

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за 2022 год

Председатель ревизионной комиссии: Ермохина Н. А.

Члены ревизионной комиссии: Брагинский И. Л.

Дата начала ревизии: 09 февраля 2023 года

Дата окончания ревизии: 14 февраля 2023 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 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 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 09 февраля 2023 года по 14 февраля 2023 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 14 февраля 2023 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- 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.

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 01.01.2022 по 31.12.2022 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 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 финансово-хозяйственной деятельности.

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

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 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 01.01.2022-31.12.2022 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 2021 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 01.01.2022 по 31.12.2022 гг.

1. Денежные средства на счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 01.01.2022 г. составили:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) - **262 285,93** руб.
- ПАО «Сбербанк России» - **7 085 335,77** руб.

2. Общее поступление денежных средств на счет ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 г. составило **1 733 858,29** руб., из них:

- взносы жильцов – **1 655 498,29** руб.;
- поступления от сторонних орг-ций – **75 160** руб.;
- возврат от поставщика – **3 200** руб.

3. Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ «Скворцова-Степанова,38» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил **1 713 156,25** руб.

4. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 31.12.2022 г. составил:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – **282 987,97** рублей.
- ПАО «Сбербанк России» - **8 400 661,16** рублей (средства на капитальный ремонт).

Сводная таблица банковских операций:

	Таб. 1
Сальдо на 01.01.2022	262 285,93
Получено денежных средств всего	1 733 858,29
Израсходовано денежных средств всего	1 713 156,25
Остаток денежных средств всего на 31.12.22	<u>282 987,97</u>

2.3 Анализ кассовых операций

Для проверки кассовых операций были запрошены: приходные и расходные кассовые ордера и авансовые отчеты.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- 1) Денежные средства в кассу не приходовались.
- 2) Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2022 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 изменено и составляет 6 человек.

Инженер по обслуживанию теплоузла работает в статусе ИП.

Должность	ФОТ (по смете) руб\год	ФОТ (начислено) руб\год
1 Председатель	144 000,00	144 000,00
2 Бухгалтер	168 000,00	168 000,00
3 Паспортист (догов. подряда)	41 400,00	41 400,00
4 Сантехник (догов. подряда)	84 000,00	84 000,00
5 Электрик (догов. подряда)	41 400,00	41 400,00
6 Дворник	114 000,00	114 000,00
7 Инженер (догов. подряда)	75 864,00	20 688,00
НДФЛ за декабрь		8 452,00
Всего за год:	668 664,00	621 940,00

- Общая сумма начисленной заработной платы составила – 621 940,00 руб.
- Общая сумма взносов (ПФР+ФСС), уплаченная в бюджет составила – 168 908,11 руб.

Для проверки представлены ведомости расчета заработной платы за период с января по декабрь 2022 года, 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 2022 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 тарифам:

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Администрацией города Твери для жилого фонда.

2. Информация по начислениям:

1.1 Начисленная сумма за 2022 год для помещений составила: **2 607 440,62** рублей (Два миллиона шестьсот семь тысяч четыреста сорок рублей 62 копейки), в том числе:

- на содержание дома = **1 370 162,37** руб.;
- капремонт = **984 891,50** руб.;
- ОДН на электроэнергию = **182 792,75** руб.;
- ОДН вода = **2 634** руб.;
- на содержание дома, не предусмотренные сметой (ремонт общедомового имущества и уборка снега) = **66 960** руб.

1.2 Общее поступление денежных средств на счета ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. составило **1 733 858,29** руб (Один миллион семьсот тридцать три тысячи восемьсот пятьдесят восемь рублей 29 копеек), без учета денежных средств на капремонт.

1. Оплачено на 31 декабря 2022 года **1 713 156,25** руб. (Один миллион семьсот тринадцать тысяч сто пятьдесят шесть рублей 25 копеек):

- на содержание дома по смете = **1 397 334,89** руб.;
- на содержание дома, не предусмотренные сметой = **66 960** руб.;
- расходы на ОДН вода = **3 765,17** руб.;
- расходы на ОДН тепло за 2019 г. = **59 623,45** руб.;
- расходы на ОДН электроэнергия = **182 072,74** руб.;
- возврат ошибочно перечисленных денежных средств = **3400,00** руб.

3. Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2022 составил:
 - содержание = **14 095** руб.;
 - капремонт = **21 917** руб.
- на 01.01.2023 составил:
 - содержание = **71 101** руб.;
 - капремонт = **50 288** руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. 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:

№ п/п	Организация	Вид обслуживания
1	ООО «Ваш лифт»	ТО лифта
2	ИП Усмонов П.Х.	Уборка подъездов
3	ООО «Газпром газораспределение г. Тверь»	ТО газораспределительной подстанции
4	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта
5	ИП Петров С.В.	Обслуживание теплоузла

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:

№ п/п	Название организации	Сумма за год (руб.)
Использование общего имущества		
Телефония/интернет/аренда		
1	ООО «Фаст Линк»	
2	АО «ЭР-Телеком»	12 000
3	ООО "Наука-Связь "	12 000
4	ПАО МТС	13 000
5	ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг»	5 400
6	ОАО «Ростелеком»	3 960
7	ООО «Горсеть»	3 000
8	Парфеев Ю.Н. (за аренду помещения)	1 800
	Итого по разделу:	75 160,00

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 2022 г.

