Брагинским И.Л. (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 15 февраля 2022 года по 21 февраля 2022 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 19 февраля 2022 года по 21 февраля 2022 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции, согласия на обработку персональных данных;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые для составления отчета документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы оформлены должным образом и предоставлены в полном объеме;
2. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде;
3. Бухгалтерские документы хранятся в комнате правления ТСЖ, в отдельном шкафу, закрываемом на ключ.

1.3 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за отчетный период.

3. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на соответствие законодательству РФ.

4. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38»

5. Объекты ревизии:

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.

1.5 Органы управления ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2021 по 31 декабря 2021 г.

Председатель правления: Львович Ольга Владимировна

Члены правления:

1. Ковригин Сергей Васильевич
2. Лопин Георгий Александрович
3. Лабынин Алексей Сергеевич

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Ермохина Надежда Александровна

Член ревизионной комиссии: Брагинский И.Л.

Основание: протокол собрания №1 от 25.02.2021 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в «ТСЖ Скворцова-Степанова, 38» в период с 01.01.2021-31.12.2021 гг. возложена на бухгалтера ТСЖ: **Львович М. Г.**

2. Результаты ревизии

2.1 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление МРИ ФНС №12 по Тверской области б/н от 21.07.2014 г.).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2020 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

2.2 Анализ банковских операций

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» осуществляет свою деятельность, используя расчетный счет:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)- для ведения основной деятельности,
- ПАО «Сбербанк России» - для средств на капитальный ремонт.

Для проверки банковских операций ревизионной комиссии были представлены банковские выписки за весь период с 01.01.2021 по 31.12.2021 гг.

1. Денежные средства на счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 01.01.2021 г. составили:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) - **219 251,30** руб.
- ПАО «Сбербанк России» - **5 917 412,06** руб. (средства на капитальный ремонт).

2. Общее поступление денежных средств на счет ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. составило **1 838 569,87** руб., из них:

- взносы жильцов – **1 732 793,87** руб.;
- поступления от сторонних орг-ций – **104 096** руб.;
- возврат от поставщика – **1 680** руб.

3. Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ «Скворцова-Степанова,38» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 составил **1 795 535,24** руб.

4. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 31.12.2021 г. составил:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – **262 285,93** рублей.
- ПАО «Сбербанк России» - **7 085 335,77** рублей (средства на капитальный ремонт).

Сводная таблица банковских операций:

Таб. 1

Сальдо на 01.01.2021	219 251,30
Получено денежных средств всего	1 838 569,87
Израсходовано денежных средств всего	1 795 535,24
Остаток денежных средств всего на 31.12.21	262 285,93

2.3 Анализ кассовых операций

Для проверки кассовых операций были представлены: отчеты кассира, квитанции, приходные и расходные кассовые ордера и авансовые отчеты. Все документы были проверены сплошным порядком.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- 1) Денежные средства в кассу не приходовались.
- 2) Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2021 год составил 0 (ноль) руб.

2.4 Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы.

Анализ отчетности во внебюджетные фонды. Ведение кадрового учета.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

В настоящее время количество работников - соответствует штатному расписанию, действующему на 2021 год, с общим фондом оплаты труда (по смете) – **654 876** рублей в год.

Таб. 2

Должность	ФОТ (по смете) руб\год	ФОТ (начислено) руб\год
1 Председатель	144 000,00	144 000,00
2 Бухгалтер (догов. подряда)	168 000,00	164 000,00
3 Паспортист (догов. подряда)	41 400,00	41 400,00
4 Сантехник (догов. подряда)	84 000,00	80 500,00
5 Электрик (догов. подряда)	41 400,00	41 400,00
6 Дворник (догов. подряда)	114 000,00	114 675,00
7 Инженер (догов. подряда)	62 076,00	62 076,00
ИТОГО:	654 876,00	648 051,00
НДФЛ за декабрь	-	10 189,00
Всего за год:	654 876,00	658 240,00

- Общая сумма начисленной заработной платы составила – **658 240** руб.
- Общая сумма взносов (ПФР+ФСС), уплаченная в бюджет составила – **177 703,90** руб.

Для проверки представлены ведомости расчета заработной платы за период с января по декабрь 2021 года, штатное расписание, договора подряда, отчеты во внебюджетные фонды.

