

# Отчет Ревизионной Комиссии по финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «12-й квартал» за 2022 год

г. Химки

31.03.2023 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «12-й квартал» (далее ТСЖ) в составе: Председатель комиссии Фрадков М.Я., член комиссии – Шичкина Е.И., действующей на основании Положения о ревизионной комиссии, утвержденного решением общего собрания ТСЖ «12-й квартал» от 25.04.2017 года, была проведена плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период деятельности с 01 января по 31 декабря 2022 года. Проверка проводилась в период с 13 марта по 31 марта 2022 года.

В ревизуемый период должность председателя Правления ТСЖ исполнял Сегеда Игорь Дорофеевич, должность главного бухгалтера – Борисова Ирина Николаевна.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- учредительные и регистрационные документы ТСЖ (Устав, Свидетельство о постановке на налоговый учет, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированной до 04 июня 2002 года, Свидетельство о регистрации в государственном реестре опасных производственных объектах и др.;

- протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2022 г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание ;
- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные или действующие в 2022 году;

- документы, подтверждающие приобретение товарно-материальных ценностей за 2022 год;

- акты выполненных работ (услуг) за 2022 год;
- учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета ТСЖ «12-й квартал»;

- регистры бухгалтерского и налогового учета за 2022 год;
- бухгалтерская и налоговая отчетность за 2022 год;
- заключение ревизионной комиссии о бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2021 год;

- отчет Председателя Правления ТСЖ об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 год.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.



Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

## **1. Анализ источников финансирования и исполнение сметы расходов ТСЖ.**

В 2022 году ТСЖ «12-й квартал» были получены денежные средства в сумме 59 264 376 рублей, в том числе:

- взносы собственников – 57 932 623 рубля;
- доходы от сдачи в аренду общедомового имущества на основании решений общих собраний собственников домов – 1 331 753 рубля.

В 2022 году ТСЖ «12-й квартал» полученные денежные средства в сумме 59 264 376 рублей направил на:

1. Оплату коммунальных услуг (электроэнергия, газ, холодная вода и водоотведение, твердые коммунальные отходы) – 23 596 763 рубля.

2. Обслуживание общего имущества МКД (эксплуатацию общедолевого имущества) - 35 667 613 рублей, в том числе:

- эксплуатация системы видеонаблюдения, домофонии, автоматических ворот – 2 494 831 рубль;
- эксплуатацию инженерных систем – 7 130 909 рублей;
- обслуживание жилого фонда – 9 080 760 рублей;
- обеспечение деятельности ТСЖ (офис ТСЖ) – 15 156 113 рублей;
- другие расходы (Проекты), утвержденные общим собранием ТСЖ 2022г. – 1 400 000 руб.

В 2022 г. расходы на содержание и техническое обслуживание МКД произведены в размере денежных средств, поступивших на расчетный счет ТСЖ от жителей, полученных доходов от сдачи в аренду общедомового имущества, взысканных долгов от собственников в сумме 3 160 272 рубля.

Перечень произведенных расходов с указанием статей затрат ТСЖ в 2022 году приведен в Отчете Правления ТСЖ о проделанной работе.

ТСЖ выставляет жителям квитанции на оплату коммунальных услуг по реально рассчитанной сумме, на основании выставленных счетов РСО. Счета РСО за поставленные коммунальные услуги формируются в размерах, которые в соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ определяются исходя из показаний приборов учета.

Таким образом, члены ТСЖ и собственники перечисляют на расчетный счет ТСЖ в качестве взносов на оплату коммунальных услуг, целевых взносов на содержание и ремонт общего имущества, за определенный период, сумму денежных средств, равную сумме расходов ТСЖ на указанные цели за этот же период.

Следует отметить, что имеют место несвоевременные подачи жильцами информации в ТСЖ о данных приборов учета воды и счетчиков электроэнергии.

Из представленных документов ревизионной комиссией выявлено, что замену приборов учета горячего и холодного водоснабжения произвели не все собственники квартир.

Ревизионная комиссия ТСЖ неоднократно напоминала в своих отчетах за предыдущие года, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от



06.05.2011г № 354 «к использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений". При пропуске поверки ТСЖ согласно вышеуказанному Постановлению может начислять плату по нормативам. Правление ТСЖ в отчетном периоде проводило информирование жильцов о последствиях при пренебрежении установленных норм. Данную работу необходимо продолжить до полной замены приборов учета, согласно нормативным требованиям.

С 01 мая 2014 года Постановлением Правительства Московской области создан фонд капитального ремонта многоквартирных домов, для формирования денежных средств на указанные цели. Согласно общим собраниям собственников ТСЖ «12-й квартал» денежные средства на капитальный ремонт МКД формируются на специальных счетах, открытых для каждого из домов ТСЖ в Сбербанке России. За 2022 год, на специальные счета по формированию фонда капитального ремонта поступило 6 851 148 рубля, что составляет 94,5 % от плановой суммы, в том числе:

Ул. Зои Космодемьянской, дом 5 - 1 042 222 рубля - 95 % от плановой суммы (с учетом ошибочных платежей за ЖКУ на счет КР и возврат долгов предыдущих периодов);

Ул. Зои Космодемьянской, дом 6 – 1 086 472 рубля, что составляет 94% от плановой суммы;

Ул. Спартаковская, дом 7 – 1 080 858 рублей, что составляет 94 % от плановой суммы;

Ул. Спартаковская, дом 9 – 1 104 834 рубля - 94% от плановой суммы (с учетом ошибочных платежей за ЖКУ на счет КР и возврат долгов предыдущих периодов)

Ул. Спартаковская, дом 5/7 – 2 536 762 рубля– 95 % от плановой суммы.

