

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ «Аврора»

г. Коммунар

05 апреля 2023г.

Ревизор ТСЖ «Аврора» - Конова Валентина Николаевна –собственница квартиры 2-го подъезда дома 26 ул. Ижорская была избрана решением общего собрания членов ТСЖ «Аврора»(Протокол общего собрания №01/21 от 08.05.2021г.).

В соответствии с Законодательством РФ Ревизионная комиссия обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления Товарищества , законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок , состояние имущества товарищества;
- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендации об устранении выявленных нарушений.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ «Аврора» назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2022г. Проверка предполагает изучение финансово-хозяйственной и другой документации товарищества на соответствие федеральному законодательству и нормативно-правовым актам Ленинградской области , проведение анализа этих документов с целью представления членам товарищества наиболее полной и объективной «картины» дел в товариществе.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества , которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества , за исключением вопросов , отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления с 01.01.22г. по 31.12.2022г. исполнял Гацута Николай Николаевич (протокол заседания правления ТСЖ «Аврора» №2 от 14.05.2021г.) . Члены правления в количестве 11 человек , избранные общим собранием (Протокол общего собрания № 01/21 от 08.05.2021г.): Гацута Н.Н. , Осокин И.В. , Ханенко П.И. , Шаламов А.В. , Янович Е.Н. , Пронин Р.В. , Никишина М.В. , Григорьев А.В. , Коршунов А.Ю. , Титова Ж.В., Хомич В.А. . Обязанности Главного бухгалтера в проверяемый период исполняла Чугунова Вера Викторовна.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.22г. по 31.12.22г. производилась ревизионной комиссией в соответствии с разработанным планом:

1. Выполнение решений общего собрания членов товарищества и Правления товарищества , в том числе исполнением Сметы эксплуатации МКД в товариществе , целевого использования обязательных платежей собственников , Резервного фонда и иных поступлений.
2. Законность совершенных Правлением от имени товарищества сделок и заключенных договоров.
3. Состояние бухгалтерского и налогового учета в товариществе.
4. Состояние имущества МКД.
5. Рассмотрение обращений членов товарищества.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением товарищества следующих документов:

- 1.1. Устава ТСЖ «Аврора».
- 1.2. Реестров членов ТСЖ «Аврора» с указанием площадей помещений.
- 1.3. Протоколов Заседаний Правления товарищества.
- 1.4. Приказов/распоряжений Председателя ТСЖ «Аврора».
- 1.5. Договоров с ресурсоснабжающими организациями и другими контрагентами за проверяемый период.

1.6. Данных о движении денежных средств на расчетном счете и в кассе (платежные поручения, требования, выписки по банковским счетам, приходные и расходные ордера, кассовая книга.)

1.7. Авансовых отчетов (с приложением документов, подтверждающих расходы).

1.8. Договоров банковского обслуживания и документов устанавливающих лимит остатка в кассе.

1.9. Отчетов в ФСС РФ, ПФ РФ за 2022г.

1.10. Отчетов в МИ ФНС, Управление статистики за 2022г.

1.11. Справке о задолженности собственников жилья по квартплате по состоянию на 01.01.2023г.

1.12. Документов по начислению заработной платы наемным работникам и удержанию налогов с зарплаты (расчетно-платежные ведомости по заработной плате, начисление , удержание и перечисление налогов с зарплаты).

1.13. Кадровой документации.

1. Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ.

В 2022г. проводилось одно общее собрание членов товарищества в форме очно-заочного голосования (Протокол № 01/22 от 16.05.22г.). В голосовании принимали участие 63% членов товарищества. Подсчет производили члены счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно , протокол общего собрания оформлен надлежащим образом . На общее собрание было вынесено 6 вопросов , отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества . Все вопросы , касающиеся хозяйственной деятельности товарищества , приняты большинством голосов.

2. Выполнение решений Правления ТСЖ.

