ОТЧЕТ

ревизии финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «Холмогорская 2е»

г. Пермь 01.12.2021

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ «Холмогорская 2е» (далее – ТСЖ) от 25.05.2021, Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом РФ проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 (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 01.12.2021 по 15.12.2021.

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 2020 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 и от 15.05.2020 года 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 2020 год. Все операции по расчетным счетам отражены в бухгалтерском учете в полном объеме.

Остатки денежных средств ТСЖ

п/п	наименование	остаток на 01.01.2020	остаток на 31.12.2020
1.	№ 40703810649770000182 – общий счет	697 133,10	896 581,94
2.	№ 40705810549770000866 – средства на капитальный ремонт	1 094 046,27	963 304,70
3.	касса	2,24	2,24
	ИТОГО:	**1 791 181,61**	**1 859 888,85**

В 2020 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 2020 году средства ТСЖ составили:

1. платежи от собственников поступившие на счета:

1.1. по услугам ЖКЖ – 5 039 543,98 руб.,

1.2. по капитальному ремонту – 636 646,89 руб.

2. доходы от коммерческой деятельности – 41 750,00руб.

В 2020 году средства использовались на оплату коммунальных услуг, вывоз ТБО, содержание общего имущества, оплату работ по проведению мероприятий по пожарной безопасности, обслуживание лифтов, техническое обслуживание домофонной системы, общехозяйственные нужды, бухгалтерские и информационные услуги.

Все виды расходов были предусмотрены сметой на 2020 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.

В ходе ревизии выявлено, что расчеты с поставщиками производятся в соответствии с договорами.

Целевые средства на капитальный ремонт.

В 2020 году на специальный расчетный счет поступило средств на капитальный ремонт от собственников – 636 646,89 руб.

Средства от платежей за капитальный ремонт, согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 15.05.2020 (п. 9.1) использовались на капитальный ремонт фасада дома в сумме 771 362,14 руб. Подрядчик ООО «Кобальт». Акты приемки-сдачи выполненных работ предоставлены.

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 02.04.2015 года размер ежемесячных обязательных взносов в резервный фонд ТСЖ составляет 1,50 руб. с 1 кв.м. занимаемой площади.

Резервный фонд ТСЖ на 01.01.2020 г. составил – 628 671,12 руб.

За 2020 год резервный фонд пополнился на сумму 767 727,01 руб., в том числе:

- доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания ТСЖ – 99 138,44 руб.,

- средства, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями. Согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 15.05.2020 г. положительная суммовая разница (экономия) по состоянию на 31.12.2019 зачислена в резервный фонд – 196 046,84 (208 405,33 - 12 358,49) руб.,

- доходы от коммерческой деятельности - 458 736,61руб., в т. ч 2016 г. 97 001,91 руб.; 2017 г.- 4 153,28 руб.; 2018 г. – 108 836,84 руб.; 2019 г. - 136 657,58 руб.; 2020 г. – 112 087,00 руб.,

- доход от списания кредиторской, дебиторской задолженностей 2016 г. - 13 805,12 руб. (14 166,41- 361,29).

В 2020 году произошло следующее движение по резервному фонду:

- согласно решения общего собрания членов ТСЖ от 15.05.2020 в 2020 году средства резервного фонда могут быть направлены на проведение работ по текущему ремонту и благоустройству общедомового имущества (частичный ремонт штукатурки и пола в подъездах

дома, скамеек, перил, ограждений; ремонт покрытия парапета по периметру кровли-гидроизоляция стыков; замена каркасов и покрытия над приямками (3 шт.); приведение пожарной системы безопасности с учетом изменений законодательства Российской Федерации.

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

1. текущий ремонт холла 1 этажа (п.7.1 протокола собрания 26.05.2019 г.), частичный ремонт штукатурки и пола в подъездах дома, скамеек, перил, ограждений и пр. (п.7.1 протокола собрания от 15.05.2020 г.) – 24 188,00 руб. (ООО «Оптимист Пермь», ИП Бузмакова Е.В., ООО «Классик»);

2. гидроизоляция стыков листов покрытия парапетов (п.7.2 протокола собрания от 15.05.2020 г.) – 29 990,00 руб. (ИП Печенкина И.В.);

3. замена каркасов и покрытия над приямками (3 шт.) (п.7.3 протокола собрания от 15.05.2020 г.) - 78 248,87 руб. (ООО «Кобальт»);

4. проведение работ по приведению пожарной системы безопасности с учетом изменений законодательства Российской Федерации (п. 8. Протокола собрания от 15.05.2020 г.) – 59 777,56 руб. (ИП Ванюков С.А., ООО «Безопасный город»).

Итого расходы из резервного фонда в 2020 году составил 192 204,83 руб.

Резервный фонд ТСЖ на 31.12.2020 составляет 1 204 193,70 руб.

