

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Кедровая падь» за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

Введение

Комиссия избранная в 2021 году общим собранием членов ТСЖ в составе: Мамонтовой О.В. и Жуковой В.В. в соответствии со ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 8.3 Устава ТСЖ «Кедровая падь» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Кедровая падь» за период с 01 января 2021 г -31 декабря 2021 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 26 апреля 2022 г. по 29 апреля 2022 г.

Вступление:

В соответствии со ст.150 ЖК РФ у ревизионной комиссии была поставлена задача проверить финансовое состояние ТСЖ, сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ. Проверка проводилась на основе анализа существующей на проверяемый период системы документооборота, первичных документов, группированных регистров, данных синтетического и аналитического учета, бухгалтерской отчетности ТСЖ.

Проверка проводилась выборочным способом. Определялись основные критические области, в которых существует риск обнаружения существенных ошибок и искажений. Для проведения настоящей проверки были представлены протоколы Правления, первичные бухгалтерские и налоговые документы, документы по движению по расчетному счету, кассовые документы, договора и счета за проверяемый период, данные по счетам 50,51,68,69,70,71,76,86,96.... Получены у должностных лиц разъяснения в устной форме по вопросам, возникшим в ходе проверки.

Раскрытие информации производится в сети Интернет: <http://k-pad.kvado.ru/>, в системе ГИС ЖКХ и на информационных стендах, расположенных на первом этаже дома.

Отчетная часть.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД) за 2021 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2021 год.
3. О размере обязательных платежей и взносов для всех собственников.
4. О сформированных фондах.
5. О финансовой деятельности ТСЖ.
6. О смете ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на 2022 год.

В течение 2021 года правлением рассматривались следующие вопросы:

В течение 2021 года регулярно проводились заседания правления, на которых, на основании Статьи 148 ЖК РФ «Обязанности правления товарищества собственников жилья», рассматривались следующие вопросы: соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества; контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей; ведение реестра членов товарищества, созыв и проведение общих собраний членов товарищества и собственников помещений.

Членам правления предоставлялись отчеты председателя правления Калинова Д.Г. о состоянии основного счёта ТСЖ, отчёты о состоянии спец.счёта капитального ремонта, отчёты о доходах от хозяйственной (коммерческой) деятельности, сведения о задолженностях, а так же – отчёты о результатах проведённой работы.

На постоянном контроле правления Товарищества оставались вопросы качества работы персонала, контрагентов, обработки заявок, жалоб, предложений жильцов, и в целом жизнедеятельность дома.

Правлением ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ» в 2021 году велась работа с контролирующими органами: Управлением Регионального Государственного контроля и Лицензирования Правительства Хабаровского края, Администрацией города Хабаровска и т.п., составление письменных ответов на запросы и жалобы жильцов дома. Проводилась судебная работа с собственниками помещений в судах общей юрисдикции.

выполнении годового плана на содержание и текущий ремонт МКД

Статья расходов	Планировалось (рублей)	Фактически потрачено
Содержание МОП	5 955 244.08	6 068 622.03
Текущий ремонт	1 080 000.00	1 483 916.92
ИТОГО:	7 035 244.08	7 552 538.95

В течение 2021 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:
За счет средств текущего ремонта:

Расходы	план	факт
Текущий ремонт систем отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации.	30 000.00	96 445.91
Ремонт лифтового оборудования. (замена троса 140 п.м.)	110 000.00	164 555.00
Текущий ремонт электрооборудования (лампочки, автоматы, счетчики и т.п.)	15 000.00	36 183.14
Благоустройство	15 000.00	31 145.00
Экспертиза пожарных гидрантов (2 раза в год)	45 300.00	45 300.00
Тек ремонт кровля, фасад		149 040.00
Ремонт подъезда (холла) и тамбура, в том числе:		
Керамогранит в тамбур	75 000.00	87 613.98
Потолочное покрытие и светильники	231 883.76	291 914.40
Работы по ремонту	380 235.50	442 603.49
Автоматика открытия ворот на парковке (2 комплекта)	129 045.00	138 116.00
Итого:	1 031 464.26	1 483 916.92

Таким образом, план по содержанию и ремонту общего имущества выполнен, но с значительным перерасходом, как по содержанию МОП, так и по текущему ремонту.

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2021 год.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт.

