

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 2022 года по 31 декабря 2022 года**

г. Екатеринбург

31 марта 2023 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 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 от 13.02.2020 г.): Буданов Д.А. (кв. 39), Рыжаков А.А. (кв.44), Насонов А.А. (кв. 4), Шульгин Б.А. (кв.102), Сай Р.В. (кв. 67). 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 от 13.02.2020 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 2022 год, отчет об исполнении сметы за 2022 год, план работ на 2022 год, отчет о выполнении плана работ на 2022 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 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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:

Входящее сальдо на 01.01.2022 г. составило 323 199,97руб.
Дебет 16 886 664,63 руб.
Кредит 17 026 973,63 руб.
Остаток на 01.01.2023 г. составил 182 890,97руб.

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

Входящее сальдо на 01.01.2022 г. составило 23 209,67 руб.
Дебет 335 188,54 руб.
Кредит 304 038,98 руб.
Исходящий остаток на 01.01.2023 г. составил 54 359,23 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 3-м подъезде, замена входных подъездных групп, точечное утепление и покраска фасада, утепление термошва, замена ламп в МОПах на энергосберегающие, ремонт/замена бордюров, водостоков.

Входящее сальдо на 01.01.2022 г. составило 6 275 624,40 руб.
Дебет 2 923 264,96 руб.
Кредит 4 500 951,52 руб.
Остаток на 01.01.2023 г. составил 4 697 938,04руб.

За отчетный период на расчетные счета ТСЖ поступило 18,8 млн. руб. (без учета поступлений на спецсчет), из них:

- 1) на целевые взносы – 9,2 млн. руб., в том числе на содержание жилья – 6,9 млн. руб.; на охрану – 2,1 млн. руб.;
- 2) доходы от размещения оборудования провайдеров – 100,0 тыс. руб.

Перечислено ресурсоснабжающим организациям за потребленные ресурсы

Назначение	Сумма, руб. коп.
Водоканал	981 515,90
Энергосбыт	2 369 171,85
Теплоснабжающая организация	3 821 556,08
Вывоз мусора	461 677,23
Всего	7 633 921,06

По состоянию на 01.01.2023 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

млн. руб

	Начислено	Оплачено	Доля оплат
Жилые и офисные помещения	16,6	15,6	93,9%
Паркоместа	1,7	1,9	111,7%
Капитальный ремонт (жилые и офисы)	2,4	2,5	104,2%
Капитальный ремонт (паркоместа)	0,22	0,47	213,6%

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 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

6.1. Пояснения к отчёту об исполнении Сметы доходов-расходов в 2022 году

При ревизии были использованы следующие документы:

- отчет о движении денежных средств в 2022 году (прилагается);
- отчёт об исполнении сметы в 2022 году (прилагается);
- смета доходов-расходов на 2022 г. ;
- договоры с поставщиками, контрагентами;
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты выполненных работ/оказанных услуг;
- выписки банка.

Смета доходов-расходов на 2022 год утверждена на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 10.02.2022 г.). Ставка за содержание жилья, согласно утвержденной смете на 2022 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.

Смета исполнена с профицитом 152 502,61 рублей.

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: 10,51 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-26/2022 от 30.08.2022 г.:

- Инженерных сетей МКД – заменены трубы водопровода ХВС/ГВС на полиэтиленовые с установкой компенсаторов, заменой вентилей, кранов и установкой обратных клапанов – в квартирных стояках подъезда № 3
- Установлены байпасы насосной станции
- Установлены дренажных насосов в ИТП
- Установлен циркуляционный насос ГВС в ИТП.
- Установлены в МОПах светильники светодиодные с оптико-акустическими датчиками.

Договор, смета, акт КС-2 размещены на сайте ТСЖ «Попова,33а». Сумма расходов составила 4 009 977 рублей, из них окончательный расчет по произведенным работам осуществлен 17.01.2023 г.

2. ООО ПК «АЛМЕКС» по Договору № 400/111 от 10.08.2022 г.: входные группы в 3-х подъездах МКД заменены на алюминиевые с фурнитурой.

Договор, смета, акт КС-2 выполненных работ размещены на сайте ТСЖ «Попова,33а». Сумма расходов составила 483 145, 67 рублей.

3. ООО "СТРОЙКОМ СТ" по Договору № 179Р от 19.08.2022 г.:

- Замена поребриков
- Укладка тротуарной плитки
- Монтаж лотков водоспускных и дренажей с чугунной решеткой
- Утепление деформационных швов и точечное утепление фасада с покраской.

Договор, смета, акт КС-2 выполненных работ размещены на сайте ТСЖ «Попова,33а». Сумма расходов составила 2 813 578,85 рублей.

В отчетном периоде контрагенты оказывали услуги и осуществляли работы на основании заключенных договоров. Перечень работ соответствовал Плану работ на 2022 год, утвержденному решением собрания собственников, а также требованиям законодательства в части правил управления многоквартирными домами.

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

В результате прорывов на стояках в МОПах был причинен ущерб имуществу в жилых и нежилых помещениях 3-го подъезда (кв. 94,95,99, помещения Клиники Эстилайн). На основании оценки повреждений и заявлений собственников перечислено со счета ТСЖ в адрес пострадавших собственников общая сумма в размере 172 161, 41 рубль.

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 и сайте ТСЖ 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. Продолжить работу по увеличению количества установленных жильцами ИПУ нового поколения для оперативной и корректной передачи показаний в ТСЖ и корректного учета ресурсов, вынести на голосование вопрос о приобретении и монтаже приборов учета в МОПах.
3. Вынести на голосование вопрос о повышении энергосбережения МКД за счет средств для целей капитального ремонта дверей на переходных лоджиях, вопрос о благоустройстве территории и косметического ремонта в МОПах.
4. При составлении сметы на 2023 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.