

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Простор-1»
О финансовой и хозяйственной деятельности товарищества за период
с 01.01.2021 по 31.12.2021г.

г.Колпино

15.05.2022.

Отчет ревизионной комиссии (далее отчет) ТСЖ «Простор-1» (далее ТСЖ), предоставляемый Общему собранию собственников, правлению ТСЖ «Простор-1» подготовлен в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и положениями нормативных актов, регулирующих данный вид деятельности.

Отчет сформирован в ходе проверки состояния бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Ревизионная комиссия в составе: Платонова И.Г., Иванова Н.А. утверждена Протоколом № 2 общего очередного собрания членов ТСЖ «Простор-1» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, г.Колпино, ул.Октябрьская, д.77/27, проводимого в форме очно-заочного голосования от 01.11.2021. Период проведения проверки: 15.04.2022 - 15.05.2022.

Основные вопросы проверки:

- Соответствие учредительных документов и внутренних положений, а также учетной политики законодательству РФ.
- Целевое использование денежных средств товарищества.
- Выявление отсутствия или наличия в бухгалтерской и налоговой отчетности существенных искажений, а также соответствие совершенных финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации.
- Соответствие начислений собственникам жилых помещений ТСЖ по коммунальным платежам и техническому обслуживанию, тарифам, утвержденным собранием ТСЖ на 2021 год;
- Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год;
- Начисление и оплата взносов ТСЖ и коммунальных услуг;

В ходе проверки были изучены следующие документы:

- Устав ТСЖ;
 - Свидетельства о регистрации и о постановке на налоговый учет.
 - Протоколы общих собраний.
 - Протоколы заседаний Правления товарищества.
 - Папка заявлений о вступлении в ТСЖ.
 - Папка по переписке с организациями.
 - Договоры с поставщиками и подрядчиками.
 - Штатное расписание.
 - Трудовые договоры
 - Приказы.
 - Нормативные документы по начислению квартплате.
 - Положение об учетной политике.
 - Договоры материальной ответственности.
- Первичная бухгалтерская документация за 2021 год, в том числе:
- таблицы учета рабочего времени;
 - ведомости по начислению заработной платы, отпускных;
 - начисление и перечисление страховых взносов во внебюджетные фонды;
 - авансовые отчеты с приложениями;

- акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
 - товарные чеки, квитанции к приходным кассовым ордерам, кассовые чеки, квитанции об отправке корреспонденции;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - бухгалтерская и налоговая отчетность;
 - отчетность во внебюджетные фонды;
- В ходе проверки были проведены следующие мероприятия:
- проверка расчета квартплаты в соответствии с законодательством РФ;
 - анализ правильности ведения бухгалтерского учета;
 - анализ полноты и соответствия учетной политики законодательству РФ;
 - проверка расчетов по налогообложению;

Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов товарищества собственников жилья;
- Правление товарищества.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняли

- с 25.12.2019 по настоящее время Антонова Н.В. (Протокол № 6 заседания правления от 25.12.2019, зарегистрирована в МИФНС № 15 14.01.2020Г.)

Члены правления:

- с 01.11.2021 по настоящее время
Антонова Н.В., Косолап А.А., Новиков А.В., Салтыкова Е.Л., Сергиенко Н.А., Ткач Л.В.,
Аброськина И.А., Стадникова Т.В.
- С 01.01.2021 по 31.12.2021 исполняли обязанности:
 - управляющего Иванова Т.И.
 - главного бухгалтера исполняла Притыка М.Л.

Изменения в Устав

Устав ТСЖ «Простор-1» в новой редакции был утвержден общим собранием членов Товарищества собственников жилья «Простор-1», протокол № 1 от 18.09.2020 и зарегистрирован 07.10.2020 МИ ФНС России № 15 по г. Санкт-Петербургу. Необходимые изменения были внесены в Единый государственный реестр юридических лиц. В Уставе был актуализирован юридический адрес: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Октябрьская, д.77/27, литер А, помещение 12-Н.

