

ОТЧЕТ
О результатах ревизионной проверки
ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой»

г. Санкт-Петербург

16 мая 2022г.

В период с 1 апреля 2022г. по 16 мая 2022 г. по решению членов Ревизионной комиссии (далее по тексту – РК), в составе ее членов:

1. Воскобойникова Е.А.
2. Зернов Г.А.
3. Шелепова А.А.
4. Бузько Е.В.

Член РК Ярина Е.Н. не принимала участие в проведении ревизии по семейным обстоятельствам.

в соответствии с п.3, ст. 150 ЖК РФ была проведена документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой» за период с 01 января 2021 по 31 декабря 2021 года.

Цель ревизии – проверка достоверности и обоснованности финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, соблюдения им законодательства и иных нормативных актов, законности совершаемых ТСЖ финансовых и хозяйственных операций, наличия и движения имущества, обязательств, использования материальных и трудовых ресурсов в соответствие с утвержденными сметами по итогам деятельности за проверяемый период.

В ходе проверки были проанализированы следующие документы:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
2. Смета расходов на 2021г.
3. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ об установлении тарифов и сборов на 2021г.
4. Протоколы заседаний Правления за 2021г.
5. Приказы о приеме и увольнении работников, трудовые договоры с работниками, трудовые книжки сотрудников, журнал учета движения трудовых книжек, личные карточки работников, графики отпусков на 2021г., графики работы за 2021г, табели учета рабочего времени, должностные инструкции, Положение об оплате труда, приказы по кадрам за 2021г., согласие сотрудников на обработку и хранение персональных данных, приказ о назначении ответственного за организацию работы с персональными данными, правила внутреннего трудового распорядка, расчетные ведомости по заработной плате сотрудников за 2021г., приказы о назначении ответственных за противопожарную безопасность, за охрану труда и технику безопасности, журналы инструктажей, штатное расписание, протокол заседания Правления об утверждении штатного расписания.
6. Договоры на оказание работ и услуг, действующие в проверяемом периоде. Акты выполненных работ и Акты сверок к ним;
7. Первичная бухгалтерская документация за 2021г.: кассовая книга и кассовые отчеты; банковские выписки и платежные документы; расчетные и платежные ведомости; авансовые отчеты; налоговая отчетность;

Все запрашиваемые документы и пояснения предоставлялись ответственными лицами ТСЖ без препятствий и ограничений.

Общие сведения:

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Ковальчук Т.В. (Протокол б/н заседания Правления от 2.06.21г.), члены правления, избранные общим собранием

членов ТСЖ: Ковальчук Т.В., Болотин А.Е., Лобунцов В.Ю., Щеглов Н.Н., Виноградов С.А., Петрова Т.П., Кочорова Н.Ш., Дмитриева Л.Д. (Протокол № 1 ОСЧ от 2 июня 2021г.).

Обязанности главного бухгалтера исполняла Степанова Е.П.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде являлись:

- Председатель правления Ковальчук Т.В.

- Главный бухгалтер Степанова Е.П.

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности возложена на Главного бухгалтера Степанову Е.П.

Всего за проверяемый период 01.01.2021 – 31.12.2021г. проведено пять заседаний Правления на которых рассматривались следующие вопросы:

п/п	Дата	Обсуждаемые вопросы:
1	14.04.21	Обсуждение вопросов по составлению сметы на 2021г. Работы по косметическому ремонту 4 и 1 парадных; ремонт отмостки 1 и 2 парадных; замена дверей черной лестницы на металлические; содержание общего имущества: ремонт мягкой кровли 1 и 2 парадных; установка откосов по периметру цокольного этажа; подготовка МКД к отопительному сезону 21-22г.г.; решение об откладывании работ по видеонаблюдению ввиду отсутствия средств; решение – вынести на утверждение ОСЧ выпадающие доходы 19-20г.г.; утверждение списка собственников на голосование по включению в состав правления ТСЖ на 2021-2023г.г.
2	02.06.21	Избрание Председателем ТСЖ Ковальчук Т.В.; Секретарем Правления Болотина А.Е.; Заместителем председателя правления ТСЖ Щеглова Н.Н. – исполняющим обязанности по управлению во время отсутствия председателя ТСЖ.
3	15.09.21	Рабочие вопросы.
4	1.12.21	В связи с повышением МРОТ на 2022г. рассмотреть затраты и определить размер платы на содержание общего имущества, управление и ремонт на 2022г. Утверждаемое Приложение № 1, содержащее тарифы к Протоколу собрания не Представлено. Вынести на общее собрание предложение по вынесению отдельной строкой в квитанции теплоноситель ГВС.
5	8.12.21	П.3 договора на эксплуатацию лифтов. Повышение расходов на договор на обслуживание.

