

**АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ВОИН-МС»  
за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.

г. Мурино  
Всеволожский р-н  
Ленинградская обл.

«19» мая 2022г.

В соответствии с п.3.1 ст.150 ЖК РФ и ст.16.3 Устава ТСЖ «ВОИН-МС» (далее - ТСЖ) ревизионная комиссия в составе: Марковой Ольги Владимировны и Шашковой Ксении Сергеевны, провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 года.

**Цель ревизии** – осуществление контроля по финансовым операциям ТСЖ, их обоснованностью, наличием и движением имущества, и обязательствами, использованием материальных и трудовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и 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;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

Ревизионной комиссии для проведения проверки были представлены следующие документы: первичные бухгалтерские документы (выписки банка, кассовые отчеты, авансовые отчеты, кассовая книга, выписки по счетам 50, 51, 71, 70, 60, 62), договора со сторонними организациями, ведомости начисления заработной платы, отчетность в налоговую и фонды, смета доходов и расходов, протоколы общих собраний ТСЖ, собраний правления, учредительные документы.

**Общие сведения:**

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 собственников помещений в многоквартирном доме.

Руководство текущей и финансово-хозяйственной деятельностью в проверяемом периоде осуществлялось правлением ТСЖ и Председателем правления Басовой Еленой Владимировной

Члены правления избраны общим собранием, по форме заочного голосования в период с 27.06.2020г. по 26.07.2020г. протокол №2-20 от «04» августа 2020г. в составе:

1. Басова Елена Владимировна, кв. 206
2. Иванов Сергей Михайлович, кв. 84
3. Милушева Лариса Владимировна, кв. 230
4. Мусина Людмила Ильдусовна, кв. 197
5. Носов Игорь Александрович, кв.12
6. Шифрина Ирэна Александровна, кв. 60
7. Яшмолкин Александр Сергеевич, кв. 46

Протоколом №8/20 заседания правления ТСЖ «ВОИН-МС» от 11.08.2020г. Председателем правления избрана Басова Елена Владимировна.

Избранные члены правления исключены из состава правления ТСЖ «ВОИН-МС»:

1. Зубковская Наталья Васильевна (кв. 132) – по собственному желанию;
2. Ушаков Константин Владимирович (кв. 239) – в связи с не оформлением собственности.

За 2021 год период проведено 1 общее собрание членов ТСЖ, по форме очно-заочного голосования, 12 заседаний правления.

Смета доходов и расходов и тарифы на 2021 г. в утверждены и прописаны в протоколе общего собрания членов ТСЖ №3 от 18.06.2021г.

В 2021г. ТСЖ осуществляло свою деятельность по упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы».

### Движение денежных средств:

ТСЖ осуществляет финансовую деятельность по следующим счетам:

1. Расчетный счет № 407 03 810 6 55410000282 в ПАО «Сбербанк России» (р/с 1).
2. Специальный расчётный счет для формирования фонда накопительного капитального ремонта открыт в ПАО «Сбербанк России» за № 407 05 810 6 55410010746 (р/с 2).

### За 2021г. было следующее движение денежных средств (руб.):

№ р/с	Остаток на 01.01.2021г.	Поступило	Оплачено	Остаток на 01.01.2022г.
р/с (1)	213,51	14 364 183,07	13 518 853,90	845 542,68
р/с (2)	6 623 702,68	1 692 965,19	3 719 624,53	4 597 043,34
подотчет	0,00	39 544,84	39 544,84	0,00

### Движение денежных средств за 2021 г.:

#### Движение денежных средств по основному расчетному счету за 2021г.:

Остаток на р/сч №1 на 01.01.2021г.	213,51	рублей
Остаток на подотчете на 01.01.2021г.	0,00	рублей
- целевые поступления собственников без учета пени	6 156 649,52	рублей
- поступления пени от жильцов	163 460,02	рублей
- поступления от арендаторов	80 675,00	рублей
- возмещение от арендаторов за ресурсы	5 632,93	рублей
- возврат от поставщика	5 000,00	рублей
- поступила субсидия на АИТП	7 950 000,00	рублей
- кап.ремонт	2 765,60	рублей
<b>Всего поступлений:</b>	<b>14 364 183,07</b>	<b>рублей</b>
- израсходовано на содержание и ремонт	5 929 639,42	рублей
- израсходовано на оплату счетов ресурсоснабжающих организаций	386 191,99	рублей
- ошибочный платеж поставщику	5 000,00	рублей
- переведено на счет кап.ремонта	3 856,05	рублей
- возврат ошибочно поступивших на ЖКУ денежных средств	18 940,40	рублей
- оплачено поставщику из субсидии на АИТП	7 156 165,62	рублей
- уплата налога УСН, прочие платежи	19 060,42	рублей
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>13 518 853,90</b>	<b>рублей</b>
Остаток на р/сч на 01.01.2022г.	845 542,68	рублей
Остаток на подотчете на 01.01.2022г.	0,00	рублей

На расчетный счет №1 в 2021г. в числе прочих платежей поступили денежные средства – субсидия на проектирование, монтаж и пуско-наладку АИТП (автоматических индивидуальных тепловых пунктов).

