

## ОТЧЕТ

о плановой проверке деятельности ТСЖ «Запад»

за 2021 год

г. Ростов-на-Дону

22.04.2022г.

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст. 150 ЖК РФ за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г., материалы проверки предназначены для членов ТСЖ «Запад» многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, д. 56/6. Проверка произведена Латуном Владимиром Владимировичем, собственником квартиры №65.

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. В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Горлов Владимир Витальевич. Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ осуществлялось Белашовым В.Т.

Члены правления, избранные общим собранием от 11.08.2021г.:

от 1-го подъезда: Кондратенко В.Н., Качура Л.М.;

от 2-го подъезда: Положий М.Н., Мамот М.Б.;

от 3-го подъезда: Дмитриева Е.В., Стаценко С.И.;

от 4-го подъезда: Калашников В.Н., Левшенко М.А.;

от 5-го подъезда: Дмитриева А.Д., Кочкин С.А.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- смета на 2021 год;
- отчет по исполнению сметы за 2021 год;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету;
- протоколы Общего собрания членов ТСЖ;
- протоколы заседания Правления ТСЖ;

- трудовые договоры, должностные инструкции, приказы ТСЖ;
- прочие необходимые документы.

Ревизия проводилась на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности. Источником информации для проведения проверки в ТСЖ является бухгалтерский учет. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в ТСЖ возложены на главного бухгалтера. Учет в ТСЖ организован в интересах членов ТСЖ, первичные документы в полном объеме учитываются, все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

Кассовые операции за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. – не проводились, так как все расчеты проводятся в ТСЖ безналичным путем.

Проверен счет 51 («Расчетный счет»), отчет о движении средств по расчетному счету 51. В результате выборочной проверки банковских выписок, подтверждающих движение денежных средств по расчетным счетам и их сопоставления с первичной документацией, нарушений не выявлено. Проведена выборочная проверка счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

За отчетный период на банковские расчетные счета ТСЖ поступили следующие суммы:

Наименование	2020г.	2021г.	+/-
Оплата за коммунальные услуги (поставщикам + техобслуживание)	12033387	12755059	+6%
Оплата арендаторов	155584	146399	-6%
Доход от размещения средств на депозитах	338872	43833,48	-87%
<b>ИТОГО</b>	<b>12527843</b>		

Доход от размещения денежных средств ТСЖ на вкладах снизился на 87% (почти на 300 тыс. за год) по причине перечисления полученных взносов на капитальный ремонт сразу на специальный счет, без промежуточного этапа хранения средств на депозите.

За отчетный период общая сумма расходов, произведенных через банки, составила:

Наименование	2020г.	2021г.	+/-
Оплата поставщикам коммунальных ресурсов	7882176	8764373	+11,2%
Средства на капремонт	1243364	1205575	-3%
Услуги банка по ведению счета	32642	34343	+5,2%
Услуги банка по приему платежей	111092	129508	+16,6%
Расходы на содержание дома	601760	417970	-30,5%
Заработная плата	1863525	2058900	+10,5%
Налоги/взносы на заработную плату	563200	621788	+10,4%
Налог на прибыль	31050	27728	-10,7%
<b>ИТОГО</b>	<b>12328809</b>	<b>13192955</b>	<b>+7%</b>



Задолженностей ТСЖ Запад по расчету с поставщиками и ресурсными снабжающими организациями не имеет. Общий размер задолженности собственников по оплате коммунальных услуг на 31.12.2021г. составил 1065516 рублей. Самая большая задолженность у кв. №137 и кв. №76, по ним ведется судебная и досудебная работа по взысканию долгов.

Годовой ФОТ с учетом резерва отпусков составил 2130000 руб., смета рассчитывалась исходя из штатного расписания.

Наименование	Ставка		Оклад		Доплата		Всего		+/-
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
Председатель	1	1	26800	30000	1000	1200	27800	31200	+12,2
Бухгалтер	1	1	25500	28000	700	800	26200	28800	+9,9
Уборщица 1 подъезд, подвал	0,4	0,4	11467	13750			4700	5500	+17
Уборщица 2-3 подъезд	0,75	0,75	11467	12000			8600	9000	+4,7
Уборщица 4-5 подъезд	0,75	0,75	11467	12000			8600	9000	+4,7
Слесарь-сантехник	1	1	15000	15200			15000	15200	+1,3
Ответственный за лифт/дисп.	0,25	0,25	12000	12000			3000	3000	0
Дворник-садовник	1	1	18400	18600			18400	18600	+1
Паспортист	0,25	0,25	12000	12000			3000	3000	0
Оператор-программист ГИС ЖКХ	0,5	0,5	15600	15400			7800	7700	-1,3
Консьерж-диспетчер	4	3	8400	12600			33600	37800	+12,5
<b>Итого</b>	<b>11,16</b>	<b>10,16</b>					<b>156700</b>	<b>168800</b>	<b>+7,7</b>

По факту за 2021г. по статье «Заработная плата» было потрачено 2058900 рублей, таким образом сложилась экономия в размере 71100 рублей, ФОТ выполнен на 96,7%. Кадровый документооборот был восстановлен, ведется удовлетворительно, имеющиеся недочеты были обсуждены в рабочем порядке.