В соответствии с Уставом ТСЖ количество плановых заседаний Правления в год соблюдено.

Ревизионной комиссией была проведена полная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, кроме проверки начисления и уплаты всех налогов и взносов.

Проверкой установлено:

1. Проведение собраний.

В 2021г. было проведено одно общее собрание членов ТСЖ (Протокол № 1 от 2 июня 2021г.). Следует отметить, что в целом соответствует нормам, утвержденным приказом Министра РФ № 937/пр. от 25.12.15г. "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах...". В соответствии с рекомендациями РК, сделанными в предыдущем отчете, в целях подсчета голосов ОСЧ ТСЖ обратилось в специализированную организацию. Несмотря на то, что в целом подсчет голосов был произведен корректно, было допущено несколько ошибок, которые не оказали влияние на результат голосования.

Ревизионная комиссия рекомендует Председателю правления в обязательном порядке перепроверять правильность подсчета голосов, поскольку ответственность за результат несет именно Председатель собрания.

Ревизионная комиссия в очередной раз рекомендует Председателю правления ТСЖ крайне внимательно относиться к формулировке вопросов, вынесенных на голосование собранию, а

также формулировке самих решений собственников. А также рекомендует внимательнее относиться к учету голосов по вопросам, требующим разного исчисления.

2. Бухгалтерский учет и договорная работа.

В ходе ревизионной проверки проведена проверка ведения бухгалтерского учета ТСЖ в части учета взаимоотношений с поставщиками, подрядчиками и арендаторами, а также дебиторской и кредиторской задолженности.

При проведении ревизии были использованы и проверены следующие материалы и документы:

- договоры и соглашения с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами и организациями, заключённые или действующие в 2021 году.
- регистры бухгалтерского учета;
- бухгалтерская отчётность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объёме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Финансовая дисциплина и правильность ведения бухгалтерского учета соблюдается.

Проведена проверка взаимоотношений с поставщиками, подрядчиками и покупателями. Все заключенные договоры на содержание и обслуживание общедолевого имущества, а также договоры на предоставление услуг имеются в наличии, правильно оформлены и подшиты. По всем выполненным договорам имеются в наличии акты выполненных работ, которые правильно оформлены и подшиты.

Договоры по текущему ремонту соответствуют утвержденному плану текущего ремонта на 2021 год. Дополнительные работы, не утвержденные в плане работ, производились по необходимости с согласия Правления. На все проведенные работы заключены договоры, имеются все закрывающие документы.

Оплата поставщикам и подрядчикам за предоставляемые услуги производилась на основании договоров и выставленных счетов на оплату.

Договоры по сдаче в аренду общедолевой собственности имеются в наличии, подшиты со всеми закрывающими документами.

Задолженность ТСЖ на 01.01.2022 г. перед сторонними организациями (кредиторская задолженность), в т.ч. ресурсоснабжающими, имеется в размере 1 920 259,03 руб., она текущая, просроченная задолженность отсутствует.

В ноябре 2021 года ГУП «ТЭК СПб» в адрес ТСЖ было выставлено требование об оплате неустойки за исполнение ненадлежащим образом обязанности по оплате тепловой энергии, потребленной в период с 01.11.2018 г. по 01.11.2021 г., на сумму 66 236,64 руб. Требование к ТСЖ было исполнено, неустойка оплачена.

Задолженность арендаторов на 01.01.2022 г. перед ТСЖ (дебиторская задолженность) составляет 269 298,19 руб., из которых:

- 137 298,19 руб. – текущая задолженность;

- 132 000,00 руб. – проблемная задолженность (ИП Чернышева Н.Т.). Ведется работа по взысканию данной задолженности в судебном порядке.

Имеется задолженность на 01.01.2022 г. перед ТСЖ со стороны собственников жилых помещений в размере 1 188 757,65 руб., из которых безнадежная задолженность одного собственника составляет 937 650,35 руб. (квартиры 118 и 119).

