

# **Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лежена-17» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

21 июня 2022 г.

г.Новосибирск

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ велась в соответствии с разработанным планом:

1. выполнение решений Общего собрания членов ТСЖ в т.ч. исполнение сметы расходов ТСЖ, обязательных платежей собственников и иных поступлений.

2. законность совершенных правлением ТСЖ сделок и заключенных договоров.

3. состояние имущества ТСЖ

4. прочая деятельность

При проверке представлены следующие документы:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ

2. Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2021 год

3. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и собственников за 2021 год

4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ

5. Договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями.

6. Первичная и отчетная бухгалтерская документация за 2021 год:

- акты выполненных работ, накладные, счета-фактуры;

- банковские выписки и платежные поручения по расчетным счетам ТСЖ

- расчетные листки и платежные ведомости

- авансовые отчеты;

- регистры бухгалтерского учета;

- бухгалтерская и налоговая отчетность.

По решению общего собрания членов ТСЖ «Лежена 17» от 05.08.2021 года членами правления ТСЖ «Лежена 17» являются: Елисеев Алексей Юрьевич, Шульгина Елена Анатольевна, Калужский Александр Петрович, Павлов Максим Александрович, Слабко Елена Анатольевна, Губарев Юрий Александрович, Малышева Марина Сергеевна.

Председателем правления ТСЖ «Лежена 17» с  
Калужский Александр Петрович

2021 года является

Обязанности главного бухгалтера за проверяемый период исполнялись  
Вдовиченко Натальей Владимировной

## **Выполнение Правлением решений собрания членов ТСЖ**

В текущий период прошло 2 собрания членов ТСЖ Лежена 17

Собранием членов правления ТСЖ от 05.08.2021 года были утверждены:

1. Смета расходов на 2021 год.

2. Утвержден тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома  
№ 17 по ул. Адриена Лежена в размере 21 руб.53 коп. / кв.м.

3. Утвержден тариф на текущий ремонт 3 руб. 37 коп. / кв.м

За исследуемый период заочных собраний всех собственников

многоквартирного жилого дома по адресу А. Лежена 17 не проводилось.

По состоянию на 31.12.2021 года собственники помещений имеют задолженность перед ТСЖ «Лежена-17» в сумме 2 429 984,96 тыс. руб., в том числе 1 370 тыс.руб. – задолженность по содержанию общедомового имущества; 214 тысячи рублей задолженность по отчислениям на текущий ремонт и 738 тысяч по отчислениям на капитальный ремонт. По сравнению с 2020 годом в целом долги собственников практически не изменились.

### **Заработная плата и отчисления во внебюджетные фонды. Авансовые отчеты.**

ФОТ за 2021 год составил 3 275 436,65 руб. Всего заработная плата была начислена 22 людям. Начисление заработной платы, отпусков и отчислений от произведено верно. Замечаний по данному участку нет.

В течение 2021 года подотчетными лицами, которым выдаются денежные средства, являлись: Горшенина Татьяна Владимировна (управляющий), Байков Александр Николаевич (электрик), Вдовиченко Наталья Владимировна (главный бухгалтер).

Всего за 2021 год по авансовым отчетам потрачено 147 601,95 руб.

Из подотчетных сумм закупались инвентарь, расходные материалы, моющие средства, канцелярия.

В ходе проверки авансовых отчетов ревизионная комиссия выявила следующее:

1. В авансовом отчете № 18 от 30.12.2021, № 15 от 19.10.2021(подотчетное лицо Вдовиченко Н.В.) к учету приняты справка по операции, а также квитанции Плательщиком в которых выступает 3-е лицо (Проценко Антон Олегович)
2. В авансовом отчете № 17 от 28.12.2021 чеки подтверждающие расходы отсутствуют, только заявление о компенсации расходов за сотовую связь без указания.
3. А авансовом отчете № 9 от 14.09.2021 также отсутствуют чеки, подтверждающие оплату, только распечатки с лицевого счета оператора связи (ПАО МТС).

**Данное замечание, о необходимости прикладывать чеки на оплату, было отражено в Акте за 2020 год.**

**Анализ расчетов по начислению коммунальных услуг и выставленным счетам** показал, что начисления производятся по показаниям счетчиков и иных приборов учета, расхождений по начислениям нет. Начисления по коммунальным услугам производятся согласно приборов учета и утвержденным тарифам. Расчеты за коммунальные услуги производятся в утвержденные договорами сроки оплаты.

