

АКТ
ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности ТСЖ «Ленинский 91» за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

«01» декабря 2022 г.

г. Санкт-Петербург

Состав членов ревизионной комиссии, участвовавших в проверке:

- 1. Коновалова О.А** – член ревизионной комиссии
- 2. Герашенко Т.М.** – член ревизионной комиссии
- 3. Заговора И.С.** – член ревизионной комиссии

Общие сведения

Товарищество собственников жилья «Ленинский 91»

ИНН 7810051528, КПП 780701001, место нахождения: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., д.91.
ТСЖ «Ленинский 91» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., д.91, Литера А.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Володина Н.Ф.

Члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ «Ленинский 91» 30.12.2020г.:

Альщикова Л.И. (кв.130), Богачев С.А. (кв.158), Володина Н.Ф. (кв.151), Михайлов А.Ф. (кв.233), Родионов Д.В. (кв.139), Романенко Н.А. (кв.110), Шилов А.В. (кв.268).

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья «Ленинский 91» (далее – ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления товарищества, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 г. и размерах обязательных платежей.

На проверку ревизионной комиссии были представлены следующие оригиналы документов:

1. Учредительные и организационные документы:
 - штатное расписание от 30.12.2021 г.;
 - действующие тарифы;
 - протоколы правлений ТСЖ за проверяемый период;
 - протоколы общих собраний членов ТСЖ.
2. Договоры с юридическими и физическими лицами.
3. Бухгалтерские и финансовые документы:
 - платежные документы;
 - авансовые отчеты;
 - оборотно-сальдовые ведомости;
 - акты выполненных работ постоянных поставщиков услуг;
 - акты выполненных работ разовых услуг;
 - накладные, счета-фактуры на покупку материалов;
 - акты списания материалов;
 - расчетные ведомости по зарплате;
 - расчетные ведомости по налогам на ФОТ;
 - выписки Сбербанка по расчетным счетам;
 - ведомости начисления Жилищно-коммунальных услуг.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ от 30.12.2020 г.

В течение 2021 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом. В доходную часть бюджета при его планировании заносились поступления (доходы) за отчетный период, в том числе:

– поступления от собственников жилых и нежилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;

– внереализационные доходы, формирующие Резервный фонд: платежи от поставщиков телекоммуникационных услуг, а также иных юридических лиц, арендующих площади под размещение рекламы на фасаде дома, сбор абонентской платы, пени по квартплате.

Ревизионной комиссией при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

Комиссия провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 год. В своей работе комиссия руководствовалась требованиями Устава ТСЖ «Ленинский 91» и «Положения об учетной политике ТСЖ «Ленинский 91» на 2020 г. (действительна в течении 3-х лет)

В 2021 году ТСЖ располагало следующими финансовыми средствами:

– Резервный фонд ТСЖ и Фонд капитального ремонта общего имущества на 01.01.2021г. составили 3 944,80 тыс. руб. и 3 803,54 тыс. руб. соответственно. Недобор по Жилищным услугам составил -114,69 тыс.руб.– начисленные взносы на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. составили 20 097,01 тыс. руб.

– доходы от коммерческой деятельности и пени составили – 1 387,32 тыс. руб.

За 2021 год ТСЖ произведено расходов по жилищно-коммунальным услугам – 18 329,40 тыс. руб., за счет коммерческой деятельности – 338,42 тыс. руб.

На конец 2021 года Резервный фонд составил 4 172,07 тыс. руб., Недобор по статьям жилищных услуг составили -206,70 тыс. руб., Фонд капитального ремонта составил 6 421,79 тыс. руб.

В ходе проверки установлено следующее:

1. В результате проверки не выявлено нарушений при расходовании денежных средств ТСЖ. Сомнительных или необоснованных платежей проверкой не установлено. Финансовые решения (в расходной части бюджета ТСЖ) принимались правлением ТСЖ коллегиально в рамках планирования с учетом сравнительного анализа цен на услуги, товары, материалы, имеющихся на рынке, при условии надлежащего качества услуг, товаров, материалов, что позволило оптимизировать (минимизировать) расходы и максимально эффективно использовать имеющиеся в распоряжении ТСЖ финансы. Ведение документооборота первичных бухгалтерских (финансовых) документов осуществляется в соответствии с требованиями нормативных документов: бухгалтерский учет производится в установленном законодательством порядке, вся документация аккуратно подшивается в отдельные папки, которые хранятся в надлежащем порядке. Нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета не установлено.

2. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ по состоянию на 01.01.2021 г. – 670 104,56 руб., по состоянию на 31.12.2021 г. – 864 963,05 руб.

За 2021 год на расчетный счет ТСЖ поступило 21 401 995,70 руб., в том числе платежи собственников – 20 100 047,99 руб., доходы от коммерческой деятельности 1 255 522,08 руб., возмещение расходов по больничным листам 46 425,63 руб.

Общая сумма расходов денежных средств в 2021 году составила 21 207 137,21 руб., из них:

- перечисление взносов в фонд капитального ремонта на спецсчет ТСЖ – 2 475 898,76 руб.;
- оплата поставщикам коммунальных услуг - 7 869 291,54 руб.;
- оплата поставщикам эксплуатационных услуг (ремонтные и др. работы) - 6 295 561,00 руб.;
- оплата за обслуживание расчетного счета – 40 513,14 руб.;
- налоги и взносы в бюджет от ФОТ – 1 520 437,18 руб.;
- оплата заработной платы сотрудникам – 2 900 300,70 руб.;
- перечислено в подотчет сотрудникам – 80 511,39 руб.;
- компенсировано сотрудникам использование л/транспорта в служебных целях - 16 800,00 руб.;
- перечислено по исполнительным листам сотрудников – 7 823,50 руб.

3. Расходы на жилищные услуги оказались больше доходов на сумму 734,62 тыс. руб. Недобор погашен из Резервного фонда.

На текущий ремонт в 2021 г. израсходованы средства в размере 1 982,82 тыс. руб., в т.ч. Целевые средства – 1 588,69 тыс.руб., средства Резервного фонда – 394,13 тыс.руб.

Подробный анализ финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ленинский 91» за 2021 год приведен в Приложении 1 к настоящему Акту.

4. Ревизионная комиссия проверила размеры тарифов, применяемых в 2021 году при начислении жильцам ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги в ТСЖ, а также изучила документы ТСЖ и другие нормативно-правовые акты, относящиеся к данному вопросу, и пришла к следующим выводам:

- размер платы за коммунальные услуги соответствовал тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга на 2021 год, а размер платы за содержание жилого помещения - тарифам, установленным решением общего собрания членов ТСЖ «Ленинский 91» от 30.12.2020 г.

- размер платы за жилое помещение в сумме 39,34 руб./кв.м. и средства Резервного фонда, формируемого, в том числе за счет передачи общего имущества во временное пользование, позволили обеспечить техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных сетей на должном уровне;

- все платежи от ТСЖ в пользу контрагентов, юридических и физических лиц носили строго целевой характер.

5. В результате проверки установлено, что со всеми обслуживающими дом организациями заключены договоры. В 2021 г. действовали 4 договора с ресурсоснабжающими организациями, 10 договоров с исполнителями услуг по «Управлению МКД», 16 договоров – по «Содержанию МКД», 1 договор – по «Прочим услугам», 3 договора – по «Текущему ремонту МКД». По всем договорам определен объем работ, имеются сметы. Выполнение работ подтверждено актами сдачи-приемки.

6. По данным бухгалтерского учета за 2021 год образована чистая прибыль от хозяйственной деятельности ТСЖ (от использования общего имущества МКД) в размере 1 048,91 тыс. руб., которая направлена в Резервный фонд.

7. Правление ТСЖ продолжило работу с должниками. В 2021 заключены соглашения о порядке погашения задолженности с собственниками на сумму 463,70 тыс.руб. Ежемесячно, с помощью функционала платформы по начислению квартплаты С-300 производился автоматический обзвон должников с информированием о наличии долга и необходимостью досудебного урегулирования вопроса оплаты. Общая сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 4 036,06 тыс. руб. из нее просроченная – 2 016,32 тыс. руб.

8. Правлением ТСЖ в 2021 г. выполнены запланированные мероприятия по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

9. В течение 2020-2021 годов превышение фактического расхода Коммунальных Ресурсов на СОИ над нормативным расходом Коммунальных ресурсов на СОИ составило 298 176,57 руб. (в т.ч. недобор ХВС СОИ – 43 919,71 руб., недобор ГВС СОИ – 116 090,99 руб., недобор Отведения сточных вод СОИ – 6 380,23 руб., недобор Теплопотерь ГВС – 131 469,47). Недобор по ХВС, ГВС, отведению сточных вод на СОИ может быть связан со сливом воды из трубопроводов (стояков) при их замене в рамках проведения капитального ремонта внутренней системы холодного водоснабжения, при аварийных ситуациях, а также с некорректной передачей показаний индивидуальных приборов учета (счетчиков ХВС и ГВС) жильцами. На протяжении 2021г. проводился ежеквартальный осмотр технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета (Пост. Прав-ва РФ № 354 от 06.05.2011г.)

