

Товарищество собственников жилья «Попова,33а»

620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д.33-а
ИНН/КПП 6658397317/665801001
ОГРН 1116658023470 расчетный счет 40703810700160000238 в «Екатеринбургский»
филиал ПАО «Банк Зенит» в г. Екатеринбург
к/сч 30101810765770000419 БИК 046577419
<https://popova33a.kvado.ru> e-mail: popova33aek@gmail.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

**по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а»
за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года**

г. Екатеринбург

12 января 2024 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Попова,33а» в составе: Купина Николая Петровича (собственник кв. 47) и Кузюткиной Веры (собственник кв. 27) проведена проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.;
- достоверность данных бухгалтерской (финансовой) отчетности за указанный период;
- порядок ведения кадрового учета;
- порядок начисления платы за коммунальные услуги и содержание жилья;
- контроль за исполнением сметы за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

1. Общая информация

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Попова,33а» (далее - ТСЖ).

Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Объект управления: 150 - квартирный жилой дом с 8-ю нежилыми помещениями и подземным паркингом на 108 парковочных боксов по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Члены правления ТСЖ избраны решением собрания членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 10.02.2022 г.): Буданов Д.А. (кв. 39), Рыжиков А.А. (кв.44), Насонов А.А. (кв. 4), Шульгин Б.А. (кв.102), Сай Р.В. (кв. 67), Никифорова Е.Ю. Обязанности председателя Правления ТСЖ исполняла Шершон Л.В. (Протокол об избрании № 1/п от 11.02.2022 г.).

Бухгалтер ТСЖ: Резцова Татьяна Николаевна (по Договору об оказании бухгалтерских услуг № 1/2019 от 15.12.2019 г.)

Ревизионная комиссия ТСЖ избрана решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 10.02.2022 г.).

Цель проверки: представление результатов деятельности правления ТСЖ на очередном годовом собрании членов ТСЖ.

В ходе ревизии были использованы банковские выписки, проверены документы по расчетам с поставщиками (договоры, акты выполненных работ), кадровые документы, ведомости начислений заработной платы, авансовые отчеты, начисления по лицевым счетам, смета на 2023 год, отчет об исполнении сметы за 2023 год, план работ на 2023 год, отчет о выполнении плана работ на 2023 год.

В ходе ревизии установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами Налогового кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правил № 354, Правил № 491, Закона «О бухгалтерском учете», Положений о бухгалтерском учете (ПБУ), Постановления № 331 от 27.03.2018 г. и иных законодательных и нормативных актов.

2. Анализ движения денежных средств

При проверке были использованы электронные выписки банков ПАО Зенит и ПАО Сбербанк.

За период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. операции с денежными средствами осуществлялись только в безналичной форме.

Расчетные счета ТСЖ «Попова,33а»:

1. р/счет № 40703810700160000238 в ПАО Банк «Зенит» (договор обслуживания расторгнут 09.08.2023 г.)
2. р/счет № 40703810216540004657 в ПАО «Сбербанк» (договор от 06.02.2020 г. – действующий)
3. специальный р/счет № 40705810516540000061 в ПАО «Сбербанк» для целей капремонта (действующий).

Движение денежных средств на расчетных счетах в ПАО «Сбербанк» и ПАО Банк «Зенит» за отчетный период:

Входящее сальдо на 01.01.2023 г. составило 355 001,89 руб.
Дебет 20 200 042,12 руб.
Кредит 20 080 731,18 руб.
Остаток на 01.01.2024 г. составил 474 312,83 руб.

Расходы осуществлены в рамках уставной деятельности ТСЖ «Попова,33а». Отчёт об исполнении сметы прилагается.

Движение денежных средств на специальном счете для целей капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

Расходные операции по спецсчету для целей капремонта в отчетном периоде производились согласно сметам, утвержденным решением общего собрания собственников МКД (Протокол № 1/КР от 03.08.2022 г.) – капитальный ремонт систем водоснабжения ХВС и ГВС в 1-м подъезде, на техэтажах.

Входящее сальдо на 01.01.2023 г. составило 4 697 937,84руб.
Дебет 3 560 419,39 руб.
Кредит 3 982 367,00 руб.
Остаток на 01.01.2023 г. составил 4 275 990,23 руб.

В том числе, 17 января 2023 года перечислено 2 805 750,00 рублей – остаток суммы за произведенные работы в 2022 году по Договору № РУ.АП.КР.26/2022 от 30.08.2022 г.

За отчетный период на расчетные счета ТСЖ поступило 20 327 855,85 млн. руб. (без учета поступлений на спецсчет), из них:

- 1) на целевые взносы – 10,2 млн. руб., в том числе на содержание жилья – 7,2 млн. руб.; на охрану – 2,8 млн. руб.;
- 2) доходы от размещения оборудования провайдеров– 128,0 тыс. руб.

Перечислено ресурсоснабжающим организациям за потребленные ресурсы

Назначение	Сумма, руб. коп.
Водоканал	1 073 413,71
Энергосбыт	2 672 848,65
Теплоснабжающая организация	3 985 962,27
Вывоз мусора	520 898,82
Всего	8 253 123,45

По состоянию на 01.01.2024 года за потребленные ресурсы отсутствует долгосрочная задолженность.