Ревизионной комиссии были представлены протоколы очередных отчетных собраний собственников и членов ТСЖ за 2021г., протокол № 1 от 30.04.2021.

Ревизионной комиссии были представлены протокола заседания правления за 2021г.- 17.02.2021 № 18, 26.02.2021 №19, 23.03.2021 № 20, 16.04.2021 № 21, 01.07.2021 № 22, 29.09.2021 № 23, 13.10.2021 №24, 01.11.2021 № 1, 06.12.2021 № 2, 27.12.2021 № 3. Всего за этот период проведено 10 заседаний правления, на которых обсуждались текущие вопросы ТСЖ, утверждение сметы доходов и расходов, отчет по выполнению плана текущего ремонта, отчет работы управляющего и главного бухгалтера, работа с должниками, подготовка к общему собранию, организация работы системы доступа, модернизация системы видеонаблюдения,

На 01.01.2021г. членов ТСЖ 340 человек

Договорная дисциплина ТСЖ

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ и Уставом ТСЖ руководство деятельностью товарищества собственников жилья и нежилых помещений осуществляется Правлением ТСЖ, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за

исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ТСЖ «Простор-1» заключило договоры:

- на размещение специального оборудования и прокладке кабельных линий с ЗАО «ЭР-телеком Холдинг», договор №653/ОС/11 от 07.10.2011., в 2021 году перечислено на расчетный счет ТСЖ - 37 500,00 руб. Оплачено за 2 полугодие 2020 г., 9 месяцев 2021 г.
- на размещение специального оборудования и прокладке кабельных линий с ООО «Колпинские Интернет-Сети», договор 1/20 от 01.04.2020 г., в 2021 году перечислено на расчетный счет ТСЖ - 4 200,00 руб. за 2 полугодие 2020 г, 10800,00- за 4 квартала 2021 г., -на установку информационных стендов в кабине лифта ИП Грушко А.А. договор № 10 от 14.06.2016. г. В 2021 г. поступило 22 680,00 руб. Оплачено 14 280,00 р. за 2020 г., 8 400,00 р. за 1 полугодие 2021 г., В феврале 2022г. задолженность за 2021 г. была погашена полностью.
- за услугу по организации доступа в тех помещения с ООО «СКАЙНЭТ», договор №ОКС20/11/2020-05 от 01.12.2020 в 2021 г. поступлений не было. В январе 2022 г. оплата произведена в полном размере.

Доходы, полученные от этих организаций, учитываются на счете 84.01 Прочие доходы и расходы. Использование возможно только по решению общего собрания собственников жилья. По решению общего собрания собственников жилья часть доходов в размере 400000 рублей использовать на восстановление и покупку оборудования для детской площадки (протокол № 1 решения собственников МКД, п.№3 от 18.09.2020) Эти средства полностью использованы в 2020-2021 г. на восстановление и покупку оборудования для детской площадки.

Проверка заключенных договоров в 2021 году и пролонгированных договоров показала, что поступившие денежные средства были израсходованы целевым образом. Сумма оплат соответствует условиям договорам, подтверждена оправдательными документами от поставщиков.

В приложении № 1 отчета ревизионной комиссии на основании выписок с расчетного счета, открытого в банке «Открытие» указаны движение денежных средств на оплату услуг по всем доходам и расходам.

По состоянию на 31.12.2021 г. кредиторская задолженность перед поставщиками составляет 525 738,41 руб. Просроченной задолженности нет. Задолженность состоит из текущих начислений за декабрь 2021 г., срок оплаты по которым по состоянию на 01.01.2022 не наступил.

