

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Невский пр., д. № 88»
О ФИНАНСОВОЙ И ИНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2021 ГОДА ПО 31.12.2021 Г.

г. Санкт-Петербург

28 января 2022 г.

I

Ревизионная комиссия ТСЖ «Невский пр., д. № 88» была избрана решением общего собрания собственников помещений в доме (протокол № 1/2020 от 05.02.2020 г.) в составе 3 человек:

1. Аксенова Елена Петровна, собственник квартиры 113;
2. Есакова Екатерина Сергеевна, собственник помещения 40Н;
3. Кулешова Татьяна Михайловна, собственник помещения 36Н.

Дополнительные выборы в Ревизионную комиссию не проводились. Председатель Ревизионной комиссии не избирался.

II

В соответствии с п.13.5 Устава Товарищества. Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- Отчитываться перед общим собранием о своей деятельности.

III

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ с 21 января по 28 января 2022г. назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 г. Цель проверки: изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ на соответствие их действующему законодательству РФ и нормативно-правовым актам г. Санкт-Петербурга, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной отчетности по управлению многоквартирным домом. Проверкой охвачен период с 01 января 2021г. по 31 декабря 2021 г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.21 г. по 31.12.21 г. проводилась членами Ревизионной комиссии: Аксеновой Еленой Петровной, Есаковой Екатериной Сергеевной и Кулешовой Татьяной Михайловной с 21 января по 28 января 2022 г. в соответствии с разработанным планом:

- 1) Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ, целевого использования бюджетных средств, обязательных платежей собственников и иных поступлений;
- 2) Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров;
- 3) Состояние имущества ТСЖ.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

- 1) Устав и регистрационные документы ТСЖ;
- 2) Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;
- 3) Протоколы заседаний правления ТСЖ в 2021 г.;
- 4) Протоколы общего собрания членов ТСЖ в 2021 г.;
- 4) Трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2021 г.;
- 6) Договоры на содержание и ремонт общего имущества с собственниками нежилых помещений, заключенные в 2021 г.;
- 7) Первичная бухгалтерская документация за 2021 г.:
 - акты выполненных работ; счета-фактуры; накладные;
 - кассовая книга и кассовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - расчетные ведомости; платежные ведомости;
 - авансовые отчеты; бухгалтерская отчетность;
 - налоговая отчетность, декларации обязательного пенсионного страхования, расчетные ведомости в Фонд социального страхования (ФСС), реестр физических лиц, получавших доходы в 2021 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ).

V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

5.1. Выполнение решения общего собрания собственников помещений в доме от 30.11.2007 г. о выборе способа управления домом – Товарищество собственников жилья:

15.01.2008 г. ТСЖ «Невский пр., д. № 88» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц;

Свидетельство о постановке на налоговый учет № 006098106 от 15.01.2008 г.

25.05.2010 г. ТСЖ внесены изменения в сведения о юридическом лице в Едином государственном реестре;

01.02.2011 г. заключен договор ТСЖ с ООО «Содружество-А» на содержание и частичный текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей общего назначения, аварийное обслуживание жилого дома.

Заключение Ревизионной комиссии: ТСЖ «Невский пр., д. № 88» самостоятельно начало управлять многоквартирным домом 88 по Невскому проспекту г. Санкт-Петербурга в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ

С 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021г. проводилось 1 собрание членов ТСЖ в очно-заочной форме (Протокол № 1/2021 от 05.02.2021 г.). На момент проведения собрания членами ТСЖ являлись собственники помещений в доме, общая доля которых в праве общей долевой собственности на общее имущество дома составляет 81,9% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома. Подсчет производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен

правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

Общим собранием: утверждена Смета доходов и расходов ТСЖ на 2021 г. Был проведен анализ увеличения тарифов, обязательных платежей собственников, анализ прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями в 2021 г.

5.3. Выполнение решений Правления ТСЖ

С 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. проведено 1 заседания Правления ТСЖ. Решения Правления приняты при наличии кворума.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг оказанных товариществу;
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- Выборочная проверка авансовых отчетов;
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы;

5.3.1. Смета доходов ТСЖ на 2021 г. утверждена решением Членов ТСЖ № 1/2021 от 05.02.2021г.

