

# ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

## О финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уктус-3»

г. Екатеринбург

«12» апреля 2022 года.

Ревизионная комиссия<sup>1</sup> в составе: председателя комиссии Лучкиной А.В., членов комиссии Подсекаевой Е.В. провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уктус-3» (далее – ТСЖ) за период с 01.01.2021 по 31.12.2021.

### Цель ревизии:

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Имущество на балансе ТСЖ отсутствует.

Бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ формируется и предоставляется в установленные сроки с использованием программного продукта «1С», «Расчеты по коммунальным услугам», «Арча».

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Зуева Татьяна Федоровна (протокол правления № 76 от 08.06.2021). Члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ, (протокол №2/2021 от 04.06.2021): Лисс О.В., Маринова М.В., Прокопович С.В., Чистякова Н.А., Зуева Т.Ф., Древалев А.А., Хохлов А.М., Коромылова Т.А., Тихонова И.Л., Алексеенко С.Б., Виноградова Е.Н., Девярых С.А., Асабов А.В., Ласкова Д.И.

Всего за проверяемый период проведено 5 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- подготовка и проведение общего собрания собственников и членов ТСЖ;
- рассмотрение мероприятий по выполнению решения собрания собственников и членов ТСЖ;
- рассмотрение заявлений собственников, арендаторов;
- рассмотрение коммерческих предложений;
- рассмотрение результатов внеплановой проверки Департаментом ГЖИ;
- рассмотрение результатов проверки МЧС в части выполнения требований пожарной безопасности в местах общего пользования;
- рассмотрение вопросов об участии в программе по замене лифтов в многоквартирных домах;
- рассмотрение возможности информирования собственников через СМС рассылки,
- заключение договоров с поставщиками и подрядчиками;
- принятие решений о подаче исковых заявлений за не платежи собственников помещений.

ТСЖ велась активная работа с должниками: организована распечатка квитанций должникам на красной бумаге, высылали уведомления об отключении от электроэнергии, вызывали на заседание Правление, были поданы иски в суд, подписаны Соглашения о порядке погашения задолженности по коммунальным услугам с собственниками.

### Ревизия соответствия тарифов ЖКХ

Статья 154 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) предусматривает следующие ежемесячные платежи:

<sup>1</sup> Комиссия избрана общим собранием членов ТСЖ (протокол № 2/2021 от 04.06.2021)

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. Взнос на капитальный ремонт.

3. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществлялись на основании тарифов, утвержденных Решением общего собрания собственников жилья в МКД по адресу ул. Крестинского д.55 кор.1, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 (Протокол №1/2020 от 01.07.2020).

Плата по 2-му пункту за капитальный ремонт с 01.04.2018 осуществляется на отдельный расчётный счёт 40705810716540000829, открытый в ПАО Сбербанк для ТСЖ "Уктус-3", по тарифам, утвержденных РЭК Свердловской области на 2021 год.

Расчет за коммунальные платежи осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с показаниями приборов учета, установленных тарифов, утвержденных РЭК Свердловской области на 2021 год.

В соответствии с п.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, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Начисления за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление производятся в соответствии с Постановлением № 354 от 06.05.2011<sup>2</sup>.

Платежи в ресурсоснабжающие организации производятся через ТСЖ в соответствии с заключенными договорами на основании счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями: АО "Екатеринбургэнергосбыт", ЕМУП "Спецавтобаза", МУП Водоканал, ПАО "Т Плюс". За 2021 году ТСЖ произвело расчёты с ресурсоснабжающими организациям по потребленным собственниками ресурсам в полном объёме.

#### **Ревизия соблюдения расхода ФОТ за 2021 год.**

Заработная плата начисляется в соответствии с Положением об организации заработной платы работников ТСЖ и штатного расписания.

В 2021 году штатная численность менялась в связи с уменьшением объёмов отдельных видов работ, связанных с исключением 8 подъезда из под управления ТСЖ. Штатная численность утверждалась штатным расписанием.

Фонд оплаты труда в 2021 полностью соответствует запланированным по Смете расходам на заработную плату и налоги:

- расходы на ЗП – 2,85 млн. руб.;

- налоги и отчисления в ФСС, ОСС, ОМС, ОПС, НДФЛ – 0,99 млн. руб.

#### **Ревизия операций по расчетному счету ТСЖ.**

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2021 составил 250,2 тыс.руб.

Кредитовый оборот по счету за 2021 года (поступило на р/счет) 22,07 млн.руб., в т.ч. поступление коммунальных платежей и доходы ТСЖ от сдачи в аренду крыш и помещений юридическим лицам.

Дебетовый оборот (расходы) по расчетному счёту составили 22,03 млн.руб., в т.ч. расчеты с ресурсоснабжающим компаниями, расчеты по содержанию общего имущества, расчеты поставщиками и подрядчиками по длительным и разовым договорам, налоги/госпошлины, выплата ЗП и т.д.

<sup>2</sup> С изменениями и дополнениями от 04.05.2012, 27.08.2012, 16.04.2014, 22.07.2013, 19.09.2013, 17.02.2014, 25.02.2014, 26.03.2014, 24.09.2014, 17.12.2014, 14.02.2015, 04.09.2015, 25.12.2015, 29.06.2017, 26.12.2016, 27.02.2017, 27.06.2017, 09.09.2017, 27.03.2018, 15.09.2018, 15.12.2018, 21.12.2018, 28.12.2018, 13.07.2019, 02.04.2020, 21.06.2020, 29.12.2020, 01.02.2021, 02.03.2021, 25.06.2021, 31.07.2021, 28.12.2021

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2022 года составил 293,72 тыс.руб.

