

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: popova33aekat@gmail.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а»
за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года

г. Екатеринбург

31 марта 2021 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 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 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 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

1. Общая информация

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

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

Объекты управления:

150 - квартирный жилой дом с 8-ю нежилыми помещениями, подземный паркинг на 108 парковочных боксов по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Члены правления: Буданов Д.А. (собственник кв. 39), Рыжаков А.А. (собственник кв.44), Сараев Д.О. (собственник кв. 15 до 19.06. 2020 года), Насонов А.А. (собственник кв. 4), Шульгин Б.А. (собственник кв.102), Сай Р.В. (собственник кв. 67), Шершон Л.В. (собственник кв. 77). Члены правления в 2019 году избраны решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 15.03.2019 г.).

Председатель ТСЖ: Шершон Любовь Владимировна (Протокол об избрании № 1-п от 16.03.2019).

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 от 15.03.2019).

Цель проверки: представление результатов деятельности правления ТСЖ на отчетном 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 2020 год, отчет об исполнении сметы за 2020 год, план работ на 2020 год, отчет о выполнении плана работ на 2020 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 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. операции с денежными средствами осуществлялись только в безналичной форме.

Действующие счета ТСЖ «Попова,33а»:

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

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

1. Расчетный счет
Входящее сальдо на 01.01.2020 г. – 0,00 руб.
Дебет 9 550 539, 54 руб.
Кредит 9 417 950, 84 руб.
Остаток на 01.01.2021 г. составил 132 588,70 руб.
2. Специальный расчетный счет для целей капремонта:

Входящее сальдо на 21.08.2020 г. составило 6 263 966, 01 руб.

Дебет 869 224, 11 руб.

Кредит 0,00 руб.

Остаток на 01.01.2021 г. составил 7 133 190, 12 руб.

Расходные операции по спецсчету для целей капремонта в отчетном периоде не производились.

Движение денежных средств на расчетном счете в ПАО Банк «Зенит» за отчетный период:

Входящее сальдо 164 035, 24 руб.

Дебет 5 230 725,26 руб.

Кредит 5 372 923,02 руб.

Исходящий остаток на 01.01.2021 г. составил 21 837,48 руб.

За отчетный период на расчетный счет ТСЖ поступило 14,92 млн. руб. (без учета поступлений на спецсчет), из них:

- 1) на целевые взносы – 8,2 млн. руб., в том числе на содержание жилья - 6,1 млн. руб.; на охрану – 1,9 млн. руб.;
- 2) доходы от размещения оборудования провайдеров– 140,0 тыс.руб.

Перечислено ресурсоснабжающим организациям за потребленные ресурсы

руб.

Назначение	Сумма
Водоканал	366 445,12
Энергосбыт	2 143 327,42
Теплоснабжающая организация	2 937 804,20
Вывоз мусора	361 636,59
Всего	5 809 213,33

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

млн. руб

	Начислено	Оплачено	Доля оплат	Долг перед ТСЖ на 01.01.21
Жилые помещения	13,2	12,4	94%	6,0
Офисные помещения	1,2	1,1	91,6%	1,9
Паркоместа	1,5	1,4	93%	0,7
Капитальный ремонт	3,1	0,8	27%	3,2

5. Структура задолженности собственников помещений

млн. руб

	На 01.01.2020	На 01.01.2021	Снижение/рост
Общая сумма задолженности	7,7	11,8	4,2
Количество лицевого счетов с задолженностью от 3 до 6 месяцев	36	41	5
Сумма задолженности от 3 до 6 месяцев	0,87	1,8	0,91
Количество лицевого счетов с задолженностью от 6 до 12 месяцев	16	24	8
Сумма задолженности от 6 до 12 месяцев	0,43	1,1	0,61
Количество лицевого счетов с задолженностью от 12 месяцев	27	30	3
Сумма задолженности от 12 месяцев	5,1	6,8	1,7

6. 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.

7. Анализ исполнения сметы доходов-расходов за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

7.1. Пояснения к отчёту об исполнении Сметы доходов-расходов в 2020 году

При ревизии были использованы следующие документы:

- отчет об исполнении сметы за 2020 год;
- смета доходов-расходов на 2020 г.;
- договоры с поставщиками, контрагентами;
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты выполненных работ/оказанных услуг;
- выписки банка.

Смета доходов-расходов на 2020 год утверждена на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 2 от 12.05.2020 г.). Ставка за содержание жилья, согласно утвержденной смете на 2020 год, соблюдалась и составляла:

Для жилых и нежилых помещений (офисы):

- 26,01 руб./кв.м. за период с 01.01.2020 г. по 01.04.2020 г.
- 27,90 руб. за кв.м за период с 01.04.2020 г. по 31.12.2020 г.