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

№	Наименование	Вид ресурса/услуги/работ	Таб. 5		
			По смете	Фактически	Отклонение
1	Оплата труда сотрудникам	7 человек	668 664,00	621 940,00	- 46 724,00
2	ИФНС № 12	Налоги на з/плату (ПФР, ФФОМС) 7 чел.	181 207,94	168 908,11	- 12 299,83
3	ИФНС № 12	Налоги по УСН (доходы)	4 000,00	1 911,00	- 2 089,00
4	ООО «Ваш лифт»	Ежемесячное обслуживание лифта	158 400,00	150 000,00	- 8 400,00
5	ООО «Ваш лифт»	Ежегодное ТО лифта	1 700,00	1 425,00	- 275,00
6	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта	12 320,00	13 200,00	880,00
7	АО "Газпром газораспределение Тверь"	Обслуживание газовой подстанции	68 400,00	43 451,04	- 24 949,00
8	ИП Усмонов П.Х.	Клининговые услуги	147 840,00	134 400,00	- 13 440,00
9	Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)	Услуги банка	10 000,00	11 002,00	1 002,00
10	Расходные материалы	Канцтовары	8 000,00	3 518,00	- 4 482,00
11	ООО «Визард С»	Сайт	4 400,00	999,00	- 3401,00
12	ООО «Октоника»	ГИС ЖКХ	6 160,00	5 600,00	- 560,00
13	ООО «Тиражнве решения 1с-Рарус»	Поддержка программы 1С	10 000,00	6 800,00	- 3 200,00
14	ООО «Газэнергоресурс»	Проверка вентканалов	50 400,00	21 600,00	- 28 800,00
15	ООО «Газэнергоресурс»	Обслуживание газовой подстанции	21 600,00	18 071,00	- 3 529,00
16	ИП Петров С.А.	Обслуживание теплоузла		48 000,00	48 000,00
17		Резервный фонд	53 000,00	146 509,74	93 509,74
	ВСЕГО:		1 406 091,94	1 397 334,89	- 8757,05
18	ИП Павлов П.И.	Ремонт ограждения фасадных окон подвала	Расходы, не предусмотренные сметой	58 160,00	
19	ИП Ромашкин Е.В.	Уборка снега	Расходы, не предусмотренные сметой	8 800,00	
20	ООО «Тверская генерация»	ОДН отопление и подогрев воды (задолженность 2019 г. По сверке расчетов)		59 623,45	
21	ООО «ТверьАтомЭнергосбыт»	ОДН Электроэнергия		182 072,74	
22	ООО «ТверьВодоканал»	ОДН вода		3 765,17	
23		Возврат ошибочно перечисленных средств	Возврат	3 400,00	
	ИТОГО:			1 713 156,25	

Выводы ревизионной комиссии:

1. В таблице №5 приведена постатейная расшифровка фактических расходов, согласно сметы на 2022 г. Несмотря на отклонения по статьям, общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась **ниже** 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 и площадей ТСЖ** - в размере **146 509,74** рублей. (таб. 6)

Таблица расходов резервного фонда

№	Поставщик	Наименование	Сумма	Примечание
1	Расходные материалы	Хозтовары	44 037,93	
2	Расходные материалы	Электроматериалы	2 261,21	
3	Расходные материалы	Тех. Соль	1 440,00	
4	Расходные материалы	Циркуляционный насос	39 237,60	
5	Расходные материалы	Хоз. инвентарь	1 334,00	
6	Расходные материалы	Клапан, кран, муфта и т.д.	1 414,00	
7	ИП Степанов	Устранение засора канализации	5 500,00	
8	ИП Ромащенко А.В.	Реестр собственников	2 512,00	
9	УФК по Тверской области	Пошлина в суд	293,00	
10	ООО «Бастион ТВ»	Ремонт домофона	3 200,00	
11	ООО «Ваш лифт»	Замена ламп в лифте	15 600,00	
12	ООО «Альтернатива»	Поверка счетчика воды	3 180,00	
13	ИП Усмонов П.Х.	Покраска стен	26 500,00	
	ВСЕГО:		146 509,74	

Заключение ревизионной комиссии:

1. Произведен ремонт ограждения фасадных окон подвала.
2. Произведена покраска стен 1-х этажей 4 подъездов.
3. Производится механизированная уборка снега.
4. 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».
5. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2022 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.
6. Произведя анализ расходов на основании плановой сметы на 2022 г. и фактических расходов на содержание дома, - получаем, что общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась ниже запланированных по смете.
7. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизоры пришли к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде - хорошей.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2022 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 31.12.2022 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 ограждения фасадных окон подвала, произведена покраска стен 1-х этажей 4 подъездов.
7. Производиться 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 2022 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 площадей ТСЖ.
3. В 2023 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./