Всего за 2022год проведено 3 заседания правления , на которых рассматривались хозяйственные вопросы , в частности :

- отчеты о проделанной работе в различные периоды ; - утверждение повестки дня общего собрания, плана работ , сметы доходов и расходов ,
- вознаграждение членов правления и ревизионной комиссии за подготовку и проведение общего собрания ; - проведение благоустройства и установка оборудования на детской площадке ; - изменение наименований должности в штатном расписании. Согласно Устава ТСЖ «Аврора» созывать собрание Правления ТСЖ не реже одного раза в три месяца. Четвертое собрание Правления было проведено по какой-то причине 08.01.23г. На нем решались следующие вопросы: отчет о выполненных работах за 2022г.; премирование членов Правления и работников ТСЖ ; приобретение офисного кресла.

В 2022 году были произведены следующие работы:

- промывка и опрессовка системы отопления, проверка вентканалов.
- ремонт крыши над шахтой лифта д.28 под.4
- замена кранов , воздухоотводчиков , регуляторов на батареях и стояке ГВС , ХВС.
- ремонт центральных ворот и калитки (восстановление проводов питания),
- частичная замена трубы ХВС в подвале 5 д.28 (8метров),
- укладка плитки на лестничной площадке у почтовых ящиков в д.26 и 28
- ремонт пола площадки первого этажа и тамбура в д. 26 и 28 (замена битой плитки)
- установка пандуса в д.26 в первом и третьем подъезде,
- ремонт отмостки частично у дома 26 и 28 со стороны двора,
- установка новых качелей 4 единицы,
- покраска оградительного заборчика на территории ТСЖ,
- покраска ворот , калиток, мусорной площадки , урн , фасадов входа в подвалы,
- велись сварочные работы (забор , лавочки , входные двери д. 26 под.1,2),

- благоустройство входа в подвал дома 28 под. 5 (сварка заградительной конструкции) ,

-

Оплачено по договорам подряда (без учета стоимости материалов):

1. По договору подряда №1 от 24.03.22г. – 32000руб (очистка снега трактором с территории двора, очистка наледи в ручную на проезжей части, двора с привлечением рабочих, ремонт ворот- сварочные работы, уборка нечистот в подвале д.26) ;
2. По договору подряда №2 от 04.04.22г. – 11500руб. (замена и ремонт электрического оборудования ;
3. По договору подряда №2 от 14.06.22г. – 46500руб (демонтаж 10п.м. металлической трубы в под.5 д.28 ; вварить 4 резьбы под манометры и установить, покраска трубы);
4. По договору подряда №3 от 17.06.22г. – 49500руб. (монтаж и установка детского игрового оборудования на детской площадке в количестве 4шт., провели планировку на детской площадке – засыпали гранитной крошкой 5м2);
5. По договору подряда №5 от 01.08.22г.– 49500руб (покраска ограждений газонов около подъездов д. 26 и 28 , ремонт мягкой кровли с установкой вытяжной трубы д.28п.4, ремонт бетонных плит у д.28 под.2,3,4,7 , ремонт входа в подвал д.28 п.5);
6. По договору подряда №6 от 01.09.22г.-49500руб (ремонт от мостки д.28 по всему периметру дома внутри двора с ремонтом бетонных плит около входных дверей п.1,5,6 с заделкой швов);
7. По договору подряда № 7 от 10.10.22г. – 35000руб (демонтаж 14п.м. металлической трубы в подвале д.28 и 6шт. стояков, сварка 14п.м. металлической трубы в количестве 8 стыков , покраска 14п.м.);
8. По договору подряда №1488 от 15.06.22г. – 77000руб (подготовка плитуса бетонного пола под покраску, покраска плитуса , лестничных и межэтажных площадок д.28 п. 5.6.7);
9. По договору подряда №1490 от 20.06.22г. - 77000руб.(подготовка плитуса, бетонного пола под укладку плитки ,укладка плитуса ,лестничных площадок у почтовых ящиков д.26 и 28.укладка тамбурных площадок д.26 , замена битых плиток на первом этаже д. 26 и 28);
10. По договору подряда № 1492 от 01.07.22 - 77000руб. (подготовка

плинтуса и бетонного пола под окраску, покраска плинтуса ,лестничных площадок, межэтажных площадок д.28 п. 1.2.3);

Согласно Устава ТСЖ «Аврора» договора подряда стоимость которых свыше 50000руб. выносятся на рассмотрение Правления. Также Правление создает комиссию для приема работ (комиссия подписывает акт выполненных работ.) На Правление ТСЖ «Аврора» не выносились вопросы по ремонту и обслуживанию МКД , председатель Правления Гацута Н.Н. принимал решение единолично.

