

ОТЧЕТ

о плановой проверке деятельности ТСЖ «Запад»

за 2022 год

г. Ростов-на-Дону

25.04.2023г.

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст. 150 ЖК РФ за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г., 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 исполняли:

- с 01.01.2022г. по 20.07.2022г. - Горлов Владимир Витальевич;
- с 21.07.2022г. по 31.12.2022г. – Лупейко Людмила Павловна.

Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ осуществлялось Белашовым Владимиром Тимофеевичем.

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 2022 год;
- отчет по исполнению сметы за 2022 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 01.01.2022г. по 31.12.2022г. – 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».

Также, по просьбе членов ТСЖ, были отдельно проверены выставленные счета на тепловую энергию (отопление и подогрев воды для ГВС) и их сравнение с теми суммами, которые были использованы для расчета индивидуальной платы за данные услуги. Полная выкладка по суммам за отопление в сезоне 2022-2023 будет подготовлена и предоставлена позднее, после того как выставят счет за апрель 2023 года. Но предварительная проверка показала полное соответствие между выставленными и уплаченными ТСЖ счетами как в 2022 году, так и в начале 2023 года.

Кроме того, хочу отметить положительную динамику в ведении учета товарно-материальных ценностей в ТСЖ, появились акты списания материальных запасов.

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

Наименование	2021г.	2022г.	+/-
Оплата за коммунальные услуги (поставщикам + техобслуживание)	12755059	12894139,67	+1,1%
Оплата арендаторов	146399	248245,81	+69,6%
Доход от размещения средств на депозитах	43833,48	119546,03	+272,7%
ИТОГО	12945291,48	13261931,51	+2,4%

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

Наименование	2021г.	2022г.	+/-
Оплата поставщикам коммунальных ресурсов	8764373	8370739	-4,5%
Перевод средства на спецсчет капремонта	1205575	1359566	+63,2%
Услуги банка по ведению счета	34343	35427	+3,2%
Услуги банка по приему платежей	129508	134338	+3,7%
Расходы на содержание дома	417970	938359	+224,5%
Заработная плата	2058900	1734600	-15,75%
Налоги/взносы на заработную плату	621788	523849	-15,75%
Налог на прибыль	27728	37987	+37%
ИТОГО	13192955	13134865	+7%

Задолженностей ТСЖ Запад по расчету с поставщиками и ресурсными снабжающими организациями не имеет.

Общий размер задолженности собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2023г. составил 1008716 руб.

Самые большие задолженности (ЖКУ + капремонт) на 25.04.2023г. у следующих квартир:

- 135 квартира – 51154 руб.
- 69 квартира – 46706 руб.
- 34 квартира – 46686 руб.
- 174 квартира – 43207 руб.

Остальные должники имеют менее 40 тыс. рублей долга. Также имеется судебная задолженность по кв. 137 за 2018-2019 гг.

По сравнению с общим размером задолженности собственников перед ТСЖ в 2021 году, когда она составляла 1065516 руб. на конец года, сумма долга уменьшилась на 56800 руб. Работа по взысканию задолженности ведётся, но не достаточно активная.

Годовой ФОТ с учетом резерва отпусков составил 1802400 руб., смета рассчитывалась исходя из штатного расписания.

Наименование	Ставка	Оклад	Доплата	Всего
Председатель	1	36000	1200	37200
Бухгалтер	1	30400	800	31200
Дворник	1	20200		20200
Уборщица 1-2 подъезд + подвал	0,5	23000		11500
Уборщица 3-4-5 подъезд	0,5	28800		14400
Оператор ГИС ЖКХ	0,5	16800		8400
Паспортист	0,25	13200		3300
Итого	4,75			126200

По факту за 2022г. по статье «Заработная плата» было потрачено 1734600 рублей, таким образом сложилась экономия в размере 67800 рублей, ФОТ выполнен на 96,2%. На оплату услуг подрядных организации по сантехническому обслуживанию дома (ИП Пушкарь, ИП Трунькин) было потрачено 253020 рублей.

В 2021 году на зарплату с услугами штатного сантехника ушло 2058900 рублей, что на 71280 рублей больше, чем было фактически потрачено в 2022 году.

Заключение по результатам ревизии:

1. Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ Запад от расходов, заложенных в смете на 2022 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.

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

1. Работа по проведению периодической сверки показаний счетчиков на ГВС и ХВС с данными подаваемыми жильцами в целях недопущения существенных расхождений в показаниях и выявления неисправных приборов учета не ведётся. Данная работа должна производиться совместно с ИП Трунькиным, который предоставляет услуги сантехнического обслуживания дома, согласно заключенному с ТСЖ договором. Сроки согласованные в данном договоре истекли, но работа не начата.
2. Согласно п. 12.1.2 Устава ежегодное общее собрание проводится не позднее 6 месяцев после окончания календарного года. Наше Правление проводит собрание в мае-июне и утверждает смету на текущий год в срок до 30 июня. Я проконсультировался в Жилинспекции г. Ростова-на-Дону, они подтвердили, что нарушения нормативных актов в этих сроках нет, но есть противоречие здравому смыслу и что подавляющее большинство ТСЖ города проводит ежегодное собрание и утверждение смет в январе-феврале месяце, когда еще жильцы не разъехались по дачам и в отпусках, пока есть возможность провести должным образом подготовительные работы к предстоящим ремонтам с момента утверждения сметы. Предлагаю Правлению придерживаться сроков, рекомендованных Жилинспекцией и проводить ежегодное общее собрание

раньше, в январе-феврале, тем более, что ведение бухгалтерского учета в ТСЖ организовано на хорошем уровне и подготовить материалы для отчета председателя в эти сроки не составит затруднений.

3. Правлению ТСЖ согласно п. 14.5.10 Устава необходимо определить сумму договоров, которые может заключать председатель ТСЖ без решения Правления. Также предлагаю рассмотреть вопрос о необходимости таких ограничений и для сумм закупок товарно-материальных ценностей за определенный период.
4. Работу по взысканию задолженности собственников по оплате коммунальных услуг необходимо активизировать, не забывая начислять пени неплательщикам.

В целом ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления в 2022 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

С уважением,



В.В. Латун