

# **ОТЧЕТ**

***Ревизионной комиссии  
по результатам проверки  
финансово-хозяйственной  
деятельности  
ТСЖ «Солнечная поляна»***

***с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.г.***

**ОТЧЕТ**  
**Ревизионной комиссии**  
**по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Солнечная поляна»**  
**с 01.01.2020 по 31.12.2020 г. г.**

25 июня 2021 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ была избрана решением общего собрания собственников ТСЖ (Протокол № 1/2020 от 28.02.2020г) в составе 3-х человек:

- Рассамакина О.А. -председатель ревизионной комиссии
- Дорожук Е.Б.
- Бялошицкая А.А.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 12 месяцев 2020 г.

Проверка предполагает изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ «Солнечная поляна» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.20 г. по 31.12.20 г. проводилась членами Ревизионной комиссии с 15 июня 2021 г. по 25 июня 2021 г. в соответствии с разработанным планом.

При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

- Устав ТСЖ
- Гражданский кодекс РФ
- Жилищный кодекс РФ

Настоящий Отчет Ревизионной комиссии составлен 25 июня 2021 г.

**ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕРКИ:**

1. Выполнение решений общего собрания ТСЖ и Правления ТСЖ
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ (бюджет), утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол ОСЧ №1/2020 от 28.02.2020 г.).
3. Целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений
4. Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.
5. Ведение первичной документации и бухгалтерской отчетности.

### **ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ:**

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

- 1) Устав ТСЖ «Солнечная поляна»
- 2) Смета доходов и расходов на 2020 год ТСЖ «Солнечная поляна»
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2020 год
- 3) Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ в 2020 год
- 4) Договора, действующие на 01.01.2020 год с поставщиками, подрядчиками и прочими дебиторами и кредиторами;
- 5) Договора гражданско-правового характера, сметы, акты на выполнение работ по договорам на проведение работ по обслуживанию жилого фонда, капитальному и текущему ремонту;
- 6) Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2020 год. (кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты)
- 7) Налоговая отчетность за 2020 год:
  - по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения,
  - расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд РФ, страховым взносам на обязательное медицинское страхование в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование в Федеральный фонд социального страхования РФ,
  - реестр физических лиц, получивших доходы в 2020 году (6-НДФЛ, справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ),

- статистическая отчетность,
- годовая финансовая отчетность за 2020 год
- 8) Фактическое использование денежных средств на текущий и капитальный ремонт и текущее содержание жилых домов.
- 9) Формирование фонда на капитальный ремонт на специальный счет по домам.

### **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРОВЕРКЕ**

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется **Правлением товарищества**, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников ТСЖ «Солнечная поляна» был избран исполнительный орган - Правление товарищества в количестве восьми человек, возглавляемое Председателем Правления.

Общим собранием (Протокол № 1/2020 от 28.02.2020г.) были избраны члены правления в количестве 8 человек-

1. Гусев И.В.
2. Дорожук О. Г.
3. Гусев И.И.
4. Коваленко В. А.
5. Лебедев И.Г.
6. Шушманенко И. Г.
7. Копыченков А.Н. (выбыл из членов правления в мае 2020г)
8. Плотников И.Ю.

Правление товарищества на 2020 год выбрало Председателя правления Плотникова Игоря Юрьевича. Основание- Протокол №4/2020 от 28.02.2020г.

В своей деятельности Председатель правления и правление товарищества руководствуются Уставом ТСЖ «Солнечная поляна» и решениями Правления.

Ведение бухгалтерского учета выполняла Главный бухгалтер Бабоян Сальби Гагиковна. Бухгалтерский учет ТСЖ ведется в программе 1С.8. по упрощенной системе налогообложения.

Учетная политика на 2020 год разработана на основании требований Федерального закона «О бухгалтерском учете», Гражданского и Налогового кодекса РФ. Бухгалтерский и Налоговый учет ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

На общем собрании членов ТСЖ «Солнечная поляна» на основании Протокола ОСЧ №1/2020 от 28.02.2020 года, утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений на 2020 год.

С целью проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения прихода и расхода денежных средств и достоверности годового финансового отчета ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов
- Выборочная проверка авансовых отчетов
- Выборочная проверка заключенных договоров с поставщиками, подрядчиками и прочими дебиторами и кредиторами.
- Проверка правильности оформления и соблюдения штатного расписания, приказы о приеме и увольнение работников, в т. ч. совместителей и сезонных работников.
- Проверка начисления и выплаты заработной платы, своевременность исчисления налога на доходы, взносы в фонды -пенсионный фонд, фонд медицинского страхования, фонд социального страхования.