наименование организации	вид услуги	задолженность на 01.01.2021
Мегафон	Телефон дежурного администратора	550,00
ГУП "Водоканал"	водоснабжение, водоотведение	8 118,28
ОАО "Петербургская сбытовая компания"	электрическая энергия	244 687,76
Ростелеком	видеонаблюдение, телетрансляция	35 550,00
Ростелеком	телефон	784,80
ООО «Эко-Лэнд»	мусор	56 700,00
ООО "Мегахит-ТО"	обслуживание узлов учета	9 000,00
ООО "ОТИС Лифт"	обслуживание лифтов	35 557,20
ГК «Патриот»	шлагбаум	4 000,00
ООО «Миродом»	ПЗУ	5 641,45
УК Ижора	содержание общего имущества многоквартирного дома	125 148,92
Всего задолженность перед поставщиками		525 738,41

Состояние бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, банковские операции, включая операции по авансовым отчетам, учет МПЗ, начисление заработной платы и иных вознаграждений производится в соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете», нормами Налогового Кодекса РФ, нормами ТК РФ и другими нормативными актами.

К проверке представлено утвержденное Приказом Председателя правления ТСЖ «Положение об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2021 год». Применяемая система налогообложения - УСН «Доходы» -6%. Бухгалтерский учет ведется с использованием программы 1С Предприятие 8.3 ИнфоКрафт: Формула ЖКХ + Бухгалтерия, редакция 1.0. Все операции отражаются в соответствии с планом счетов бухгалтерского учета, для ведения бухгалтерских операций используется программа 1 С Предприятие.

Комиссии представлены налоговые декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, форма 6-НДФЛ, расчеты по страховым взносам, форма 4-ФСС, сведения о трудовой деятельности, книга учета доходов и расходов, бухгалтерский баланс, статистическая отчетность. Отчеты сданы своевременно, без нарушений. Данные в отчетности совпадают с данными бухгалтерского учета.

К проверке представлены выписки по расчетному счету за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. Остаток денежных средств на 31.12.2021 г. взят из анализа счета 51 «Расчетный счет». Остаток денежных средств на р/счете, в подотчете на начало и конец проверяемого периода соответствует выписке с расчетного счета, остаток денежных средств на расчетном счету организации по состоянию на 31.12.2021 г. составил 795 367,15 руб.

За проверяемый период начислено по утвержденным тарифам 11 638 872,29 руб. Поступило от собственников квартир в 2021 г. 12 327 100,91 руб., в том числе погашение задолженности собственников перед ТСЖ «Простор-1» за прошлый период.

Проверка авансовых отчетов показала, что подотчетным лицом приобретались канцтовары, картриджи, материалы для хозяйственных нужд, и жизнеобеспечения жилого многоквартирного дома. Авансовые отчеты с приложениями (товарные чеки, товарные накладные, кассовые чеки, квитанции к ПКО) соответствуют отраженным данным на счетах бухгалтерского учета. Товарно-материальные ценности, приобретенные подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных работ в полном объеме и списаны в установленном порядке. В ходе проверки нецелевого использования средств подотчетным лицом не выявлено.

3. Оплата целевых взносов ТСЖ и коммунальных услуг

Оплата взносов ТСЖ производится на основании квитанций ТСЖ «Простор-1», расчет и начисление по лицевым счетам собственников коммунальных платежей и платежей по техническому обслуживанию производится согласно тарифов, утвержденных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга с учетом изменений, принимаемых в течение календарного года. Учет начислений и расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений ведется по настоящий момент с использованием расчетного центра «Эллис-КС»

Нарушений в начислении по лицевым счетам не обнаружено.

Анализ задолженности собственников помещений

По состоянию на 01.01.2021 г. задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги составила 3 165 100, 58 руб., из них текущая задолженность за декабрь 2020 г. составила 2 135 628,69 руб., по состоянию на 01.01.2022 г. 2 476 871,96 руб., из них текущая задолженность за декабрь 2021 составила 886 268,03 руб.

