

## АКТ

### Проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Старица» ревизионной комиссией Товарищества за период с 01.01.2021 по 31.12.2021

21 октября 2022 г.

г.Ангарск

Членами ревизионной комиссии Невзоровой Татьяной Владимировной и Минаковой Натальей Иннокентьевной с 28.09.2022 по 20.10.2022 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Старица» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021. Члены ревизионной комиссии выбраны общим собранием собственников жилья ТСЖ «Старица» (протокол № 23 от 25 апреля 2021 года).

Проверка проводилась по следующим направлениям:

- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности;
- порядок ведения бухгалтерского учета в финансово-хозяйственной деятельности;
- подведение итогов работы ТСЖ за 2021 год.

ТСЖ «Старица» является добровольным объединением собственников жилья и создано на основании решения общего собрания (протокол №1 от июня 2011г.), которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, зарегистрированного в ЕГРЮЛ от 05.05.2010г.

ТСЖ «Старица» является некоммерческой организацией.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председатель Правления.

Ответственными за финансово хозяйственную деятельность за проверяемый период осуществляли:

- председатель правления Проскурин Павел Константинович
- бухгалтер Храброва Тамара Викторовна.

Ревизия осуществлялась путем: сверки квадратных метров жилья, на которые начисляется квартплата с реестрами собственников помещений в многоквартирных домах, входящих в ТСЖ «Старица» по состоянию на апрель 2022 г., проверки банковских документов, договоров, актов выполненных работ, авансовых отчетов, расчетов по квартплате, обязательных отчетов в налоговую инспекцию и фонды, выполнения сметы доходов и расходов за 2021 год.

#### **Проверкой правильности применения площадей, учитываемых при начислении ежемесячной квартплаты установлено:**

На 01.01.2021 г. в управлении ТСЖ «Старица» находилось 10 многоквартирных домов площадью 11614,1 кв м<sup>2</sup>, состоящих из 195 квартир.

1. Имеется расхождение фактических площадей обслуживания ТСЖ «Старица» с площадями, указанными в реестре собственников помещений по состоянию на 01.04.2022 г. на 57,8 м<sup>2</sup>  
- Фактическая площадь обслуживания -11614,1 м<sup>2</sup> (см. прил. 1 на 5 л.)

- Площадь, указанная в реестре – 11556,3 м2. В реестр по непонятным причинам не вошли 33,7 м2 по дому № 33 и 24 м2 по дому № 35. (см. прил. 2 на 11 л.)
  - В соответствии с реестром, в основном, все обслуживаемые площади находятся в частной собственности членов ТСЖ, за исключением 4 квартир в 28 доме (69,8 м2, 69,4 м2, 69,1м2, 69,0 м2) и 9 квартир в доме 34 АБ (35,1 м2, 45,1 м2, 61,2 м2, 61,0 м2, 35,3 м2, 33.5 м2, 35,1 м2, 35,0м2, 61,4м2)
  - начисление квартплаты в 4-х квартирах государственной собственности дома 28 производится в соответствии с договорами и в 1 –й квартире государственной собственности дома 34 в соответствии с контрактом.
2. Для начисления ежемесячной квартплаты в 2021 году бухгалтером принята площадь обслуживания 11613,6 м2. Расхождение с фактической площадью незначительное -0,5 м2.
  3. На официальном сайте ТСЖ «Старица» указана площадь обслуживаемого жилья, не соответствующая ни фактическим площадям, ни площадям по реестру собственников жилья.
- Рекомендовано: Внести соответствующие изменения обслуживаемых площадей на сайте ТСЖ «Старица».**