За проверяемый период на расчетный счет ТСЖ поступили денежные средства по следующим статьям:

- средства, поступившие из обязательных платежей собственников помещений в доме через ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» - 5 295 927,25 руб.;
- средства, поступившие в виде платежей за нежилые помещения – 4 119 093,00 руб.
- средства, поступившие за предоставление рекламных услуг – 2 641 750,77 руб.
- возмещение по судебным искам 527 430,95 руб.

Итого поступило денежных средств: 12 584 201,97 рублей.

На 01.01.2021 г. остаток денежных средств составлял **29 503,08 руб.**

5.3.2. Размер обязательного платежа собственников помещений в доме не утверждался общим собранием членов ТСЖ. В соответствии со ст.158 ЖК РФ, в случае отсутствия решения членов ТСЖ об установлении размера обязательного платежа за содержание и ремонт общего имущества платежи вносятся в размере утвержденными Правительством г. Санкт-Петербурга. В 2021г. собственники помещений в доме вносили обязательные платежи в размере, утвержденном Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. На основании договора № 249/1-6/09 от 18.08.2010г. ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» осуществляло расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги для жилых помещений всех видов собственности.

5.3.3. Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1) Плату за содержание и ремонт, включающие 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 первому пункту осуществлялись на основании сметы. Плата за коммунальные

услуги – на основании счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями.

По выставленным счетам с расчетных счетов были осуществлены следующие платежи:

ООО "Содружество-А"	Содержание и частич. тек. ремонт внутридом.инжен.систем	1 273 476,72р.
ГУП "Водоканал"	Услуги водоснабжения и водоотведения	438 141,49р.
ООО "ПетербургГаз"	Технич., аварийн. обслуживание, ремонт внутридом. газ. оборудования	175 255,26р.
ООО "ОТИС Лифт"	Технич. обслуживание лифтов	366 115,52р.
Станция проф.дезинфекции	Дератизационные мероприятия	30 877,68р.
ООО "Транс Экологджи"	Вывоз и размещение ТБО	95 560,00р.
АО "Петербургская Сбытовая Компания"	За отпущенную электроэнергию	141 289,64р.
ОАО "ТГК-1"	Отопление и ГВС НЖФ	3 425 645,91р.
ИП Фатуллаев М.Ш.	Обслуживание и мониторинг кровли	550 000,00р.
ООО "ЦСЭ"	экспертиза 99 кв	50 000,00р.
ОВО УМВД, ООО "Проммонтаж-2", ООО "Росохрана телеком"	Охрана придомовой территории, общего имущества, ТО охранного оборудования	68 052,00р.
ООО "ОДС"	ТО лифтовой диспетчерской связи	59 616,13р.
ООО "Авентин Сервис"	Обслуживание домофонов, установка, замена домофонов, установка дверей парадных	140 950,00р.
ИП Сорокин А.Е.	Обслуживание придомовой территории, лестничных клеток, конт. площадки	835 716,00р.
ООО "Би-клин"	Мытье окон	43 415,00р.
разные	Покупка сантех-, электро-, хоз- товаров	222 396,05р.
разные	Канц. товары, картриджи, компьютерная техника	47 251,29р.
разные	Покупка строй товаров	155 256,40р.
ООО "Ликон"	Обучение Стрелков	7 375,00р.
ЗАО "КалугаАстрал", ООО "Бизнес-Инфо", ООО "Актуальные системы"	Электронная подпись, сдача отчетности, сайт	9 500,00р.
ООО "Авентин Сервис"	Видеонаблюдение	46 800,00р.
"РЕСО-Гарантия", "Альфа-Страхование"	Страхование ответственности	1 100,00р.
ООО "РЦС"	Оценка соответствия лифтов	14 760,00р.
Разные	Хоз., почт. И прочие расходы	1 149 205,38р.
ОАО "Сбербанк России"	Услуги банка	82 474,68р.
АО "ЭР-Телеком Холдинг"	Точка доступа интернет для камер	57 842,40р.
ООО "Велес"	Касса регистрация, аренда	38 500,00р.
УФК по СПб МИ ФНС России № 10	Налог по УСН, гос пошлина	88 445,00р.
	ИТОГО РАСХОДОВ:	9 615 017,55р.

ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» осуществляло на основании договора с Товариществом обработку и распределение платежей населения, поступивших в пользу Товарищества. Собранные средства за коммунальные (водо-, газо- и теплоснабжение) и прочие (телетрансляция, радио и пр.) услуги перечисляются непосредственно ресурсоснабжающим организациям и поставщикам услуг, средства за жилое помещение перечисляются на расчетный Счет Товарищества. Все данные отражались в представленных Товариществу ежемесячных статистических отчетах.

5.3.4. На 2021 год для управления и обслуживания ТСЖ утверждена численность персонала в количестве 5 человек, в том числе управленческий персонал – 3 человека, с ежемесячным фондом оплаты труда в сумме 103 200,00 руб., что соответствует смете.

Утверждено вознаграждение председателю в размере 25 000,00 руб.

За проверяемый период выплачено заработной платы, отпускных, больничных и вознаграждения – **1 656 354,38** руб., оплачены налоги на общую сумму – **819 826,79** руб.

Выборочная проверка авансовых платежей показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канц.товары, мелкий хозяйственный инвентарь для уборщицы и дворника, строительные материалы, сантехнический и электрический инвентарь, осуществлялись почтовые расходы.

По авансовым отчетам выплачена сумма – **1 149 205,38** руб.

Итого общие расходы товарищества за 2021 год составил 12 577 527,14 руб.

Остаток средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2022 года составляет – 36 177,91 рублей.

Заключение Ревизионной комиссии:Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

Заключение Ревизионной комиссии:

1). **Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, выявлено не было. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.**

2). **В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2021г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.**

3). **В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.**

4). **Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, строительные, сантехнические и электротовары и материалы, всего за 2021 год на эти цели израсходовано 1 149 205,38 рубля. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.**

5). **Проверка документов поступления и актов выполненных работ на оказанные товариществу услуги показала, что нарушения отсутствуют.**

6). **Задолженность Товарищества перед сторонними организациями, в т.ч. ресурсоснабжающими, имеется.**

7) **Имеется задолженность перед Товариществом со стороны собственников жилых помещений, собственников нежилых помещений, владельцев ДЭФЗ.**

На основании произведенной проверки комиссия постановила, что у Товарищества нарушений не выявлено.

5.4. Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСЖ в 2021 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества. Проведена работа по заключению прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

5.5. Прочая деятельность ТСЖ

В соответствии с п.6 Устава ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности, для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ.

За 2021г. ТСЖ был получен доход в размере 2 641 750,77 рубля от прочей деятельности за использование общего имущества многоквартирного дома для размещения рекламы.

Заключение Ревизионной комиссии:

***Нарушений в получении доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.
Нарушений в расходах от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.***

5.6. Бухгалтерский учет и налогообложения.

Комиссия провела проверку бухгалтерской и налоговой отчетности товарищества. По результатам проверки комиссия установила:

1) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды в срок в соответствии с действующим законодательством.

2) Бухгалтерский учет ведется в соответствии с утвержденной Учетной политикой.

Заключение Ревизионной комиссии:

Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Рекомендации:

Необходимо принять меры по устранению задолженности перед Товариществом со стороны собственников жилых помещений.

Погасить в течении 2022 года имеющуюся задолженность перед ООО «ТГК-1».

Заключить прямые договора с ООО «ТГК-1» на отопление и горячее водоснабжение.

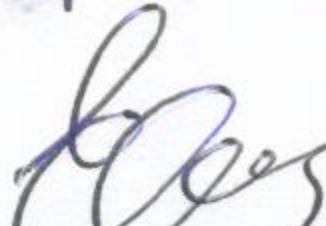
Подать иск в суд к собственнику квартиры №99 о возмещении судебных издержек в размере 75000 руб. (семьдесят пять тысяч рублей 00 копеек)

Члены ревизионной комиссии:

Аксенова Елена Петровна



Есакова Екатерина Сергеевна



Кулешова Татьяна Михайловна

