

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Геолог» за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

ВВЕДЕНИЕ

Избранная 25 мая 2020 года сроком на 2 года общим собранием ТСЖ ревизор: Лапковская Анна Владиславовна, в соответствии с ч. 2 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 13.3 Устава ТСЖ «Геолог» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Геолог» за период с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 18 апреля 2022 г. по 22 апреля 2022 г.

Вступление

В соответствии со ст.150 ЖК РФ комиссии была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ, сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2021 год.

Отчетная часть

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД) за 2021 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2021 год.
3. О размере обязательных платежей и взносов для всех собственников.
4. О сформированных фондах.
5. О финансовой деятельности ТСЖ.
6. Заключение о смете ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (МКД) на 2022 год.

Работы по содержанию и ремонту производились в соответствии с жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», а так же Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.13г. «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» .

Раскрытие информации производилось в сети Интернет:
На сайте: <http://geolog.kvado.ru/>, сервере ГИС ЖКХ и на информационных стендах, расположенных на первых этажах во всех подъездах дома.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2021 год.

В течение 2021 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:

Из фонда на капитальный ремонта согласно плана на 2021 год были произведены работы по капитальному ремонту мягкой кровли 1 и 6 подъезда, ремонт стяжки, монтаж новой кровли в 2 слоя, изготовление и монтаж металлических покрытий парапетов 6 подъезд.

Плановая сумма 1300 000,00 рублей, фактические расходы – 1233593,00 рублей.

За счет средств текущего ремонта:

Расходы	ФАКТ руб.
Т.Р. Косметический ремонт 6 подъезда.	450 000,00
Т. Р. Ремонт электрооборудования мест общего пользования (автоматы в щитки этажные, вставки в электрощитовые, замена светильников в подъездах, светодиодные лампы, уличные светильники и т.п.)	9 551,64
Т.Р. Кровля 2 подъезд. (ремонт приемной воронки и участка 24 кв.м. в 2 слоя)	55 760,00
Непредвиденные расходы (благоустройство, песок, гирлянды, коврики в подъезды, ремонт ворот, калиток, ремонт козырька кв 58 аварийно и т.п.)	55 717,00
Т.Р. Косметический ремонт 2 подъезда. Остаток оплаты за 2019 год.	101 823,30
Т.Р. Косметический ремонт 4 подъезда.	450 000,00
Итого по Т. Р. (текущему ремонту):	1 122 851,94

<i>Статья расходов</i>	<i>Планировалось</i>	<i>Фактически потрачено</i>
Содержание МОП	4693969,52	4694390,37
Текущий ремонт	991 410,64	1 122 851,94
Капитальный ремонт	1 300 000,00	1 233 593,00

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

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2021 год.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

- Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Плату за коммунальные услуги (отопление, электроэнергия, горячая, холодная вода и водоотведение, вывоз и утилизация ТБО);
- Взнос на капитальный ремонт.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления. Правлением ТСЖ проводятся работы по учету и контролю потребленных коммунальных ресурсов в жилых помещениях собственников для предупреждения искажения информации о фактически потребленных объемах коммунальных услуг .

На 2021 год решением общего собрания ТСЖ от 05 июня 2021 г. был утвержден размеры платы для собственников помещений на содержание общего имущества и текущий ремонт- **32,57** рублей за 1 квадратный метр.

Взнос на капитальный ремонт установлен в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от **30 июня 2020 г. № 280-пр** «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2021 год» - 8,32 рублей с 1 кв.м. площади помещения. На основании предоставленных документов и информации ревизор ТСЖ подготовил отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Геолог» в период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

Полученные данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме .

Анализ расходов ТСЖ за 2021 год

№	Статья расходов	план расходы	факт расходы
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома договор с ООО "Хабстройкомплекс"	3 627 684.00	3 627 684.00
2	Вознаграждение членам правления и ревизорам ТСЖ 1000 руб/мес- 4 чел.; председ. правл. 2000 руб/мес. (на руки)	107 592.00	107 751.73
3	Ежегодная обязательная экспертная поверка, освидетельствование лифтов ООО "Диагностика и контроль" (допуск к эксплуатации)	39 003.66	39 003.66
4	Ежегодное обязательное страхование ОПО (лифтов)	1 380.00	1 380.00
5	Обслуживание лифтов ООО "СИТИ ЛИФТ" (работа механиков по ремонту, аварийное обслуживание, эвакуация и т.д.)	252 000.00	252 000.00
6	Услуги почты (переписка ТСЖ), проведение отчетного собрания.	3 000.00	5 658.10
7	Аварийная служба (ООО "Жилищная инициатива" Бригада сантехников и электриков с 17-00 до 08-00 в будние дни, в праздники и выходные - круглосуточно)	65 520.00	65 520.00
8	Оплата услуг РКЦ (паспортный стол, прием жильцов по вопросам прописки, справки)	88 800.00	89 888.41
9	Комиссия почты России и Банков по приему платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги. Ведение расчетного счета , банк клиент до 01 июля 2021 г.	130 000.00	151 026.33
10	Ежегодная обязательная дератизация (травля крыс, мышей в подвале)	12 640.00	12 640.00
11	Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО (внутридомового газового оборудования)	93 928.82	65 067.14
12	Техническое обслуживание вентиляции ООО "Гейзерстрой" (ежегодное обязательное обследование вент. каналов)	14 225.04	14 225.00
13	Расходы на ОДН (общедомовые нужды): электричество, холодная, горячая вода и водоотведение также включено:уборка снега и дизайн проект ремонта дворовой территории (асфальт).	54 000.00	58 350.00
14	Домофон	105 300.00	105 300.00
15	Страхование ответственности ТСЖ перед собственниками	40 000.00	40 000.00
16	Обслуживание общедомовых приборов учета тепла	58 896.00	58 896.00
ИТОГО РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ		4693969,52	4694390,37
	<i>Доходы от сдачи в аренду мест общего пользования (части подвала, крыши, колясочные, лифтерная, стены и т.д.) и пеня за просрочку оплаты</i>	370 000.00	399599,75