**Взаиморасчеты по полученной субсидии на АИТП:**

- поступила субсидия на АИТП	7 950 000,00	рублей
- оплачено поставщику из субсидии на АИТП	7 156 165,62	рублей
<b>Остаток не израсходованных средств субсидии</b>	<b>793 834,38</b>	<b>рублей</b>
<b>Остаток на основном р/сч собственных средств ТСЖ</b>	<b>51 708,30</b>	<b>рублей</b>
<b>Всего остаток на основном р/сч №1 (собственные + субсидия)</b>	<b>845 542,68</b>	<b>рублей</b>

**Движение денежных средств по спец.счету "Накопительный капитальный ремонт" за 2021г.:**

<b>Остаток на р/сч на 01.01.2021г.</b>	<b>6 623 702,68</b>	<b>рублей</b>
- целевые поступления собственников	1 661 712,16	рублей
- проценты банка, начисленные на остаток	31 253,03	рублей
<b>Всего поступлений:</b>	<b>1 692 965,19</b>	<b>рублей</b>
- Оплачено за кап.ремонт ГВС	3 719 587,53	рублей
- комиссия банка	37,00	рублей
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>3 719 624,53</b>	<b>рублей</b>
<b>Остаток на р/сч на 01.01.2022г.</b>	<b>4 597 043,34</b>	<b>рублей</b>

В 2021г. была произведена замена лежаков и стояков ГВС. Заключен Договор №21/06-21СПб от 21.06.21г. с ИП Королева Е.В., оплачено за работы по кап.ремонту системы ГВС 3 719 624,53 руб. Оплата произведена в полном объеме в сумме меньшей, чем была указана в договоре в связи с изменением объема работ, акт выполненных работ имеется.

На специальном счете «Капитальный ремонт» накопления на 01.01.2022 г. составили 4 597 043,34 рублей.

**Под отчёт денежные средства переводились на банковские карточки сотрудникам ТСЖ «ВОИН-МС». Все расходы подтверждены авансовыми отчётами.**

По результатам работы ТСЖ «ВОИН-МС» определено, что просроченной задолженности перед поставщиками не имеется.

**Отчет по смете расходов и доходов р/с №1 Товарищества собственников жилья «ВОИН-МС»: Приложение №1 к акту ревизионной комиссии.**

Соответствующие суммы подтверждены выписками банков. Оплата услуг сторонних организаций осуществлялась путем перечисления денежных средств с р/с 1 на расчетные счета организаций согласно заключенным договорам и выставленным счетам.

Начисления за коммунальные услуги (ХВС, ГВС, водоотведение, тепловая энергия, электроэнергия, вывоз мусора) собственникам жилья производились в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области, производилось непосредственно ресурсоснабжающими организациями по прямым договорам.

Остальные тарифы на услуги утверждены решением общего собрания членов ТСЖ от 18.06.2021г.

Платежные документы для собственников жилья формируются в программе «1С: Предприятие 8.3» конфигурация «1С: Расчеты квартплаты и бухгалтерия ЖКХ» в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

Начислено за жилищно-коммунальные услуги за 2021г. – **6 329 547,86 руб.**

Начислено за накопительный капитальный ремонт за 2021г. – **1 792 987,58 руб.**

Задолженность собственников жилья за начисленные жилищно-коммунальные услуги (с учетом за должности предыдущих лет) на 01.01.2022г. составила 2 538 274,91 руб. (в 2020г.- 2 252 565,45 руб., в 2019г.- 2 761 096,07 руб., в 2018г.- 2 840 388,96 руб.).

Задолженность собственников жилья за начисленные услуги накопительного капитального ремонта (с учетом за должности предыдущих лет) на 01.01.2022г. составила 449 789,23 руб. (в 2020г.- 319 470,75 руб., в 2019г. - 302 575,57 руб., в 2018г.- 141 861,57 руб.).

Выплата заработной платы производилась на банковские карточки сотрудников ТСЖ, что приводит к экономии на комиссии банка за выдачу наличных денежных средств.

Отчеты о расходовании денежных средств представлены в полном объеме. Излишек и недостачи денежных средств не обнаружено.

#### Кассовые операции:

В 2021г. по кассе операции не производились.

Остаток в кассе денежных средств на 01.01.2022г. – 0,00 рублей.

#### Расчеты с подотчетными лицами:

Авансовые отчеты подотчетными лицами представлены в установленные сроки. Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались материалы для хозяйственных нужд, канцтовары, комплектующие для оргтехники, оплачивались почтовые расходы. Все необходимые документы прилагаются.

#### Расчеты с контрагентами:

С поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями договора заключены, акты выполненных работ представлены. Оплата поставщикам производилась своевременно, накопленной задолженности перед ресурсоснабжающими организациями не имеется.

