

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии (РК) от 29 апреля 2022 года Общему собранию членов ТСЖ «Покровский берег» о финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год.

Ревизионная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Покровский Берег" за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. проводилась членами ревизионной комиссии, Идигов Д.Х., Засимов В.А., Снопковская И.И. с 25.04.2022 по 29.04.2022.

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 01.01.2021г. по 31.12.2021г. исполняет Токин К.А. (протокол № 6/н от 29 ноября 2015г.)

Обязанности главного бухгалтера с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 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 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.

Протоколы заседания правления ТСЖ:

- Протокол № 1 заседания правления от 16.02.2021г.
- Протокол № 2 заседания правления от 14.05.2021г.
- Протокол № 3 заседания правления от 25.06.2021г.
- Протокол № 4 заседания правления от 23.08.2021г.
- Протокол № 5 заседания правления от 01.11.2021г.

Протоколы общего собрания

- Протокол №1 очередного ежегодного собрания от 15 июня 2021 г.
- Протокол №1 внеочередного общего собрания от 21 декабря 2021г.

Проверка Устава ТСЖ "Покровский Берег"

В 2021 году изменения в Устав не вносились.

Смета доходов и расходов товарищества на 2021 год была утверждена общим собранием членов ТСЖ (протокол № 2 от 18.01.2021 г.) проведенного в очно-заочной форме.

Сметой предусмотрены - взносы на содержание и техническое обслуживание в размере 70,50 рублей в месяц за 1 кв.м. от собственника помещений (за исключением машино-мест) в кор.1-5, 10, в размере 49,50 рублей в месяц за 1 кв.м. от собственника помещений в кор.6-9, в размере 67 рублей в месяц за 1 кв.м. от собственника машино-мест в кор.1-5, 10. Кроме того, сметой были предусмотрены целевые взносы размере 17,90 рублей за 1 кв.м. от собственника помещений (за исключением машино-мест) в кор.1-5, 10, и в размере 40 рублей за 1 кв.м. от собственника машино-мест в кор.1-5, 10 которые направлены на восстановление внутренней отделки помещений паркинга корпуса 2, 3, ремонт сквозных трещин в подпорной/несущей стене фундамента въезда в паркинг корпуса 3, ремонт фасада корпуса 1, 2, установку

программного обеспечения для организации дистанционного снятия показаний индивидуальных приборов учета ГВС и ХВС, покраску холла корпуса 10, изготовление и установка будок охраны на въездном и выездном посту, а так же полную замену ограждения вокруг центральной площадки и детский городок.

Выборочная проверка начислений взносов на содержание и техническое обслуживание собственникам помещений подтвердило правильность начислений и надлежащее их отражение в бухгалтерских документах.

Расчеты ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг.

Энергоснабжение. ПАО Мосэнергосбыт предоставило услуг за 2021 год на сумму 3 772 436, 39руб. Оплачено ТСЖ – 3 773 366, 70 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 258 135,39руб, задолженность ТСЖ перед ПАО Мосэнергосбыт на конец года составила 257 205,08 руб., которая является долгом за декабрь месяц, и подлежит оплате в январе 2022 года.

Холодное водоснабжение и водоотведение. "Хайнс Покровский 1, Лимитед" предоставило услуг за 2021 год на сумму 2 689 010,83руб. Оплачено ТСЖ - 2 743 452,58 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме – 191 637,60 руб. задолженность ТСЖ перед "Хайнс Покровский 1, Лимитед" на конец года составила 137 195,85руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2022 года.

Горячее водоснабжение и водоотведение. КП "МЭД" предоставило услуг за 2021 год на сумму 2 479 769,70руб. Оплачено ТСЖ - 2 473 792,91 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме - 236 640,46 руб. задолженность ТСЖ перед КП "МЭД" на конец года составила 242 617,25руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2022 года.

Отопление. КП "МЭД" предоставило услуг за 2021 год на сумму 11 387 630,41руб. Оплачено ТСЖ -11 061 058,20 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме - 1 352 223,67 руб. задолженность ТСЖ перед КП "МЭД" на конец года составила 1 678 795,88руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2022 года.

Отдельно отмечаем урегулирование спора по размеру оплаты за отопительный сезон 2019-2020гг., период с 01.12.2019 по 31.05.2020г.. который рассматривался в Арбитражном суде г. Москвы. КП "МЭД" были

заявлены требования к ТСЖ "Покровский" о взыскании 8 685 979,16 руб (основной долг) , 77 005,15 руб. (пени), 42 415,00 руб. (госпошлина), в связи с тем , что узлы учета устарели и не соответствуют необходимым требованиям, не приняты КП "МЭД" к эксплуатации в отопительный сезон 2019-2020гг. Данный спор был урегулирован в судебном порядке путем выплаты ТСЖ "Покровский Берег" в пользу КП "МЭД" суммы 2 067 491,54 руб. (основной долг) и 42 415,00 руб. (госпошлина).