#### **Анализ выполнения сметы доходов и расходов ТСЖ «Старица» за 2021 г.**

##### **Анализ доходов по смете за 2021 год**

1. В соответствии с протоколом №23 от 25 апреля 2021 г. общим собранием собственников жилья в смету доходов и расходов, утвержденную общим собранием собственников жилья ТСЖ (протокол №14 от 07 апреля 2019) в статью «Общехозяйственные расходы» внесены дополнительные расходы, необходимые на вывоз снега с территории ТСЖ. В связи с чем составная часть тарифа, начисляемая на одну квартиру, с 01 мая 2021 увеличена на 50 руб./квартира в месяц и в общем составила 200 руб./ квартира в месяц. Тариф за ремонт и содержание жилья, составляющий 12,00 руб. /м2 в месяц, оставлен без изменения.
  2. С учетом внесенных изменений тарифа общая сумма начислений оплаты за жилье за 2021 год должна составить **2 101 358,4** руб. (2101,4 т.р.), а именно:
    - 1 672 358,4 руб ( 12 руб./м2 x 11613,6 м2 x 12 мес)
    - 117 000 руб. (150 руб/квартира.x195 квартир x4 месяца)
    - 312 000 руб. (200 руб./квартира x 195 квартир x 8 месяцев)В отчете 22-ЖКХ за 2021 год по строке 04 указана общая сумма доходов 2057,1 т. руб., а также в отчете о выполнении сметы за 2021 год указана сумма начисления на квартплату 2057143,23 руб (2057,1 т.р), что ниже расчетной на 44,3 т.руб. По строке 67 формы 22-ЖКХ начисление населению плата за жилое помещение указана сумма 2008,6 т.руб., что ниже расчетной на 92,8 т.р. Т.е. во всех документах наблюдаются расхождения сумм начисления за квартирную плату в 2021 году.
- Учитывая тот факт, что ТСЖ не имеет других доходов, кроме начисленной квартплаты, считаю, что показатели по строке 04 и 67 формы 22-ЖКХ должны иметь одинаковое значение и соответствовать **расчетной** сумме начислений оплаты за жилье.
- Выборочной проверкой индивидуальных начислений ежемесячной квартирной платы нарушений не установлено.

##### **Постатейный анализ выполнения расходов за 2021 год в сравнении с плановыми показателями (см. прил. 3)**

1. По статье 2.1 сметы «Работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества» (электрик, сантехник) экономия составила 71,9 т.р. В связи с чем следует в смете

- будущего периода произвести корректировку затрат по этой статье в связи с исключением из штатного расписания электрика.
2. По статье 2.2 «Уборка придомовой территории» экономия составила 35,1 т.р. Следует скорректировать в смете будущего периода с учетом изменений в штатном расписании содержания дворника.
  3. По статье 2.3 «Заработная плата ИТР, налоги, отчисления, ПФР» экономия составила 41,5 т.р. Так же в расчётах будущих периодов требуется корректировка.
  4. По статье 2.4 «Работы по ремонту общего имущества и аварийно-восстановительные работы» экономия составила 87,8 т.р. По данной статье отсутствуют планы по текущему ремонту и хотя бы примерные сметы затрат на них.
  5. По статье 2.5 «Общехозяйственные расходы», которая была увеличена с 1 мая 2021 года на 50 руб./квартира из-за увеличения расходов на вывоз снега с территории ТСЖ, экономия составила 132 т.р., т.к. в 2021 году снег с территории ТСЖ автотранспортом не вывозился.
  6. По статье 2.6 «Программное обеспечение, обслуживание сайта ГИС ЖКХ, ежегодная аттестация специалистов, выписка обучающей литературы» экономия составила 46,3 т.р.
  7. По статье 2.7 «Расходные материалы, инвентарь, инструмент» перерасход составил 164,6 т.р. Из чего следует, что необходимо провести анализ фактических потребностей на эту статью расходов при планировании сметы затрат на будущий период.
  8. По статье 2.8 «Оплата электроэнергии на ОДН (уличное освещение, подкачивающие насосы в тепловых узлах)» перерасход составил 153,6 т.р. Выводы о перерасходе затрат на электроэнергию на ОДН приведены ниже в постатейном анализе фактических затрат за 2021 год.
  9. По статье 2.9 «Услуги юриста» экономия составила 23,4 т.р. В целях снижения задолженностей по квартплате Рекомендовано привлекать сторонних юристов для подачи заявления в суд на должников.
  10. По статье 2.10 «Услуги банка» перерасход составил 32,8 т.р. В смете будущих периодов произвести корректировку с учетом фактических затрат. Провести мониторинг банковских тарифов и выбрать более экономичный и подходящий тариф банка.
  11. По статье 2.11 «Канцелярские расходы» экономия составила 5,4 т.р.