Для паркомест: 18,00 руб./кв.м. за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

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

В отчётном периоде утвержденная смета исполнена с профицитом 115,9 тыс. руб.

Поступления от собственников были нестабильны, выросло количество лицевого счетов с краткосрочной задолженностью. Отклонение фактических целевых поступлений от плановых составило 9,5% (852 тыс. руб). Нестабильность поступлений не позволяет в полной мере сократить кассовый разрыв,

который образовался в результате погашения задолженности за предыдущие периоды (2012-2015 гг) перед теплоснабжающей организацией.

Превышение расходов соответствовало уставной деятельности ТСЖ и возникло по статьям:

- Инвентарь, инструменты, спецодежда, моющие средства – за счет приобретения взамен вышедших из строя: лопат, скребков, тележки, колёс для телеги, спецдежды
- Косметический ремонт лифтового холла (3-ий подъезд, 1-ый этаж) – за счёт необходимости замены подвесного потолка
- ремонтные работы и материалы по внеплановым и аварийным заявкам на инженерных сетях
- Услуги круглосуточной диспетчерской службы – долг за предыдущий период
- Содержание и ремонт лифтов МКД – расходы на ремонт и остановку лифтов
- Комиссия с платежей собственников за коммунальные услуги и капремонт
- ФОТ – за счёт выплаты отпускных уборщицам, дворнику и уплаты налогов с выплат.

Непредвиденные расходы и дополнительные расходы:

- дезинфекция от Ковида, антисептики, диспенсеры и иные хозсредства по предписаниям для обработки
- фотоэлементы к воротам, монтаж, пружина, радиоприемник для ворот, пульт, брелок
- Замена неисправных пожарных датчиков, перемотка пожарных рукавов, испытание пожарных кранов, зарядка огнетушителей
- Видеокамеры на посту охраны, в лифтах

7.2. Капитальный ремонт

Сумма взносов на капитальный ремонт, перечисленная 21 августа 2021 года из Регионального фонда капитального ремонта Свердловской области на специальный счет для целей капитального ремонта ТСЖ «Попова, 33а», составила 6 263 966,01 рублей.

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: 9,72 руб. за 1 кв.м общей площади (Постановление Правительства Свердловской области от 19.09.2017 № 702-ПП).

В отчетном периоде контрагенты оказывали услуги и осуществляли работы на основании заключенных договоров и в рамках сумм, установленных сметой на 2020 год. По результатам выполненных работ и оказанных услуг предоставлены соответствующие акты выполненных работ/оказанных услуг. В течение отчетного периода поступления от собственников были нестабильны, что обусловлено сложной экономической ситуацией в условиях пандемии, а также возникла необходимость увеличения расходов на антисептические средства, обработку помещений и средства индивидуальной защиты в соответствии с рекомендациями Роспотребнадзора.

К концу отчетного периода кассовый разрыв, образованный в предыдущих отчетных периодах, в связи с погашением задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за период с 2012 года по 2015 год, сократился за счет работы с должниками.

8. Выводы ревизионной комиссии.

В результате проверки установлено:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась в рамках сметы доходов-расходов, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ «Попова,33а». По результатам отчетного периода смета исполнена с дефицитом в размере 115,9 тыс. руб. за счет непредвиденных расходов, которые соответствуют уставной деятельности ТСЖ.

2. В отчетном периоде сохраняется нестабильная ситуация с поступлениями от собственников в счет оплаты за коммунальные услуги и содержание жилья, за счет чего сохраняется кассовый разрыв.

3. Увеличение расходов, в основном, произошло за счет расходов на материалы для проведения срочных/аварийных ремонтных работ на инженерных сетях, погашения задолженности за предыдущие периоды, приобретение инструментов, спецодежды и дезинфекционных средств. При выполнении работ по 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 и сайте ТСЖ размещается информация о площадях МКД, о начислениях и поступлениях за коммунальные услуги, основные договоры, финансовая отчетность.

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. Кадровый учет ведется в соответствии с действующим законодательством. 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 и замечания ревизионной комиссии:

1. Продолжить работу с должниками для роста собираемости коммунальных платежей от собственников (по скорости совершения платежей и объему) для сведения кассового разрыва к минимальным показателям.
2. Продолжить работу по увеличению количества установленных жильцами ИПУ нового поколения для своевременной передачи показаний в ТСЖ и корректного учета ресурсов.