Вознаграждение председателю ТСЖ.

Вознаграждение председателю установлено решением общего собрания собственников от 26.05.2020 в сумме 17 000,00 руб. с учетом НДФЛ. Вознаграждение выплачивается перечислением на расчетный счет председателя Мальцевой С.В. Страховые взносы на оплату труда начисляются и уплачиваются в соответствии с законодательством РФ.

1. Обоснованность формирования тарифов

Тарифы на коммунальные услуги на 2020 год установлены в соответствии со следующими нормативными документами:

- тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение – Постановление Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.12.2019 № 405-в,

- тарифы на отопление и нагрев ГВС – Постановление Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.12.2019 № 335-m,

- тарифы на электроэнергию в домах, оборудованных электроплитами – Постановление Региональной службы по тарифам Пермского края от 12.12.2019 № СЭД -20э,

-тарифы на обращение с ТКО – Постановление Министерства тарифного регулирования Пермского края от 20.12.2019 № 72-о.

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

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

на 01.01.2020 – 955 668,72 руб. с учетом начислений за декабрь 2019 года,

на 31.12.2020 – 910 627,37 руб. с учетом начислений за декабрь 2020 года.

Ревизия выявила 18 членов ТСЖ, имеющих просроченную задолженность по оплате коммунальных услуг и содержанию имущества, из них наибольшую задолженность имеют члены ТСЖ: кв. 1, 8, 26, 28, 37, 52, 86, 91, 97, 100.

Задолженность по оплате за капитальный ремонт на 31.01.2020 составляет 221 511,36 руб., с учетом начислений за декабрь 2019 года.

Задолженность по оплате за капитальный ремонт на 31.12.2020 составляет 204 755,25 руб. с учетом начислений за декабрь 2020 года.

Ревизия выявила 20 членов ТСЖ, имеющих просроченную задолженность по оплате за капитальный ремонт, из них наибольшую задолженность имеют члены ТСЖ: кв. 1, 3, 8, 13, 37, 52, 75, 91, 92, 99, 100.

Учет начисления и оплаты пеней проверке не предоставлен.

3. Доходы ТСЖ в 2020 году, своевременность расчетов с покупателями ТСЖ.

В соответствии с Уставом ТСЖ заключены договоры на размещение оборудования, размещение рекламы, продажи материалов. В 2020 году получен доход от коммерческой деятельности в сумме 41 750,00 руб.

В соответствии с Налоговым Кодексом РФ с полученных доходов от коммерческой деятельности ТСЖ начислен налог (упрощенная система налогообложения) в сумме 6 263,00 руб.

Расчеты с покупателями в 2020 году

Наименование покупателя	услуга	Задолженность на 01.01.2020	Выставлено счетов	Оплачено	Задолженность на 31.12.2020
АО «ЭР-Телеком-Холдинг	Размещение оборудования	71,67	8 400,00	7 000,00	1 471,67
ПАО «ВымпелКом»	Размещение оборудования	2 674,00	15 600,00	13 000,00	5 274,70
ИП Плотникова Анна Анатольевна	Аппарат по продаже воды	550,00	6 600,00	0,00	7 150,00
ИП Рокка Д.В.	Реклама аптеки	15 000,00	60 000,00	0,00	75 000,00
ПАО «МТС»	Размещение оборудования	0,00	7 200,00	7 200,00	0,00
ПАО «Ростелеком»	Размещение оборудования	0,00	12 000,00	6 000,00	6 000,00
ООО « Агентство Кофе»	Реклама в лифтах	0,00	8 550,00	8 550,00	0,00

ООО «РекламаМАМА»	Размещение рекламы в лифтах	15 667,00	0,00	0,00	15 667,00
ИТОГО:		**33 963,37**	**118 350,00**	**41 750,00**	**110 563,37**

В ходе ревизии выявлена задолженность 2018 г по договору ООО «Реклама МАМА» за размещение рекламы в лифтах. Проверке предоставлены письма руководителю ООО «Реклама МАМА» с требованиями погашения задолженности Требования не исполнены, организация прекратила свою деятельность.

ИП Рокка Д.В. - задолженность за 2020 год оплачена в апреле 2021 г., ИП Плотникова А.А. – задолженность за 2020 год оплачена в апреле 2021 (выписки банка за 2021 год предоставлены).

4. 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 на 6 листах.

Ревизор
ТСЖ «Холмогорская 2е» А.В. Ильиных

Утвержден годовым общим собранием членов ТСЖ "Холмогорская, 2е" и собственников помещений в многоквартирном доме №2е по улице Холмогорская г. Пермь (протокол от 27.05.2022г)
Председатель собрания, председатель правления ТСЖ "Холмогорская 2е" С.В. Малышева

Товарищество собственников жилья "Холмогорская, 2е" ОГРН 1125904002267 ИНН 5904264278 г. Пермь Российская Федерация