3. Структура доходов ТСЖ в 2022году :- вступительные взносы членов ТСЖ – 25843руб. - средства , начисленные по обязательным платежам жителям домов всего на содержание жилья и текущий ремонт – 7122507руб.60коп. , а фактически получено – 7046339руб.65коп. - средства , начисленные по статье «обслуживание домофонов и видеокамер» –282160руб.

Ревизионной комиссией проверена правильность расчета ставок , установленных Товариществом , для собственников жилых помещений произведен выборочный анализ статей доходов и расходов товарищества.

Размер обязательного платежа собственников помещений в Товариществе на содержание жилья и текущий ремонт был утвержден общим собранием членов ТСЖ (протокол собрания №1/21 от 08мая 2021г.) - 30 руб. кв.м.

- прочая деятельность ТСЖ «Аврора». В соответствии с п.п. 3 п.2 ст. 152 Жилищного кодекса РФ Товарищество, как некоммерческая организация, вправе осуществлять хозяйственную деятельность в рамках, предусмотренных данной статьей и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов товарищества, либо в иных целях предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

В 2022 году ТСЖ «Аврора» были получены доходы от «прочей деятельности» и взыскания долгов - 257856руб.18коп., из них :
- за предоставление в аренду части общего имущества в сумме 57 120руб. пени , оплаченные должниками по квартплате - 141 336руб.18коп. страховой случай по центральным воротам – 59 400 руб., с которых , в соответствии с действующим законодательством , был

начислен налог в сумме –7 736 руб.

Прибыль от данных сделок составила – 250 120руб 18 коп.

4. С целью проверки бухгалтерского и налогового учета ревизионной комиссией были проверены следующие документы :

4.1. Выборочная проверка банковских выписок , платежных поручений товарищества. На расчетный счет поступают денежные средства (обязательные платежи) от собственников жилья и арендаторов. Остаток денежных средств на счете на 01.01.2023г. составил - 1 033 993руб.50коп.

4.2. При выборочной проверке кассовых отчетов и платежных документов выявлено следующее : - установлен лимит остатка денежных средств в кассе на 2022год превышений лимита денежной наличности в кассе не выявлено. - кассовая книга пронумерована , прошнурована и заверена печатью и подписью руководителя и главного бухгалтера. - остаток денежных средств в кассе на 01.01.2023г. составляет 00,00 руб.

4.3. Выборочная проверка авансовых отчетов показала , что денежные средства выдавались из кассы подотчетным лицам , определенным приказом председателя Правления товарищества на получение подотчетных сумм. При проверке авансовых отчетов выявлено , что на 01.01.2023г осталась сумма задолженности подотчетным лицом – Гацута Н.Н. в размере 581руб.85коп. Главному бухгалтеру рекомендовано вовремя отслеживать возврат подотчетных сумм в кассу.

4.4. При выборочной проверке правильности начисления и выплаты заработной платы своевременности исчисления налогов с заработной платы.

