#### ОТЧЕТ

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

с 01.01.2021 no 31.12.2021 г. г.

## ОТЧЕТ

## Ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Солнечная поляна» с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. г.

30июня 2022 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Солнечная поляна» была избрана решением общего собрания собственников ТСЖ со сроком полномочий до 28.02.2024г. (Протокол № 1/2022 от 25.02.2022г.) в составе 2-х человек:

- Бялошицкая А.А.

Ревизионной комиссией была назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ

«Солнечная поляна» за 12 месяцев 2021 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 01.01.21 г. по 31.12.21

г. проводилась с 20.06.2022г по 30.06.2022г. 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 14.10.2022 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 №/2021 от 27.01.2021 г.).
- 3. Целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных
- 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 за 2021 год:

- 1) Устав ТСЖ «Солнечная поляна»
- 2) Смета доходов и расходов ТСЖ «Солнечная поляна»
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ
- 3) Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ
- 4) Договора, действующие на 01.01.2021 год с поставщиками, подрядчиками и прочими дебиторами и кредиторами;
- 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. (кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному и специальным счетам ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты)
- 7) Налоговая отчетность:
  - 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 (6-НДФЛ, справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ),

- статистическая отчетность,
- -годовая финансовая отчетность
- 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 №1/2021 от 27.01.2021г) 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. Млечко А.В.
- 7. Плотников И.Ю.

Правление товарищества на 2021 год выбрало Председателя правления Плотникова Игоря Юрьевича. (Протокол №1/2021 от 27.01.2021г).

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 2021 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№1/2021 от 27.01.2021года, утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений на 2021 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 2021 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 специальные счета.
- 2. Расчетные счета в ПАО «СБЕРБАНК» специальные счета (целевые счета) 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)

	Расчетные счета «Абсолют банк»	Целевые счета «Сбербанк» (капитальный ремонт)
Остаток денежных средств на 01.01.2021 г	3 729 982	9 479 997
ПОЛУЧЕНО денежных средств в 2021 году ВСЕГО	64 747 661	5 693 468
вт. ч.: -коммунальные платежи и взносы на капремонт от собственников жилых и нежилых помещений	63 148 117	
- по договорам аренды (место под терминал, место по очистке воды,	136 340	
-платные услуги населению	526 488	
-размещение оборудования(провайдеры)	836 198	
-вознаграждение 10% (домофоны, антены)	92 328	
Прочие поступления(возврат денежных средств для уточнения реквизитов)	8 190	
-взносы на капитальный ремонт-переведены с 51сч на 55сч(целевые поступления)в доходной части не учитываем		5 640 00
эту суму - она учтена на 51сч - проценты за размещение денежных средств		53 46

ВСЕГО ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ СОСТАВИЛА 64 801 129 руб.

# <u>Расходная часть бюджета ТСЖ «Солнечная поляна» за 2021 год :</u> Расходование денежных средств (в рублях)

	Расчетные счета «Абсолют банк»	Целевые счета «Сбербанк» (капитальный ремонт)
ИЗРАСХОДОВАНО денежных средств в 2021г. ВСЕГО	67 934 135	3 674 914
в т. ч. - коммунальные услуги	34 118 834	
- аренда и охрана нежилого помещения(офиса)	601 044	
- техническое обслуживание и противопожарные мероприятия	687 318	
-вывоз ТБО (Твердые Бытовые отходы)	3 233 326	
-комплексное обслуживание, ремонт и страхование лифтов	2 765 469	
- Установка и обслуживание видеонаблюдения (расшифровка расходов в пункте № 10 отчета )	759 951	
- строительные ,хозяйственные материалы на текущий ремонт , канцелярские, транспортные расходы, уборка снега	2 061 505	
-услуги связи, интернет, консультационные расходы, ведение программы 1С, программы «Домовладелец», обслуживание сайта ТСЖ ,обучение	277 038	
- Заработная плата штатных работников, управления, совместителей, сезонных работников, за работы и услуги по договорам подряда, алименты	10 886 518	3
налоги в ФНС и взносы в фонды (Единый налог, НДФЛ, ПФР, ФСС, ФМС)	6 188 367	7
-комиссия за услуги банка по обслуживанию расчетных счетов	162 103	2
-прочие расходы ( почтовые, собрание собственников, судебные расходы, госпошлина)	274 58	6

