

# ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

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

г. Екатеринбург

«11» мая 2023 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 01.01.2022 по 31.12.2022.

### 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., Коромыслова Т.А., Тихонова И.Л., Алексеенко С.Б., Виноградова Е.Н., Девятых 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 по демонтажу пандуса в 1 подъезде;
- рассмотрение коммерческих предложений от организаций<sup>2</sup> на размещение оборудования;
- рассмотрение вопросов об участии в программе по замене лифтов;
- рассмотрение вопросов подписания Соглашений с собственниками по чистке козырьков балконов;
- рассмотрение вопросов по участию в программе по благоустройству в 2024 году;
- рассмотрение досудебных претензий ТСЖ «Изумруд»;
- заключение договоров с поставщиками и подрядчиками;
- рассмотрение вопросов включения домофонного оборудования в состав общего имущества, включение оплаты домофона в статью «содержание жилья»;
- рассмотрение вопроса заключения договора на проведение работ по проведению оценки профессиональных рисков на рабочих местах;
- рассмотрение вопросов выполнения работ по замене стояков ГВС и ХВС в 7 подъезде;
- принятие решения о подаче искового заявления на собственника кв.181 по приведению жилого помещения в первоначальное состояние;
- об открытии депозитного счета по основному счету для аккумулирования средств целевого сбора на лифты;
- рассмотрение вопросов о заключении договора на изготовление эскизного проекта по благоустройству придомовой территории.

ТСЖ велась активная работа с должниками: высылали уведомления об отключении от электроэнергии, вызывали на заседание Правление, были поданы иски в суд, подписаны

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

<sup>2</sup> ООО «Проминтеллект», ООО «Фристайл», ООО «Мотив»

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:

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 членов ТСЖ «Уктус-3», за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 (Протокол №2/2021 от 04.06.2021).

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".

Расчет за коммунальные платежи осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с показаниями приборов учета, установленных тарифов, утвержденных РЭК Свердловской области на 2022 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>3</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, ЕМУП водопроводно-канализационного хозяйства, ПАО "Т Плюс". За 2022 году ТСЖ произвело расчёты с ресурсоснабжающими организациям по потребленным собственниками ресурсам в полном объёме.

### **Ревизия соблюдения расхода ФОТ за 2022 год.**

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

В 2022 году штатная численность менялась в связи с уменьшением объёмов отдельных видов работ. Штатная численность утверждалась штатным расписанием.

Фонд оплаты труда в 2022 полностью соответствует запланированным по Смете расходам на заработную плату и налоги.

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

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2022 составил 293,73 тыс.руб.

Кредитовый оборот по счету за 2022 года (поступило на р/счет) 20,11 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 19,84 млн.руб., в т.ч. расчеты с ресурсоснабжающим компаниями, расчеты по содержанию общего имущества,

<sup>3</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

расчеты поставщиками и подрядчиками по длительным и разовым договорам, налоги/госпошлины, выплата ЗП и т.д.

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2023 года составил 566,94 тыс.руб.

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

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

С целью проверки соблюдения правомерности расходования средств, выданных в подотчет, проведена проверка 100% авансовых отчетов за 2022 год.

По состоянию на 01.01.2023 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.

Не дооформлены авансовые отчёты за 16 и 17 декабря 2022 года, нет подписей на авансовых отчётах.

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

На 2022 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>4</sup>.

Фактические расходы, соответствуют заложенной на 2022 год смете. Все работы, запланированные на 2022 год, выполнены в полном объёме. Средства целевого взноса в 2022 году не использовались.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками

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

В ходе ревизии выявлено следующее:

1. ООО «Фристайл» - не оплатили ТСЖ полную сумму по договору за размещение оборудования.

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

С 01.04.2018 – взносы на капитальный ремонт жилья осуществляют на счёт ТСЖ 40705810716540000829, открытый в ПАО Сбербанк. На 01.01.2022 остаток на счёте капитального ремонта составил 4,71 млн. руб. Поступления на счёт за 2022 год от собственников жилья составили 2,02 млн. руб., Расходов в 2021 со счёта капитального ремонта не было. Остаток на 01.01.2023 на счёте капитального ремонта составил 0,53 млн. руб. В течение года денежные средства были размещены в депозит 6,44 млн.руб. с целью получения дополнительного дохода. Получен доход от Банка за размещение денежных средств в сумме 238,3 тыс.руб.,

#### **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 «Фристайл» по получению денежных средств по договору за размещение оборудования
- 4.. Провести работу по приведению в надлежащее состояние авансовых отчётов.

---

<sup>4</sup> Размещён на сайте ТСЖ.

**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.