

ОТЧЕТ
Ревизионной комиссии (РК) от 28 апреля 2023 года
Общему собранию членов ТСЖ «Покровский берег»
о финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год.

Ревизионная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Покровский Берег" за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. проводилась членами ревизионной комиссии, Идигов Д.Х., Засимов В.Л., Снопковская И.И. с 24.04.2023г. по 27.04.2023г..

В проверяемом периоде в состав членов правления входят:
Бартельс А.А., Буробин В.Н., Герман Н.Р., Гомес И.А., Карпенко В.А., Карташова О.А., Иванов Р.А., Мартиросян С.Г., Овсянников С.В., Оглоблин В.В., Третьяков Л.В., Чулкова М.А., Юдинов Г.В., Яровиков А.С. председатель правления Рыжов С.Н. (протокол № 3 от 25 июня 2021 г.).

Обязанности управляющего в период с 01.01.2022г. по 10.03.2022г. исполнял Токин К.А. (протокол № б/н от 29 ноября 2015г.)

Обязанности управляющего в период с 10.03.2022г. по 31.12.2022г. исполняла Рихтер В.К. (протокол № 2 от 9 марта 2022г.)

Обязанности главного бухгалтера с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года выполняет Митяева Е.В (приказ №1 от 05.05.2014)

Цель ревизии: осуществление контроля над финансовыми операциями ТСЖ, их обоснованностью, использованием материальных и трудовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами, сметами.

Основной задачей ревизии является проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по следующим направлениям:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов
- соблюдение финансовой дисциплины и отчетности
- обоснованность операций с денежными средствами
- правильность расчетов по оплате труда
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ

Объекты проверки:

- Устав ТСЖ «Покровский берег»
- Протоколы заседаний правления ТСЖ «Покровский берег»
- Штатное расписание, положения об оплате и премировании труда.
- Платежные и расчетные документы, служащие основанием для движения денежных средств через банковский счет и кассу.

- Авансовые отчеты подотчетных лиц.
- Договоры на осуществление подрядных работ и оказание услуг.
- Акты выполненных работ.
- Акты сверок с контрагентами.
- Ведомости начисления заработной платы.
- Анализ дебиторской и кредиторской задолженности.

Членам ревизионной комиссии представлено:

За период 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

Протоколы заседания правления ТСЖ:

- Протокол № 1 заседания правления от 19.01.2022г.
- Протокол № 2 заседания правления от 09.03.2022г.
- Протокол № 3 заседания правления от 15.05.2022г.
- Протокол № 4 заседания правления от 26.09.2022г.
- Протокол № 5 заседания правления от 17.11.2022г.

Протоколы общего собрания

- Протокол №1 очередного ежегодного собрания от 28 июня 2022 г.
- Протокол №1 внеочередного общего собрания от 28 декабря 2022г.

Проверка Устава ТСЖ "Покровский Берег"

В 2022 году изменения в Устав не вносились.

Смета доходов и расходов товарищества на 2022 год была утверждена общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1 от 21.12.2021 г.) проведенного в очно-заочной форме.

Сметой предусмотрены - взносы на содержание и техническое обслуживание от собственника помещений (за исключением машино-мест) в кор.1-5, 10 установлена 77,54 рублей в месяц за 1 кв.м., с учетом дополнительных взносов на целевые работы в размере 20,11рублей за 1 кв.м. общая сумма ежемесячных взносов составила 97,65 рублей в месяц за 1 кв.м.; от собственника помещений в кор.6-9 - установлена 51 рубль в месяц за 1 кв.м. с учетом дополнительных взносов на целевые работы в размере 7,45 рублей за 1 кв.м. общая сумма ежемесячных взносов составила 58,45 рублей за 1 кв.м.; от собственника машино-мест в кор.1-5, 10 - в размере 71,11 рублей в месяц за 1 кв.м., с учетом дополнительных взносов на целевые работы в размере 20,11рублей за 1 кв.м. общая сумма ежемесячных взносов составила 91,22 рублей в месяц за 1 кв.м.

Выборочная проверка начислений взносов на содержание и техническое обслуживание собственникам помещений подтвердило правильность начислений в соответствии с утвержденной общим собранием Сметой доходов и расходов

товарищества на 2022 год и надлежащее их отражение в бухгалтерских документах.

