

ОТЧЁТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

ТСЖ «ТУРБОСТРОИТЕЛЬ -1»

за 2022 год

« 24 » сентября 2023г.

I

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Турбостроитель -1» (далее ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Положением о ревизионной комиссии, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2022года по 31 декабря 2022 года (далее отчётный период), с целью объективной и независимой проверки этой деятельности и её оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 год и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизоров знаний в области экономики, финансов и юриспруденции. Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведён комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащихся в предоставленных проверяющим материалов. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, сопоставления, пересчёта и аналитических процедур.

Формирование выводов проверяющие осуществляли по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии документальной информации.

Поскольку не все пользователи настоящего отчёта имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчёта написан без присущей подобным отчётам степени употребления специальной бухгалтерской и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

II

Руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Положением о ревизионной комиссии и Уставом ТСЖ ревизионная комиссия произвела проверку финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за период с «01» января 2022 г. По «31» декабря 2022 г.

Были рассмотрены следующие вопросы:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчётности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г. на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и сотрудникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.

3. Обоснованность тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с «01» января 2022г. по «31» декабря 2022г.

4. Ведение документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.

5. Целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

6. Ведение текущей документации, архивное хранение и уничтожение документов в соответствии с номенклатурой дел.

7. Работа с должниками. Анализ задолженности и проведенная работа.

III

При проведении проверки были использованы следующие материалы и документы:

1. Трудовые контракты с работниками ТСЖ.
2. Должностные инструкции.
3. Документы кадрового учёта, приказы, штатное расписание.
4. Регистры бухгалтерского и налогового учёта.
5. Бухгалтерская и налоговая отчётность.
6. Документы по приобретению товароматериальных ценностей.
7. Первичная бухгалтерская документация:
 - акты выполненных работ;
 - товарные накладные;
 - авансовые отчёты;
 - банковские выписки и платёжные документы по расчётному счёту ТСЖ;
 - материалы по судебным искам;
 - прочие текущие документы.

IV

В ходе проверки ревизионная комиссия установила.

1. Ведение бухгалтерского учёта ведётся по упрощенной системе налогообложения (уведомление № 891 от 15.12.2006г.), осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях.

Для ведения бухгалтерского и налогового учёта в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

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

2. Ведение кадрового учёта: кадровый учёт ведётся в соответствии с законодательством. По сравнению с 2021 годом существенных изменений по ведению кадрового учёта не выявлено.

3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности:

Остатки денежных средств на 31.12.2021 года -358 992 руб.18 коп., на 31.12.2022 года – 1 392 878,75 руб. (Один миллион триста девяносто две тысячи восемьсот семьдесят восемь рублей 75 копеек).

Движение денежных средств по расчётному счёту представлено в ПРИЛОЖЕНИИ № 1 к отчёту.

Основные средства на учете ТСЖ на 31.12.2022г:

ООО"ИТС-Про"			39 950,00	39 950,00		
ПИТЕРАЛЪЯНС ООО			118 875,00	118 875,00		
ПИТЕРСТРОЙСЕРВИС ООО			19 600,00	19 600,00		
РЕСО-ГАРАНТИЯ САО			10 000,00	10 000,00		
РИМ ООО			35 046,00	35 046,00		
Сенькив Светлана Николаевна			2 000,00	2 000,00		
СИЛОВЫЕ МАШИНЫ АО	15 000,00		446 261,81	446 261,81	15 000,00	
СОФТЛАЙН ИНТЕРНЕТ ТРЕЙД ООО			4 068,00	4 068,00		
СТАНЦИЯ ПРОФИЛАКТИЧЕСКОЙ ДЕЗИНФЕКЦИИ АО			90 639,60	90 639,60		
СТД ПЕТРОВИЧ ООО			21 811,70	21 811,70		
ТГК-1 ПАО	415 949,59		17 624 674,66	18 713 297,69		672 673,44
ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА АО			5 040,00	5 040,00		
УК ПО ОБРАЩЕНИЮ С ОТХОДАМИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ АО		198 086,22	4 468 694,80	4 270 608,58		
Филатов Вячеслав Константинович			103 200,00	103 200,00		
ФРАКЦИЯ ООО			2 600,00	2 600,00		
Хартунян Алексей Аветисович			18 994,00	18 994,00		
Цветков Леонид Александрович			17 900,00	17 900,00		
ЧТО ДЕЛАТЬ ИНТЕГРАЦИЯ ООО	15 000,00		114 400,00	109 400,00	20 000,00	
Итого		191 918,69	45 021 638,55	46 568 861,41		1 739 141,55