По состоянию на 01.01.2022г. текущая задолженность перед поставщиками составила:

№	Наименование	Сумма, руб.
1	ТГК-1 – теплоэнергия, горячее водоснабжение	0,00
2	ПСК – эл.энергия	12 522,15
3	НВА – холодная вода, водоотведение	2 212,28
4	ИП Стежка Е.А. – обслуживание шлагбаума	11 500,00
	<b>Всего:</b>	<b>26 234,43</b>

Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями не просрочена, является текущей. На дату проведения ревизии вышеуказанная задолженность полностью погашена. ТСЖ полностью исполняет свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями.

Оплата поставщикам производилась в соответствии с заключенными с ними договорами, на основании решений правления ТСЖ, по выставленным счетам, акты выполненных работ - имеются.

Расшифровка по оплате поставщикам (обслуживание инженерного имущества, содержание и текущий ремонт имущества, вывоз мусора, обслуживание лифтов и т.п.) приведена в отчете по исполнению сметы доходов и расходов за 2021 г.

В 2021 г. были пролонгированы 5 договора с имеющимися арендаторами.

Доход от коммерческой деятельности за составил **80 675,00 руб.** и был направлен на уплату налога на УСН (5%), текущие расходы.

#### Расчеты по оплате труда и налоги с ФОТ:

Штатное расписание, утверждённое собранием, имеется. При проверке правильности начислений налогов на ФОТ (взносы в ПФР, отчисления в ФОМС, ФСС и страхование от НС и ПЗ) нарушений не выявлено. Отчетность в ПФР, ФСС и ИМНС сдавалась своевременно.

**Разное:**

По состоянию на 01.01.2022г. задолженность собственников жилья по оплате жилищно-коммунальных услуг и кап.ремонта составила:

за ЖКУ – 2021 г. - 2 538 274,91 рублей.  
2020 г. - 2 252 565,45 рублей.  
2019 г. - 2 761 096,07 рублей.  
2018 г. - 2 840 388,96 рублей.  
2017 г. - 2 647 133,64 рублей.  
2016 г. - 3 277 884,24 рублей.  
2015 г. - 3 720 219,96 рублей.

Кап.ремонт - 2021г. - 449 789,23 рублей.  
2020 г. - 319 470,75 рублей.  
2019 г. - 302 575,57 рублей.  
2018 г. - 141 861,57 рублей.  
2017 г. - 108 672,70 рублей.  
2016 г. - 201 806,61 рублей.  
2015 г. - 184 094,72 рублей.

Работу с должниками в 2021 г. вели работники ТСЖ «ВОИН-МС».

Задолженность некоторыми должниками погашена добровольно, некоторыми не в полном объеме. Увеличение задолженности по оплате ЖКУ и накопительного капитального ремонта в 2021г. произошло за счет появления новых должников и начисленных, и неоплаченных пени на старые долги.

В 2021г. велась работа по ремонту, техническому переоснащению и модернизации общедомового имущества, лифтов, благоустройству территории.

Улучшение технического состояния общедомового имущества приводит к увеличению его коммерческой привлекательности, экономии на общедомовых нуждах и повышению комфорта проживающих в доме жильцов.

**Заключение ревизионной комиссии:**

Бухгалтерский учет в ТСЖ велся автоматизированным способом в программе 1С.

Деятельность ТСЖ ведется в соответствии с Уставом и в интересах собственников жилья. Контроль имущества ТСЖ осуществляется в полном объеме.

В 2021 г. финансово-хозяйственные операции в ТСЖ «ВОИН-МС» осуществляло с соблюдением действующего законодательства РФ.

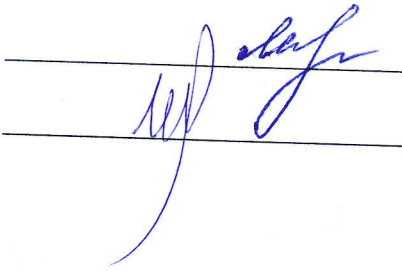
Замечания ревизионной комиссии от 12.04.2021 г. учтены. Работа с неплательщиками ведется, но требует более активных действий.

**Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.**

**Ревизоры считают:**

1. Необходимо усилить работу с должниками, в том числе через суд. Подавать иски в суд на собственников, задолженность которых составляет более 20 000 руб. Активно воздействовать на неплательщиков путем переговоров, обзвона, отправки уведомлений.
2. Необходимо продолжить техническое переоснащение и модернизацию общедомового имущества. В частности:
  - Продолжить герметизацию межпанельных швов, так как есть заявки жильцов;
  - Заменить оставшиеся лежаки канализации в подвале на пластиковые;
  - Произвести ремонт отмостки дома;
  - Произвести замену запорного оборудования на разводящей системе центрального отопления;
  - Продолжить благоустройство дома и прилегающей территории.

Члены ревизионной комиссии:

Two horizontal lines with handwritten signatures in blue ink. The signature on the top line is partially obscured by the signature on the bottom line.

Маркова О. В.

Шашкова К. С.

Муромова И.В. *[Signature]*  
Усманов К.В. *[Signature]*  
Носов А.А. *[Signature]*  
Генералов А.А. *[Signature]*  
Муромов И.И. *[Signature]*  
Шурпов И.А. *[Signature]*  
Басова С.В. *[Signature]*