В ходе проверки были рассмотрены договора с ресурсопоставляющими организациями (СибЭКО, МУП Горводоканал, Новосибирскэнергосбыт), обслуживающими организациями (вывоз снега, содержание лифтов, общедомовых счетчиков и иного оборудования и т.д.) а также разовые договора на выполнение работ по благоустройству территории, проведению текущего ремонта, дератизация и дезинсекция и т.д. Все договора подтверждены первичной документацией (акты, накладные), документами на оплату (платежные поручения) а также отражены в учетной программе ТСЖ. Замечаний по данному участку нет.

В ТСЖ заключены договора на постоянные затраты в виде технического обслуживания лифтов, ИТП, электрического и сантехнического оборудования, саварийными диспетчерами, на вывоз ТБО, КГМ и снега. Также в 2021 году были расходы на страхование лифтов, уборка придомовой территории и мест общего пользования.

В составе управленческих затрат были понесены расходы по договорам на юридическое обслуживание, на обучение технических специалистов, сопровождение судебных разбирательств и проведение общедомового праздника.

Кредиторская задолженность ТСЖ «Лежена 17» перед прочими поставщиками составила 89 тыс. руб.

### **Учет ТМЦ.**

В ТСЖ за проверяемый период поступали ТМЦ в виде канцелярии, лампочек, материалов на содержание помещений и строительные материалы (краска, кирпич, отсев, песок, пена и т.д.), инвентарь для рабочих, мелкое оборудование (насосы, вентили, краны) и т.д. Все ценности поступают и отражаются в учете в соответствии действующим законодательством, в момент поступления сразу списываются на производственно-хозяйственные нужды. Всего за 2021 год расходы на закупку материалов составили 540 376,00 рублей.

Ревизионная комиссия рекомендует: Для обоснования расходов на текущий ремонт (сантехнический, благоустройство и т.д.) необходимо формировать дефектные ведомости или акты комиссии о необходимости такого ремонта и примерной его стоимости.

### **Доходы ТСЖ**

Помимо целевых средств в ТСЖ поступают средства от предоставления в арендумест для размещения оборудования интернет провайдеров, предоставление в аренду рекламных мест в лифтах всего сумма доходов составила 292 тысячи рублей. Все договора на предоставление услуг оформлены в соответствии действующим законодательством и операции по получению дополнительного дохода отражены в учетной программе ТСЖ. Просроченной задолженности по дополнительным доходам на 31.12.2021 в ТСЖ «Лежена 17» нет.

Средства дополнительного дохода частично были непредвиденные расходы в сумме 142 тысяч рублей. Эти расходы были вызваны аварией на водопроводном стояке, по причине изношенности труб и некачественного недолговечного материала, использованного застройщиком, что привело к постепенному выходу из строя водопроводных стояков. Вследствие такой аварии ТСЖ «Лежена 17» вынуждено было возместить ущерб хозяевам квартиры по решению суда. Также в качестве дополнительного дохода ТСЖ можно считать суммы пени начисленные собственникам за несвоевременную оплату средств на содержание. В 2021 году сумма полученной на расчетной счет пени составила 83 тысячи рублей. Остаток средств не использован и по состоянию на 31.12.2019 находится на расчетном счете ТСЖ.

### **Использование средств целевого финансирования**

**Денежные средства на капитальный ремонт ТСЖ собирает на специальный счет.**

За 2021 начислено собственникам 2 153 856,53 руб., что соответствует действующему в исследуемом периоде тарифу. Денежные средства счета капитального ремонта размещаются на неснижаемом остатке (форма депозита), что позволяет ТСЖ получить дополнительный доход.

За 2021 год получено процентов в размере – 304 131,70 рублей. Также на данный счет в 2021 году поступили пени в размере 15 692,25 рублей. На конец 2021 года на счете капитального ремонта денежных средств – 14 069 850,53 руб.

В течении 2021 года средства целевого финансирования использовались в соответствии с утвержденной сметой расходов. В целом отчет об использовании средств по статьям можно представить в таблице:

| <b>Статья затрат</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>Сумма по смете</b> | <b>Фактический расход</b> | <b>Расхождение (- экономия; + перерасход)</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Техобслуживание сантехнического оборудования (включает в себя заработную плату сантехника, инженера и отчислений во внебюджетные фонды от нее)                                                                                                  | 941 588,00            | 951 288,25                | +9 700,25                                     |
| Расходные материалы для обслуживания сантехнического оборудования                                                                                                                                                                               | 50 000                | 214 883,24                | +164 883,24                                   |
| Техобслуживание электрооборудования (включает в себя заработную плату электрика и отчислений во внебюджетные фонды от нее)                                                                                                                      | 294 740,00            | 291 862,57                | -2 877,43                                     |
| Обслуживание ИТП                                                                                                                                                                                                                                | 144 000,00            | 144 000,00                | 0                                             |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание                                                                                                                                                                                                             | 108 000,00            | 80 500,00                 | -27 500,00                                    |
| Благоустройство                                                                                                                                                                                                                                 | 258 582,00            | 229 249,05                | -29 332,95                                    |
| Уборка мест общего пользования                                                                                                                                                                                                                  | 817 146,00            | 774 441,85                | -42 704,15                                    |
| Расходные материалы для уборки мест общего пользования                                                                                                                                                                                          | 25 870,00             | 18 914,23                 | -6 955,77                                     |
| Уборка придомовой территории                                                                                                                                                                                                                    | 536 977,00            | 527 177,41                | -9 799,59                                     |
| Расходные материалы и инструмент                                                                                                                                                                                                                | 28 000,00             | 21 327,00                 | -6 673,00                                     |
| Страхование лифтов                                                                                                                                                                                                                              | 2 300,00              | 2 300,00                  | 0                                             |
| Техобслуживание лифтов                                                                                                                                                                                                                          | 504 864,00            | 498 792,00                | -6 072,00                                     |
| Освидетельствование                                                                                                                                                                                                                             | 30 600,00             | 30 600,00                 | 0                                             |
| Услуги паспортного стола                                                                                                                                                                                                                        | 155 719,00            | 154 917,76                | -801,24                                       |
| Дератизация дезинсекция                                                                                                                                                                                                                         | 24 200,00             | 24 120,00                 | -80,00                                        |
| Банковское обслуживание                                                                                                                                                                                                                         | 260 000,00            | 256 252,97                | -3 747,03                                     |
| Управление многоквартирным домом (заработная плата председателя, главного бухгалтера, управляющего, старших по подъезду, ревизионной комиссии юридическое обслуживание, сотовая связь, сопровождение и обслуживание бух программ, сопровождение | 1 576 153,00          | 1 527 795,30              | -48 357,70                                    |

|                                                                                                                                |                     |                     |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| сайта, страхование и обучение)                                                                                                 |                     |                     |                     |
| Обслуживание пожарной сигнализации                                                                                             | 120 000             | 120 000             | 0                   |
| Непредвиденные расходы                                                                                                         | 100 000,00          | 180 898,20          | +80 898,20          |
| <b>Итого расходов</b>                                                                                                          | <b>5 978 739,00</b> | <b>6 081 223,13</b> | <b>+ 102 484,13</b> |
| <b>Механизированная уборка снега</b>                                                                                           | <b>242 981,62</b>   | <b>354 800,00</b>   | <b>+ 111 818,38</b> |
| <b>Расходы на текущий ремонт</b><br>(работы по гидроизоляции ИТП, ремонт парапета на кровле, ремонт балок переходных балконов) | <b>935 829,48</b>   | <b>743 252,00</b>   | <b>-192 577,48</b>  |

Исходя из вышеизложенного можно просчитать правильность применяемого тарифа на содержание 21,53руб с 1 м2.  $(6\,081\,223,13 / 12 \text{ мес} / 23150,9 \text{ м}^2 = 21,89 \text{ руб.})$ . Данный расчет подтверждает что применяемый в 2021 году тариф не покрыл всех текущих расходов по содержанию и управлению домом, по факту перерасход был покрыт за счет не выполнения запланированных работ по текущему ремонту.

### **Механизированная уборка и вывоз снега зимнего периода 2021 год.**

**(1,50 руб. с кв.м.)**

На 01.01.2021 г. по статье вывоз снега остаток – 9 233,20 руб.

По тарифу 1,50 руб./кв.м. за 2021 год начислена сумма 242 981,62 руб. Оплачено ТСЖ поставщикам услуг по уборке и вывозу снега на сумму 354 800,00 руб.

Перерасход по данной статье на 31.12 2021 г. 102 585,18 руб.

Тариф на текущий ремонт в размере 3,37 руб в месяц с 1 м2 проверить по факту не возможно так как средства по данной статье были перенаправлены на перерасход по текущему содержанию и управлению, и фактически запланированные работы не выполнены. Остаток по данной статье составляет 337 832,07 руб.

В качестве вывода ревизионной комиссии рекомендуем:

1. В связи с участившимися случаями порыва стояков создать комиссию и провести оценку состояния внутренних инженерных сетей дома, и как следствие оценить размер и возможные сроки ремонтных работ. Данные расходы необходимо внести в смету на согласование собственникам на расходы будущих периодов. Во избежание дальнейших перерасходов и чрезвычайных аварийных ситуаций.
2. Пересмотреть тариф на вывоз снега.

Члены ревизионной комиссии:

Грищенко Ольга Владимировна \_\_\_\_\_  
Тур Марина Юрьевна \_\_\_\_\_