Расходы ТСЖ приведены в таблице, в рублях

№ п/п	Наименование статей	фактические расходы
1	2	5
1	Содержание общего имущества	5129124,69
	в том числе:	
	уборка лестничной клетки	1194414,08
	тех. содержание	2318641,76
	мусоропровод(уборка и промывка) д.8	40249,2
	содержание придомовой территории	767948,51
	содержание лифта	719747,14
	обслуживание домофона	88124
2	Управление многоквартирным домом	2869440,48
3	Текущий ремонт общего имущества МКД	3495256,66
4	Теплоснабжение, горячее водоснабжение	12155118,99
5	Холодное водоснабжение, водоотведение	6183345,85
6	Электроэнергия	5516899,87
7	Услуги по обращению с ТКО	2435794,22
	Всего:	37784980,76

Данные об начисленном и уплаченном налоге на УСН «Доходы минус расходы» за 2022 год, в рублях

Счет	Сальдо на начало 01.01.2022		Обороты за период		Сальдо на конец 31.12.2022	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды платежей в бюджет (фонды)						
Налог УСН: начислено / уплачено		4 421,00	24 511,00	20 090,00		
Итого		4 421,00	24 511,00	20 090,00		

Оплата налога подтверждена платежными поручениями:

18.01.22 №17 – 4421 рублей
08.04.22 №88 - 7275 рублей
11.07.22 №169 – 3688 рублей
07.10.22 №253 – 5488 рублей
30.12.22 №327 – 3639 рублей

Задолженность перед бюджетом на 31.12.2022 - отсутствует.

4. Информация по тарифам:

-начисления соответствуют тарифам Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие:

- приказом ЛенРТК № 64-п от 21.06.2021 по холодному водоснабжению и водоотведению;
- приказом ЛенРТК № 443 –п от 18.12.2020г. по горячему водоснабжению и тепловой электроэнергии;
- приказом ЛенРТК № 478-п от 18.12.2020г. по электроснабжению;
- приказом № 590-п от 18.12.2020 по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- на основании сметы протоколом № 1 от 27.05.2021года по техническому содержанию, управлению многоквартирным домом, содержанию придомовой территории, вывоз мусора, текущий ремонт общего имущества, содержание лифта и домофона, мусоропровод (для дома № 8).

Информация по начислениям – сводная ведомость начислений приведена в ПРИЛОЖЕНИИ №2.

5. Информация по договорам на обслуживание:

- за отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 31573102,75 рублей. Расходы представлены в ПРИЛОЖЕНИИ №3.

* - кредиторская задолженность - 1 774 141,55 руб.

* - дебиторская задолженность – 35 000 руб.

6. Анализ данных по начислению и оплате водных ресурсов -горячая и холодная вода, отопление, водоотведение, электроэнергия.

В таблице приведены данные по размеру, выставленных и начисленных сумм за водные ресурсы и электроэнергию, в рублях:

№ п/п	Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСЖ	Начислено собственникам	Разница в Начислениях
1	АО Петербургская сбыт компания (электроэнергия)	5516899,87	4586258,59	930641,28
2	ООО ВКС-Инвест (водоснабжение, водоотведение)	6183345,85	5010139,68	1173206,17
3	ПАО ТГК-1 «отопление и гвс»	12155118,59	10468396,60	1686721,99

7. Анализ фонда заработной платы, начисления:

№ п/п	Показатель	За 2021 год	За отчетный 2022 год	Изменения
1	Затраты на оплату труда ВСЕГО, руб.	4 140 572,27	4 375 180,69	+234 608,42

Экономия по фонду заработной платы на 31.12.2022г. составила 10 607,28 руб.

8. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ на 01.01.2023г. составил: 4 062 127,58 руб.; в т. ч. пени 850 602,32 руб.

Динамика погашения и образования задолженности приведена в таблице, в рублях

№ п/п	Наименование	Задолженность на 31.12.2021г.	Задолженность на 31.12.2022г.	Изменения
1	2	3	4	5
1.	ул.Флотская, дом 10	1207551,70	1083987,00	- 123564,70
	кв.29	19681,94	14121,26	
	кв. 30	172487,88	191616,86	
	кв.30.1	59810,78	74016,75	
	кв.51	52609,17	761,42	
	кв.51.1	82030,11	103855,42	
	кв.53	257347,97	223924,75	
	кв.66	196765,83	182900,41	
	кв.81	26208,34	0	
	кв.84	165000,88	245258,83	
	кв.121	41086,28	20739,47	
	кв.132	37815,06	9386,1	
	кв.135	68227,15	5036,54	
	кв.153	28480,31	12369,19	
2.	ул.Флотская, дом 6	1826406,38	1350980,20	- 475426,18
	кв.8	4579,68	31202,32	

	кв.16	22526,51	36383,1	
	кв.17	56747,44	10000	
	кв.33	51939,03	88056,55	
	кв.34	28948,11	45814,6	
	кв.42	26378,09	21617,08	
	кв.44	108253,32	110131,94	
	кв.49	23544,35	62929,67	
	кв.71	23917,08	0	
	кв.84	0	25000	
	кв.85	0	96545,12	
	кв.101	115846,81	0	
	кв.102	129758,78	0	
	кв.106	30000	29500	
	кв.131	34060,99	11131,45	
	кв.171	23111,2	0	
	кв.188	17126,46	68220,59	
	кв.205	79813	0	
	кв.244	63289,23	69432,45	
	кв.258	174943,42	37836,61	
	кв.263	17416,76	11305,14	
	кв.267	30081,86	54964,76	
	кв.267.1	10147,73	25852	
	кв.306	38704,75	0	
	кв.316	44137,81	0	
	кв.317	17359,81	30288,56	
	кв.329	421466,31	457551,76	
	кв.331	3997,19	27216,5	
	кв.334	228310,66	0	
3.	ул.Флотская, д.8	779686,58	905385,60	+ 125699,02
	кв.3	3997,19	27216,5	
	кв.11	15726,57	44345,79	
	кв.18	48676,64	40241,72	
	кв.52	62339,51	18389,88	
	кв.58	81961,75	133151,56	
	кв.88	41941,54	0	
	кв.91	27495,09	0	
	кв.95.0	91922,48	141667,53	
	кв.95.2	236211,45	356866,95	
	кв.110	145630	143505,67	
	кв.113	23784,36	0	

Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объёме.

Показания индивидуальных приборов учёта по электроэнергии фиксируются по ул. Флотская, дом 10 в рабочих журналах службы эксплуатации. Остальные собственники сдают показания по приборам учёта счётчиков ХВС и ГВС и электроэнергии самостоятельно.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Замечаний по ведению бухгалтерского учёта в 2022 году по сравнению с 2021 годом не выявлено.

2. Ведение кадрового учёта:

- кадровый учёт ведется в соответствии с законодательством, существенных изменений не выявлено;
- должностные инструкции работников составлены должным образом;
- трудовые договора оформлены должным образом, но не всегда составляются дополнительные соглашения на временные подработки (на время отпуска, больничного листа).

3. Финансово-хозяйственная деятельность

Проверка планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам. Произведённые расходы строго соответствуют уставной деятельности. Все отчётные документы достоверно отображают результаты деятельности ТСЖ.

Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведётся в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Представленные в отчёте материалы ведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ.

В предыдущих разделах настоящего отчёта ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчётный период, используя материалы бухгалтерского учёта. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.

Отчёт полностью достоверный.

4. Информация по тарифам:

- начисления соответствуют тарифам Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ.