В 2021 году по состоянию на конец года по сравнению с 2020 годом увеличилась задолженность собственников и составила 1 188 757,65 руб. в 2021 году против 1 024 522,31 руб. 2020 году.

В соответствии с Уставом, ТСЖ как некоммерческая организация, обязано использовать доходы, полученные от коммерческой деятельности, для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ. За 2021 год ТСЖ был получен доход в размере 2 144 604,39 руб. от прочей деятельности за использование общего имущества многоквартирного дома.

Рекомендации:

- **Необходимо принять меры по устранению задолженности перед ТСЖ со стороны собственников жилых помещений.**
- **Погасить имеющуюся текущую задолженность перед ГУП «ТЭК СПб».**
- **В целях недопущения в последствии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО, рассмотреть и вынести на обсуждение переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.**

3. Текущий ремонт.

Работы по текущему ремонту были проведены в соответствие с утвержденным планом текущего ремонта на 2021г. Членом ревизионной комиссии Зерновым Г.А. исполнение работ по текущему ремонту контролировалось в процессе выполнения работ в течение всего года. На все проводимые работы заключены договоры. Работы выполнены полностью, в срок и подтверждены закрывающими документами. Предоставленные к договорам расчеты и сметы соответствуют объемам выполненных работ. Визуальный осмотр и замеры показали, что стоимость выполненных работ не превышает общегородские расценки.

Некоторые запланированные работы были перенесены на неопределенный срок из-за недостаточности средств: установка дефлекторов на вентиляции первой парадной = 180 000р., ремонт лифтового оборудования = 264 000р., разводка линии под видеодомофоны = 88 000р.

Все работы велись с соблюдением техники безопасности, охраны труда и с соблюдением всех карантинных мер.

	Наименование работ 2021г.	Подрядчик	План	Факт
1	Косметический ремонт четвертой парадной: оштукатуривание стен, монтаж подвесных потолков, ламинат в консьержной, покраска стен, установка половой плитки, замена почтовых ящиков.	ООО Мастерок	580 000	603 686
2	Ремонт отмостки первой, второй парадных: восстановление асфальтового покрытия у первой и второй парадных	ИП Дернова Е.С.	135 000	125 629
3	Замена дверей черной лестницы на металлические	КМД	120 000	106 500
4	Косметический ремонт первой парадной: оштукатуривание стен, монтаж подвесных потолков, ламинат в консьержной, покраска стен, установка половой плитки, замена почтовых ящиков.	ООО Мастерок	520 000	617 179
	ИТОГО РАСХОДОВ		1 355 000	1 446 063,88

В соответствие с Планом работ по текущему ремонту на 2021г. была утверждена сумма 1 337 005,83р., фактически израсходованная сумма превысила утвержденную общим собранием членов ТСЖ и составила 1 446 063,88р.

Рекомендации РК:

- **Объем расходов денежных средств по статье Текущий ремонт жестко регламентируется суммой, утвержденной общим собранием членов ТСЖ, и не может быть превышен. Вместе с тем, наблюдается систематическое (из года в год) превышение утвержденных расходов.**

4. Кадровая политика.

По итогам проверки за 2021 г. выявлено:

1. Трудовые книжки (наличие, условия хранения) и журнал учета трудовых книжек – замечаний нет.
2. Графики отпусков, графики работы, таблицы учета рабочего времени – замечаний нет.
3. Приказы по кадрам (о приеме, увольнении, переводе, предоставлении отпуска сотрудникам) – замечаний нет.
4. Согласие сотрудников на хранение и обработку их персональных данных. Пакет документов по хранению и обработке персональных данных – замечаний нет.
5. Должностные инструкции - замечаний нет.
6. Документы по специальной оценке условий труда – замечаний нет.
7. Трудовые договоры – незначительные замечания были устранены в ходе проверки путем создания Дополнительных соглашений к Трудовым договорам.
8. РК обращает внимание, что замечание, отраженное в отчете прошлого года полностью устранены не были, а именно:
 - ответственный персонал ТСЖ прошел обучение и переаттестацию по ряду ответственностей, но изменения (в соответствии с вступившими в силу с 1.03.2021г. новыми регламентами по безопасности), в инструкции по охране труда, техники безопасности, пожарной безопасности, и т.д. ТСЖ не внесло.
 - также не устранено замечание относительно наличия действующих удостоверений на ответственных лиц по безопасной эксплуатации подъемного оборудования (лифтов) – оба сотрудника ТСЖ, ответственных за безопасную эксплуатацию лифтового оборудования прошли соответствующее обучение в образовательном центре, но аттестация в ЦОК получена не была, соответственно, в ТСЖ, по-прежнему, отсутствуют ответственные лица, которые получают заработную плату за данный вид ответственности.

