Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «АМСТЕРДАМ»

о финансовой и иной деятельности товарищества

за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022г.

г. Гатчина

 27 февраля 2023г.

 Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья **«Амстердам»** (далее ТСЖ), руководствуясь ЖК РФ и Уставом **ТСЖ «Амстердам»** от 25.05.2017г. провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период **с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. (далее - проверяемый период)** с целью объективной и независимой проверки этой деятельности и ее оценки. Ревизия проведена членами ревизионной комиссии, избранной на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Гатчина, ул.Чкалова д.28(Протокол № 1 от 27.04.2017)в составе 2-х человек:

**Филиппова Анна Григорьевна** - председатель ревизионной комиссии

**Адамюк Вероника Валериевна** - член ревизионной комиссии.

**Проверка проводилась с 16.02.2023г. по 27.02.2023г. по следующим разделам:**

* Выполнение решений Правления ТСЖ, в т.ч. исполнение Сметы расходов ТСЖ (бюджет) за 2022 год, целевое использование обязательных платежей собственников;
* Законность совершенных Председателем и Управляющим сделок и заключенных договоров от имени ТСЖ.

Для проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведена выборочная проверка документов:

* поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.
* банковских выписок, платежных поручений ТСЖ.
* авансовых отчетов.
* заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.
* проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

В проверяемом периоде обязанности Управляющего исполняла **Михайлова Яна Кирилловна**

В проверяемом периоде обязанности Главного бухгалтера исполняла **Тимченко Наталья Николаевна**

**Условия проведения ревизии:**

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

**Ведение бухгалтерского учета**

1.ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (6% с доходов)

2.В ТСЖ организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы для ТСЖ 1С обеспечение (1С: Учет в ТСЖ; Зарплата и управление персоналом) (лицензионная, на 1 рабочее место)

* Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.
* Расчеты с подрядными организациями осуществляются по безналичному расчету, таким образом, не выявлено нарушений по суммам предельного размера расчета наличными деньгами между юридическими лицами.
* Проверены документы по сотрудникам ТСЖ: трудовые договора, должностные инструкции, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Нарушений не выявлено.
* В ходе проверки авансовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено.
* Расчеты с поставщиками коммунальных услуг производились без задержек. Задолженности по налогам и заработной плате на 31 декабря 2022 года отсутствуют.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

* При планировании сметы расходов на 2023 год рекомендовано учесть приобретение нового ноутбука для работы бухгалтерии.

**Кадровый учет. Фонд оплаты труда.**

Для управления ТСЖ в соответствии со штатным расписанием № 05/ШР от 28.08.2021 г.

привлечено 6 штатных единиц со следующей заработной платой (в мес., руб.)

1. Управляющий-14300 3. Электрик -2750 5. Сантехник -2750

2. Главный бухгалтер -14300 4. Дворник -12000 6. Уборщица -6900

**Фонд оплаты труда составляет 53 000(Пятьдесят три тысячи) руб. в месяц;**

**636 000 (Шестьсот тридцать шесть тысяч)руб. в год**. Отпускные - **53000(Пятьдесят три тысячи) рублей** в год.

**ФОТ** начисляется в соответствии со штатным расписанием, перерасход не выявлен.

На сотрудников ведутся табели учета рабочего времени. При проверке трудовых договоров не установлено несоответствия заключенных договоров и выплат вознаграждений физическим лицам, оплата налогов и взносов проведена в срок и в полном объеме.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

* Управляющему ТСЖ утвердить график отпусков работникам на предстоящий календарный год с разбивкой по месяцам, следить за своевременностью предоставления работникам отпусков, не допускать накопления неиспользованных дней отпуска.

**Информация по договорам на обслуживание.**

За проверяемый период договора с юридическими лицами не заключались.

Заключены следующие договора с физическими лицами, на основании которых осуществлялись хозяйственные операции:

1. **ИП Рябков Владимир Евгеньевич (договор подряда от 15.06.2022г)** на выполнение работ по ремонту кровли, водосточных работ, водосточной системы, устройству трапов в чердачном помещении на сумму **195000,00 (Сто девяносто пять тысяч) рублей** за выполненные работы.

2. **ИП Ширяев Олег Викторович (договор подряда от 30.12.2022г**)на выполнение работ по прочистке канализационного колодца на сумму  **12000 ,00 (Двенадцать тысяч) рублей.**

 Нарушений не выявлено.

**Информация по тарифам**

Всего в доме 25 квартир общей площадью **1976,8 кв.м**. Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчётный период является:

* Оплата за жилое помещение (за содержание и текущий ремонт);
* Коммунальные платежи.

