

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, договоров на обслуживание и подряда ТСЖ «Ольховая-9» за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

31» марта 2022 г.

г. Видное

Состав членов ревизионной комиссии, участвовавших в проверке:

1. Масалева Наталья Александровна – председатель ревизионной комиссии

1. Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Ольховая-9»

ИНН 5003108033, КПП 500301001, адрес (юридический и фактический): 142701, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д.9

ТСЖ создано на один многоквартирный дом по адресу: 142701, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д.9

Вид деятельности – эксплуатация жилищного фонда

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла

Ермакова Ольга Ильинична

Члены правления, избранные общим собранием:

- Карапетян Анаида Вильямовна
- Коваленко Иван Александрович
- Коновалов Александр Александрович
- Красицкая Елена Леонидовна
- Пашкевич Елена Александровна
- Прокопенко Валерий Анатольевич
- Усольцев Тимофей Александрович
- Фунина Людмила Викторовна

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья «Ольховая-9» (далее – ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности правления товарищества, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 г. и размерах обязательных платежей.

На проверку ревизионной комиссии были представлены следующие оригиналы документов:

1. Учредительные и организационные документы:

- устав ТСЖ;
- штатное расписание;
- действующие тарифы;
- протоколы правлений ТСЖ за проверяемый период;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ, проведенных в проверяемом периоде.

2. Распорядительные и нормативно-справочные документы:

- журнал регистрации входящих/исходящих документов;
- договоры с юридическими и физическими лицами.

3. Бухгалтерские и финансовые документы:

- платежные документы;
- авансовые отчеты;
- оборотно-сальдовые ведомости;
- акты выполненных работ;
- расчетные ведомости по зарплате;
- годовая бухгалтерская отчетность за отчетный период;
- информация по должникам ТСЖ.

2. Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Ольховая-9».

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ от 15 мая 2020 г. (Протокол общего собрания членов Товарищества 2205/2020 от 22 мая 2020 г.)

В течение 2021 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников квартир (плата за текущее содержание и ремонт), а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

– поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;

– внереализационные доходы (платежи от поставщиков телекоммуникационных, а также иных юридических лиц, арендующих фасады МКД для размещения рекламных конструкций, денежные средства в виде процентов на депозитном счете, проценты за пользование чужими денежными средствами при взыскании с собственников помещений задолженности по оплате за ЖКУ).

Ревизионной комиссией при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

В 2021 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами.

1. Остаток денежных средств на специальном счете (капремонт) ТСЖ в **Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)** по состоянию на 01.01.2021 г. составил **14 493 147,47 руб.**, из них **1 149 216,39 руб.** - проценты на неснижаемый остаток.

Поступило денежных средств на специальный счет (капремонт) в 2021 г. – **3 443 834,32 руб.** из них **391 100,20 руб.** – проценты на неснижаемый остаток. Остаток денежных средств на специальном счете по состоянию на 31.12.2021 г. составил **17 936 981,79 руб.**, в том числе **1 540 316,59 руб.** – проценты на неснижаемый остаток.

2. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ в **ПАО Сбербанк** составил по состоянию на:

- 01.01.2021 г. – **1 189 695,01 руб.**, в том числе **700 000,00 руб.** – денежные средства на **депозитном счете**;

- 31.12.2021 г. – **1 720 339,72 руб.**, в том числе **1 700 000,00 руб.** - денежные средства на **депозитном счете**.

Доход в виде процентов на неснижаемый остаток по расчетному счету в ПАО Сбербанк за 2021 г. составил **18 420,59 руб.**

Начисленная оплата за услуги и работы по содержанию многоквартирного дома за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. составила **12 850 087,27 руб.**

Внереализационные доходы за 2021 г. составили **141 128,47 руб.**, в том числе:

- **33 046,92 руб.** - аренда фасада МКД;
- **85 200,00 руб.** – размещение оборудования на площадях МКД;
- **18 420,59 руб.** - проценты на неснижаемый остаток по счету в ПАО Сбербанк;
- **4 460,96 руб.** – пени за просрочку платежей от должников (по решениям судов).

За 2021 год ТСЖ по статье «Плата за содержание жилого помещения» израсходовало денежных средств в размере **12 826 869,97 руб.**

Сплошной проверке были подвергнуты банковские, кассовые документы, авансовые отчеты, акты выполненных работ и услуг, счета-фактуры и накладные, договоры с контрагентами и ресурсоснабжающими организациями, трудовые договоры и договоры возмездного оказания услуг, приказы, должностные инструкции, табели учета рабочего времени работников.

Вывод: в результате проверки не выявлено нарушений при расходовании денежных средств ТСЖ. Сомнительных или необоснованных платежей проверкой не установлено. Финансовые решения (в расходной части бюджета ТСЖ) принимались правлением ТСЖ коллегиально в рамках процесса планирования с учетом сравнительного анализа уровня цен

на услуги, товары, материалы, имеющихся на рынке, при условии надлежащего качества услуг, товаров, материалов, что позволило оптимизировать (минимизировать) расходы и максимально эффективно использовать имеющиеся в распоряжении ТСЖ финансы.