Итого по скорректированной смете доходов и расходов за 2021 год доходы должны составить 2101,4 т.р., а фактические расходы, указанные в смете за 2021 год - 2009,0 т.р. Экономия составила 92,4 т.р.

В целом, из анализа сметы доходов и расходов за 2021 год **РЕКОМЕНДОВАНО:**

- ежегодно корректировать плановые статьи расходов с учетом анализа фактических расходов за прошедший период, изменений в штатном расписании, планов на проведение текущих ремонтов и других предстоящих расходов. При сохранении действующего тарифа суммы экономии по одним статьям затрат переносить на увеличение других статей затрат, направленных на увеличение расходов на текущий ремонт, на благоустройство территории ТСЖ.
- в целях активизации участия в жизни ТСЖ, обсудить на общем собрании и предусмотреть определенную сумму затрат, которая будет направлена на поощрение особо активных членов правления или собственников жилья, вложивших свой вклад в улучшение работы ТСЖ.

#### **Анализ фактических расходов ТСЖ за 2021 год**

Общая сумма расходов

- 1154,2 т.р. - заработная плата всех работников ТСЖ с начислениями в Пенсионный фонд России Фонд социального страхования
- 55,7 т.р. - услуги банка по приему платежей и обслуживанию расчетного счета

- 11,7 т.р. – услуги спецтехники
- 36,0 т.р. – приобретение материалов для ремонта кровли
- 225,2 т.р. – приобретены насосы , 5 циркулярных и 1 фекалийный
- 17,5 т.р. - плиты для площадок для сбора мусора
- 16,00 т.р. - предоставление интернет-площадки и размещение информации в ГИС ЖКХ
- 12,1 т.р. – приобретение лазерного МФУ
- 22,0 т.р. – асфальтирование проездов
- 11,5 т.р. – обучение слесаря-сантехника, председателя ТСЖ
- 4,1 т.р. - спецодежда дворнику
- 24,8 т.р. – инструмент дворнику
- 5,8 т.р. - покупка триммера. Подтверждено документально бухгалтерской отчетностью.
- 4,1 т.р. – приобретение термодетектора
- 18,9 т.р. – изготовление 4 информационных стендов
- 5,1 т.р. – проведение праздников. Подтверждено документально бухгалтерской отчетностью.
- 3,6 т.р. – канцелярские расходы
- 8,1 т.р. - электронная отчетность
- 12,0 т.р. – услуги охраны теплового узла
- 19,6 т.р. – установка прожекторов на домах №28,34,35
- 223,8 т.р. – электроэнергия на общедомовые нужды. Следует обратить внимание на то, что оплата за электроэнергию за общедомовые нужды из средств ТСЖ за 2021 год превышает плановую (70,2 т.р) в 3 раза, или на сумму 153,6 т.р., которые могли бы пойти на выполнение других необходимых ТСЖ работ. Учитывая тариф на электроэнергию в 2021 году 1,17 за 1 кВт час, ТСЖ фактически оплачено на ОДН за 2021 год 191310 кВт часов . Такой расход электроэнергии на ОДН не может быть оправдан расходами электроэнергии на уличное освещение (6 прожекторов), на освещение двух подъездов дома 34 и на подкачивающие насосы в тепловых узлах. Следовательно, ТСЖ платит за неучтенные расходы электроэнергии по всему ТСЖ, включая индивидуальные расходы жильцов, несвоевременно и недостоверно подающих показания счетчиков.

<b>Денежные средства 2021г.</b>			
Сальдо на 01.01.2021г.	107,368.83		
<b>месяц</b>	<b>Поступление</b>	<b>Расход</b>	
январь	184,618.24	100,603.59	
февраль	170,983.30	199,431.96	
март	196,178.40	142,091.33	
апрель	163,275.11	254,895.30	
май	173,221.66	51,624.63	
июнь	176,802.88	201,364.10	
июль	145,995.38	139,984.98	
август	163,430.42	79,412.21	
сентябрь	189,572.26	180,206.23	
октябрь	168,444.67	143,652.37	
ноябрь	198,218.62	232,084.47	
декабрь	212,673.10	229,917.22	
Итого	2,143,414.04	1,955,268.39	
Сальдо на 01.01.2022г.	295,514.48		

Проведена проверка выполнения запланированных работ, принятых в работу ТСЖ на 2021 год в соответствии с протоколом общего собрания собственников №23 от 25 апреля 2021 года решением собрания.