Заработная оплата согласно штатного расписания с 1.01.22г. по 15.05.22г. составляет : председателя Правления в размере 28 000 руб. , управляющего – 34750 руб. , главного бухгалтера – 36 000 руб. , энергетика – 17 300 руб. , сантехника – 17 300 руб., дворника – 28 750руб., уборщицы (2штатные единицы) - по 17300 руб. , диспетчер аварийной службы (0,5 штатной единицы) – 5 750руб., рабочего по комплексному обслуживанию и ремонту жилых домов и территории – 19200руб.(10 штатных единиц с месячным ФОТ 221 650 руб.). С 16.05.22г. по 31.12.22г. на основании протокола общего собрания ТСЖ № 01/22 от16.05.22г. было принято новое штатное

расписание с новыми окладами : Председатель правления – 34500руб. ; управляющий ТСЖ – 39000руб. ; главный бухгалтер – 40000руб. ; энергетик – 19000руб. ; сантехник – 19000руб. ; дворник – 32000руб. ; уборщицы (2штатные единицы) по 19000руб.;диспетчер (0.5штатной единицы) – 6500руб. ; рабочий по комплексному обслуживанию и ремонту жилы домов и территорий -21500руб.(10 штатных единиц с месячным ФОТ 249500руб.). Заработная плата и налоги начислялись и выплачивались вовремя . Ревизионная комиссия сделала проверку сметы МКД по статье расходов заработная плата АУР и персонала и выявила превышение начисления з/платы . Председатель Гацута Н.Н. в течении 2022г делал доплаты при выходе людей в отпуск за совмещение и выплачивал премии работникам- в смете это не предусмотрено.

4.5. Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг , оказанных товариществу.

По состоянию на 01.01.2023г. имеется текущая кредиторская задолженность перед поставщиками тепло- энергетических ресурсов , воды и других услуг в сумме : 1 133 559руб.53коп. В ходе проверки выявлено : выставлено по счетам-фактурам за коммунальные услуги в 2022году (электроэнергии ,теплоэнергии , ХВС,ГВС)- 9 160 852руб.71коп. , начислено жильцам 9 042 869руб.38коп. , из них оплачено 8 845002руб.11коп.

4.6. Проверка Справки о задолженности собственников жилья по квартплате по состоянию на 01.01.2023г. показала : Задолженность по квартплате составляет :на 01.01.22г. - 3 696 164руб.55коп. на 01.01.23г. - 3 929 970руб.59коп. , что на 233 806руб.04коп. больше чем задолженность по состоянию на начало 2022г. Текущая задолженность на 01.01.23г. - 1 750 738руб.47коп. , просроченная - 2 179 232руб.12коп.

Проводится работа по взысканию задолженности с должников по квартплате ,отключению коммунальных ресурсов , информированию должников об имеющейся задолженности, досудебном и судебном взыскании задолженности. В 2022г. подано 15 исков в суд по долгам за прошлые периоды на сумму : 636 052руб.38коп. Погашена задолженность по искам 2022г. в размере : 397 624руб.01коп.

5. В 2022 году была создана комиссия из 6 человек : председателя Гацута Н.Н. и членов комиссии : управляющей Вильчик А.В., сантехник-Никишин В.Н., энергетик Мартынов Н.Г., членов правления Пронин Р.Я. и Янович Е.Н. по весенней и осенней проверке дома № 26 и 28 (приказ № 10/А-22 от 25.08.22г.) Осмотр домов производился с 15.04.2022г. по 30.04.2022 и с 20.07.2022г. по 30.08.2022г.

Вопрос о составе комиссии не рассматривался и не утверждался на правление . Председателю ТСЖ обратить на это внимание.

6. В ревизионную комиссию товарищества в 2022г. запросов и жалоб не поступало.

Рекомендации Правлению ТСЖ

--Рассмотреть отчет ревизионной комиссии на Правление ТСЖ.

-- Принять во внимание все замечания ,приведенные выше в отчете ревизионной комиссии и в будущем их не повторять.

ВЫВОД: На основании проведенной проверки финансово-хозяйственной деятельности и организации бухгалтерского учета в ТСЖ за 2022г. ревизионная комиссия пришла к выводу признать работу ТСЖ удовлетворительной.

Настоящий отчет на (9 листах) составлен и подписан в двух экземплярах , один из которых передан в правление товарищества (для ознакомления членов товарищества) , а один остается в ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:

Ознакомлены: Председатель Правления:

Главный бухгалтер:

Конова В.Н.

Гацута Н.Н

Чугунова В.В.

