

Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лежена 17» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022

15 мая 2023 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 2022 год

3. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и собственников за 2022 год

4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ

5. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.

6. Первичная и отчетная бухгалтерская документация за 2022 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 06.09.2022 года членами правления ТСЖ «Лежена 17» являются: Елисеев Алексей Юрьевич, Горшенин Владислав Валерьевич, Калужский Александр Петрович, Павлов Максим Александрович, Слабко Елена Анатольевна, Губарев Юрий Александрович, Малышева Марина Сергеевна.

Председателем правления ТСЖ «Лежена 17» с 27.05.2022 года является Калужский Александр Петрович

Обязанности главного бухгалтера за проверяемый период исполнялись
Вдовиченко Натальей Владимировной

Выполнение Правлением решений собрания членов ТСЖ

В текущий период прошло 1 собрание членов ТСЖ Лежена 17

Собранием членов правления ТСЖ от 06.09.2022 года были утверждены:

1. Смета расходов на 2022 год.

2. Утвержден тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома
№ 17 по ул. Адриена Лежена в размере 24 руб.19 коп. / кв.м.

3. Утвержден тариф на текущий ремонт 4 руб. 4 коп. / кв.м

За исследуемый период заочных собраний всех собственников

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

По состоянию на 31.12.2022 года собственники помещений имеют задолженность перед ТСЖ «Лежена-17» в сумме 2 745 427,96 тыс. руб. из них 828,5 тыс руб. по отчислениям на капитальный ремонт, остальные суммы это задолженность по содержанию и управлению многоквартирным домом. По сравнению с 2021 годом в целом долги собственников выросли на 13%, из 400 квартир и 7 офисов у 6 квартир имеется задолженность около 100 тысяч рублей, у 9 квартир средняя задолженность около 50 тысяч рублей и у офиса 4Н задолженность 265 тысяч. Все просроченные задолженности просужены, но работа с приставами результатов не дает.

Заработная плата и отчисления во внебюджетные фонды. Авансовые отчеты.

ФОТ за 2022 год составила 3 299 195,75. Всего заработная плата была начислена 21 человеку. Начисление заработной платы, отпусков и отчислений от произведено верно. Замечаний по данному участку нет.

В течение 2022 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 188 437,49 руб.

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

В ходе проверки авансовых отчетов ревизионная комиссия выявила следующее:

1. В авансовом отчете № 1 от 16.02.2022 к учету принят чек без qr-кода (квитанция на сумму 1800,0 руб., ИП Кузьмин). Согласно письма Минфина России от 05.03.2021 № 03-03 07/15819 QR-код является обязательным реквизитом в чеке для принятия данного чека к учету.
2. В авансовом отчете № 12 от 29.07.2022 чеки подтверждающие расходы отсутствуют. **Данное замечание, о необходимости прикладывать чеки на оплату, было отражено в Акте за 2020, 2021 года.**

Анализ расчетов по начислению коммунальных услуг и выставленным счетам показал, что начисления производятся по показаниям счетчиков и иных приборочучета, расхождений по начислениям нет. Начисления по коммунальным услугам производятся согласно прибороч 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 2022 году были

расходы на страхование лифтов, уборка придомовой территории и мест общего пользования.

Кредиторская задолженность ТСЖ «Лежена-17» перед прочими поставщиками составила 54 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 2022 год расходы на закупку материалов составили 568 018,57 рублей.

По рекомендации ревизионной комиссии прошлых лет для обоснования расходов на текущий ремонт (сантехнический, благоустройство и т.д.) формируются дефектные ведомости или акты комиссии о необходимости такого ремонта и примерной его стоимости, НО до сих пор подобные акты есть не на все материалы.

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 303 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 31.12.2022 в ТСЖ «Лежена 17» нет.

Средства дополнительного дохода частично были непредвиденные расходы в сумме 84 тысяч рублей. Эти расходы связаны с участвовавшими случаями аварий на водопроводных стояках, по причине изношенности труб и некачественного, недолговечного материала, использованного застройщиком, что привело к постепенному выходу из строя водопроводных стояков. На сегодняшний день проблема замены водопроводных стояков наиболее актуальна и требует участия и принятия решения со стороны всех собственников помещений. Также в качестве дополнительного дохода ТСЖ можно считать суммы пени начисленные собственникам за несвоевременную оплату средств на содержание. В 2022 году сумма полученной на расчетной счет пени составила 47 тысяч рублей. Остаток средств накопленных на расчетном счете составляет 2 722 097.

Использование средств целевого финансирования

Денежные средства на капитальный ремонт ТСЖ собирает на специальный счет. За 2022 начислено собственникам 2 796 764,59 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 2022 год получено процентов в размере – 943 449,00 рублей. На конец 2022 года на счете капитального ремонта денежных средств – 17 624 750,66 руб.