Проверка ведомостей расчета заработной платы показала, что начисленная заработная плата соответствует действующему штатному расписанию.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Задержки в выплате заработной платы и уплате взносов и налогов не выявлены.
2. Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 2021 года свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.
3. Задолженность по уплате налогов и взносов во внебюджетные фонды отсутствует.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

1. Информация по начислениям:

1.1 Начисленная сумма за 2021 год для помещений составила: **2 690 852,06** рублей (Два миллиона шестьсот девяносто тысяч восемьсот пятьдесят два рубля 06 копеек), в том числе:

- на содержание дома = 1 279 423,27 руб.;
- **капремонт = 942 977,53 руб.**;
- ОДН на электроэнергию = 231 637,04;
- на содержание дома, не предусмотренные сметой (ремонт асфальтового покрытия и уборка снега) = 236 814,22 руб.

1.2 Общее поступление денежных средств на счета ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. составило **1 838 569,87** (Один миллион восемьсот тридцать восемь тысяч пятьсот шестьдесят девять рублей 87 копеек).

1.3 Оплачено на 31 декабря 2021 года **1 795 535,24** (Один миллион семьсот девяносто пять тысяч пятьсот тридцать пять рублей 24 копейки):

- на содержание дома по смете = 1 330 527,27 руб.;
- на содержание дома, не предусмотренные сметой (ремонт асфальтового покрытия и уборка снега) = 220 040 руб.;
- расходы на ОДН электроэнергия = 231 111,97 руб.;
- расходы на ОДН отопление = 12 000,00 руб.;
- возврат ошибочно перечисленных денежных средств (ООО «ТОКС») = 1 856,00 руб.

2. Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2021 составил:
 - содержание дома = 35 010 руб.;
 - капремонт = 26 514 руб.
- на 01.01.2022 составил:
 - содержание дома = 14 095 руб.;
 - капремонт = 21 917 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ за 2021 год существенно сократился.
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Проводить мониторинг задолженности по платежам. По результатам мониторинга необходимо выявлять задолженности свыше трех месяцев.

2. Продолжать регулярно информировать жильцов и собственников об их задолженности (путем уведомления или помещая данные на информационных щитах), затем составление досудебного предложения, отключение электроэнергии согласно ФЗ-261, подача заявления в судебный орган. Большинство после получения досудебного письма оплачивают задолженность, так как не имеют желания доводить дела до суда. Для иногородних необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса.

2. 6 Анализ договорной деятельности

За отчетный период действовали постоянные договоры на поставку работ(услуг),
таблица 3:

Таб. 3

№ п/п	Организация	Вид обслуживания
1	ООО «Ваш лифт»	ТО лифта
2	ИП Соколов Е.А.	Уборка подъездов
3	ООО «Газпром газораспределение г. Тверь»	ТО газораспределительной подстанции
4	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

Поступления и начисления по договорам общего имущества, таблица 4:

Таб. 4

№ п/п	Название организации	Сумма за год (руб.)
Использование общего имущества		
Телефония/интернет/аренда		
1	ООО «Фаст Линк»	12000
2	АО «ЭР-Телеком»	14000
3	ООО "Наука-Связь"	15000
4	ПАО МТС	7200
5	ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг»	2640
6	ОАО «Ростелеком»	3 000
7	ООО «Горсет»	8256
8	Парфеев Ю.Н. (за аренду помещения)	42000
	Итого по разделу:	104096

Заключение ревизионной комиссии:

1. Общее имущество используется недостаточно эффективно.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.

2.7 Анализ расходов и их соответствия смете расходов на 2021 г.

Фактическое расходование денежных средств в соответствии со сметой расходов ТСЖ отражено в таблице 5:

Таб. 5

№	Наименование	Вид ресурса/услуги/работ	По смете	Фактически	Отклонение
1	Оплата труда сотрудникам	8 человек	654 876,00	658 240,00	3 364,00
2	ИФНС № 12	Налоги на з/плату (ПФР, ФФОМС) 7 чел.	177 471,40	177 703,90	232,50
3	ИФНС № 12	Налоги по УСН (доходы)	4 000,00	2 113,00	- 1 887,00
4	ООО «Ваш лифт»	Ежемесячное обслуживание лифта	144 000,00	144 000,00	0
	ООО «Ваш лифт»	Ежегодное ТО лифта	12 320,00	12 600,00	280,00
	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта	1 700,00	1425,00	-275,00
	АО "Газпром газораспределение Тверь"	Обслуживание газовой подстанции	70 000,00	84 547,98	14 547,98
	ИП Соколов Е.А.	Клининговые услуги (уборка подъездов)	134 400,00	134 400,00	0
	Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)	Услуги банка	5 000,00	10 302,00	5 302,00
	ГИС ЖКХ		5 600,00	5 600,00	0
	Расходные материалы	Канцтовары	4 000,00	4 438,00	438,00
	ООО «Визард С»	Сайт	4 000,00	13 440,00	9 440,00
	ООО «Октоника»	Обновление 1С Бух	7 000,00	6 800,00	-200,00
		Резервный фонд	59 000,00	74 917,39	15 917,39
	ВСЕГО:		1 283 367,40	1 330 527,27	47 159,87
	ООО «Тверская генерация»	ОДН отопление и подогрев воды (задолженность 2019 г. по сверке расчетов)	-	12 000,00	
	ООО «ТверьАтомЭнергосбыт»	ОДН Электроэнергия	-	231 111,97	
	ИП Ромашкин Е.В.	Механизированная уборка снега	Расходы, не предусмотренные сметой	35 420,00	
	ИП Павлов П.И.	Ремонт асфальтового покрытия	Расходы, не предусмотренные сметой	184 620,00	
		Возврат ошибочно перечисленных средств	Возврат	1 856,00	
	ИТОГО:			1 795 535,24	

Выводы ревизионной комиссии:

1. В таблице №5 приведена постатейная расшифровка фактических расходов, согласно сметы на 2021 г. Несмотря отклонения по статьям, общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась на 3,7 % выше запланированных.

2. На расходы по прочим статьям (хозтовары, мелкий ремонт, ремонт оборудования, не внесенный в смету и т.д.) были израсходованы денежные средства из **резервного фонда, а также средства, полученные в виде доходов** от сдачи в аренду нежилых помещений ТСЖ - в размере **74 917,39** рублей. (таб. 6)

Таблица расходов резервного фонда

Таб. 6

№	Поставщик	Наименование	Сумма	Примечание
1	Расходные материалы	Хозтовары	5 306,15	
2	Расходные материалы	Ремонт вызывной панели домофона (3 подъезд)	11 700,00	
3	Расходные материалы	Электронный ключ	1 600,00	
4	Расходные материалы	Техническая соль	1 560,00	
5	Расходные материалы	Циркуляционный насос (замена)	23 624,40	
6	Расходные материалы	Хоз. инвентарь	1 414,84	
7	Расходные материалы	Клапан, кран, муфта и т.д.	5 959,00	
8	Расходные материалы	Газ для отопления подстанции	5 700,00	
9		Устранение засора канализации	5 500,00	
10	ИП Ромащенко А.В.	Реестр собственников	2 500,00	
11	УФК по Тверской области	Пошлина в суд	2 184,00	
12	Бухгалтерская лит-ра	Журнал «Управление многоквартирным домом» ООО «МЦФР-Пресс»	7 869,00	
ВСЕГО:			74 917,39	

Заключение ревизионной комиссии:

1. Произведен ремонт асфальтового покрытия.
2. Производится механизированная уборка снега.
3. В ГИС ЖКХ размещается актуальная информация, в соответствии с требованиями статьи 12 ФЗ от 21 июля 2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
4. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2021 года. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств и средств, полученных в виде доходов от сдачи в аренду нежилых помещений ТСЖ.
5. Произведя анализ расходов на основании плановой сметы на 2021 г. и фактических расходов на содержание дома, получаем перерасход фактических показателей превышающих смету на 3,7 %. Перерасход вызван, изменениями в статьях: резервного фонда и отклонением в расходах по смете, вызванный повышением цен на услуги сторонних организаций.
6. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизоры пришли к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2021 году обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Нецелевого использования средств не выявлено.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и являются экономически обоснованными.
3. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.
4. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2021 года.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана хорошей. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.
6. В рассматриваемом периоде был произведен ремонт асфальтового покрытия.
7. Производится механизированная уборка снега на придомовой территории.
8. Размещается актуальная информация в ГИС ЖКХ.
9. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово-хозяйственного года.
10. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2021 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**
11. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (10) десяти листах каждый (включая приложение №1), два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии: _____ /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии: _____ /Брагинский И. Л./

Выписка из отчета ревизионной комиссии
Рекомендации ревизионной комиссии

1. С целью повышения дисциплины оплаты, регулярно информировать жильцов и собственников жилья об их задолженности.
2. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.
3. В 2022 году обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

Председатель ревизионной комиссии: _____  /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии: _____  / Брагинский И. Л./