За отчетный период согласно годовому отчету о финансово-хозяйственной деятельности за 2020 г. движение денежных средств осуществляется на следующих счетах -

1. Расчетный счет в АКБ «АБСОЛЮТ Банк» - расчетный счет для поступления текущих коммунальных платежей от жилых и нежилых помещений и иных поступлений, не противоречащих Уставу ТСЖ.  
Поступившие платежи по статье «Взнос на капитальный ремонт» перенаправлялись на специальный счет.
2. Расчетный счет в ПАО «СБЕРБАНК» - специальный счет (целевой счет) – для аккумулирования взносов на капитальный ремонт.

Поступление и расходование денежных средств на банковские счета ТСЖ отражены в таблице:

**(Доходная часть бюджета ТСЖ «Солнечная поляна»):**  
**Поступление денежных средств (в рублях)**

	Расчетный счет «Абсолют банк» «Сбербанк»	Целевой счет «Сбербанк» (капитальный ремонт)
Остаток денежных средств на 01.01.2020 г	4 095 219	14 180 605
<b>ПОЛУЧЕНО денежных средств в 2020 году ВСЕГО</b>	<b>59 149 329</b>	<b>3 082 452</b>
вт. ч.:		-
-коммунальные платежи и взносы на капремонт от собственников жилых и нежилых помещений	57 465 179	
- по договорам аренды (место под терминал, место по очистке воды, информационные щиты	113 477	
-платные услуги населению	135 741	
-размещение оборудования(провайдеры)	798 682	
-вознаграждение 10%(домофоны. антенны)	240 227	
Возмещение по суду(Теплосети),судебные расходы	396 023	
-взносы на капитальный ремонт-переведены с 51сч на 55сч(целевые поступления)в доходной части не учитываем эту суму тк она учтена на 51сч		3 015 000
- проценты за размещение денежных средств		67 452

**ВСЕГО ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ СОСТАВИЛА 59 216 781 руб.**

**Расходная часть бюджета ТСЖ «Солнечная поляна» за 2020 год :**  
**Расходование денежных средств (в рублях)**

	Расчетный счет «Абсолют банк»	Целевой счет «Сбербанк» (капитальный ремонт)
<b>ИЗРАСХОДОВАНО денежных средств в 2020г. ВСЕГО</b>	<b>59 085 691</b>	<b>8 211 935</b>
В т. ч.		
- коммунальные услуги	30 640 052	
- аренда и охрана нежилого помещения(офиса) содержание, благоустройство, ремонт	873 600	
-комплексное обслуживание, ремонт, страхование и освидетельствование лифтов	2 620 354	
- техническое обслуживание и противопожарные мероприятия	2 696 123	
- транспортные расходы, очистка территории от снега , вывоз снега	46 565	
-ТБО (Твердые Бытовые отходы)	3 182 401	
-профилактические мероприятия по дезинфекции(ковид 19)	289 758	
-видеонаблюдение	150 000	
-услуги связи, интернет, консультационные расходы, ведение программы 1С, программы «Домовладелец» ,обучение	100 980	
- Заработная плата штатных работников, управления, совместителей, сезонных работников, за работы и услуги по договорам подряда	10 262 583	
-налоги и взносы в фонды (Единый налог, НДФЛ, ПФР, ФСС, ФМС)	4 899 077	

-комиссия за услуги банка по обслуживанию расчетных счетов	67 719	
-прочие расходы ( канцелярские, почтовые, собрание собственников, судебные расходы\госпошлина)	241 479	
-Переведены денежные средства на капитальный ремонт на специальный счет( с 51 счета на 55счет)в расх части не учитываем эту сумму	3 015 000	
Капитальный ремонт по всем домам(расшифровка по каждому дому отражена на стр №9 отчета)		8 179 051
Комиссия за услуги банка за обслуживание целевых счетов		32 884

**ВСЕГО РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ СОСТАВИЛА – 64 282 626 руб.**

**ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА БАНКОВСКИХ СЧЕТАХ**

**по состоянию на 01 января 2021 года**

**в рублях**

	Расчетные счета «Абсолют банк»	Целевой счет «Сбербанк» (кап. ремонт)
<b>Остаток денежных средств на 01.01.2021г</b>	<b>4 158 857</b>	<b>9 051 122</b>

По состоянию на 01.01.2021 года числится задолженность по нежилым помещениям и задолженность жильцов по оплате за коммунальные услуги –7 425 702 руб.

в т. ч.

-просроченная задолженность в сумме 2 653 961 руб.

-текущая задолженность в сумме 4 771 745 руб.



## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ:**

ТСЖ «Солнечная поляна» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья в соответствии с законодательством РФ.

При проведении ревизии документы были предоставлены в полном объеме. Документы предоставлялись сразу и по мере дополнительных запросов комиссии. Был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Комиссия провела проверку бухгалтерской, управленческой и налоговой отчетности товарищества, кадровые документы.

По результатам проверки комиссия установила:

1) В ТСЖ «Солнечная поляна» организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы-1С. ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения (УСНО) на основании Уведомления Межрайонной ИФНС России №17 по Московской области от 13.11.2009 года о возможности применения упрощенной системы налогообложения.

2) Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с нормативными документами. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

При расчете платы за содержание и ремонт жилым и нежилым помещениям берутся за основу тарифы по коммунальным услугам, утвержденные Комитетом по ценам и тарифам Московской области. ТСЖ «Солнечная поляна» эти тарифы по коммунальным услугам размещает на информационных стендах в каждом подъезде.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение. Возмещение затрат на содержание и текущий ремонт производится своевременно.

Начисления на оплату потребленных жилищных и коммунальных услуг с собственников жилых и нежилых помещений и расчеты с собственниками жилых помещений на оплату жилищных и коммунальных услуг осуществляются ТСЖ «Солнечная поляна» самостоятельно.

3) В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2020 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением правления.

Начисление и выплата премиальной части за выполненную работу сотрудникам ТСЖ производится на основании Протокола общего собрания членов ТСЖ № 2017/3-осз от 26.01.2017г.

Проверены документы по сотрудникам ТСЖ: трудовые договора, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы.  
Также были предоставлены договора подряда на проведение работ и услуг, акты выполненных работ. Нарушений не выявлено.

4) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), в государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством. Налоговые платежи и взносы во внебюджетные фонды начисляются и оплачиваются своевременно.

5) Движение денежных средств ТСЖ осуществляется через банковские расчетные счета АКБ «Абсолют банк». Взносы на капитальный ремонт ежемесячно перечисляются на специальный (целевой) счет в ПАО «Сбербанк». В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

Наличные денежные средства не принимались в отчетном периоде.

В период с 01.04.2020г. по 30.06.2020г. был наложен мораторий на начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов. Согласно п.29 Постановления Губернатора Московской области А.Ю. Воробьева №162-ПГ от 29.03.2020г. собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, были освобождены от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в период с 01.04.2020г по 30.06.2020г.

Взносы на капитальный ремонт за этот период не начислялись.

В 2020 году на капитальный ремонт на специальный счет ПАО «Сбербанк» было перенаправлено 3 015 000 рублей, что подтверждается банковскими выписками.

В 2020 году были использованы средства на капитальный ремонт на основании протоколов общего собрания по каждому дому в общей сумме 8 179 047 рублей 48 коп.

В том числе:

- дом №2 - 3 775 728 рублей 68 коп. / Протокол №02/2020/ОСС от 28.02.2020г./
  - в т. ч капремонт крыши = 3 498 903 рублей 48 коп.
  - капремонт лифтов= 188 585 рублей 27 коп.
  - капремонт фундамента (отмостки)= 88 149 рублей 93 коп.
  
- дом №3 - 3 105 515 рублей 18 коп./ Протокол № 03/2020/ОСС от 28.02.2020г./
  - в т. ч капремонт фасада = 2 519 073 рублей .
  - капремонт лифтов= 491 286 рублей 42 коп.
  - капремонт подвального помещения= 104 155 рублей 76 коп.
  
- дом №4 - 613 313 рублей 56 коп. /Протокол №04/2020/ОСС от 28.02.2020г./
  - в т. ч капремонт лифтов = 274 420 рублей 06 коп.
  - капремонт фундамента (отмостки) = 282 755 рублей 24 коп.
  - капремонт подвального помещения= 56 138 рублей 26 коп.
  
- дом №5 - 684 493 рублей 06 коп./Протокол №05/2020/ОСС от 28.02.2020г./
  - в т. ч капремонт лифтов = 155 490 рублей 11 коп.
  - капремонт фундамента (отмостки) = 424 847 рублей 19 коп.
  - капремонт подвального помещения=104 155 рублей 76 коп.

Капитальный ремонт подвальных помещений проводила компания ООО «Мосспецпроект», договор №23 от 02.06.2020 г.

Капитальный ремонт крыши, фундамента (отмостки) проводила компания ООО «Латекс», договор № 04/20 от 25.06 20 г.

Капитальный ремонт лифтов проводила компания ООО «Регион-Лифт» ,договор №53 от 28.04.2020г.

Были предоставлены справки- расчеты , сметы по каждому дому, подтверждающие фактические затраты на капитальный ремонт .

6) Расчеты с поставщиками и подрядчиками, прочими дебиторами и кредиторами осуществляются по безналичному расчету. Нарушений по суммам расчетов между юридическими лицами не обнаружено.

Выборочно предоставленные договора с поставщиками и подрядчиками , прочими дебиторами и кредиторами оформлены в пределах компетенции Товарищества.