В течении 2022 года средства целевого финансирования использовались в соответствии с утвержденной сметой расходов. В целом отчет об использовании средств по статьям можно представить в таблице:

Статья затрат	Сумма по смете	Фактический расход	Расхождение (- экономия; + перерасход)
Техобслуживание сантехнического оборудования (включает в себя заработную плату сантехника, инженера и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	980257,00	992789,25	+12532,10
Расходные материалы для обслуживания сантехнического оборудования	150 000	210976,8	+60976,80
Техобслуживание электрооборудования (включает в себя заработную плату электрика и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	303611	288236,23	-15 374,77
Обслуживание ИТП	84000,00	99000,00	+15000,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	108 000,00	78000,00	-30 000,00
Офисная техника и видеонаблюдение	78000,00	58499,00	-19501,00
Благоустройство	288582,00	431943,13	+143361,13
Уборка мест общего пользования	826600,00	757568,62	-69031,38
Расходные материалы для уборки мест общего пользования	30000,00	42606,62	+12606,62
Уборка придомовой территории	542427,00	517324,14	-25102,86
Расходные материалы и инструмент	28 000,00	17129,20	-10870,80
Страхование лифтов	2 300,00	0	-2300,00
Техобслуживание лифтов	432000,00	432000,00	0
Освидетельствование	30 600,00	30 600,00	0
Услуги паспортного стола	175184,00	160915,21	-14268,79
Дератизация дезинсекция	24 200,00	24 164,00	-36,00
Банковское обслуживание	260 000,00	272676,69	+12676,69
Управление многоквартирным домом (заработная плата председателя, главного бухгалтера, управляющего, старших по подъезду, ревизионной комиссии юридическое обслуживание, сотовая связь, сопровождение и обслуживание бух программ, сопровождение сайта, страхование и обучение)	1661736,00	1661546,88	-189,12
Обслуживание пожарной сигнализации	120 000	120 000	0
Непредвиденные расходы	100 000,00	84940,40	-15 059,60
Итого расходов	6225497,00	6301707,04	+76 210,04
Механизированная уборка снега	208 269,96	159 600,00	-48669,96

Расходы на текущий ремонт (ремонт асфальтового покрытия, реконструкция системы отопления, покраска металлических конструкций переходных балконов, ремонт ИТП, оштукатуривание крылец, замена бетонных козырьков, ремонт уличных тренажеров))	1 031 000,00	1 040 056,80	+9 056,80
---	---------------------	---------------------	------------------

Исходя из вышеизложенного можно просчитать правильность применяемого тарифа на содержание 21,53руб с 1 м2 в период с 01.01.2022 по 31.08.2022 и 24.19 руб с 1м2 в период с 01.09.2022 по 31.12.2022 (средний 22,65 руб с 1 м2). (6301707,04 / 12 мес/ 23150,9 м2 = 22,68 руб. Данный расчет подтверждает, что применяемый в 2022 году тариф покрыл все текущие расходы по содержанию и управлению домом.

Механизированная уборка и вывоз снега зимнего периода 2022 год.

(1,50 руб. с кв.м.)

На 01.01.2021 г. по статье вывоз снега перерасход составлял 102 585,18 руб.

По тарифу 1,50 руб./кв.м. за 2022 год начислена сумма 208269,96 руб. Оплачено ТСЖ поставщикам услуг по уборке и вывозу снега на сумму 159 600,00 руб.

Перерасход по данной статье на 31.12 2022 остался 53 915,22 руб.

Тариф на текущий ремонт в размере 3,37 руб. с 1 м2 в период с 01.01.2022 по 31.08.2022 и 4.4 руб с 1 м2 руб в месяц с 1 м2 (средний тариф составил 3,96 руб с 1м2) Фактически все запланированные средства по данной статье были потрачены в соответствии с установленной целью.

Также дополнительно за счет средств, оставшихся по данной статье с прошлых периодов (остаток 589 135 руб.) был проведен ремонт фундаментных швов и швов на незадымляемой лестнице в местах примыкания к стене, отремонтированы парапеты на кровле 1,2,3 подъездов и проведен текущий ремонт балок переходных балконов в общей сумме на 512 448 руб.

По итогу 2022 года на расчетном счете ТСЖ собралась не распределенная накопленная сумма в размере 2 722 097,29 руб. (она складывается из сумм, полученных пени, перерасчета проведенного ресурсоснабжающими компаниями, прочих доходов ТСЖ)

В качестве вывода ревизионной комиссии рекомендуем:

1. В связи с назревающей серьезной ситуацией с ремонтом водопроводных стояков во всем доме, а также требующимся ремонтом балконов на пожарных переходах и иных накопившихся ремонтных работ рекомендуем собрать инициативную группу и привлечь специалистов для оценки текущего состояния дома и подсчета необходимых финансовых вложений.
2. По итогу вышеперечисленной работы направить имеющиеся накопленные средства, наравне со средствами текущего ремонта, собираемыми в 2023 году на проведение срочных ремонтных работ.

Члены ревизионной комиссии:

Грищенко Ольга Владимировна _____

Тур Марина Юрьевна _____