Однако, ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на следующие моменты:

Согласно п. 12.2.13 Устава ТСЖ в компетенцию общего собрания членов ТСЖ входит «определение размера вознаграждения членов Правления ТСЖ и Председателя Правления ТСЖ». Также в Уставе ТСЖ есть п. 14.5.7, согласно которому в компетенцию Правления ТСЖ входит «определение размера вознаграждения Председателя Правления ТСЖ и штатных работников ТСЖ, утверждение штатного расписания работников ТСЖ». Таким образом, нет ясности о том, в чью же компетенцию входит определение суммы вознаграждения за работу Председателя ТСЖ.

Согласно п. 12.2.12 Устава ТСЖ в компетенцию общего собрания членов ТСЖ входит «принятие и изменение по представлению председателя правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их



труда». Предлагаю Правлению ТСЖ подготовить проект и вынести на общее собрание членов ТСЖ новое положение об оплате труда работников ТСЖ, уделив отдельное внимание порядку, периодичности и основаниям для премирования и материальной помощи работников. Премирование работников за выполнение дополнительных работ, расширение зоны обслуживания, замещение отсутствующих работников, за срочность и т.п. производить в рамках утвержденного сметой фонда оплаты труда и фонда председателя правления. Также желательно закрепить в данном положении размеры оказываемой материальной помощи работникам (например, в коэффициентах от окладов с градацией в зависимости от значимости события).

### **Заключение по результатам ревизии:**

1. Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ Запад от расходов, заложенных в смете на 2021 год не обнаружено. Установлено, что использование средств ТСЖ носит целевой характер. Учет доходов и расходов ведется в соответствии с порядком, предусмотренном для организаций применяющих УСНО (упрощенная система налогообложения – доходы минус расходы).
2. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Бухгалтерские и прочие документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде. Штрафы от надзорных органов на ТСЖ не налагались. Существенных изменений и нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено. По результатам внеплановой документарной проверки государственной жилищной инспекцией, проведенной 24.12.2021г., нарушений не было выявлено, предыдущее предписание от 15.09.2021г. было исполнено в полном объеме.

Вместе с тем комиссия считает необходимым отразить следующие недостатки работы Правления ТСЖ за проверяемый период, а именно:

1. Необходимо усилить работу в части взыскания задолженности по оплате коммунальных услуг.
2. Необходимо проводить с установленной периодичностью сверку показаний счетчиков на ГВС и ХВС с данными, подаваемыми жильцами, с целью недопущения существенных расхождений в показаниях и выявления неисправных приборов учета. Правление в марте 2022г. обсудило необходимость проведения данных сверок в следующем порядке: комиссия в составе представителя ИП Пушкарь Е.А. и двух членов Правления из соответствующего подъезда каждые 6 месяцев будут производить поквартирный обход, полученные сведения оформлять надлежащим образом

с целью ведения дальнейшей претензионной работы при получении расхождений в полученных данных/неоднократной невозможности попасть в квартиру/выявлении неисправных приборов учета.

3. Необходимо актуализировать Положение об оплате труда работников, в котором необходимо четко прописать порядок назначения доплат за замещение, совмещение должностей, за выполнение дополнительного объема работ, увеличение зоны обслуживания, выплаты премий и материальной помощи работникам. Не допускать выплаты премий вне утвержденного Положения.
4. Рассмотреть возможность проводить общие собрания собственников жилья не один, а два раза в год. В настоящее время утверждение сметы расходов на текущий год происходит фактически уже по прошествию половины утверждаемого периода (июнь/июль), что противоречит здравому смыслу и усложняет понимание того, что уже сделано, а что предстоит сделать. Также отчет о произведенных работах и расходах за прошедший год представляется возможным производить в первом квартале года, следующего за отчетным, не дожидаясь середины лета, когда большая часть жильцов уезжает в отпуск и/или на дачи.

В целом ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления в 2021 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

С уважением,



В.В. Латун