В ходе ревизии не целевого расходования средств не выявлено. Все платежи подтверждены документами (договора, счета, Акты выполненных работ).

В ходе ревизии выявлено:

1. ИП Севковский Д. Г. - дважды оплатили по договору за обслуживание домофонной системы за ноябрь 2021 г. сумму 20,51 тыс. руб.(зачтены в счет оплаты услуг в 2022 году)
2. ИП Тебеньков Д.С. по договору №01/05-21 - 05/05-21 недоплата ТСЖ - 300,00 руб.

#### **Ревизия расчетов с подотчетными лицами.**

С целью проверки соблюдения правомерности расходования средств, выданных в подотчет, проведена проверка 100% авансовых отчетов за 2021 год.

По состоянию на 01.01.2022 все выданные подотчет суммы подтверждены авансовыми отчетами и подтверждающими расход средств документами.

За счёт подотчётных сумм осуществляется приобретение строительных материалов, почтовые услуги, услуги по обслуживанию оргтехники, мобильная связь, приобретение реквизита и подарков для праздников.

Нарушений в расходовании средств, выданных подотчет, не выявлено.

#### **Анализ источников финансирования ТСЖ и исполнение сметы расходов ТСЖ.**

На 2021 год на собрании членов ТСЖ утверждена смета доходов и расходов по содержанию жилых помещений в многоквартирном доме по адресу Крестинского 55 кор.1.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в отчете о финансовой деятельности<sup>3</sup>.

Фактические расходы, соответствуют заложенной на 2021 год смете. Все работы, запланированные на 2021 год, выполнены в полном объёме. Средства целевого взноса в размере 405, тыс. руб. направлены на разработку проектно-сметной документации 9 лифтов.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками

Проведена проверка заключенных ТСЖ договоров и расчетов с контрагентами сплошным методом.

В ходе ревизии выявлено следующее:

1. ИП Чистякова Н.А. к договору №2.05.21 от 04.05.2021 – нет акта выполненных работ на сумму 10 000,00 руб. по покраске детской площадки.
2. ИП Лубкина Т.С. к договору б/н от 10.04.2021 – нет акта выполненных работ на сумму 50 000,00 руб. по уборке территории и подъездов после зимнего периода (субботник).
3. ООО РЦИН по договору №138/210 от 01.01.2021 не поступили денежные средства на счёт ТСЖ за период май, июль, сентябрь – декабрь 2021 г. в общей сумме 43 200 руб.
4. ИП Мерзакаев С.Н. – не подписаны Акты выполненных работ со стороны ТСЖ по Агентскому договору №244/20 от 16.11.2020.

Нарушения по п.1.,2. устранены в ходе ревизии.

#### **Ревизия счёта по капитальному ремонту:**

С 01.04.2018 – взносы на капитальный ремонт жильцы осуществляют на счёт ТСЖ 40705810716540000829, открытый в ПАО Сбербанк. На 01.01.2021 остаток на счёте капитального ремонта составил 2,67 млн. руб. Поступления на счёт за 2021 год от собственников жилья составили 2,04 млн. руб. Расходов в 2021 со счёта капитального ремонта не было. Остаток на 01.01.2022 на счёте капитального ремонта составил 4,71 млн. руб.

<sup>3</sup> Размещён на сайте ТСЖ.

**Рекомендации:**

Председателю правления Т.Ф. Зуевой:

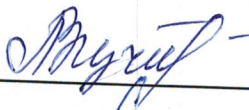
1. Усилить контроль за своевременной и полной оплатой по счетам, получением Актов выполненных работ, подписанием их.
2. Систематизировать хранение договоров, актов-выполненных работ, счетов фактур.
3. Провести работу с ООО РЦИН по получению денежных средств за 2021 по договору №138/210 от 01.01.2021.
4. Рассмотреть возможность рассылки квитанций на электронную почту собственникам ТСЖ с целью минимизации затрат бумагу и печать квитанций.
5. Рассмотреть возможность модернизации сайта ТСЖ с целью создания личных кабинетов или установки готового Сервиса для автоматизации работы управляющих компаний и ТСН от Сбербанка с целью оптимизации затрат ТСЖ и удобства для собственников, что позволит:
  - жителям оформлять заявки в аварийно-диспетчерскую службу и отслеживать статус их исполнения;
  - оперативно он-лайн решать вопросы с ТСЖ;
  - передавать показания приборов учёта через Личный кабинет,
  - оплачивать квитанции в режиме онлайн,
  - проводить голосования.
6. Провести досудебную работу по получению оплаты за коммунальные услуги с собственниками - должниками из подъезда №8 ТСЖ «Изумруд» за период, когда расчёты с Ресурсоснабжающими организациями проходили через ТСЖ (1 полугодие 2021г) с целью минимизации судебных издержек.
7. Вынести на общее собрание собственников вопрос о получении согласия собственников на размещение свободных денежных средств на расчётном счёте и счёте капитального ремонта в депозиты в обслуживающем Банке с целью получения дополнительного дохода.

**Выводы:** проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 4 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизионной комиссии.

**Ревизионная комиссия:**

**Председатель комиссии**



Лучкина А.В.

**Члены комиссии**



Подсекаева Е.В.

**С актом проверки ознакомлены:**

**Председатель правления**



Зуева Т.Ф.