Все запланированные на год работы по капитальному ремонту зданий и подготовке их к осенне-зимнему периоду 2021-2022г. были выполнены в полном объеме.

Согласно утвержденным общими собраниями собственников жилья планам капитального ремонта на 2022 год средства капитального ремонта были израсходованы на проведение капитального ремонта, всего на сумму 2 447 707 рублей, в том числе:

**Жилой дом № 5 по ул. Зои Космодемьянской:**

- 59 198 руб. – видеонаблюдение в лифте.

**Жилой дом № 6 по улице З. Космодемьянской:**

- 447 209 руб. – капитальный ремонт узла учета газа в котельной;
- 598 870 руб. – замена стояков полотенцесушителя на ППР;
- 117 320 руб. - капитальный ремонт лифта;
- 58 508 руб. - видеонаблюдение в лифте.

**Жилой дом № 7 по ул. Спартаковская:**

- 209 788 руб. – замена стояков полотенцесушителя на ППР;
- 196 246 руб. - видеонаблюдение в лифтах.

**Жилой дом № 9 по ул. Спартаковская:**

- 428 038 руб. – капитальный ремонт лифта;



- 59 198 руб. – видеонаблюдение в лифте.

### **Жилой дом № 5/7 по ул. Спартаковская:**

- 139 880 руб. – кап/ ремонт фасада дома;
- 133 133 руб. - видеонаблюдение в лифтах.

В бухгалтерском учете взносы на капитальный ремонт отражаются по сч. 86 «Целевое финансирование», так как включаются в состав целевого финансирования и не признаются доходами ТСЖ.

С 2017 года бухгалтерия, согласно предыдущей рекомендации ревизионной комиссии, учитывает взносы на капитальный ремонт на счете 55, предусмотренном для этих целей планом счетов бухгалтерского учета.

Остаток денежных средств на расчетном счете в ПАО «Сбербанк России» на 31.12.2022 года на основном счете составляет 1 273 627 рублей, на специальных счетах по формированию фонда капитального ремонта – 16 073 150 руб., в том числе по домам:

Ул. Зои Космодемьянской, дом 5 - 3 013 091 руб.;

Ул. Зои Космодемьянской, дом 6 – 1 608 076 руб.;

Ул. Спартаковская, дом 7 – 2 339 084 руб. ;

Ул. Спартаковская, дом 9 – 2 799 887 руб.;

Ул. Спартаковская, дом 5/7 – 6 313 012 руб.

Отчет о поступлениях и расходованиях денежных средств ФКР МКД ТСЖ за 2022 год представлен в Приложении № 2.

## **2. Проверка соблюдения ФХП и расхода ФОТ за 2022 год.**

Решением общего собрания ТСЖ на 2022 г. расходная часть бюджета ТСЖ была утверждена в сумме 32 075 588 руб. Фактическое исполнение – 35 667 613 позволяет сделать вывод о достаточной управленческой и финансовой дисциплине. Между тем, следует заметить, что проводилась существенная техническая перегруппировка расходных статей. За счет, возможно, актуальных, но не предусмотренных планом статей расходов по ремонту коридоров, ремонту котлов и лифтов в 3 раза были увеличены затраты по статье 3.3 ФХП.

Решением общего собрания ТСЖ в ФХП на 2022 год утвержден ФОТ с учетом налогов в размере 15 108 408 рублей.

Фактические расходы с учетом налогов на ФОТ составили 13 218 980 рублей. Снижение расходов на ФОТ вызвано выведением за штат ряда работников, оплату труда которых выполняла подрядная организация (ИП Цуканов). Данные расходы учтены в статье 3 ФХП. Фактического перерасхода по ФОТ не выявлено. С учётом устойчивости функционирования данной подрядной организации предлагается провести коррекцию штатного расписания для приведения его к фактическому.

Обращает на себя внимание существенное отклонение от планировавшихся показателей ФХП в части закупки материалов, инструментов и оборудования.

## **3. Ревизия банковских операций по всем расчетным счетам.**

Все операции по движению денежных средств на расчетном счете подтверждены первичными документами и соответствуют данным выписок банка по расчетному счету.



Остатки денежных средств соответствуют банковским выпискам (СБ).

#### **4. Проверка расчетов с подотчетными лицами. Соблюдение порядка выдачи средств подотчет, правомерность их расходования.**

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена за 2022 год – выборочным методом.

По состоянию на 31.12.2022г. остатка неиспользованных средств, выданных под отчет, нет.