Ведение документооборота первичных бухгалтерских (финансовых) документов осуществляется на высоком уровне: бухгалтерский учет производится в установленном законодательством порядке, вся документация аккуратно подшивается в отдельные папки, которые пронумерованы, подписаны и хранятся в надлежащем порядке. Нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета не установлено.

3. Заключение по проверке сметы доходов и расходов на 2021 год ТСЖ «Ольховая-9» и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Ревизионная комиссия проверила размеры платежей, применяемых в 2021 году при начислении жильцам ежемесячных платежей в ТСЖ, а также изучила документы ТСЖ и другие нормативно-правовые акты, относящиеся к данному вопросу, и пришла к следующим выводам:

- размер платы за жилое помещение в размере 36,61 руб./кв.м. позволял обеспечивать техническое обслуживание и ремонт внутридомовых сетей на должном уровне;
- все платежи от ТСЖ в пользу контрагентов, юридических и физических лиц носили строго целевой характер.

Задолженность по жилищно-коммунальным услугам ТСЖ «Ольховая-9» по состоянию на 31.12.2021 г. составила **7 255 451,80 руб.**, в том числе начисления за декабрь 2021 г. – **3 831 261,48 руб.**

Ревизионной комиссией дана удовлетворительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков.

В деятельности правления ТСЖ с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке. Правлением ТСЖ проведена следующая работа по взысканию задолженности с неплательщиков:

- регулярно вывешивалась информация в холлах парадных о состоянии задолженности в целом по дому и конкретно по каждой квартире;
- в адрес должников ежемесячно направлялись уведомления, предписания, предложения о досудебном урегулировании по ликвидации указанных сумм задолженности;
- производится отключение коммунальных услуг у должников;
- ведется судебная работа (ревизионной комиссии были представлены решения судов о взыскании задолженности с неплательщиков). За истекший период взыскано денежных средств с должников на сумму более 1 000 000 руб. В настоящее время подано исков на сумму 670 315 руб.

Ревизионной комиссией рекомендовано:

- **Усилить работу по взысканию задолженности по оплате ЖКУ.**
- **Для возможности гарантийной эксплуатации оборудования и материалов, обеспечивать надлежащее оформление исполнительной документации при приемке актов выполненных работ и оказанных услуг.**
- **В целях исключения переплаты третьим лицам усилить работу по проверке смет на этапе заключения договоров подряда и оказания услуг, при приемке актов выполненных работ и оказанных услуг.**

4. По результатам проверки ревизионная комиссия рекомендует:

- вести плановые осмотры здания, строительных и ограждающих конструкций, инженерных систем и помещений, оформлять журналы.
- вести **ЖУРНАЛ РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРОВ ЖИЛОГО ДОМА;**
- организовать работу по планированию текущего и капитального ремонта жилого дома;

5. Заключение по договорам подряда и оказания услуг.

Ревизионная комиссия рекомендует при заключении договоров на обслуживание инженерных систем указывать полный комплекс услуг, необходимых для обеспечения надлежащего обслуживания систем, что напрямую влияет на безопасность. Так же необходимо учесть в работе оформление приемки работ от подрядчиков и поставщиков услуг, особое значение придать исполнительной и отчетной документации.

6. Итоговое заключение

В 2021 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой ревизионной комиссии установлено отсутствие в 2021 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «Ольховая-9» не установлено. Решения по расходованию средств ТСЖ принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ – Правлением.

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2021 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории г. Видное, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Ольховая-9» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2022 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2021 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Ольховая-9» за 2021 год признать удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии _____



Масалева Наталья Александровна

Смета расходов ТСЖ "Ольховая-9" на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2022 год
по адресу: МО, г. Видное, ул. Ольховая, д. 9

Площадь дома, принадлежащая собственникам жилых помещений -	22 482,30		899 292,00
Площадь дома, принадлежащая собственникам нежилых помещений -	3 687,50	26 169,80	147 500,00
Площадь дома, принадлежащая собственникам машино-мест	3 142,20		125 688,00
Общая площадь дома, принадлежащая собственникам -	29 312,00	м.кв.	1 172 480,00
Размер платы за жилое нежилое помещение (ТО, содержание, текущий ремонт)	40,00	руб. за 1 м.кв.	