Фонд капитального ремонта формировался на основании постановления Правительства Хабаровского края № 192-пр от 17 мая 2020 года по ставке 8,32 руб. /м2 для домов оборудованных внутридомовыми инженерными системами, предназначенными для предоставления коммунальных услуг по отоплению, горячему водоснабжению, холодному водоснабжению водоотведению, оснащенных лифтовым оборудованием.

В соответствии с требованиями части 1 ст. 158 и части 1 ст. 169 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещение.

На основании предоставленных документов и информации ревизоры ТСЖ подготовили отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Кедровая падь» в период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

полученные данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме.

	Расходы на содержание и текущий ремонт	План год руб	Факт год руб	Отклонение
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества. ИП Гладин Ю.Р.	3 963 695.52	3 963 695.40	-0.12
2	Дератизация ООО «Алькад Восток»	6 516.00	6 511.20	-4.80
3	Вознаграждение председателю правления ТСЖ	359 172.48	359 172.48	0.00
4	Услуги связи и почты	14 400.00	14 849.25	449.25
5	Страхование ответственности ТСЖ ПАО СК «РОСГОССТРАХ»	20 000.04	20 000.00	-0.04
6	Освидетельствование лифтов ООО «ИТК «Диагностика и контроль»	29 208.00	29 233.92	25.92
7	Обслуживание пожарной сигнализации МОП ООО «ГРАНД-АВТОМАТИКА»	60 000.00	60 000.00	0.00
8	Аварийная служба ООО «Жилищная инициатива»	65 520.00	65 100.00	-420.00
9	Обслуживание ТП-3082 ОАО «Горэлектросеть»	88 072.32	88 072.32	0.00
10	Обслуживание домофона ИП Бочко А. В.	88 560.00	88 560.00	0.00
11	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии	107 751.72	107 751.72	0.00
12	Обслуживание АИТП И общедомовых приборов учета тепла ЗАО «Термия»	163 848.00	186 847.00	22 999.00
13	Электроэнергия, ХВС и ГВС ОДН отнесены юр услуги	192 000.00	95 918.02	-96 081.98
14	Оплата услуг банков обслуживающих ТСЖ	210 000.00	238 582.86	28 582.86
15	Содержание общего имущества парковки	240 000.00	240 000.00	0.00
16	Обслуживание лифтов ООО «Сити- Лифт»	345 600.00	345 600.00	0.00
17	Страхование лифтов ПАО СК «РОСГОССТРАХ»	900.00	900.00	0.00
18	Затраты на ежедневную дезинфекцию	0.00	157827,86	157827,86
		5 955 244.08	6 068 622.03	113 379.94

Справочно по автопарковке: Мест парковки -82 шт. Общая площадь мест парковки – 1013,9 кв.м.

Начислено на содержание и текущий ремонт за 2021 год	411 237,84
Расходы на содержание	240 000,00
Начислено на текущий ремонт	171 237,84
1. Автоматика ворот	138 116,00
2. Замена ламп в светильниках 60 штук	16 700,00
3. Ремонт дверей (вход в парковку)	8 600,00
Итого затраты на текущий ремонт:	163 416,00

Дополнительные доходы ТСЖ – средства от сдачи в аренду мест общего пользования и пеня. Используются для уменьшения платы за содержание и текущий ремонт жилого дома.

Наименование контрагента	Сумма дохода
ЗАО «Рэдком Интернет»	16 500.00
АО «Транс Теле Ком»	12 000.00
ФГКУ УВО ВНГ России по Хаб. краю в Хабаровске	60 000.0
МУП г.Хабаровска «Стрела»	12 000.00
ИП Калинов	18 000.00
ООО «Торговый дом чистая вода», ИП Ордынский	30 000.00
ИП Бондаренко	12 000.00
ООО «Полином»	22 000.00
ООО «Экосфера»	90 000.00
ПАО «МТС»	12 806.45
ООО «Амур фитнес»	84 000.00
Аренда кладовок на этажах.	94 500.00
Пеня	19 984.67
Всего:	483 791.12
Налог УСНО	29 027.47
Доход 2021год	454 763.65

Таким образом, детальный анализ статей доходов- расходов показал, что все они обоснованны и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденных планом на 2021 год.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2021 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 25 июня 2021 г. и смете ТСЖ. Однако размер платежей не позволил покрыть необходимые для содержания и текущего ремонта расходы ТСЖ. В 2021 году у ТСЖ очень большие расходы на юридические услуги и профилактику от КОВИД-19. Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизором не выявлено.

4. О сформированных фондах ТСЖ «Кедровая падь».