Расчеты по актам выполненных работ производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. Финансовые документы (включая журналы проводок и первичная документация – карточки счетов, договора, акты приёма -передачи и акты выполненных работ, накладные, счета-фактуры) ведутся корректно.

7) В 2020 году текущий ремонт хозяйственным способом не проводился.

8) Выборочно были проверены авансовые отчеты подотчетных лиц. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

Подотчетное лицо является материально-ответственным лицом. На всех подотчетных лиц оформлены приказы , где указаны порядок и сроки сдачи авансовых отчетов.

9) В отчете ревизионной комиссии за 2019 год было отмечено ,что В 2019 году Решением Арбитражного суда Московской области по делу А41-27795/19 по исковому заявлению ТСЖ "СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА" к АО "ЛЮБЕРЕЦКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ" о взыскании необоснованного обогащения в виде переплаты по договору №2 от 24.11.2017г. за период с 02.11.2017г. по 31.12.2018г., процентов за период с 22.01.2018г. по 21.03.2019г., расходов по уплате госпошлины, взыскана с АО "ЛЮБЕРЕЦКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ" в пользу ТСЖ "СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА"

сумма в размере 3 287 996 рублей, в том числе: сумма необоснованного обогащения в размере 3 111 556 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 142 315 руб.,

а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 34 125 руб.

Деньги по суду АО "ЛЮБЕРЕЦКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ» вернула в 2019 году.

В 2020 году на основании Протоколов внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирных жилых домов 2,3,4,5 (протоколы № 02/2020/ОСС, № 03/2929/ОСС, № 04/2020/ОСС, № 05/2020/ОСС от 28.02.2020г) . было принято решение часть денежных средств направить на противопожарные мероприятия (восстановление системы автоматической пожарной сигнализации, система противодымной вентиляции, система оповещения и управления эвакуации людей при пожаре) .

Ревизионной комиссией был предоставлен отчет о расходах целевых денежных средств на противопожарные мероприятия в 2020 году на сумму 1 425 770 рублей.

Также на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу А41-81927/19 от 29.11.2019г. в пользу ТСЖ «Солнечная Поляна» была взыскана с АО "ЛЮБЕРЕЦКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ" сумма переплаты, проценты за пользование денежными средствами и госпошлина в размере 385 967 руб. Деньги по суду АО "ЛЮБЕРЕЦКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ» вернула в 2020 году.

10) В соответствии с Уставом, ТСЖ, как некоммерческая организация, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ.

В 2020 г. ТСЖ был получен доход от прочей деятельности за сдачу общедомового имущества в аренду по договорам. На информационных стендах в подъездах домов и на сайте ТСЖ размещается информация о деятельности ТСЖ и движении денежных средств (см таблицу поступления денежных средств стр5).

Нарушений в получение доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.

11) В связи с эпидемией COVID-19 ТСЖ «Солнечная поляна» в 2020 году проводила профилактические меры по недопущению распространения новой коронавирусной инфекции.

На закупку средств и профилактических мероприятий по дезинфекции было израсходовано 289 758 рублей. Управление ЖКХ Администрации ГО Люберцы на основании Постановления Администрации г. Люберцы за №2597-ПА от 11.09.2020г. должно было выделить субсидию на возмещение затрат, связанных с выполнением работ ,услуг по проведению профилактических мероприятий по дезинфекции . В Администрацию ГО Люберцы ТСЖ предоставило все подтверждающие документы на израсходованную сумму. Субсидия на возмещение затрат не была выделена.

### **ВЫВОД:**

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общих собраний собственников и членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, установленные и введенные в действие нормативными актами Российской Федерации и утвержденными членами ТСЖ.

3. Расходы, произведенные в проверяемый период, соответствуют смете и полностью подтверждены первичными документами, экономически обоснованы, обусловлены реальными потребностями по управлению и содержанию жилых домов, имеют направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ.

4. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана достаточно успешной. ТСЖ рекомендуется и далее применять меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

5. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию бухгалтерского и управленческого учета в ТСЖ, а также законность деятельности Правления ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать деятельность ТСЖ в проверяемом периоде как отвечающую требованиям:

-финансовое состояние Товарищества характеризуется как устойчивое и платежеспособное.

Настоящий Отчет составлен и подписан в трех подлинных экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ, оставшиеся два – остаются в материалах ревизионной комиссии.

Члены комиссии:

\_\_\_\_\_ О.А.Рассамакина (председатель комиссии)

\_\_\_\_\_ Е.Б.Дорожук

\_\_\_\_\_ А.А.Бялошицкая

Председатель Правления ТСЖ «Солнечная поляна» \_\_\_\_\_ И.Ю. Плотников

«25» июня 2020 г.