РК рекомендует в кратчайшие сроки должным образом аттестовать должностное лицо (по выбору Правления) в качестве ответственного за эксплуатацию лифтового оборудования) и привести документацию в соответствие.

8. Работа с обращением собственников.

За 2021г. в адрес ТСЖ поступило:

11 заявок через административно-диспетчерскую службу по аварийным проблемам; 96 заявок по неработающим лифтам; 217 заявок по ремонтам инженерных сетей. По всем вопросам приняты меры. Обращений через систему ГИС ЖКХ – в 2021г. Нареканий нет.

9. Размещение информации.

Следует отметить, что существенным образом улучшилась работа по размещению информации в ГИС ЖКХ. Замечаний нет.

10. Имущество.

Имущества на балансе ТСЖ нет.

11. Сведения о проверках.

В период с 7.09.21 по 6.10.21 была осуществлена совместная проверка органами Прокуратуры и Государственной жилищной инспекции на предмет соблюдения законодательства в области размещения в ГИС ЖКХ. Замечания были устранены. Требования сняты. Штрафы применены не были.

12. Исполнение рекомендаций РК, выданных по итогам 2020г.

1. Не все рекомендации, выданные ревизионной комиссией по итогам ревизии 2020г. учтены и устранены.
2. Следует также отметить деятельность Председателя и управляющего ТСЖ по содержанию придомовой территории, уборке мест общего пользования МКД, организации работы службы консьержей и диспетчеров.

Выводы по результатам проверки:

Проанализировав показатели деятельности и организацию учета в ТСЖ за 2021г., ревизионная комиссия считает возможным рекомендовать общему собранию членов ТСЖ: Признать финансовую и хозяйственную деятельность Правления ТСЖ в проверяемом периоде 01.01.2021 по 31.12. 2021г. удовлетворительной.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ И РАЗМЕРАХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И ВЗНОСОВ за 2021г.

1. Начисление платы на содержание и ремонт в 2021г. осуществлялось в соответствии с принятыми общим собранием членов ТСЖ тарифами и с учетом уменьшения тарифа за счет планируемой прибыли, а за потребленные энергоресурсы – по тарифам, утвержденным Постановлением правительства Санкт-Петербурга, в соответствии с выставленными счетами ресурсоснабжающих организаций.
2. Расходование же средств по некоторым статьям превысило планируемые показатели, и по которым требуется закрытие выпадающих доходов за счет средств, полученных от коммерческой деятельности (аренды), а также из резервного фонда:

	Статья расхода	План на 2021	Факт 2021	Увеличение на %	Перерасход, рублей
1	Содержание диспетчерской службы	1 396 047,8	1 602 133,3	14,8%	205 863,25
2	Содержание общего имущества в МКД	3 407 214,3	3 703 921,6	8,7%	267 306,62
3	Горячее водоснабжение (от начисления)	1 110 152,2	2 049 301,8		939 149,65
4	Текущий ремонт	1 337 005,8	1 446 063,9	8,2%	109 058,05

Вместе с тем, экономия по остальным статьям в сумме дала показатели 253 591,2р. Перерасход по статье Содержание диспетчерской службы произошел из-за того, что во время карантина несколько месяцев диспетчеры работали по 24 часа. Перерасход по статье Содержание общего имущества МКД — из-за выполнения работ, не включенных в смету: чистка ковровых покрытий, обеспыливание вентиляционных шахт, ремонт ГРЩ, ремонт отмостки, мойка мусоропровода, перенос кабельной сети, обработка документов по ОСС.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СМЕТЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2022г.