В ТСЖ осуществлен контроль за начислением и расходованием из фонда на восстановление и ремонт общего имущества. Учет расходов ведется в разрезе затрат. Формируется из не израсходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на управление и содержание и текущий ремонт.

Средства на восстановление и текущий ремонт:

Остаток на 01.01.2021г. (рублей)	941 024.47
Сформировано фонда всего(рублей)	1 030 000.00
Использовано в течение года на тек. ремонт (рублей)	1 483 916.92
Остаток на 2022 год(рублей)	487 107.55

Фонд капитального ремонта:

Для накопления средств на нужды капитального ремонта в ТСЖ «Кедровая падь» открыт специальный счет 40705810570000003963 в Дальневосточном Банке ПАО Сбербанк, Хабаровск.

Средства со специального счета могут использоваться только на определенные, установленные жилищным кодексом РФ цели с предоставлением в банк подтверждающих их целевое использование документов.

Остаток на 01.01.2021г.	2 416 624.47
Поступило на специальный счет всего:	933 312.58
в том числе проценты по счету	13 062.58
Оплачено за работы по ремонту фасада	675 421.34
Остаток на 01.01.2022 г.	2 674 515.71

ТСЖ «Кедровая падь» ежеквартально, своевременно подает отчетность в контролирующие органы Хабаровского края по начислению и использованию средств фонда капитального ремонта.

5. О финансовой деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ от 25.06.2021 г.

В течение 2021 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников квартир (плата за текущее содержание и ремонт), а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

- поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;
- внереализационные доходы

РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ»

Расчетный счет ТСЖ «Кедровая падь» - 40702810870000102473 в Дальневосточном Банке ПАО Сбербанк, г. Хабаровск. Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ):

Наименование	Сумма (рубли)
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2021	183 924,74
Поступления:	
оплата за жилищно-коммунальные услуги	17 905 597.48
доходы от сдачи в МОП	483 791.12
Итого поступило:	18 389 388.60
Расходы:	
Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур)	16 124 523.11
Перечислено на спец. счет ТСЖ по капитальному ремонту	920 250.00
Выплата вознаграждения правлению	288 000.00
Комиссия банка	231 876.68
Налоги в бюджет	327 046.11
Итого расходы:	17 891 695.90
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2021г.	681 617.44

Банковские документы оформляются в соответствии с действующими правилами проведения расчетов. Все операции по движению денежных средств по расчетному счету подтверждены документами и соответствуют выпискам банка.

Кредиторская задолженность ТСЖ «Кедровая падь»:

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и

перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам. Просроченная задолженность отсутствует.

Поставщик	Услуга	Сумма (руб)
ООО «Гранд Автоматика»	Обслуживание системы пожаротушения	7800,00
МУП г. Хабаровска Водоканал»	за водоснабжение декабрь	233 744,85
ООО «Зенит ДВ»	Вывоз ТКО за ноябрь	52125,00
ООО «Сити лифт»	Обслуживание лифтового оборудования декабрь	58600,00
Хабаровскэнерго» Э	электроэнергия декабрь частично отопление, ГВС декабрь частично	244 630,74
Хабаровскэнерго» Т		723 409,27
Авансы поставщикам : РЦСЭ МИНЮСТА России	Экспертиза к суду	-70,675.44
ООО «Стройэксперт»	Оплата со спецсчета за капитальный ремонт фасада (материалы и аванс за работы)	- 1 096 197,91

Расходы по судебным издержкам, работе юриста, экспертизе предъявлены к истцу и будут взысканы в пользу ТСЖ.

Расходование денежных средств на оплату поставщикам и заказчикам производится без нарушений.

Дебиторская задолженность:

Общая величина просроченной дебиторской задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 01.01.2021 г. – 1 651 942,79 рублей. За 2021 год просроченная задолженность увеличилась до 2 068 113,71 рубля.

Ревизионной комиссией дана отрицательная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков. Отсутствуют иски в суды по взысканию задолженности за коммунальные услуги.

6. О смете ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества ТСЖ на 2022 год.

В 2021 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой. Проверкой установлено отсутствие в 2021 году нецелевого использования средств жильцов дома. На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2021 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт помещения в городе Хабаровске, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Кедровая падь» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2022 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2021 году – была выполнена.

2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Кедровая падь» за 2021 год признать удовлетворительной.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 6 (шести) листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй- остается в материалах ревизионной комиссии.

Подписи:


