

ОТЧЕТ
О РЕЗУЛЬТАТАХ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ
«ЛЕРМОНТОВА»

14 мая 2021 г.

г.Хабаровск

Избранная 28.05.2019 года общим собранием ТСЖ «Лермонтова» ревизионная комиссия в составе: Д.А. Григорьевой, Т.А. Холодок, в соответствии с ч. 3 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 13.3 Устава ТСЖ «Лермонтова» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Лермонтова» за период с 01 января 2020 г по 31 декабря 2020 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 11 по 14 мая 2021 г.

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст.150 ЖК РФ у ревизионной комиссии была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2020 год. Проверка проводилась на основе анализа существующей на проверяемый период системы документооборота, первичных документов, группированных регистров, данных синтетического и аналитического учета, бухгалтерской отчетности ТСЖ за проверяемый период.

Проверка проводилась выборочным способом. Определялись основные критические области, в которых существует риск обнаружения существенных ошибок и искажений.

Раскрытие информации производится в сети Интернет: <http://lermontova.kvado.ru/>, на портале ГИС ЖКХ и на информационных стендах, расположенных на первых этажах подъездов дома.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2020 год.

В течение 2020 года правлением ТСЖ рассматривались следующие вопросы:

- * подготовке дома к отопительному сезону;
- * проведение годового собрания членов ТСЖ и его подготовке;
- * о тарифах на 2021 г.;
- * о соблюдении обязательных мероприятий, связанных с COVID-19
- * рассмотрение и утверждение предварительного перечня на ремонт мест общего пользования в доме.

<i>Статья расходов</i>	<i>План. расходы</i>	<i>Факт. расходы</i>
Содержание	4 580 736.12	4 561 390.29

Текущий ремонт	729 040.64	688 389.59
Капитальный ремонт	0	0

Работы по содержанию и ремонту производились в соответствии с постановлением правительства № 491 от 13.08.2006г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»

В течение 2020 года были произведены следующие основные ремонтные работы:

№	Расходы	план руб.	факт руб.
1	Т. Р. Ремонт косметический в подъезде (который в худшем состоянии или в двух лестницу и 1 этажи)	300 000.00	153409.60
	Сделан ремонт холла 1 этажа в 1 подъезде		
2	Т. Р. Электрооборудование Мест Общего Пользования	15 000.00	31421.28
	Лампочки светодиодные, светильники и выключатели в 1 и 2 подъезды, прожекторы уличного освещения над 2 подъездом, и т.п.		
3	Т. Р. Системы отопления, ХВС, ГВС и канализации.	70 000.00	62169.00
	Проверка счетчиков тепла жилая и офисная часть, расчеты тепловых потерь жилая и офисная часть, частичная замена вентилей ГВС, ХВС, участков труб ГВС, и т.п.		
4	Т. Р. Замена участка тротуара со стороны офисов на брусчатку.	180 000.00	259000.04
	Произведена замена асфальтного покрытия тротуара на брусчатку, замена бордюрного камня клумб и частично дороги, снижение уровня трех колодцев ливневой канализации, замена люков с чугунных на пластиковые, восстановление благоустройства.		
5	Т. Р. Ремонт лавочек 6 штук	30 000.00	27725.07
	Отремонтировано 8 лавочек на детской площадке с полной заменой деревянных элементов и покраской металлических.		
6	Т. Р. Окраска и ремонт ограждений клумб	20 000.00	0.00
7	Т.Р. Непредвиденные работы, в том числе:	114 040.64	
8	Ремонт (замена подшипников) , покраска тренажеров		27600.00
9	Замена замков в овощехранилище, с изготовлением ключей.		11518.00
10	Замена дверей лифтов, покраска кнопок вызова и табло 1 и 2 подъезды.		37200.00
11	Покраска дверей входных изнутри 1, 2 и 3 подъезды.		16358.00
12	Ремонт пожарной сигнализации		24669.00
13	Покраска мусорных баков, ремонт шлагбаума, песок на детскую площадку, доводчики, кондиционер в помещение ТСЖ и т.п.		37319.60
	Итого по текущему ремонту:	729 040.64	688389,59

Таким образом, план по ремонту и содержанию общего имущества выполнен.

Дополнительно в 2020 году ТСЖ столкнулось с незапланированными, но обязательными и необходимыми затратами, связанными с коронавирусными мероприятиями. Сумма затрат составила за 2020 год - 67499.08 руб. Указанные расходы можно компенсировать: 1. По решению собрания ТСЖ непредвиденные расходы включаются в смету ТСЖ на следующий год.