10. В 2021 г. в соответствии с Положением об оплате труда работников ТСЖ, утвержденным общим собранием членов ТСЖ от 28.04.2014 г. формировался премиальный фонд из коммерческой деятельности в размере 15% от чистой прибыли от коммерческой деятельности. Распределение премиального фонда штатным работникам ТСЖ осуществлялось ежеквартально в процентах от оклада согласно Положению об оплате труда (п.2.5).

Заключение по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ленинский 91»

1. В 2021 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой доходов и расходов ТСЖ «Ленинский 91», утвержденными общим собранием собственников помещений в МКД и общим собранием членов ТСЖ «Ленинский 91» от 30.12.2020г. и Планом мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в МКД на 2021 год.

2. Проверкой ревизионной комиссии установлено отсутствие в 2021 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «Ленинский 91» не установлено. Решения по расходованию средств ТСЖ принимались коллегиальным исполнительным органом – Правлением ТСЖ.

3. Комиссия считает необходимым привести штатное расписание и Положение об оплате труда ТСЖ в соответствие с действующими нормативными документами в области управления, технической эксплуатации здания, а также региональной нормой МРОТ.

4. Комиссия рекомендует Правлению ТСЖ активизировать работу по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений.

Ревизионная комиссия констатирует: основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2021 году была выполнена. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Ленинский 91» за 2021 год следует признать удовлетворительной.

Члены ревизионной комиссии:

Коновалова О.А.

Геращенко Т.М.

Заговора И.С.

01.12.2022г.

**Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ "Ленинский 91" по Жилищным услугам и
Коммерческой деятельности**

за 2021 год.

Общая S жилых и нежилых помещений в МКД - 18 222 кв.м., в т.ч. S подвала 142,1 кв.м. (43-Н), используемая на СОИ.

S общ: 18262 тыс.руб.

№ п/п	ДОХОДЫ	ПЛАН 2021г	ФАКТ 2021г	Расхожде ния
1	Резерв по статьям взносов с 2020г.	0,00	223,06	223,06
2	Взносы населения на эксплуатационные услуги (содержание и текущий ремонт общего имущества, управление домом)	8 535,93	8476,44	-59,50
3	Взносы населения на обслуживание телевизионной антенны	248,40	253,71	5,31
4	Компенсация вывоза ТБО арендаторами	0,00	481,83	481,83
5	Доп.взнос на содержание придомовой территории НЕЖИЛЫХ помещений	57,02	57,02	0,00
6	Доходы от коммерческой деятельности	1 334,26	1387,32	53,06
6.1	Аренда 2 (двух) кв.м. общей площади в подвале 4 парадной под размещение компрессора магазина «ЦВЕТОПТТОРГ»	60,00	60,00	0,00
6.2	Установка оборудования Интернет – провайдером СкайНэт, NW-LINK (Домашний Интернет), АО «Эр-Телеком Холдинг»	114,00	114,00	0,00
6.3	ПАО "Мегафон": размещение оборудования радиодоступа (блок базовой станции на тех.этаже 1 пар. + 3 антенны)	325,42	325,42	0,00
6.4	ОАО «Теле2–Санкт-Петербург»: размещение оборудования базовой станции цифровой сотовой системы связи на тех.этаже, крыше 1 парадной	384,00	384,00	0,00
6.5	Рекламная вывеска магазина «ЦВЕТОПТТОРГ» 6 кв.м.	46,20	46,20	0,00
6.6	Рекламная вывеска магазина "Веста" (ООО "Термомакс", ООО "Италтех)	56,76	24,19	-32,57
6.7	Рекламная вывеска ООО "ЛИКСМЕД" (Лазерная косметология)	137,40	74,76	-62,64
6.8	Рекламная вывеска ООО "СТД "Петрович"	63,60	63,60	0,00
6.9	Рекламная вывеска ИП Северюхин В.Ю.	12,90	12,90	0,00
6.10	Рекламная вывеска ИП Кочарян Д.А.	57,12	18,00	-39,12
6.11	Рекламная вывеска ИП Рыжов А.Н.	12,00	12,00	0,00
6.12	Рекламная вывеска ИП Голуб Р.В.	27,60	0,00	-27,60
6.13	Рекламная вывеска ИП Александров В.С.	0,00	24,00	24,00
6.14	Рекламная вывеска ИП Сыропятова М.В.	0,00	27,00	27,00
6.15	Сбор абонентской платы	37,26	36,94	-0,32
6.16	Пени	0,00	164,32	164,32
	ВСЕГО доходов	10 175,62	10879,38	703,76