1. План по текущему ремонту на 2022г. на проверку представлен. Фонд текущего ремонта запланирован в сумму 1 338 927,17р. (из расчета тарифа 6,33р/кв.м.).
2. При сравнении Сметы доходов и расходов ТСЖ 2021г. и 2022г. анализ статей показал, что тарифы на 2022 год увеличились: для жилых помещений на 5,8%; для нежилых помещений – на 4,95%. Суммарный тариф на 1 кв.м., выставляемый собственникам в квитанции (без учета стоимости коммунальных услуг), в 2021г. составлял – 59,84р/кв.м., а в 2022 г. составит – 63,29р/кв.м. Если принимать во внимание расход средств, полученных от сдачи в аренду

общего имущества и средств резервного фонда, то реальная стоимость расхода на 1 кв./м. составит ориентировочно 75,44р/кв.м. в месяц.

3. Вместе с тем, увеличение тарифов на 2022г. по некоторым статьям было существенным:

За счет собственников (более 5%):

Содержание общего имущества	На 6,9%
Очистка мусоропроводов	На 13,7%
Обслуживание и ремонт лифтов	На 14,7%
Охрана общего имущества МКД	На 14%

За счет доходов от хозяйственной деятельности (более 5%):

Содержание общего имущества	На 12,5%
Содержание диспетчерской службы	На 60,9%

4. Во избежание недоразумения, следует отметить, что в 2021 году в состав тарифа на содержание общего имущества был включен расход на вывоз мусора (ТБО). В 2022 году был принят нормативный акт о переносе расходов на вывоз мусора из состава жилищных услуг в коммунальные, сбор средств на вывоз мусора теперь осуществляется по нормативу и не нашел отражение в смете доходов и расходов на 2022 год, как и прочие коммунальные услуги. Сравнение стоимости расходов на 1 кв.м. 2021 и 2022 годов в некоторой степени не корректно.

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2021г.

Ревизионная комиссия в действующем составе была избрана общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 1 ОСЧ от 2 июня 2021г.). Председатель РК избран не был ввиду самоотвода членов РК, по которым производилось голосование, от исполнения обязанности Председателя.

В соответствии с решением членов ревизионной комиссии, РК собирается 1 раз в год для проверки деятельности ТСЖ за отчетный период, а также по необходимости, по решению Председателя РК. Настоящая комиссия собиралась два раза – для утверждения Отчета РК за 2019-2020г.г., для избрания Председателя РК, выбора режима заседаний и для распределения обязанностей между членами РК.

Настоящий отчет составлен на 8 (восьми) листах и подписан в двух оригинальных экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ для утверждения на общем собрании членов ТСЖ, второй - остается в материалах ревизионной комиссии, хранящихся в помещении ТСЖ.

Ревизионная комиссия в очередной раз настоятельно обращает внимание собственников помещений МКД и членов ТСЖ на необходимость:

- **Обязательно участвовать в собраниях, Ваше нежелание участвовать в собраниях позволяет меньшинству (фактически 1/4 жильцов дома) принимать решения за остальные 3/4 собственников.**

- **Правильно заполнять бюллетени голосования, проставляя галочки (или подписи) в вариантах решения по каждому вопросу. Отсутствие решения хотя бы одному вопросу, не учитывает Ваш голос, а исправления, пояснения и прочие записи в бюллетенях голосования, полностью аннулируют Ваш бюллетень и лишают Вас возможности выразить свое мнение по остальным вопросам, по которым Вы проголосовали.**

- **Голосуя в графе «воздержался», Вы фактически отдаете свое право решения вопроса в пользу большинства. Если Вы не уверены, что понимаете, за что голосуете, или Вам нужны дополнительные разъяснения, пожалуйста, обращайтесь в ревизионную комиссию, которая разъяснит Вам суть вопросов, выставленных на голосование.**

Будьте активнее! Выражайте свое мнение!


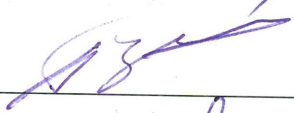
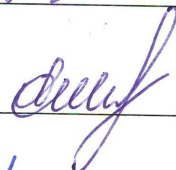
В ревизионную комиссию можно обратиться:

- *письменно направив свой вопрос через диспетчера ТСЖ (3 парадная),*

- *на электронную почту секретаря РК (Бузько Е.В.) 8888888elena@gmail.com (восьмерок – восемь).*

- передать записку через консьержа 1 парадной с указанием Вашего номера телефона или адреса электронной почты для связи.

Подписи членов Ревизионной комиссии:

1. Воскобойникова Е.А. _____ 
2. Зернов Г. А. _____ 
3. Шелепова А.А. _____ 
4. Бузько Е.В. _____ 