Расчеты ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг.

Энергоснабжение. ПАО «Мосэнергосбыт» предоставило услуг за 2022 год на сумму 3 931 241,26 руб. Оплачено ТСЖ – 3 921 584,46 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 257 205,08 руб, задолженность ТСЖ перед ПАО «Мосэнергосбыт» на конец года составила 266 861,88 руб., которая является долгом за декабрь месяц, и подлежит оплате в январе 2023 года.

Холодное водоснабжение и водоотведение. "Хайнс Покровский 1, Лимитед" предоставило услуг за 2022 год на сумму 2 747 441,67 руб. Оплачено ТСЖ - 2 750 504,52 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 137 195,85 руб. задолженность ТСЖ перед "Хайнс Покровский 1, Лимитед" на конец года составила 140 258,70 руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2023 года.

Горячее водоснабжение и водоотведение. КП "МЭД" предоставило услуг за 2022 год на сумму 2 126 259,96 руб. Оплачено ТСЖ 2 178 420,55 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 242 617,25 руб. задолженность ТСЖ перед КП "МЭД" на конец года составила 190 456,66 руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2023 года.

Ревизионная комиссия особо отмечает ситуацию с водоотведением (по горячей воде). В 2022 году КП "МЭД" перестал принимать от ТСЖ оплату за водоотведение, так как сети водоотведения не стоят у него на балансе. В связи с обращениями ТСЖ "Покровский Берег" в государственные органы по этому вопросу Управа района "Покровское-Стрешнево" обратилось в суд с иском о передаче бесхозных сетей ресурсоснабжающей организации, в компетенции которой и будет получение платежей за водоотведение.(Информацией о принятом Решении по данному вопросу ТСЖ на сегодняшний момент не располагает). На 31.12.2022г. исчисленная сумма за водоотведение(по горячей воде) составила 386 008,49 руб. ,которая аккумулируется на расчетном счете ТСЖ "Покровский Берег" с последующим перечислением указанных средств назначенной ресурсоснабжающей организации, ответственной за водоотведение. Аккумуляирование данных средств на расчетном счете ТСЖ "Покровский Берег" ревизионная комиссия считает допустимым.

Отопление. КП "МЭД" предоставило услуг за 2022 год на сумму 12 465 369,05 руб. Оплачено ТСЖ – 11 766 284,09 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме - 1 678 795,88 руб. задолженность ТСЖ перед КП "МЭД"

на конец года составила 2 377 880,84 руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2023 года.

Вывоз и утилизация ТКО. ГУП «ЭКОТЕХПРОМ» предоставило услуг за 2022 год на сумму 3 723 318,74 руб. Оплачено ТСЖ – 3 723 318,32 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме - 176 330 руб. задолженность ТСЖ перед ООО «Спетранс» на конец года составила 0,42 к. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2023 года

Антенна. Услуги предоставляла компания ООО "Телеком ТЗ". За 2022 год предоставлено услуг на сумму 167 700 рублей, оплачено 167 400 руб. Задолженности на конец 2022 года составила 150 руб.

Комплексное обслуживание территории. С ООО "Клинтаун Сервис" был заключен договор на обслуживание инженерного оборудования, системы диспетчеризации, вентиляции, кондиционирования, ремонт оборудования, клининг, организация и обслуживания системы контроля доступа на сумму 29 700 000 руб. в год. Работы выполнены на сумму 29 700 000 руб. и оплачены в полном размере. Задолженности нет.

Таким образом, расчеты с поставщиками коммунальных услуг осуществляются в соответствии с заключенными договорами и выставленными счетами, свои обязательства ТСЖ исполняет должным образом и в полном объеме.

Проверка исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ.

Сметой доходов и расходов ТСЖ "Покровский Берег" на 2022 год план по взносам на содержание и обслуживание помещений был определен, с учетом дополнительных взносов на целевые работы, в размере 68 321 985,59 руб., а за минусом резервного фонда (1 500 000, 00 руб.) - 66 821 985,59 руб. По факту в 2022 году было собрано 64 283 860,27 руб., т.е. на 2 538 125,32 руб. меньше.