5. Договора на обслуживание:

- Комиссия рекомендует согласовывать подписание договоров с главным бухгалтером для контроля расходования средств по смете и отражать это в протоколах правления.

- Комиссия рекомендует проводить должную осмотрительность контрагентов:

А именно, рекомендуем проверить контрагента, убедиться, что он не является фирмой-однодневкой и сделка с ним не вызовет подозрений в получении необоснованной налоговой выгоды. Создайте досье на контрагента с документами и другой информацией о нем (Письмо ФНС от 23.03.2017 N ЕД-5-9/547@).

Ресурсы для проверки контрагента по ИНН:

- сервис "Прозрачный бизнес" на сайте ФНС - можно бесплатно скачать выписку из ЕГРЮЛ, карточку контрагента и его бухгалтерность из ГИРБО;

По крупным сделкам можно запросить документы, подтверждающие наличие у контрагента ресурсов для исполнения сделки - оборудования, материалов, работников. Также получите заверенные копии устава, решения о назначении руководителя и его паспорта. Паспорт проверьте на сайте МВД (Письмо Минфина от 22.10.2020 N 03-12-13/91957).

- Комиссия рекомендует пересмотреть стоимость Договоров на предоставляемые услуги по аренде крыши и других помещений на размещение оборудования телекоммуникационных и интернет компаний. Рекомендация относится к Договорам, которые заключены более двух лет назад.

6. Анализ и начисление водных ресурсов:

- расхождения по предъявленным счетам и начислениям собственникам квартир объясняется несвоевременной подачей информации по счётчикам приборов учёта или начисление собственникам за потребленные ресурсы с использованием коэффициента (по среднему).

7. Анализ фонда заработной платы:

- заработная плата и премии выплачиваются на основании Положения об оплате труда и Положения о премировании и материальном стимулировании. Замечаний нет. В протоколах правления рекомендовано отражать экономию средств по выплатам премий (справка главного бухгалтера) либо указывать экономию надтарифного фонда.

8. Работа ТСЖ по взысканию с должников (неплательщиков) не может быть признана успешной в 2022 году, в целом она уменьшилась на 428 528.30 рублей без учёта пени. Однако проведена большая работа с неплательщиками, есть письменные обязательства, что они погасят свой долг. В 2022 году возобновилась работа с должниками, разносились претензии, осуществлялось ограничение подачи электропитания. В 2022 году 15 судебных приказов было передано судебным приставам на сумму основного долга 1 251 251.14руб., пени 172 464.19 руб. из них по 2 приказам добровольно оплачено 124 789.47 руб.

По ранее переданным документам судебными приставами взыскано 291 851.05 руб.

9. Функции управления документами (создание, хранение и исполнение документов) - определены правильно, соблюдена ответственность за их исполнение. Документооборот, т.е. движение документов с момента их создания или поступления в ТСЖ до завершения исполнения, отправки документов или передачи в архив на хранение ведётся правильно.

Система регистрации документов (поступающих, исходящих и внутренних) обеспечивается в рамках ведения делопроизводства. Исполненные документы помещаются на хранение в дела в соответствии с номенклатурой дел.

Архивная документация хранится надлежащим образом, в установленном месте недоступном для открытого доступа.

Уничтожение документов производится в соответствии с инструкцией по делопроизводству.

- Комиссия рекомендует закончить оформление и упорядочить архивацию документов, откорректировать уничтожение документов (опись документов, приказ управляющего, акт об уничтожении).

10. Ревизионная комиссия рекомендует на ближайшем Правлении рассмотреть вопрос по уменьшению задолженности подробно по каждой квартире и найти возможность погашения задолженности, а в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять законные меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ. С целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.


11. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2022 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

12. Настоящий отчёт составлен в трёх подлинных экземплярах на 10 листах каждый (включая приложения), два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остаётся в материалах ревизионной комиссии.

ЧЛЕНЫ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ:


_____ М.В. Долина


_____ М.В. Шоломицкий


_____ Ж.В. Гаевая

«24» августа 2023г.