

ОТЧЕТ
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Холмогорская 2е»

г. Пермь

13.12.2023

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ «Холмогорская 2е» (далее – ТСЖ) от 21.05.2023, Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом РФ проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 (далее – отчетный период).

Ревизия проведена Ильиных Анной Владимировной (квартира 107) в соответствии с п.6 решения общего собрания членов ТСЖ от 15.05.2020. Ревизия проведена в срок с 01.12.2023 по 13.12.2023.

План ревизии:

1. Полнота отражения поступивших и израсходованных денежных средств в бухгалтерском учете ТСЖ.
2. Соответствие использования средств решениям собрания членов ТСЖ, смете, Уставу ТСЖ.
3. Обоснованность формирования тарифов.
4. Наличие задолженности платежей от собственников квартир. Меры, принимаемые для погашения задолженности.
5. Доходы ТСЖ в 2022 году, своевременность расчетов с покупателями ТСЖ.
6. Предложения ревизионной комиссии

Для проведения ревизии предоставлены следующие документы:

- Устав ТСЖ, решения общего собрания членов ТСЖ, Положение о резервном фонде,
- смета доходов и расходов и отчет об исполнении сметы,
- Учетная политика,
- выписки банков с приложением документов к ним, кассовая книга и кассовые документы, акты, счета и другие документы от поставщиков,
- оборотно-сальдовые ведомости и анализ счетов: 50 «Касса», 51 «Расчетный счет», 10 «Материалы», 20 «Основное производство», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 68 «Расчеты по налогам и сборам», 69 «Расчеты по социальному страхованию», 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», 82 «Резервный фонд», 86 «Целевое финансирование», 90 «Продажи», 91 «Прочие доходы и расходы», 99 «Прибыли и убытки».

В соответствии с решениями заседания Правления ТСЖ «Холмогорская 2е» от 02.04.2015, от 15.05.2020, 23.05.2021, 24.05.2022 председателем ТСЖ в отчетном периоде избрана Мальцева Софья Валерьевна, которая в соответствии с Уставом ТСЖ подписывает платежные документы, совершает сделки, дает указания на исполнение решений общего собрания ТСЖ.

Бухгалтерский учет организован ООО «ЖЭУ «Красавинский» в соответствии с договором на оказание бухгалтерских услуг № 34/2012 от 01.03.2012.

1. Полнота отражения поступивших и израсходованных денежных средств в бухгалтерском учете ТСЖ.

Для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ используется расчетный счет № 40703810649770000182 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород.

Для учета средств на капитальный ремонт открыт специальный счет № 40705810549770000866 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород..

При проведении ревизии была проведена сплошная проверка банковских документов за 2022 год. Все операции по расчетным счетам отражены в бухгалтерском учете в полном объеме.

Остатки денежных средств ТСЖ

п/п	наименование	остаток на 01.01.2022	остаток на 31.12.2022
1.	№ 40703810649770000182 – общий счет	1 204 013,34	1 698 237,10
2.	№ 40705810549770000866 – средства на капитальный ремонт	1 196 075,52	1 857 066,76
3.	касса	2,24	2,24
	ИТОГО:	2 400 091,10	3 555 303,86

В 2022 году прием платежей от собственников ТСЖ осуществлялся только безналичным путем на счета ТСЖ. Движение денежных средств через кассу ТСЖ не осуществлялось.

2. Соответствие использования средств решениям собрания членов ТСЖ, смете, Уставу ТСЖ.

В 2022 году средства ТСЖ составили:

1. платежи от собственников поступившие на счета.
 - 1.1. по услугам ЖКЖ – 5 927 339,84 руб.,
 - 1.2. по капитальному ремонту – 659 453,26 руб.
2. возмещение коммунальных услуг сторонними потребителями – 12 737,70 руб.;
3. доходы от коммерческой деятельности – 160 117,00 руб.,
4. проценты, начисленные за размещение денежных средств на спецсчете «Капитальный ремонт» – 7 299,05 руб.

В 2022 году средства использовались на оплату коммунальных услуг, обращению с ТКО, содержание общего имущества, оплату работ по проведению мероприятий по пожарной безопасности, обслуживание лифтов, услуги охраны, хозяйственные нужды.

Все виды расходов были предусмотрены сметой на 2022 год.

