

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»

## О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2020 Г. ПО 31.12.2020 Г.

г. Тверь

01.03.2021 г.

Ревизионная комиссия (Ревизор) ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» был избран решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/20 от 25.03.2019 г.) в составе: **Заев Андрей Иванович**, член ТСЖ;

В соответствии с п.21 Устава ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (далее **Устав**) и Положением о ревизионной комиссии (далее **Положение**) утверждены протоколом № 11 внеочередного общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» от 30.11.2015 г.) Ревизионная комиссия обязана:

- осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности;
- представлять заключения о проверке текущей финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на утверждение Общему собранию членов ТСЖ с предоставлением предложений, сделанных на основании результатов проверки.

На основании 5.9 Положения о ревизионной комиссии Ревизором ТСЖ назначена плановая проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 12 месяцев 2020 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. проводилась Ревизором Заевым А.И. с 08 февраля по 01 марта 2021 г.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и управляющим Товарищества следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2020 г.;
- Протоколы общих собраний ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» и собственников МКД за 2020 г.;
- Трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- Первичная бухгалтерская документация за 2020 год: акты выполненных работ, кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность;
- Журналы учета деятельности по управлению МКД.

### В ходе проверки Ревизором ТСЖ установлено:

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов,

Ревизор \_\_\_\_\_ /Заев А.И./

отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла **Шуварикова Л.В.**, избран решением общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/20 от 25.03.2019 г.

Правление в составе Гусев С.А., Сереброва Т.Н., Синдеева Д.В. избрано решением общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/20 от 25.03.2019 г.):

Оперативное управление МКД возложено на штатных работников: Управляющего, с совмещением должности бухгалтера – Ворона А.В., гл. инженера – Шуварикова В.В., с совмещением должности техника. Заключены трудовые договора по основному месту работы, с утверждёнными должностными инструкциями.

В штате по трудовому договору работали дворник и уборщица.

Финансово-хозяйственная деятельность товарищества за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020 г. осуществлялось на основании сметы доходов и расходов --- Финансового плана на 2020г. утвержденного решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/22 от 06.04.2020 г.).

Приходная часть финансового плана определена:

- целевыми поступлениями в виде ежемесячных обязательных платежей собственников помещений и нанимателей;
- средства, полученные от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования;
- средства, полученные в виде процентов от размещения денежных средств в кредитных организациях (банках) на счетах, открытых Товариществом.

Расходная часть определена по статьям:

- расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества МКД;
- расходы на капитальный ремонт МКД;
- расходы по оплате за коммунальные услуги.

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» ведет финансовые операции посредством безналичных расчетов в кредитных организациях:

- Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г.Москва, БИК 044525297, р/с 40703810895020100004 - **основной операционный счет**;
- Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г.Москва, БИК 044525297, р/с 40703810304930000060 - **корпоративная карта**;
- ВТБ (ПАО), БИК 042007738 р/с 40705810927250001139 – **спец. счет по капитальному ремонту**.

Ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Проверка банковских выписок, платежных поручений ТСЖ.
- Проверка авансовых отчетов.
- Проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.
- Выборочная проверка начислений по обязательным платежам собственникам и нанимателям МКД;
- Выборочная проверка журналов учета установленной формы;
- Проверка начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления

налогов в части страховых взносов с заработной платы.

В 2020г. в связи с пандемией COVID19 отчётные заседания правления проведены по итогам полугодия.

### **ПРИХОД ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ 12-1»**

В 2020г. установлен размер ежемесячных обязательных платежей собственников помещений и нанимателей за 1 кв.м. общей площади жилых и нежилых помещений МКД:

- Плата за содержание жилого помещения **16 (шестнадцать) руб.**, решение годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/20 от 25.03.2019 г.);
- Взнос на капитальный ремонт **7 (Семь) руб. 70 коп.**, решение общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол №6 от 19.02.2014г.)
- Размер платы на коммунальные услуги установлен из расчёта стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями по заключённым договорам Товарищества по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Размер оплаты от использования общей собственности МКД для размещения оборудования определяется в соответствии с договорами Товарищества (представителя собственников помещений многоквартирного дома) и организации в т.ч. ООО «Артезианская вода», ООО «Домашние компьютерные сети» Sky@Net, АО «ЭР-ТелекомХолдинг» (Dom.ru), ПАО «Мобильные ТелеСистемы», ООО ЧОП «ОСА», ПАО "Ростелеком", ООО «Фаст Линк».