В 2021 году членами правления активно велась работа с недобросовестными плательщиками по взысканию задолженности. Было подготовлено 29 исковых заявлений в

суд на сумму 1153459,20 руб., из них завершено 23 судебных дела на сумму 883987,50 руб. В Службу судебных приставов передано на взыскание 19 судебных приказов на сумму 704992,64 руб., 4 должника оплатили сразу 178994,86 руб. В 2021г. было взыскано с должников и перечислено на расчетный счет ТСЖ 313 672,31 р., в т.ч. за 2020 год - 225048,41 руб. Собственники 3 квартир (6 собственников) написали заявление на рассрочку задолженности.

В ТСЖ было 27 квартир злостных неплательщиков, задолженность которых составляла 2177795,45 руб., из них

- 17 квартир с задолженностью 1950761,01 руб. просужены
- 10 квартир с задолженностью 227034,44 руб. еще не просужены
- 11 квартир с задолженностью 104111,04 руб. дали обязательство погасить долги в ближайшее время.

Ревизионной комиссией были изучены первичные документы по начислению заработной платы (табели учета рабочего времени, расчетные ведомости, заявления на отпуск, приказы на отпуск и увольнение, расчет страховых взносов). Замечаний нет.

4. Система документооборота ТСЖ

Документы ТСЖ, включая протоколы правления, протоколы общих собраний, результаты голосований, бухгалтерская и налоговая отчетность, первичные бухгалтерские документы, бухгалтерская программа хранятся (находятся) в помещении правления ТСЖ.

5. Наличие и исполнение смет доходов и расходов ТСЖ «Простор-1»

В ходе проверки был проведен анализ сметы доходов и расходов ТСЖ «Простор-1» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021г.

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием. Ревизионной комиссии была предоставлена утвержденная смета доходов и расходов, проверка проводилась на основе представленных документов. Фактические расходы, осуществлены в пределах сметы, рассчитанной на основе утвержденного тарифа. Тем не менее, следует пересмотреть структуру статей расходов, так практически все отклонения связаны именно с погашением кредиторской задолженности за предыдущие года

В соответствии с п.2 ч.1 ст.137 и п.8.1. ч.2 ст.145 Жилищного Кодекса предусмотрены затраты на выплату вознаграждения членам и председателю правления ТСЖ. Источники финансирования этих затрат устанавливаются сметой доходов и расходов товарищества на год. В проект сметы включают годовой и ежемесячный размер указанного вознаграждения, расходы на оплату соответствующих налогов. Вознаграждение председателю входит в состав платы за содержание жилого помещения (ч.2 ст.154 ЖК). Выплаты на вознаграждение председателю ТСЖ относятся к расходам жилищного объединения и должны быть учтены в смете доходов и расходов. Трудовые отношения на основании трудового договора в результате избрания на должность возникают, если избрание на должность предполагает выполнение работником определенной трудовой функции (ст.17 ТК).

Рекомендации ревизионной комиссии: Тщательно проанализировать статьи расходов исходя из фактического состояния дома и потребностей в ремонте, подходить к разработке сметы на следующий год с учётом непредвиденных ситуаций и реального

положения по оплате труда наёмных работников, предусмотреть в смете доходов и расходов вознаграждение председателю ТСЖ.

Заключение ревизионной комиссии

Основные факты хозяйственной деятельности и рекомендации заключены в следующем:

1. При анализе доходов и расходов существенных отклонений расходов произведенных ТСЖ по смете не выявлено. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств ТСЖ носит правомерный характер. Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме. Бухгалтерский учет ведется на основании представленных первичных бухгалтерских документов. На основании этого ревизионная комиссия установила, что расходование средств носит целевой характер.
2. Претензионная работа по отношению к должникам активно ведется путем предъявления уведомлений об имеющейся сумме задолженности по коммунальным платежам, с последующей передачей в суд.

Вывод: На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу правления ТСЖ «ТСЖ «Простор-1» за проверяемый период удовлетворительной. Настоящий отчет составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передана в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии _____ Платонова И.Г.

_____ Иванова Н.А.