	<i>Статьи доходов</i>	<i>расчетная стоимость в месяц</i>	<i>расчетная стоимость за год</i>	<i>тариф руб. с 1 кв. м. в месяц</i>
1	Начисления			
1.1.	Начисления платы за жилое нежилое помещение (ТО, содержание, текущий ремонт)	1 172 480,00	14 069 760,00	40,00
	Итого:	1 172 480,00	14 069 760,00	40,00
	Статьи расходов на СОДЕРЖАНИЕ, ТО и ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА	расчетная стоимость в месяц	расчетная стоимость за год	тариф руб. с 1 кв. м. в месяц
1	Управление			
1.1.	Банковское обслуживание	2 400,00	28 800,00	0,08
1.2.	Заработная плата специалистов и ИТР	135 000,00	1 620 000,00	4,61
1.3.	Налоги с ФОТ специалистов и ИТР	40 770,00	489 240,00	1,39
1.4.	Канцелярские и почтовые расходы	2 500,00	30 000,00	0,09
1.5.	Мобильная и стационарная телефония и интернет	1 800,00	21 600,00	0,06
1.6.	Обслуживание сайта	18 000,00	216 000,00	0,61
1.7.	Оргтехника и ее обслуживание, программное обеспечение	20 000,00	240 000,00	0,68
1.8.	Транспортные расходы	250,00	3 000,00	0,01
1.9.	Юридические услуги и Судебные расходы (взыскание задолженности)	30 000,00	360 000,00	1,02
1.10.	Ведение информационной базы по регистрационному учету граждан	7 000,00	84 000,00	0,24
	Итого:	257 720,00	3 092 640,00	8,79
2	Содержание и текущий ремонт			
2.1.	Аттестация персонала/обучение/техника безопасности	2 300,00	27 600,00	0,08
2.2.	Благоустройство и содержание придомовой территории	25 000,00	300 000,00	0,85
2.3.	Водопровод и приборы учета воды (техобслуживание и снятие показаний)	23 000,00	276 000,00	0,78
2.4.	Дезобработка мусоропровода	1 000,00	12 000,00	0,03
2.5.	Дератизация и дезинсекция подвальных помещений, мусороприемных камер и контейнерной площадки	1 500,00	18 000,00	0,05
2.6.	Запирающие устройства и домофоны (техобслуживание и ремонт)	15 000,00	180 000,00	0,51
2.7.	Заработная плата технического персонала (инженер, электрик, слесарь-сантехник, уборщица, дворник)	320 000,00	3 840 000,00	10,92
2.8.	Налоги с ФОТ технического персонала (инженер, электрик, слесарь-сантехник, уборщица, дворник)	96 640,00	1 159 680,00	3,30
2.9.	Индивидуальный Тепловой Пункт ИТП (техобслуживание и снятие показаний)	10 000,00	120 000,00	0,34
2.10.	Лифты (техобслуживание, в том числе: системы диспетчеризации, аварийно-техническое обслуживание, освидетельствование, страхование)	65 000,00	780 000,00	2,22
2.11.	Техобслуживание система видеонаблюдения	12 000,00	144 000,00	0,41
2.12.	Техобслуживание системы ГПА и ДУ	10 500,00	126 000,00	0,36
2.13.	Спецодежда и средства защиты (дворники, электрик, сантехник, уборщицы)	4 500,00	54 000,00	0,15
2.14.	Текущий, предупредительно-плановый ремонт инженерных сетей (насосы, трансформаторы, светильники, вентилиция ...) и подготовка к зиме	40 000,00	480 000,00	1,36
2.15.	Текущий, предупредительно-плановый ремонт конструктивных элементов здания (крыша, лифты, мусоропровод, двери, стены...)	55 000,00	660 000,00	1,88
2.16.	Текущий, предупредительно-плановый ремонт мест общего пользования	65 000,00	780 000,00	2,22
2.17.	Техническое обслуживание двух ворот секционного типа подземной парковки секционного типа	15 500,00	186 000,00	0,53
2.18.	Уборка снега спецтранспортом	10 000,00	120 000,00	0,34
2.19.	Уборочный инвентарь, его содержание и спец. средства (химчистка ковров, снегоуборщик, газонокосилка, масло, топливо, реагенты, моющие средства, лопаты, тряпки и т.д.)	10 000,00	120 000,00	0,34
2.20.	Утилизация люминисцентных ламп	300,00	3 600,00	0,01
2.21.	Фонд стимулирующих и премиальных выплат	70 020,00	840 240,00	2,39
2.22.	Электр.сети, приборы учета эл.энергии и домофония (техобслуживание и снятие показаний)	47 500,00	570 000,00	1,62
2.23.	Диспетчерские услуги	15 000,00	180 000,00	0,51
	Итого:	914 760,00	10 977 120,00	31,21
	ВСЕГО по содержанию, ТО и текущему ремонту МКД:	1 172 480,00	14 069 760,00	40,00

Смета расходов ТСЖ "Ольховая-9" по дополнительным услугам многоквартирного дома на 2022 год
по адресу: МО, г. Видное, ул. Ольховая, д. 9

		<i>расчетная стоимость в месяц</i>	<i>расчетная стоимость за год</i>	<i>тариф руб. с 1 кв. в месяц</i>
1	Оказание услуг дежурных по подъезду			
1.1.	Заработная плата персонала	109 107,00	1 309 284,00	290,95
1.2.	Фонд стимулирующих и премиальных выплат	11 860,74	142 328,88	31,63
1.3.	Налоги с ФОТ	36 532,26	438 387,12	97,42
	Итого:	157 500,00	1 890 000,00	420,00
2	Услуги охранного предприятия			
2.1.	Услуги охраны подземной парковки	160 000,00	1 920 000,00	50,00
	Итого:	160 000,00	1 920 000,00	50,00
	ИТОГО по дополнительным услугам:	317 500,00	3 810 000,00	
	ВСЕГО по СМЕТЕ на 2022 год:		17 879 760,00	