Вывоз и утилизация ТКО. ООО "Спецтранс" предоставило услуг за 2021 год на сумму 2 048 695руб. Оплачено ТСЖ - 2 061 301 руб. С учетом задолженности на начало года в сумме - 176 330 руб. задолженность ТСЖ перед ООО «Спетранс» на конец года составила 163 724 руб. Данная задолженность является технической, и подлежит оплате в январе 2022 года

Антенна. Услуги предоставляла компания ООО "Телеком ТЗ". За 2021 год предоставлено услуг на сумму 167 700 рублей, оплачено 167 850 руб. Задолженности на конец 2021 года нет.

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 27 000 000 руб. в год. Работы выполнены на сумму 27 000 000 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 расчетов по оплате труда.

Согласно проверке начислений сотрудникам администрации и обслуживающего персонала ревизионная комиссия подтверждает соответствие начислений утвержденному штатному расписанию, решениям правления ТСЖ и находится в рамках статьи по смете расходов на 2021год. Просроченная задолженность по заработной плате перед работниками у ТСЖ отсутствует.

Проверка по расходованию средств из расчетного счета и кассы: По ведению кассовых операций нарушений не обнаружено. Первичные документы, кассовая книга и отчеты кассира ведутся регулярно,

систематически в хронологическом порядке и соответствуют требованиям законодательства.

Расходование средств с расчетного счета производилось согласно утвержденной смете расходов из целевых взносов собственников помещений многоквартирных домов ТСЖ на содержание и ремонт общего имущества. 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.

Не смотря на то, что за предыдущие периоды было взыскано задолженности на сумму более 5,5 миллионов рублей, абсолютная сумма задолженности по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей выросла на 2,2 миллиона рублей. Так сумма задолженности на 01.01.2021 составляла 14 608 319,16 руб., на 31.12.2021 сумма задолженности составила 16 897 538,50 руб.

Ревизионная комиссия настоятельно рекомендует правлению ТСЖ принять срочные меры по сокращению просроченной задолженности собственников перед ТСЖ, провести активную работу по взысканию просроченной задолженности, в том числе в порядке досудебного урегулирования, и добиться снижения абсолютных показателей задолженности перед ТСЖ.

Проверка исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ.

Сметой доходов и расходов ТСЖ "Покровский Берег" на 2021 год план по взносам на содержание и обслуживание помещений был определен в размере 64 638 765, 20 руб.(за минусом резервного фонда 63 138 765,20 руб.) По факту в 2021 году было собрано 55 319 750,01 руб., т.е. на 7 819 015,19 руб. меньше. Резервный фонд составляет 1 500 000,00 рублей, за отчетный год не расходовался и остался неизменным.

Ревизионная комиссия отмечает, что по некоторым статьям сметы произошел перерасход средств: так по статье "Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора" перерасход составил 11 301,00 руб. Мусор вывозился по фактическому накоплению. По статье "Вывоз снега зимой" перерасход составил 190 525,00 руб. Расходы по данной статье неразрывно связаны с погодными условиями. По статье "Резерв непредвиденных расходов" перерасход составил 749 369,82 руб. Данный перерасход связан с тем, что ТСЖ в 2021 году провело и оплатило кадастровые работы в сумме 785 905,95 руб. по

формированию единого земельного участка для эксплуатации всех жилых домов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Береговая, д.4, корпусов 1-10. Проведение данных работ было поручено ТСЖ в ноябре 2020 года решениями общих собраний собственников помещений в указанных корпусах. Ревизионная комиссия считает перерасходы по указанным Статьям допустимыми.

В связи с не поступлением средств от собственников ТСЖ не смогло выполнить в полном объеме работы, предусмотренной Сметой доходов и расходов товарищества на 2021 год. Планом были предусмотрены расходы на сумму 48 303 275,20 руб. Фактически работы были выполнены на сумму 47 342 950,35 руб. Экономия составила 960 324, 85 руб. Так же были заложены в смету целевые расходы на сумму 16 335 490,00 руб. Фактически работы были выполнены на сумму 12 809 358 ,60 руб. Не выполнены такие работы, как замена ограждений вокруг центральной площадки и детский городок. Экономия составила 3 526 131,40 руб.

Сумма экономии - это сумма, которая не поступила в ТСЖ из-за неисполнения некоторыми собственниками своей обязанности по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей и, соответственно, не могла быть использована для проведения и оплаты работ, согласно утвержденной Смете доходов и расходов ТСЖ "Покровский Берег" на 2021 год. В связи с чем были использованы свободные средства, имеющиеся у ТСЖ на 01.01.2021г. Остаток денежных средств на 01.01.2021г. составлял 5 158 505,61 руб. Остаток денежных средств на 31.12.2021г. составил 55 267,42 руб.

В Ы В О Д Ы

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

За проверяемый период 2021 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 2021 год.
2. Признать работу Правления и сотрудников ТСЖ удовлетворительной.

Ревизионная комиссия:

Идигов Д.Х.

Засимов В.Л.

Снопковская И.И.

29 апреля 2022г.