

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»

О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2021Г. ПО 31.12.2021 Г.

г. Тверь

21.02.2022 г.

Ревизионная комиссия (Ревизор) ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» был избран решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/23 от 25.03.2021 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 2021 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 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2021 г. по 31.12. 2021 г. проводилась Ревизором Заевым А.И. с 01 февраля по 21 февраля 2022 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 2021 г.;
- Протоколы общих собраний ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» и собственников МКД за 2021 г.;
- Трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- Первичная бухгалтерская документация за 2021 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 № 1/23 от 25.03.2021 г.

Правления в составе Гусев С.А., Сереброва Т.Н., Шейдаева А.А. избрано решением общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/23 от 25.03.2021 г.):

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

В штате по трудовому договору работают дворник и уборщица.

Финансово-хозяйственная деятельность товарищества за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г. осуществлялась на основании Сметы доходов и расходов --- Финансового плана на 2021г. утвержденного решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/23 от 25.03.2021 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 40705810527250001139 – **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

Ревизор  /Заев А.И./

налогов в части страховых взносов с заработной платы.

ПРИХОД ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ 12-1»

В 2021г. 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 решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в платежный период январь – декабрь 2021г. в **16 (шестнадцать) руб.** (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, поставляемых 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 договором. Товарищества (представителя собственников помещений многоквартирного дома) и организации заказчика 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 01.01.2021: **566 413,37 руб.**

Обороты за период с 01.01.2021 по 31.12.2021

Дебет	Кредит
7 915 036,61	8 164 775,72

Исходящее сальдо на 31.12.2021: **316 674,26 руб.**

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

Расчетный счет 40703810304930000060 (корпоративная карта)

Входящее сальдо на 01.01.2021: **5 105,46 руб.**

Обороты за период с 01.01.2021 по 31.12.2021

Дебет	Кредит
23000,00	23156,70

Исходящее сальдо на 14.12.2021: **4 948,76 руб.**

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

Расчетный счет **40705810527250001139** (спец. счет по капитальному ремонту)

Входящее сальдо на 01.01.2021: **3 804 079,12 руб.**

Обороты за период с 01.01.2021 по 31.12.2021

Дебет	Кредит
976 754,00	0

Ревизор

/Заев А.И./

Исходящее сальдо на 31.12.2021: **4 780 833,12 руб.**

На данный счет денежные средства поступали:

- с основного счета ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» с назначением – взнос на капитальный ремонт в сумме **976 754 руб.**, согласно реестру, поступивших средств от собственников помещений дома по статье капитальный ремонт.

Общая сумма поступивших средств ТСЖ «15 лет Октября 12-1» в 2021г. - **7 915 037 руб.** в составе:

Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей – **7 817 028 руб.** (в т.ч. пени **25 049 руб.**) в составе (руб.):

Плата за содержание жилого помещения	2 044 953
Взнос на капитальный ремонт	984 134
Плата за коммунальные услуги	4 762 946

- Доход в виде средств, полученных от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования – **77 700 руб.**
- Возврат денежных средств госпошлины по судебным приказам задолженности собственников – **1655 руб.**
- Возврат аванса от поставщика – **18600 руб.**

Начислено ежемесячных обязательных платежей собственникам помещений и нанимателям в 2021г. – **7 974 595,74 руб.** (в т.ч. пени **31 368,12 руб.**)

Расчетный период	Начислено собственникам	Расчетный период	Начислено собственникам
Январь 2021	833 534,00	Июль 2021	424 567,22
Февраль 2021	937845,15	Август 2021	448 492,77
Март 2021	781043,92	Сентябрь 2021	537 116,28
Апрель 2021	684 627,69	Октябрь 2021	675 797,17
Май 2021	545 693,59	Ноябрь 2021	761 378,64
Июнь 2021	450 124,88	Декабрь 2021	894 374,43

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

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений и нанимателей на начало платежного периода **январь 2022г. – 519 934 руб.** (платежи до 26 декабря 2021)

Распределение долга собственников помещений и нанимателей по видам ежемесячных обязательных платежей на начало платежного периода январь 2021г. (руб.)