4. Динамика поступлений от собственников и оплат в отчетном периоде по статье коммунальные услуги, содержание жилья, охрана и видеонаблюдение, капитальный ремонт

	Начислено	Оплачено	Доля оплат
Жилые и офисные помещения	17,7	18,1	102,3%

млн. руб

Паркоместа	2,3	1,9	82,6%
Капитальный ремонт (жилые и офисы)	3,3	3,1	93,9%
Капитальный ремонт (паркоместа)	0,31	0,25	80,6%

5. Кадровая политика

В отчётном периоде количество штатных работников составляло 4 человека, из которых:

1. Председатель правления ТСЖ
2. Уборщица
3. Уборщица
4. Дворник

Заработная плата штатным сотрудникам выплачивалась согласно штатному расписанию.

6. Анализ исполнения сметы доходов-расходов за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

6.1. Пояснения к отчёту об исполнении Сметы доходов-расходов в 2023 году

При ревизии были использованы следующие документы:

- отчет о движении денежных средств в 2023 году (прилагается);
- отчёт об исполнении сметы в 2023 году (прилагается);
- смета доходов-расходов на 2023 г.;
- договоры с поставщиками, контрагентами;
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты выполненных работ/оказанных услуг;
- выписки банка.

Смета доходов-расходов на 2023 год утверждена на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 05.06.2023 г.). Ставка за содержание жилья, согласно утвержденной смете на 2023 год, соблюдалась и составляла:

Для жилых и нежилых помещений (офисы): 29,90 руб. за кв.м.

Для паркомест: 19,00 руб./кв.м.

Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, утвержденных Постановлениями РЭК Свердловской области.

В отчётном периоде расходы осуществлялись согласно утвержденной смете.

6.2. Капитальный ремонт

Начисление взносов на капитальный ремонт осуществлялось с соблюдением установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области, а именно: 14,81 руб. за 1 кв.м общей площади (Постановление Правительства Свердловской области от 20.08.2020 № 556-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2021 - 2023 годы").

В отчётном периоде за счет средств для целей капремонта и на основании смет, утвержденных на собрании собственников МКД (Протокол № 1/КР от 03.08.2022 г.) произведён капитальный ремонт:

1. ООО «САНТЕХСПАС» по Договору РУ.АП.КР-86/2023 от 10.10.2023 г. – капитальный ремонт инженерных сетей МКД в квартирах и на техэтаже подъезда № 1 (согласно смете и актам выполненных работ (прилагаются к Заключению).

Договор, смета, акт КС-2, КС-3 размещены на сайте ТСЖ «Попова,33а». Сумма расходов составила 3 856 563, 64 рублей. Экономия составила 65 443,29 руб.

В отчетном периоде контрагенты оказывали услуги и осуществляли работы на основании заключенных договоров. Перечень работ соответствовал Плану работ на 2023 год, утвержденному решением собрания собственников, а также требованиям законодательства в части правил управления многоквартирными домами. Часть работ перенесены на 2024 г.

Дополнительные ремонтные работы произведены на основании заявок ТСЖ и по результатам аварийных ситуаций. Целевое использование средств подтверждается актами выполненных работ и оказанных услуг.

7. Выводы ревизионной комиссии.

В результате проверки установлено:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась в соответствии со сметой доходов-расходов, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ «Попова,33а» (Протокол № 1/О от 10.02.2022 г.) и уставной деятельностью ТСЖ. Дополнительные и непредвиденные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ.

2. В отчетном периоде проведена работа с должниками – произведено взыскание задолженности в судебном порядке, а также на основании заключенных соглашений о погашении задолженности.

3. При выполнении работ по капитальному, техническому и аварийному обслуживанию дома имеются документы, подтверждающие перечень выполненных работ (сметы, спецификации, расшифровки заявок, акты), позволяющие идентифицировать перечень проведенных работ. Ежемесячные отчеты по результатам технического и аварийного обслуживания размещаются на сайте ТСЖ.

4. Согласно действующему законодательству, на сайте ГИС ЖКХ размещается информация о площадях МКД, о начислениях и поступлениях за коммунальные услуги, основные договоры, финансовая отчетность, ведется работа с обращениями граждан и запросами государственных служб и органов.

5. Расчеты с контрагентами осуществлялись только в безналичной форме и на основании заключенных договоров. Акты выполненных работ/оказанных услуг в наличии.

6. Оплата труда работникам осуществлялась на основании заключенных трудовых договоров, согласно утвержденному штатному расписанию. Перечисление налоговых отчислений осуществляется без нарушений, задолженности по налоговым платежам нет.

7. Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, установленных Постановлениями РЭК Свердловской области.

8. Ставка платы за содержание жилья соответствовала размеру, утвержденному решением собрания членов ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Продолжить работу с должниками для роста собираемости платежей для целей капитального ремонта
2. Вынести на голосование вопрос о повышении энергосбережения МКД за счет средств для целей капитального – о замене дверей на переходных лоджиях, точечном утеплении и косметическом ремонте фасада, вопрос о поэтажном косметическом ремонте в МОПах.
3. При составлении сметы на 2024 год и определении ставки на содержание жилья принять во внимание текущий уровень потребительских цен и возможный рост цен на материалы и работы.

Члены ревизионной комиссии:

Купин Н.П.

Кузюткина В.С.