Наименование арендатора	Сумма за 2021 год
АО"Компания ТрансТелеКом"	12 000.00
ДатаЛайн"	12 000.00
ИП Ордынский Алексей Александр	35 000.00
Муминов Суюнмурод Абдумуталиб	19 882.35
Вымпелком ПАО	24 000.00

Ростелеком ПАО	13 000.00
мд хабаровск	17 550.42
Рэдком-Интернет	24 000.00
Аренда мусороприемных и колясочных	24 500.00
Пени	13 386.11
Итого	195 318.88
Налог	11 719.13
Оплата за содержание помещения лифтерной	216 000,00

ИТОГО доходы за минусом налогообложения 399599,75

Таким образом, детальный анализ статей доходов- расходов показал, что все они обоснованны и необходимы для выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденных планом на 2021 год.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2021 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 05 июня 2021 г. и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизором не выявлено.

4. О сформированных фондах ТСЖ «Геолог».

В ТСЖ осуществлен контроль за начислением и расходованием из фондов на восстановление и ремонт общего имущества.

Учет расходов ведется в разрезе затрат.

Резервный фонд на проведение текущего ремонта и капитального ремонта на счете ТСЖ.

Формируется из не израсходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на управление, содержание и текущий ремонт, и экономии по коммунальным платежам, которая образуется при начислении по нормативам с повышающим коэффициентом, собственникам, не установившим приборы учета.

Остаток сформированного фонда на 01.01.2021г. **439 130,65** рублей

Израсходовано на текущий ремонт в 2021 году 113 520,96 рублей

Остаток сформированного фонда на 31.12.2021г. **325 609,69** рублей

Фонд капитального ремонта на специальном счете ТСЖ.

Расчеты по капитальному ремонту ведутся на основании решений общих собраний собственников с специального счета для формирования фонда капитального ремонта.

Счет № 40703810170000003925 в Дальневосточном банке ПАО «СБЕРБАНК»

Остаток на 01 января 2021 года	3 453 610,90
Поступило на счет (в фонд капитального ремонта)	1 246 817,05
Оплачено поставщикам , подрядчикам	1 233 593,00
Остаток на 01 января 2022 года	3 466 834,95

ТСЖ «Геолог» ежеквартально, своевременно подает отчетность в контролирующие органы Хабаровского края по начислению и использованию средств фонда капитального ремонта.

Расходы по текущему и капитальному ремонту утверждаются общим собранием ТСЖ ежегодно, приложение №2 к листу голосования.

5. О финансовой деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ от 05 июня 2021 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:

- поступления от собственников жилых и нежилых помещений в виде платы за содержание и ремонт общего имущества МКД;
- 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 «Геолог» -№ 40703810770000003024 в Дальневосточном банке ПАО «СБЕРБАНК».

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2021 г.	59 649,06
Поступления:	
-оплата за жилищно-коммунальные услуги, аренду	21 102 832,48
-Итого поступления:	21 102 832,48
Расходы:	
-Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур)	19 363 696,62
-Перечислено на спецсчет капремонта	1 230 000,00
-Платежи в бюджет	40 898,65
-Перечислено вознаграждения правлению	60 000,00
-Комиссия банка	144 298,33
-Итого расходы:	20 838 893,60

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2022 г.

323 587.94

Активы (имущество, средства ТСЖ) на 01.01.2022 года

Наименование	Сумма
Материалы	278.74
Расчетный счет	323 587.94
Счет капитального ремонта	3 466 834.92
Задолженность дебиторская (оплата за жил.-ком. услуги)	2 722 723.13
Прочая дебиторская задолженность (зadolженность арендаторов)	63 252.85
ИТОГО средства ТСЖ	6 576 677.58

Кредиторская задолженность ТСЖ «Геолог»:

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

МУП г.Хабаровска «Водоканал»	за водоснабжение, оплата январь 2022 года	141 134.82
ООО "Полигон"	вывоз ТБО за декабрь 2021 года	48 825.00
МУП "Стрела"	ТВ антенна	31 960.00
ООО "Интерфейс Сервис"	Обслуживание приборов учета тепла	-9 816.00
ПАО «Дальневосточная	электроэнергия декабрь	166 827.65
АО «Дальневосточная генерирующая компания»	отопление, ГВС декабрь	760 298.75
АО «Газпром газораспределение»	Обслуживание газового оборудования ВДГО	7 805.77

Кредиторская задолженность ТСЖ перед поставщиками на 01.01. 2022 г. – 1 140 805,82 руб. Фактов списания 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 помещений по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 01.01.2021 г. составила – 2 722 723,13 руб., с начислениями за декабрь 2021 года. (на 01.01.2021г. – 2 302 577,34руб). Просроченная задолженность за ЖКУ на 01 января 2021 года, без начисления за декабрь 2021 года – 881413,49 руб. (было на начало года 525135,00 руб.) Основной задолжник ТСЖ квартира 65 с суммой долга на 01.01.2022г. - 291216,04 руб. Правлением ТСЖ привлечен юрист для взыскания долга. 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.

6. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2022 год.

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

Проверкой установлено отсутствие в 2021 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «Геолог» не установлено. На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2021 года, анализируя предполагаемые затраты в 2022 году, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт помещений в городе Хабаровске ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Геолог» 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 ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2021 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Геолог» за 2021 год признать удовлетворительной.

Подпись ревизора ТСЖ:



(Лапковская А.В.)

22.04.2022 г.