Плата за содержание жилого помещения		97 520
Взнос на капитальный ремонт		53 095
Плата за коммунальные услуги в т.ч.	Теплоснабжение	143 133
	Водоснабжение и водоотведение	47 964
	Электроснабжение	62 324
	Обращение с ТКО	17 800

ИТОГО**421 836****РАСХОД ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 12-1»**Общая сумма расхода в 2021г. составила **7 188 179 руб.**

Распределение расхода по статьям Сметы доходов и расходов – Финансового плана ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» на 2021г.:

Статья расходов	Сумма (руб.)
Управление:	959 164
• ФОТ, отчисления с ФОТ	807 727
• Вознаграждение членов Правления	72 100
• УСН, госпошлина, пени, штрафы	4 755
• Услуги банка	13 351
• Услуги почты, связи	7 686
• Нотариус, юридические услуги	0
• Обслуживание сайта, ИТС, интернет, обучение	10 940
• Офисное оборудование, программное обеспечение	32 773
• Канц.товары и расход.материал офиса правления	9 833
Содержание:	1 439 917
• Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройству придомовой территории в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	439 051 98 414
• Расходы по уборке помещений общей собственности и придомовой территории в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	464 145 440 373
• Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	189 962 91 106
• Расходы по обслуживанию лифтового оборудования	167 500
• Общедомовые нужды - Электроэнергия	117 172
• Общедомовые нужды – Водоснабжение и водоотведение	62 087
Коммунальные услуги:	4 770 498
Теплоснабжение	2 751 731
Водоснабжение и водоотведение	693 778
Электроснабжение	1 044 442
Обращение с ТКО	280 547
Капитальный ремонт	0

На 31 декабря 2021г. ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» имеет отрицательное сальдо по договорам услуг:

Поставщики	Сальдо на 31.12.2021	Примечание
Коммунальные услуги		
ООО «Тверская Генерация»	443454,37	За расчетный период: ноябрь 2021г. – 100000 руб.

Ревизор  /Заёв А.И./

		декабрь 2021г. – 343454, 37 руб.
ОАО «АтомЭнергоСбыт»	91831,80	За расчётный период декабрь 2021г.
ООО «Тверь Водоканал»	62530,60	За расчётный период декабрь 2021г.
ООО «ТСАХ»	23378,95	За расчётный период декабрь 2021г.

В 2021 ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» произвело оплату работникам согласно штатному расписанию по трудовым и гражданско-правовым договорам, доплаты за отдельные виды работ, вознаграждения членам правления, в т.ч. Председателю правления и ревизору, на общую сумму **1 174 152,40** руб. (в т.ч. НДФЛ 152 640 руб.).

Начисления на заработную плату в социальные фонды произведено на сумму **334 009** руб.

Состав выплат:

Вид деятельности	ФОТ	Доплаты	Отпускные	Вознаграждения	Итого
Трудовые договора					
Управляющий, с исп. обязанностей бухгалтера.	346 666,67	89 175 76	58 626,95		494 469,38
Гл. инженер, с исп. обязанностей техника, доплата авар. диспетчер, озеленение, ликвидация аварий	339 227,27	49 428,13	31 039,18		419 694,58
Дворник, доплата уборка снега	44 259,75	4 909,09	4 116,28		53 285,12
Уборщица	75 090,91	34 545 45	19 216,96		128 853,32
Гражданско-правовой договор					
Составление дизайн-проекта					5 750,00
Правление					
Председатель правления				60 000,00	60 000,00
Члены правления				4 600,00	4 600,00
Ревизор					
				7 500,00	7 500,00

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в 2021г. выбрано упрощённая система налогообложения «доходы», ОКВЭД 68.32.1. Доход за 2021г. составил **77 700 руб.**, начислен налог по УСН **2331 руб.**

Ревизор



/Заяв А.И./

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.
- Правлению Товарищества обязать управляющего ТСЖ своевременно выполнять необходимые действия о взыскание задолженности по обязательным платежам собственников помещений дома.

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./