Отклонения по некоторым статьям затрат как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения обусловлено изменением стоимости услуг, приобретением дополнительных материалов на текущий ремонт и уборку мест общего пользования, выполнением дополнительных работ по обслуживанию и ремонту лифтов, обеспечения мер пожарной безопасности.

Перерасход по смете на 2022 год образовался по следующим статьям:

- расходы по обслуживанию дымоходов и вентиляционных шахт – 116% 9 (+ 3 600,00 руб.),
- обеспечение мер пожарной безопасности (обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения). Перемотка пожарных рукавов на новую скатку – 106,7% (+2 920,00 руб.)

В ходе ревизии выявлено, что расчеты с поставщиками производятся в соответствии с договорами. На 31.12.2022 просроченной задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками нет.

Целевые средства на капитальный ремонт.

В 2022 году на специальный расчетный счет поступило средств на капитальный ремонт от собственников – 659 453,26 руб.

Ремонт за счет средств спецсчета «Капитальный ремонт» не проводился.

Начислены проценты, за размещение денежных средств на специальном счете «Капитальный ремонт» – 7 299,05 руб.

Резервный фонд.

Формирование резервного фонда и расходование средств резервного фонда производится в соответствии с «Положением о резервном фонде товарищества собственников жилья «Холмогорская 2е» от 06.03.2014.

Согласно решению общего собрания от 23.05.2021 года размер ежемесячных обязательных взносов в резервный фонд ТСЖ составляет 3,00 руб. с 1 кв.м. занимаемой площади.

Резервный фонд ТСЖ на 01.01.2022 г. составил – 1 417 884,80 руб.

За 2022 год резервный фонд пополнился на сумму 599 112,02 руб., в том числе:

- доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания ТСЖ – 198 320,40 руб.,

- средства, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями. Согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 24.05.2022 положительная суммовая разница (экономия) по состоянию на 31.12.2021 зачислена в резервный фонд – 282 612,96 руб.,

- поступления от коммерческой деятельности - 94 609,63 руб.;

- поступление в резервный фонд вступительных взносов - 23 569,03 руб.

В 2022 году произошло следующее движение по резервному фонду:

- согласно решения общего собрания членов ТСЖ от 24.05.2022 г. в 2022 году средства резервного фонда могут быть направлены на проведение работ по текущему ремонту общедомового имущества (частичный ремонт штукатурки и пола в подъездах дома, скамеек, перил, ограждений);, частичный ремонт асфальтового покрытия дороги, установка лежачего полицейского; обследование дома специализированной организацией с целью определения износа и состояния элементов здания; ремонт и модернизацию системы холодного водоснабжения дома и пожарного водопровода.

При проведении проверки выявлено, что из средств резервного фонды были произведены следующие расходы:

1. частичный ремонт штукатурки и пола в подъездах дома, скамеек, перил, ограждений и пр. (пункт 7.1. протокола) – 46 280,40 руб. (по решению – не более 50 000,00 руб.),

2. обследование дома специализированной организацией с целью определения износа и состояния элементов здания (пункт 7.4. протокола) – 20 000,00 руб. (по решению – не более 25 000,00 руб.).

Не были произведены: частичный ремонт асфальтового покрытия дороги, установка лежачего полицейского; ремонт и модернизацию системы холодного водоснабжения дома и пожарного водопровода; закупка и установка светодиодного фонаря на столбе у въезда на земельный участок.

Итого расходы из резервного фонда в 2022 году составил 66 280,40 руб.

Запланировано расходов за счет резервного фонда на 2022 год (руб.)	Фактически использовано средств резервного фонда в 2022 году (руб.)	отклонение (руб.)
475 000,00	66 280,40	- 408 719,60

Резервный фонд ТСЖ на 31.12.2022 составляет 1 950 716,42 руб.

Вознаграждение председателю ТСЖ.

Вознаграждение председателю установлено решением общего собрания собственников от 24.05.2022 в сумме 22 000,00 руб. с учетом НДС. Вознаграждение выплачивается перечислением на расчетный счет председателя Мальцевой С.В. Страховые взносы на выплату вознаграждения начисляются и уплачиваются в соответствии с законодательством РФ.