№ п/п	РАСХОДЫ	ПЛАН 2021г	ФАКТ 2021г	Расхожде ния
1	Управление многоквартирным домом	1450,15	1470,45	20,30
1.1	оплата труда председателя с отчислениями в страховые фонды ФОТ	718,70	660,32	-58,38
1.2	бухгалтерское обслуживание	504,00	519,00	15,00
1.3	программы для ПЭВМ и их сопровождение	101,80	41,41	-60,39
1.4	содержание оргтехники, сертификация эл. ключа, услуги телефонной связи, почты, канцелярские расходы, приобретение бланков, техн. литературы, консультационные услуги, размещение информации на ГИС ЖКХ, онлайн-касса	76,24	194,81	118,57
1.5	расходы на служебные разъезды	14,40	14,40	0,00
1.6	услуги банка	35,00	40,51	5,51
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	5712,44	5973,46	261,02

2.1	оплата труда электрика, сантехника, инженера с отчислениями в страховые фонды ФОТ	1 489,49	1441,29	-48,20
2.2	система ОДС	41,26	41,26	0,00
2.3	дератизация	15,78	29,78	14,00
2.4	техническое обслуживание ИТП, УУТЭ	272,60	231,60	-41,00
2.5	обучение ответственных за электро, тепло-, лифтовое хозяйство, охрана труда	9,60	3,19	-6,41
2.6	уборка лестничных клеток	456,40	459,88	3,48
2.7	вывоз твердых бытовых отходов	828,78	934,55	105,76
2.8	содержание системы освещения МОП	43,56	0,30	-43,26
2.9	содержание системы трубопроводов	33,56	40,60	7,04
2.10	система естественной вентиляции	43,08	33,48	-9,60
2.11	содержание аварийно-диспетчерской службы	1 332,05	1435,77	103,71
2.12	экспертизы	23,00	100,00	77,00
2.13	содержание и ремонт лифтов (техническое обслуживание, ремонт, ежегодное освидетельствование, страхование)	510,92	581,95	71,03
2.14	содержание придомовой территории	429,60	380,98	-48,62
2.15	содержание и ремонт ПЗУ+системы видеонаблюдения	110,37	172,56	62,20
2.16	содержание и ремонт АППЗ	67,39	68,27	0,88
2.17	эксплуатация коллективных приборов учета (перепрограммирование электросчетчиков, поверка манометров)	5,00	18,00	13,00
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	1 373,35	1982,82	609,47
4	Прочее	305,42	785,09	479,67
4.1	Обслуживание антенны	248,40	246,24	-2,16
4.2	Компенсация вывоза ТБО арендаторами	0,00	481,83	481,83
4.3	Доп. сбор на содержание придомовой территории для НЕЖИЛЫХ помещений	57,02	57,02	0,00
5	Использование средств коммерческой деятельности (аренда, размещение рекламы, оборудования, сбора абонентской платы, пени квартплаты)	336,61	338,42	1,81
5.1	Премияльный фонд - 15% от чистой прибыли с отчислениями в страховые фонды	260,58	258,39	-2,20
5.2	Бухгалтерское обслуживание КД	36,00	36,00	0,00
5.3	Единый налог при применении УСН	40,03	44,03	4,00
6	Резерв по статьям взносов с 2021 на следующий год	0,00	14,85	14,85
	ВСЕГО расходов	9177,97	10565,10	1387,13
	РАЗНИЦА между доходами и расходами ВСЕГО:	997,65	314,28	-683,37

в т.ч.:

Разница между доходами и расходами Эксплуатационных взносов: 0,00 -734,62
(погасить из РФ)

Разница между доходами и расходами Коммерческой деятельности: 997,65 1 048,91
(направить в РФ)

01.12.2022 год