<b>В план на 2021 год приняты следующие работы:</b>		
1	Озеленение территории, высадка деревьев и кустарников	выполнено частично
2	Установка 4 информационных стендов	выполнено
3	Установка урн в количестве 6 штук	не выполнено
4	Ремонт и установка почтовых ящиков	не выполнено
5	Изготовление бетонной подушки под контейнеры ТБО	выполнено
<b>По предложению собственников жилья:</b>		
1	- Установка контейнера по вывозу пластика	выполнено
2	Организовать ливневки	не выполнено
3	Оборудовать выходы из ТСЖ через калитки нормальным спуском	не выполнено
4	Обслужить и отремонтировать водостоки	не выполнено
5	Предписание за нарушение, повторное нарушение заявление участковому	
6	Обращение в администрацию города по решению проблемы асфальтирования дороги Индустриальный переулок вдоль территории ТСЖ	

Кроме того, в годовом отчете о деятельности правления ТСЖ «Старица» за 2021 год необоснованно указаны работы по ремонту слуховых окон и торцов с металлическим профилем домов № 28,30,31,32,35. Данные работы по указанным домам были проведены в 2020 году, о чем свидетельствует отчет о деятельности ТСЖ «Старица за 2020 год.

#### **Анализ ведение бухгалтерского учёта ТСЖ за 2021 год**

- Учёт ведётся в соответствии с Правилами Бухгалтерского Учёта

- Денежные операции проводятся через банковский счёт

#### **Рекомендации к оформлению документов:**

- Акты выполненных работ должны иметь нумерацию, дату, подписи исполнителя и заказчика, подписи исполнительного совета ТСЖ, полную расшифровку по выполненным работам и использованным материалам, с прикреплением подтверждающих документов (чеки, накладные)

- в счетах на оплату необходимо прописывать для чего приобретаются материалы, услуги с описанием работ и номеров домов или улиц, для которых приобретаются материалы/услуги

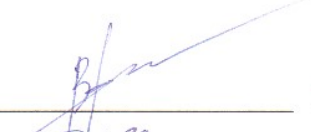
- своевременно получать бухгалтерские документы от поставщиков товаров и услуг


- минимизировать расходы наличными денежными средствами (авансовыми отчётами), производить оплаты безналичными средствами.

**Выводы:** Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу:

1. Признать Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Старица за проверяемый период с 01.01.2021 по 31.12.2021 удовлетворительной.
2. Председателю правления, бухгалтеру и правлению ТСЖ «Старица» учесть в своей работе замечания и рекомендации, указанные в настоящем акте.
3. За месяц перед проведением ежегодного собрания собственников жилья председателю ТСЖ самостоятельно инициировать проведение проверки ревизионной комиссией деятельности ТСЖ за отчетный период.
4. Для ознакомления собственников жилья настоящий Акт проверки опубликовать на сайте, а также в официальном чате ТСЖ «Старица».
5. Для большей информированности собственников жилья на сайте ТСЖ «Старица», а также на информационных стендах и официальном чате ТСЖ регулярно размещать всю информацию о деятельности ТСЖ (Годовые отчеты о деятельности ТСЖ, протоколы общих собраний, а также протоколы заседания членов правления и др.) На информационных стендах разместить электронный адрес сайта ТСЖ «Старица».

Члены ревизионной комиссии:

  
\_\_\_\_\_ Т.В. Невзорова

  
\_\_\_\_\_ Н.И. Минакова

С актом проверки ознакомлены:

Председатель правления ТСЖ «Старица» \_\_\_\_\_ П.К. Проскурин

Бухгалтер \_\_\_\_\_  Т.В. Храброва

Акт составлен в 2 экземплярах: 1 экз. у председателя ТСЖ «Старица», 2-й экз. в ревизионной комиссии ТСЖ «Старица».