Оплата за содержание и текущий ремонт осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ «Амстердам» от 23.08.2021-27-08.2021 и составляют **51,43** (Пятьдесят один рубль 43 копейки) с **кв.м.**

Плата за коммунальные платежи осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями. При расчете платы за коммунальные платежи за основу берутся тарифы, утвержденные Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области (в руб.):

**Капитальный ремонт**

с 01.01.22 - **8,98**

**ХВС**

с 01.07.21 по 30.06.22 **-19,56** с 01.07.22 по 30.11.22 – **20,22** с 01.12.22 - **22,44**

**Электроэнергия**

с 01.07.21по 30.06.22 -**4,96/день 2,68/ночь** с 01.07.22 по 30.11.22 -**5,21/день 2,83/ночь** с 01.12.22 -**5,68/день 3,09/ночь**

**ТБО**

с 01.07.21 по 30.06.22 **-5,57** с 01.07.22 по 30.11.22 -**5,76** с 01.12.22 -**6,28**

Должники по оплате жилищно-коммунальных услуг среди собственников квартир свыше трех месяцев на 31.12.2022г. отсутствуют.

 Показания приборов учета фиксируются в специальном журнале бухгалтерии.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

* Для корректного начисления платы за содержание общего имущества (СОИ) Главному бухгалтеру проводить работу среди собственников жилья по своевременной передачи показаний индивидуальных приборов учета не позднее 20-го числа текущего расчетного периода.

 **Исполнение сметы.**

 **СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ «АМСТЕРДАМ»**

на содержание и управление МКД с 1 кв. м в месяц с 01.01.2022 год Общая площадь м2 1976,80

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п |  Наименование статьи | год | месяц | за 1 кв.м. | факт | +/- |
|  1. |  Комиссия банка за ведение счета  |  30 000 |  2500 |  1,26 | 28379,86 | 1620,14 |
|  2. | Информационное техническое сопровождение |  20000 |  1666,67 |  0,84 |  15899 | 4101 |
| 3. | Проверка дымоходов |  5000 | 416,67 | 0,21 | 5000 | 0 |
| 4. | МУП ЖКХ" Регистрационный учет | 4541 | 378,42 | 0,19 | 4541 | 0 |
| 5. | АО "Газпром газораспределение ЛО" Аварийное и ТО наружного газопровода |  13605 |  1133,75 |  0,57 | 13605 | 0 |
|   6. | АО "Газпром газораспределение ЛО" Договор на техническое обслуживание и ремонт ВДГО (***внутридомовое газовое оборудование)*** |  6312 |  526 |  0,27  |  6312  | 0 |
|  7. | "УК" Союз" договор на АДС (***аварийно-диспетчерское обслуживание*** |  36000 |  3000 |  1,52 |  36000 | 0 |
| 8. | Вывоз снега | 96000 | 8000 | 4,05 |  95690 | 310 |
|  9. | Общехозяйственные нужды. (***бытовая химия, хоз. товары, канц. товары, светильники, лопата, коврики, бензин, заправка картриджа***) |  20000 |  1666,67 |  0,84 | 34937 | -14,937 |
| 10. | "Водоканал" Стоки 111,3 м.куб. |  34000 |  2833,33 |  1,43 | 44572 | -10,572 |
| 11. | "РКС-энерго" Потери электроэнергии 5% |  25000 |  2083,33 |  1,05 | 20900 | 4100 |
| 12. | ФОТ | 636000 | 53000 | 26,81 | 618091 | 17909 |
| 13. | Налоги с ФОТ (страховые взносы 30,2%) | 211700 | 17641,67 | 8,92 | 204923 | 6777 |
| 14. | Отпускные | 53000 | 4416,67 | 2,23 | 50000 | 3000 |
| 15. | Вознаграждение председателя | 12000 | 1000 | 0,51 | 12000 | 0 |
|  16. |  Непредвиденные расходы *(****аварийные работы по ремонту канализации, акуммуляторы батарей на* *автомобильные ворота)*** |  16842 |  1403,50 |  0,71 | 44200 | -27,358 |
| **Итого** | **1220000** | 101666,67 | 51,43 | **1235049,86** | -15,049.86 |
| **Тариф на ТО итого** |  |  | **51,43** |  |  |
| **Статья расходов (за счет средств текущего ремонта и целевых фондов, собранных ранее, руб.)** |
| Работы по ремонту кровли, водосточных работ, водосточной системы, устройству трапов в чердачном помещении | **План** | **Факт** |
| 350000 | 323738  |