3. Обоснованность формирования тарифов

Тарифы на коммунальные услуги на 2022 год установлены в соответствии со следующими нормативными документами:

- тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение – Постановление Министерства тарифного регулирования и энергетики Пермского края от 20.12.2021 № 350-в;

- тарифы на отопление и нагрев ГВС – Постановление Министерства тарифного регулирования и энергетики Пермского края от 20.12.2021 № 393-вг., от 20.12.2021 г. № 282-т;

- тарифы на электроэнергию в домах, оборудованных электроплитами – Приказ Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.12.2021г. № 30-э;

- тарифы на обращение с ТКО – Постановление Правительства Пермского края от 20.12.2021 № 40-0, приказ Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.07.2018 №СЭД-46-04-02-97

4. Наличие задолженности платежей от собственников квартир. Меры, принимаемые для погашения задолженности.

Задолженность по платежам за коммунальные услуги и содержание имущества собственников квартир составила:

на 01.01.2022 – 965 520,74 руб. с учетом начислений за декабрь 2021 года,

на 31.12.2022 - 1 003 709,39 руб. с учетом начислений за декабрь 2022 года.

Ревизия выявила 8 членов ТСЖ, имеющих просроченную задолженность по оплате коммунальных услуг и содержанию имущества. Это квартиры: 08,37,51,52,68,75,79,91.

Задолженность по оплате за капитальный ремонт на 31.01.2022 составляет 234 608,00 руб., с учетом начислений за декабрь 2021 года

Задолженность по оплате за капитальный ремонт на 31.12.2022 составляет 248 594,49 руб. с учетом начислений за декабрь 2022 года

Ревизия выявила 21 член ТСЖ, имеющих просроченную задолженность по оплате коммунальных услуг и содержанию имущества. Это квартиры: 1,8,9,11,13,22,25,26,33,37,50,51,52,63,68,75,79,85,89,91,99.

По итогам 2022 года значительно увеличилось количество собственников, имеющих задолженность по капитальному ремонту 3 и более месяцев.

5. Доходы ТСЖ в 2022 году, своевременность расчетов с покупателями ТСЖ.

В соответствии с Уставом ТСЖ заключены договоры на размещение оборудования, размещение рекламы, продажи материалов. В 2022 году получен доход от коммерческой деятельности в сумме 160 117,00 руб.

В соответствии с Налоговым Кодексом РФ с полученных доходов от коммерческой деятельности ТСЖ уплачен налог (упрощенная система налогообложения) в сумме 24 018,00 руб.

Расчеты с покупателями в 2022 году

Наименование покупателя	услуга	Задолженность на 01.01.2022	Выставлено счетов	Оплачено	Задолженность на 31.12.2022
АО «ЭР-Телеком-Холдинг	Размещение оборудования	1 471,67	9028,33	8 400,00	2 100,00
ПАО «ВымпелКом»	Размещение оборудования	5 274,70	12925,30	18200,00	
ИП Плотникова Анна Анатольевна	Аппарат по продаже воды	3300,00	6 600,00	8 250,00	1 650,00

ООО «Фаэлит»	Реклама аптеки	31 667,00	60 000,00	76 667,00	15 000,00
ПАО «МТС»	Размещение оборудования		7 200,00	7 200,00	
ПАО «Ростелеком»	Размещение оборудования	15 000,00	12 000,00	27 000,00	
ООО « Агентство Кофе»	Реклама в лифтах	3 600,00	10 800,00	14 400,00	
ИТОГО:		60 313,37	118 553,63	160 117,00	18 750,00

Образовавшаяся задолженность на 01.01.2023 по ООО «Фаэлит» погашена 23.01.2023.

6. Предложения ревизионной комиссии:

1. Проводить работу с должниками - членами ТСЖ по погашению задолженности за коммунальные услуги и содержание имущества, а также по погашению задолженности за капитальный ремонт.
2. Регулярно проводить сверки расчетов с арендаторами и проводить работу по своевременной оплате по договорам и погашению возникающей задолженности.

Вывод: С учетом фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия считает деятельность Правления ТСЖ «Холмогорская 2е» удовлетворительной.

Отчет составлен в 2-х экземплярах на 6 листах.

Ревизор
ТСЖ «Холмогорская 2е»

Ильин

А.В. Ильиных

*Утвержден годовым общим собранием
членов ТСЖ «Холмогорская, 2е» и
соответственно по месту жительства
по ул. Холмогорская г. Пермь
(протокол № 1 от 21.05.2024г.)*

Председатель собрания



С.В. Маслова