Всего выдано денежных средств на сумму 641 673 рубля; подтверждено авансовыми отчетами, утвержденными Председателем Правления ТСЖ, расходов за 2022 год на сумму 641 673 рубля.

По состоянию на 31.12.2022 года остатка неиспользованных средств, выданных под отчет, нет.

В основном денежные средства, выданные под отчет, расходовались на приобретение материалов для нужд ТСЖ. Расходы на приобретение материалов подтверждены кассовыми чеками и актами.

Нарушений в расходовании средств, выданных под отчет, не выявлено. Приказом ТСЖ «12-й квартал» от 09.01.2020 г. № 3-ф установлен предельный лимит выдачи денежных средств под отчет в размере 1 600 тыс. рублей.

#### **5. Расчеты с собственниками помещений**

Сумма задолженности собственников помещений на 31.12.2022 года составляет 6 212 тыс. руб., в данной сумме учтены начисления за декабрь 2022 года, срок оплаты по которым на отчетную дату не наступил. Долги собственников свыше 2-х месяцев - 4 105 тыс. рублей.

Правлением ТСЖ ведется работа с должниками путем извещений о необходимости погашения задолженности, ограничения оказания услуг, отключения электроэнергии; по злостным неплательщикам направлены иски в суд о возмещении долгов.

#### **6. Расчеты с поставщиками и подрядчиками**

ТСЖ просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 года перед поставщиками не имеет. Оплата РСО производится на основании выставленных последними счетов на оплату, срок оплаты – до 18 числа месяца, следующего за отчетным.

Выборочной проверкой правильности осуществления расчетов между поставщиками подрядчиками, в рамках заключенных договоров, нарушений не выявлено.

#### **7. Проверка правильности ведения бухгалтерского учета и достоверности отчетности**

Бухгалтерская и налоговая отчетности ТСЖ формируются и предоставляются в установленные сроки с использованием программного продукта «Электронная отчетность», «1С Бухгалтерия». Нарушений в методологии бухгалтерского и налогового учета в ходе проверки не выявлено.



## **8. Кадровый учет.**

Трудовые книжки работников ТСЖ имелись в наличии. С сотрудниками заключены трудовые договора в соответствии с трудовым кодексом РФ. Ведется табель учета рабочего времени, оформляются приказы о приеме и увольнении работников, имеются должностные инструкции, утвержденные Правлением ТСЖ.

## **9. Раскрытие информации**

Согласно пункту 10 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ ТСЖ (ТСН) обязано раскрывать информацию об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности в соответствии со Стандартом, утвержденным постановлением Правительства РФ № 731.

Раскрытие информации подразумевает обеспечение доступа к ней неограниченного круга лиц (п. 2 Стандарта, утвержденного постановлением Правительства РФ № 731).

Раскрывать информацию ТСЖ обязано путем ее размещения:

- на одном из следующих сайтов: уполномоченного регионального ведомства или органа местного самоуправления;
- на информационных стендах, размещенных в многоквартирном доме.

Информация о деятельности организаций, управляющих многоквартирными домами, должна быть доступна в течение 5 лет.

Если в раскрытую информацию внесены изменения, необходимо их опубликовать в тех же источниках (в Интернете – в течение 7 рабочих дней, что предусмотрено в пунктах 5.1, 6, 15 и 16 Стандарта, утвержденного постановлением Правительства РФ № 731).

ТСЖ с 2017 года размещает необходимую информацию на АИС ГЖИ ГИС ЖКХ (ранее, до 2017 году информация размещалась - на сайте «Реформа ЖКХ»).

В то же время комиссия отмечает, что на информационных стендах, размещенных в многоквартирных домах ТСЖ в течение всего 2022 года, необходимая информация о деятельности ТСЖ не размещалась.

Комиссия считает необходимым напомнить, что за нарушение требований законодательства о раскрытии информации по управлению многоквартирными домами предусмотрена административная ответственность - штраф (ст. 7.23.1 КоАП РФ).

## **10. Предложения и выводы ревизионной комиссии**

### **по результатам проверки.**

Комиссия рекомендует бухгалтерии ТСЖ оформить акты сверки расчетов с поставщиками и акты проведения инвентаризации расчетов, дебиторской и кредиторской задолженностей.

Комиссия рекомендует улучшить качество планирования ФХП и контроля за его соблюдением со стороны правления ТСЖ.

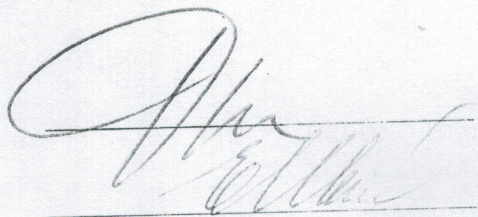


Комиссия рекомендует Правлению разместить информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на информационных стендах, размещенных в многоквартирных домах.

Комиссия обращает внимание на необходимость проведения инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с п.2 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

**Проанализировав показатели деятельности ТСЖ «12-й квартал», организацию учета в ТСЖ «12-й квартал» ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.**

Председатель комиссии



Фрадков М.Я.

Член ревизионной комиссии:

Шичкина Е.И.