Анализ сметы расходов ТСЖ «Амстердам» показал, что расходование средств производилось в пределах утвержденной сметы за исключением следующих статей:

1. Ст.9 **«Общехозяйственные нужды»** перерасход данной статьи возник за счет незапланированного приобретения 2-х общедомовых счетчиков на сумму **13240,16 руб** и дренажного насоса на сумму **9622 руб.**

2. Ст.10 **"Водоканал" Стоки 111,3 м.куб.»** перерасход данной статьи возник за счет квартирных потерь воды, т.к. на водяные стоки не предусмотрен норматив на ОДН .Сумма квартирных потерь воды за 12 месяцев - **10492,91 руб.**

3. Ст.16 **«Непредвиденные расходы»** перерасход данной статьи возник в связи с незапланированными аварийными работами по ремонту канализации и покупки акуммуляторных батарей на автомобильные ворота на общую сумму **29600 руб.**

Признать исполненный бюджет (смета) 2022 года подтвержденными обоснованным по затратам .

Нецелевое расходование средств не выявлено. Документы по расходованию средств предоставлены полностью, оформлены верно.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

* Ежегодное составление сметы расходов. При составлении сметы более тщательно подходить к планированию статей расходов.
* Рекомендовано Председателю и Управляющей ТСЖ Амстердам обратиться в МУП Водоканал и ООО РКС-энерго с целью возможного пересмотра условий договоров по уменьшения затрат потерь от водяных стоков (111,3 м.куб) и дополнительно 5% электроэнергии к общедомовым показаниям.
* Т.к индивидуальные счетчики на холодную воду положено проверять раз в 6 лет рекомендовано Управляющему ТСЖ организовать данную проверку.

**Движение денежных средств**

Движение денежных средств на расчетном счете и счете капитального ремонта ТСЖ «АМСТЕРДАМ» отраженно на счете 51 и подтверждено банковскими выписками и платежными поручениями (в руб):

* Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2022- **622045,51**
* Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2023- **177092,66**
* Остаток средств на счете капитального ремонта на 01.01.2022- **573885,15**
* Остаток средств на счете капитального ремонта на 01.01.2023- **805493,66**
* **Общий остаток денежных средств на 01.01.2023 – 982586,32**

Обоснованность расходных и приходных операций с денежными средствами на расчётном счёте в банке подтверждаются первичными документами.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

* Главному бухгалтеру свободные денежные средства на расчетном счете размещать в краткосрочные депозиты и в НСО.
* Для принятия решения по размещению свободных средств на счете капитального ремонта провести Собрание собственников жилья.

**Выполнение решений собрания собственников и Правления ТСЖ « Амстердам»**

1. За период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 .г Собрание собственников ТСЖ Амстердам не проводилось.
2. Заседание членов Правления ТСЖ Амстердам проведено 15.06.2022 с утверждением следующих вопросов:
* Утверждение сметы на ремонт кровли, водосточной системы и устройство трапов в чердачном помещении.
* Посадка голубой ели во дворе МКД.
* Установка системы дистанционного открывания ворот.

Решения по данному заседанию членов Правления выполнено полностью. Нарушений не выявлено.

**Общие рекомендации по результатам работы ревизионной комиссии:**

1**.** Проводить собрание собственников ТСЖ не реже 1 раза в год.

2. Утверждать Смету расходов ежегодно. Тщательно подходить к составу статей сметы на текущий год с учетом непредвиденных ситуаций и форс-мажорных обстоятельств. Не допускать перерасходов.

3. Производить регулярный осмотр мест общего пользования с целью выявления, фиксации, и оперативного устранения дефектов, относящихся к статье «Текущий ремонт».

4. Главному бухгалтеру ТСЖ рекомендовано размещать свободные денежные средства на р/счете в краткосрочные депозиты и НСО.

5. Провести собрание собственников ТСЖ для принятия решения по размещению свободных денежных средств на сч. капитального ремонта в краткосрочные депозиты.

**ВЫВОД**: проанализировав показатели деятельности ТСЖ «Амстердам», организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу, что основная задача ТСЖ по обеспечению надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2022 году выполнена. Признать финансовую деятельность ТСЖ «Амстердам» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий акт (на 5 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ, а второй остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии: Филиппова А.Г.

Члены ревизионной комиссии: Адамюк В.В.

*С актом ознакомлены и один экземпляр получили:*

Председатель правления ТСЖ «Амстердам»: Гаврилов А.В.

Управляющий ТСЖ «Амстердам» Михайлова Я.К.

Главный бухгалтер ТСЖ "Амстердам" Тимченко Н.Н.