Средства на основном расчетном счете. **40703810895020100004**

Входящее сальдо на 01.01.2020: **459 888 руб.**

Обороты за период с 01.01.2020 по 31.12.2020

Дебет	Кредит
<b>7 772 857</b>	<b>7 683 637</b>

Исходящее сальдо на 31.12.2020: **566 413 руб.**

ТСЖ «15 лет Октября 12-1» для управления МКД имеет следующие счета:

Расчетный счет **40703810495020600001** (корпоративная карта)

Входящее сальдо на 01.01.2020: **4 538 руб.**

Обороты за период с 01.01.2020 по 31.12.2020

Дебет	Кредит
<b>0</b>	<b>4 538</b>

Исходящее сальдо на 31.12.2020: **0 руб.** (карта закрыта)

Расчетный счет **40703810304930000060** (корпоративная карта)

Входящее сальдо на 01.07.2020: **0 руб.**

Обороты за период с 01.07.2020 по 31.12.2020

Дебет	Кредит
<b>25 000</b>	<b>24 433</b>

Исходящее сальдо на 31.12.2020: **5 105 руб.**

На данный счет денежные средства поступали с основного счета с назначением по пополнению корпоративной карты.

Расчетный счет **40705810927250001139** (спец. счет по капитальному ремонту)  
Входящее сальдо на 01.01.2020: **2 701 909 руб.**

Обороты за период с 01.01.2020 по 31.12.2020

Дебет	Кредит
<b>1 102 170</b>	<b>0</b>

Исходящее сальдо на 31.12.2020: **3 804 079 руб.**

На данный счет денежные средства поступали:

- с основного счета ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» с назначением – взнос на капитальный ремонт в сумме **1 006 361 руб.**, согласно реестру, поступивших средств от собственников помещений дома по статье капитальный ремонт.
- Проценты банка по неснижаемому остатку в сумме **95 809 руб.**

Общая сумма поступивших средств ТСЖ «15 лет Октября 12-1» в 2020г. - **7 861 255 руб.** в составе:

Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей – **7 680 763 руб.** (в т.ч. пени **26 859 руб.**) в составе (руб.):

Плата за содержание жилого помещения	<b>2 132 366</b>
Взнос на капитальный ремонт	<b>1 027 429</b>
Плата за коммунальные услуги	<b>4 494 109</b>

- Доход в виде средств, полученных от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования – **80 958 руб.**
- Доход в виде процентов по неснижаемому остатку банка ВТБ (ПАО), БИК 042007738 р/с 40705810527250001139 (спец. счет по капитальному ремонту) – **95 809 руб.**
- Возврат денежных средств госпошлины по судебным приказам задолженности собственников – **2 724 руб.**
- Возврат банковской комиссии – **1 000 руб.**

Начислено ежемесячных обязательных платежей собственникам помещений и нанимателям в 2020г. – **7 417 065,47 руб.** (в т.ч. пени **11 270,17 руб.**)

Расчетный период	Начислено собственникам	Расчетный период	Начислено собственникам
Январь 2020	740 199,87	Июль 2020	456 866,59
Февраль 2020	732 639,51	Август 2020	454 212,30
Март 2020	742 400,64	Сентябрь 2020	478 432,08
Апрель 2020	682 549,05	Октябрь 2020	596 805,54
Май 2020	585 875,61	Ноябрь 2020	718 443,59
Июнь 2020	471 640,55	Декабрь 2020	757 000,14

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений и нанимателей на начало платежного периода **январь 2020г.** – **621 618 руб.** (платежи до 26 декабря 2019)

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений и нанимателей на начало платежного периода **январь 2021г. – 421 836 руб.** (платежи до 26 декабря 2020)

<b>Распределение долга собственников помещений и нанимателей по видам ежемесячных обязательных платежей на начало платежного периода январь 2021г. (руб.)</b>		
Плата за содержание жилого помещения		<b>97 520</b>
Взнос на капитальный ремонт		<b>53 095</b>
Плата за коммунальные услуги в т.ч.	Теплоснабжение	<b>143 134</b>
	Водоснабжение и водоотведение	<b>47 965</b>
	Электроснабжение	<b>62 324</b>
	Обращение с ТКО	<b>17 800</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>421 836</b>

#### **РАСХОД ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 12-1»**

Общая сумма расхода в 2020г. составила **6 651 992 руб.**

Распределение расхода по статьям Сметы доходов и расходов – Финансового плана ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» на 2020г.:

<b>Статья расходов</b>	<b>Сумма (руб.)</b>
<b>Управление:</b>	<b>899 510</b>
• ФОТ, отчисления с ФОТ	704 164
• Вознаграждение членов Правления	158 115
• УСН, госпошлина, пени, штрафы	4 803
• Услуги банка	10 419
• Услуги почты, связи	7 135
• Нотариус, юридические услуги	0
• Обслуживание сайта, ИТС, интернет, обучение	3 600
• Офисное оборудование, программное обеспечение	2 670
• Канц.товары и расход.материал офиса правления	8 604
<b>Содержание:</b>	<b>1 241 239</b>
• Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройству придомовой территории	<b>395 687</b>
в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	69 356
• Расходы по уборке помещений общей собственности и придомовой территории	<b>310 601</b>
в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	296 651
• Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей	<b>141 539</b>
в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	69 356
• Расходы по обслуживанию лифтового оборудования	193 242
• Общедомовые нужды - Электроэнергия	140 580
• Общедомовые нужды – Водоснабжение и водоотведение	59 590

<b>Коммунальные услуги:</b>	<b>4 441 244</b>
Теплоснабжение	2 481 639
Водоснабжение и водоотведение	709 192
Электроснабжение	970 568
Обращение с ТКО	279 845
<b>Капитальный ремонт</b>	<b>0</b>
<b>Прочие расходы</b>	<b>70000</b>
Досудебное урегулирование спора	70 000

На 31 декабря 2020г. ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» имеет отрицательное сальдо по договорам услуг:

Поставщики	Сальдо на 31.12.2020	Примечание
<b>Коммунальные услуги</b>		
ООО «Тверская Генерация»	324738,01	За расчетный период: декабрь 2020г.
ОАО «АтомЭнергоСбыт»	114436,17	За расчётный период декабрь 2020г.
ООО «Тверь Водоканал»	63723,08	За расчётный период декабрь 2020г.

В 2020 ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» произвело оплату работникам согласно штатному расписанию по трудовым договорам, доплаты за отдельные виды работ, вознаграждения членам правления в т.ч. Председателю правления и ревизору на общую сумму **1 127 436,25** руб. (в т.ч. НДФЛ 146 568 руб.).

Начисления на заработную плату в социальные фонды произведено на сумму **316 815,68**руб.

Состав выплат:

Вид деятельности	ФОТ	Доплаты	Отпуск., соц. выплаты	Вознаграждения	Итого
<b>Трудовые договора</b>					
Управляющий, с исп. обязанностей бухгалтера.	333714,29		3154,62		336868,91
Гл. инженер, с исп. обязанностей техника, доплата авар. диспетчер, озеленение, ликвидация аварий	270458,50	45747,04	31116,56		347322,09
Дворник, доплата уборка снега	23168,84	3000,00	6679,50		32848,34
Уборщица	66352,17	84352,17	11897,48		162601,83

<b>Председатель</b>	
---------------------	--

<b>правления (вознаграждение)</b>					
регулярные выплаты				60000,00	60000,00
разовые выплаты (из статьи содержание дома)				47445,00	47445,00
разовые выплаты (из статьи управление дома)				38570,00	38570,00
<b>Ревизор Товарищества (вознаграждение)</b>					
единоразовая выплата				6 000,00	6 000,00
<b>Члены правления (вознаграждение)</b>					
единоразовая выплата				4600,00	4600,00

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в 2020г. выбрано упрощённая система налогообложения «доходы», ОКВЭД 68.32.1. Доход за 2020г. составил **80958 руб.**, начислен налог по УСН **2429 руб.**

#### **Предложения ревизионной комиссии (Ревизора):**

- Правлению Товарищества, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, обязать управляющего и гл.инженера организовать ежегодный плановый осмотр технического состояния общедомовых внутриквартирных инженерных систем.
- Гл.инженеру осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации и решением Правления ТСЖ «15 лет Октября, 12-1».
- Управляющему обеспечить поиск штатного работника на вакантную должность мастера.
- Рекомендовано Управляющему при составлении отчётов по исполнению годового Финансового плана Товарищества указывать месячные суммы начислений по обязательным платежам собственникам помещений и их оплаты.

Настоящий отчет составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «15 лет Октября, 12-1», а один остается в ревизионной комиссии (у Ревизора).

Ревизор: \_\_\_\_\_/Заев А.И./

Ревизор \_\_\_\_\_/Заев А.И./