	ОТЧЕТ РЕВИЗИОН	ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА» НОЙ КОМИССИИ ЗА 2021 год.
-Переведены денежные средства на капитальный ремонт на специальный счет( с 51 счета на 55счет)в расходной части не учитываем эту сумму	5 640 000	
Капитальный ремонт по всем домам (расшифровка по каждому дому отражена в пункте №6 отчета)		3 674 914
Комиссия за услуги банка за обслуживание целевых счетов		-

## ВСЕГО РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ СОСТАВИЛА 71 609 049 руб.

# ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА БАНКОВСКИХ СЧЕТАХ

# по состоянию на 01 января 2022 года

#### в рублях

	Расчетные счета «Абсолют банк»	Целевые счета «Сбербанк» (кап. ремонт)
Остаток денежных средств на 01.01.2022г	543 508	11 498 551

По состоянию на 01.01.2022 года числится задолженность по нежилым помещениям и задолженность жильцов по оплате за коммунальные услуги – 6 924 490 руб.

- -просроченная задолженность в сумме 1 362 231 руб.
- -текущая задолженность в сумме 5 562 259 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 2021 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.
- В 2021 году через кассу наличные денежные средства по коммунальным платежам не принимались.
- 6) Взносы на капитальный ремонт учитываются в целом в коммунальных платежах, т.к. эта статья отражается в общей квитанции на оплату коммунальных платежей.
- В 2021 году на капитальный ремонт на специальные счета в ПАО «Сбербанк» было перенаправлено 5 640 000 рублей, что подтверждается банковскими выписками.
- В 2021 году были использованы средства на капитальный ремонт на основании протоколов общего собрания по каждому дому в общей сумме 3 674 915 рублей 70 копеек.
- дом №2 999 650 руб. 16 коп. -капитальный ремонт фундамента (отмостки) жилого дома /Протокол№02/2021/ОСС от 27.01.2021г./
- дом №3- 1 031 695 руб. 39 коп.- капитальный ремонт фундамента (отмостки) жилого дома /Протокол № 03/2021/ОСС от 27.01.2021г./
- дом №4 562 270 руб. 86 коп. -капитальный ремонт коллективного(общедомового) прибора учета потребления тепловой энергии жилого дома /Протокол №04/2021/ОСС от 27.01.2021г./
- -дом №5 1 081 299 руб. 29 коп.-капитальный ремонт части фасада жилого дома /Протокол №05/2021/ОСС от 27.01.2021г./

Капитальный ремонт фундамента (отмостки) жилых домов №2 и №3 и части фасада дома № 5 производила организация ООО «Латек». Договор №5/21 от 07.04.2021г.

Капитальный ремонт коллективного (общедомового) прибора учета потребления тепловой энергии жилого дома №4 производила организация ООО «Теплоучет». Договор № 22/21 от 01.07.2021г.

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

Поступление и использование взносов на капитальный ремонт в целом по всем домам за период с 2019 по 2021 годы отражены в таблице. ( в рублях)

год	Переведено с расчетных счетов на специальные счета /с учетом % за размещение денежных средств/	Израсходовано на капитальный ремонт со специальных счетов /с учетом комиссии за услуги банков/
2019	4 135 199	1 920 542
	3 082 452	8 211 935
2020	5 693 468	3 674 914
Итого	12 911 119	13 807 391

/Справочно-В 2020 году 3 месяца собственники квартир не платили за капитальный ремонт, т.к. был мораторий в связи с ковидом /.

7). По состоянию на 01.01 2022 год сумма просроченной задолженности по коммунальным платежам составила 1 362 231 рубль.

в том числе-

2 дом= 197 561 рублей

3 дом= 101 073 рубля

4 дом= 1 063 597 рублей

В 2021 году ТСЖ «Солнечная поляна» подало в суд 9 исков на собственников жилых помещений, у которых образовалась задолженность по коммунальным услугам. По суду была взыскана сумма задолженности на общую сумму 239 479 рублей.

Также в 2021 году ТСЖ «Солнечная поляна» подало иск в суд на Администрацию городского округа г. Люберцы. Суд обязал Администрацию принять на баланс семь фонарей для содержания и обслуживания сети наружного освещения придомовой территории ,расположенной в рабочем поселке Октябрьский, ул.60 лет Победы, дома2,3,4,5. До этого расходы по электроэнергии оплачивало ТСЖ .