За 2022 год с должников была взыскана по суду сумма более 6,9 миллионов рублей, в результате чего общая сумма задолженности недобросовестных собственников перед ТСЖ сократилась. Так сумма задолженности на 01.01.2022 составила 16 897 538,50 руб., на 31.12.2022 сумма задолженности составила 14 762 583,53 руб..

Ревизионная комиссия отмечает положительную тенденцию по сокращению просроченной задолженности собственников перед ТСЖ, но рекомендует Правлению продолжать активную работу по взысканию просроченной задолженности, в том числе в порядке досудебного урегулирования, и добиться снижения абсолютных показателей задолженности перед ТСЖ.

В целом расходование средств производилось согласно утвержденной Смете доходов и расходов товарищества на 2022 год. Но, из-за не поступлений средств от собственников ТСЖ не смогло в полной мере выполнить работы, предусмотренной Сметой доходов и расходов товарищества на 2022 год. Планом были предусмотрены расходы, с учетом дополнительных целевых работ, на сумму 68 321 985,59 руб. Фактически работы были выполнены на сумму 65 585 909, 98 руб. ,а с учетом того, что Резервный фонд в размере 1 500 000,00 рублей, за отчетный год не расходовался и остался неизменным- на сумму 64 085 909, 98 руб. Экономия составила 2 736 075,61 руб. Сумма экономии - это сумма, которая не поступила в ТСЖ и, соответственно, не могла быть использована из-за неисполнения недобросовестными собственниками своей обязанности по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей, и эта сумма сопоставима с суммой недополученных доходов ТСЖ, в связи с чем по всем статьям расходов (за исключением статьи *"Административно-управленческие расходы"*) имеется экономия. По статье *"Административно- управленческие расходы"* имеется перерасход на сумму 341 346, 11 руб. Указанный перерасход вызван следующими обстоятельствами: дополнительные выплаты при увольнении управляющего ТСЖ (компенсация за неиспользованный отпуск, другие компенсационные выплаты), увеличение отчислений страховых взносов с фонда заработной платы +НДФЛ, в связи с увеличением судебных дел - увеличение суммы оплаты госпошлины по судам, почтовых расходов, услуг банка, увеличением расходов на ежегодную аттестация сотрудников по правилам безопасности. Ревизионная комиссия считает такой перерасход обоснованным. Начисления сотрудникам администрации и обслуживающего персонала соответствует утвержденному штатному расписанию, решениям правления ТСЖ. Просроченная задолженность по заработной плате перед работниками у ТСЖ отсутствует.

Проверка по расходованию средств из расчетного счета и кассы.

Расходование средств с расчетного счета производилось согласно утвержденной смете на содержание и ремонт общего имущества МКД. Перечисления с расчетного счета соответствуют суммам заключенных договоров и имеющимся двухсторонним актам выполненных работ. Выборочная проверка стоимости работ и приобретаемых материалов соответствует средним рыночным ценам.

По ведению кассовых операций нарушений не обнаружено. Первичные документы, кассовая книга и отчеты кассира ведутся регулярно, систематически в хронологическом порядке и соответствуют требованиям законодательства.

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2022 года составил 4 274 799,23 рублей, из которых 386 008,49 руб. - аккумулированные средства за водоотведение, 3 218 379, 48 руб.- авансовые платежи собственников за коммунальные и эксплуатационные услуги за 2023 год, поступившие в ТСЖ конце декабря 2022 года и подлежащие использованию в 2023 году.

ВЫВОДЫ

Проанализировав существующую финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ «Покровский Берег», ревизионная комиссия пришла к следующим выводам:

За проверяемый период 2022 год финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации. Фактов злоупотребления и/или хищения средств товарищества выявлено не было. Сомнительных операций, связанных с использованием средств ТСЖ, не установлено.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ.

Ревизионная комиссия считает хозяйственную деятельность Правления, а также персонала ТСЖ - удовлетворительной.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. Утвердить финансовый отчет за 2022 год.
2. Признать работу Правления и сотрудников ТСЖ удовлетворительной.

Ревизионная комиссия:

Идигов Д.Х.

Засимов В.Л.

Снопковская И.И.

28 апреля 2023г.