2. Начислением дополнительных взносов на покрытие перерасхода.

3. Перерасходы по затратам, не предусмотренные сметой, покрываются за счет резервного фонда ТСЖ.

Предлагаем часть расходов 40651,04 руб. учесть в счет экономии по текущему ремонту, а часть 26848,67 отнести за счет резервного фонда ТСЖ.

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2020 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Лермонтова» в период с 01.01.2020 по 31.12.2020. Полученные данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные услуги – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

На 2020 год решением общего собрания ТСЖ от 25.05.2020 г. были утверждены размеры платы на содержание и текущий ремонт общего имущества и МОП для всех собственников помещений – 33,65 рублей с 1 м².

Анализ исполнения сметы доходов-расходов ТСЖ "Лермонтова" за 2020 год

№ п./п.	Наименование статьи дохода / расхода	План ст-ть год , руб	Расходы факт. год, руб	Отклонение (+) экономия, (-) перерасход
<i>Отчисления на содержание жилого дома формировались с января-апрель из расчета 32.25 руб. за 1 м², с мая - декабрь 2020 года - 33.65 руб. за 1м² жилой площади.</i>				
Услуги по управлению и содержанию общего				
1	имущества МКД ООО "Хабстройкомплекс"	3 778 636.44	3 778 636.20	0.24
2	Услуги ООО "СИТИ ЛИФТ"	168 000.00	168 000.00	0.00
Услуги				
3	ООО "ИТК "Диагностика и контроль"	25 998.60	26 028.20	-29.60
Услуги по страхованию ПАО СК				
4	"РОСГОССТРАХ"	900.00	900.00	0.00
5	Услуги связи и почты, копирования Услуги ООО "Жилищная инициатива"	8 640.00	10 608.67	-1 968.67
6	аварийное обслуживание	63 000.00	63 000.00	0.00
Услуги ООО "Гранд автоматика" ТО				
7	пожарной сигнализации	36 000.00	36 000.00	0.00

8	Услуги ООО "Алькад Восток" дератизация	9 161.04	9 160.96	0.08
	Услуги обслуживающих банков и почты			
9	России за перечисление платежей.	174 000.00	180 650.65	-6 650.65
1				
0	Услуги ИП Бочко А. И. ТО домофона	79 500.00	79 500.00	0.00
1	Услуги по страхованию ПАО СК			
1	"РОСГОССТРАХ"	16 700.04	16 700.00	0.04
1				
2	Услуги МУП "РКЦ" паспортное обслуживание	47 400.00	52 257.50	-4 857.50
1				
3	Услуги ООО "Имана-ДВ" кабельное ТВ	172 800.00	172 020.00	780.00
	ИТОГО:	4 580 736.12	4 593 462.18	-12 726.06

Дополнительные доходы ТСЖ – средства от сдачи в аренду мест общего пользования. Используются для уменьшения обязательного платежа на содержание жилого дома.

Дополнительные доходы ТСЖ «Лермонтова»

Наименование	2020 год
ПАО "Вымпелком"	9 000.00
Пени	10 093.00
Дата-Лайн"	12 000.00
ООО "ИМАНА ДВ"	12 000.00
АО "Компания ТрансТелеКом "	15 000.00
ООО "ЮНИЛАБ-ХАБАРОВСК"	18 000.00
ПАО "МТС" в Хабаровском крае	24 000.00
Рэдком-Интернет	24 000.00
ПАО "Ростелеком"	27 500.00
ООО "Компания ГАУ"	28 001.00
ИП Ордынский Алексей Александр	32 500.00
ООО «Востокхладсервис»	36 000.00
ИП Бычков Александр Леонидович	150 000.00
Аренда МОП	166 170.00
Итого	564 264.00
Налог	84639.6
Всего доходов	479 624.40

Таким образом, детальный анализ статей доходов-расходов показал, что все они обоснованы и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного

фонда, утвержденные планом на 2020 год отчисления позволили полностью окупить необходимые расходы.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2020 году экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 25.05.2020 года и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизионная комиссия не выявила.

О СФОРМИРОВАННЫХ ФОНДАХ

Резервный фонд на ремонт МКД.

Формируется из неизрасходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на содержание и текущий ремонт и возможных остатков по коммунальным услугам, по всем кроме отопления.

Остаток сформированного резервного фонда на ремонт и капитальный ремонт на 01.01.2020 г. – 1 047 076,27 рублей.