8) 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 приема -передачи и акты выполненных работ, накладные, счета-фактуры) ведутся корректно.

9) 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.

10) В 2021 году на основании Протоколов №02/2021/ОСС, №03/2021/ОСС, №04/2021/ОСС, №05/2021/OCC от 27.01.2021г. на придомовой территории и в жилых домах 2,3,4,5 было установлено видеонаблюдение. И был выбран единый равный для всех фиксированный платеж за видеонаблюдение с жилого и нежилого помещения в сумме 86 руб. 64 коп в месяц.

Был предоставлен отчет о расходах целевых денежных средств на видеонаблюдение за 11 месяцев 2021 года на общую сумму 759 951руб 20коп:

- -Персональный компьютер с заданными характеристиками для развертывания рабочего места оператора (РМО)(системный блок, монитор, клавиатура, жесткий диск...)-1 шт. = 78 810,00
- -Обслуживание системы видеонаблюдение (з/п, налоги за 11 мес) = 348 247,20-Обустройство рабочего места оператора (РМО) системы видеонаблюдения, через которое осуществляется удаленный доступ к СВН ТСЖ «Солнечная Поляна» через удаленные ПК и мобильные устройства =7 650,00
- -наклейки ведется видеонаблюдение- 7 шт.= 329,00
- -набор наклеек ведется видеонаблюдение -36 шт. = 1 063,00
- -коммутатор Mikro Tik CRS112-8P-4S-IN -1 шт.= 12 530,00
- -коммутатор нчуд ПЫ-108В 8[10/100/1000Base-TX- 5 шт. = 8 250,00
- -коммутатор Mikro Tik CRS112-8P-4S-IN управляемый 8 портов 10/100/1000Mbps -1 шт.= 9 970,00
- -коммутатор Zyxel GS-108BV3 неуправляемый 8 портов 10/100/1000Mbps -1 шт.= 2 580,00
- -IP-камера уличная Space Technology ST-182 M IP HOME POE H.265 (2,8-12mm) -1 шт.= 6 036,00
- -купольная IP-камера: HiWatch DS-I453L (2.8 mm)-1 шт.= 7 922,00
- -IP-камера уличная Space Technology ST-182 M IP HOME POE H.265 (2,8-12mm)-10 шт. = 44 030,00
- -источник питания до 12B IPTRONIC IPT-12/10-36 шт.= 9 612,00
- -разъем питания Tantos PA3ъEM TS DC, гнездо питания с клеммной колодкой, под винт-
  - 36 шт.= 730,00
- -видеорегистратор гибридный Dahua DHI-XVR5432L-I2 -1 шт.= 32 819,00
- -жесткий диск SATA-3.4 Tb Seagate 5900 SkyHawk cache 64MB-3 шт.= 34 197,00
- -IP-камера уличная HiWatch DS-I400(B) (2.8mm)-13 шт.= 61 270,00
- -купольная IP-камера: HiWatch DS-I202(C) (2.8 mm)-11 шт.= 39 464,00
- -кабель Telecom Ultra Base UTP TUS44048E 4 пары кат 5e 305м-1 шт.= 3 080,00
- -беспроводной маршрутизатор Keenetik Air (KN-1611) Mesh Wi-Fi-система 802.11-1 шт.= 3 890,00
- -твердотельный накопитель SSD 2.5 SATA-3 500Gb Samsung 870 EVO-1 шт.= 6 550,00

- -коннектор в упаковке 100шт.-1 уп.= 265,00
- -купольная IP-камера: HiWatch DS-I253M(B) (2.8 mm)-1 шт.= 5 324,00
- -IP Видеорегистратор (NVR) HiWatch DS-N332/2(B)-1 шт.= 16 205,00
- -IP-камера уличная HiWatch DS-I400(B) (2.8mm)-1 шт.= 11 499,00
- -шлейф FinePower-1 шт.= 130,00
- -кабель SkyNet Light-1 шт.= 7 499,00
- 11) 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 2021 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).

Нарушений в получение доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.

### 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: 🦯	
Baroueul-	_ Бялошицкая А.А.
Tions	_ вялошицкая А.А.
1000	Тойвиайнен О.С.

Председатель Правления ТСЖ «Солнечная поляна»

\_ И.Ю. Плотников

30 июня 2022 г.