- расходы на 2020 год не планировались.

- не предвиденные расходы по дезинфекции и профилактике COVID19 – 26848,67 руб.

Остаток сформированного резервного фонда на ремонт и капитальный ремонт на 01.01.2021 г. – 1 020 227,60 руб.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Взнос на капитальный ремонт установлен в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 19 июня 2019 г. № 243-пр "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2020 год" - 8,08 рублей с 1 кв.м. площади помещения

Согласно Решения общего собрания собственников помещений от 11 марта 2014 года – формируется фонд на капитальный ремонт, в виде денежных средств, находящихся на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ «Лермонтова».

Сумма перечисленная на 01.01.2020г. – 4 587 726,48 руб.

Поступило взносов- 1065090,90рублей

В том числе: проценты по счету – 24790,90 руб.

Расходования на ремонтные работы в 2020 году – отсутствует.

Остаток на 01.01.2021г. –5 652 817,38руб.

Денежные средства фонда капитального ремонта дома размещены в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК № счета 40705810870000003883 корр.счет №30101810600000000608 БИК 040813608

4. О финансовой деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ от 25.05.2020 г.

В течение 2020 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.

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

Расчетный счет ТСЖ «Лермонтова» - 40703810602000004548 в ФБ ФИЛИАЛ ОАО БАНК ВТБ В Г.ХАБАРОВСКЕ Г ХАБАРОВСК ИНН БИК 040813727

По движению денежных средств:

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ):

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2020 г.:	718 898.33
Получено:	
оплата за жилищно-коммунальные услуги	13 211 538.85
Возврат ошибочного платежа	7 200.00
доходы от сдачи в аренду МОП	564 264.00
Итого:	13 783 002.85
Использовано:	
Оплачено поставщикам (на основании, заключенных договоров, счетов-фактур)	12 061 324.91
Выдача под отчет	85 300.00
Налог на доходы	84 077.80

Комиссия банка	172 971.92
Перечислено на спецсчет по капремонту	1 040 300.00
Итого:	13 443 974.63
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2021 г.:	1 057 926.55

Расчеты с поставщиками

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличиям от представленных в данных договорах тарифам. Просроченная задолженность отсутствует.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Основная кредиторская задолженность состоит:-

- ~ МУП Водоканал – -165026,80 руб. (водоснабжение и водоотведение)
- ~ ИП Бочко А.И. - 5870 руб. (обслуживание домофона)
- ~ ООО «Имана - ДВ» за кабельное телевидение –62040руб.
- ~ АО «Дальневосточная генерирующая компания» - 67172,90 (за теплоснабжение)
- ~ ПАО «Дальневосточная энергетическая компания» - 84369,89 руб.
- ~ ООО ТСК «ФЕСТ» - 62882,16 руб. (вывоз мусора)
- ~ ООО «Интерфейс-сервис»- 3600 руб. (обслуживание приборов учета тепла)
- ~ ООО Сады Амура – - 96400 руб. (предоплата за озеленение на 2021 год)
- ~ ООО «Гранд автоматика» - 9006,90 (обслуживание пожарной сигнализации)

Иных фактов списания денежных средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено.

Невыясненная задолженность отсутствует.

Дебиторская задолженность

Общая величина дебиторской задолженности собственников по оплате за содержание и ремонт и коммунальные услуги:

- на 01.01.21 г. – 2 052 945.90 руб. (в том числе начисление за декабрь 2020 г. в сумме 1 277 333.85 рублей), неоплаченная задолженность оплаты следовательно – **775 612.05 руб.**

В сравнении в 2019 годом выявлено не значительное снижение задолженности собственников по оплате за ЖКУ.

Ревизионной комиссией дана положительная 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.

Авансовые отчеты

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются материалы для ремонта и содержания, деньги подотчет выдаются по заявке

работника. Все расходы Ревизионная комиссия признает обоснованными и своевременно оформляемыми.

5. Заключение о смете ТСЖ на 2021 год.

В 2020 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой ревизором установлено отсутствие в 2020 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ не установлено.

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2020 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Лермонтова» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2021 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2020 году – была выполнена.

2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Лермонтова» за 2020 год признать удовлетворительной. Соответственно, выбранную правлением ТСЖ стратегию можно считать состоятельной. Ревизионная комиссия выносит данное заключение на утверждение общим собранием ТСЖ.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 8 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй – остается в материалах ревизионной комиссии.

Подписи членов комиссии:

л/з - Цинорьева ДА