

**Отчет ревизионной комиссии**  
**о финансовой деятельности ТСЖ «ОНЕГА» многоквартирного жилого дома по адресу: г. СПб, ул.**  
**Маршала Говорова дом 14 за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.**

г. Санкт-Петербург

«10» марта 2022 г.

Избранная в 2020 году общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1 от 07.04.2020г.) ревизионная комиссия в составе: Куликовой И.В., Савиной Л.И., начала свою работу 05.02.2022г. в соответствии с пунктом 1 статьи 150 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 16.3. Устава ТСЖ «ОНЕГА». Председателем ревизионной комиссии избрана Куликова И.В.

**Общие положения.**

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 исполняла Морозова Е.В. (протокол № 1 от 07.04.2020г.). Члены правления: Балдин М.П., Яковлев Ю.А., Семочкин А.В.

Ведение бухгалтерского учёта в 2021 году исполняет Валуева С.Ю.

**Проверялись следующие аспекты деятельности:**

1. Соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений в доме, обслуживаемом ТСЖ, тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ на 2021год.
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2021год.
3. Правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ .
4. Первичные документы, их соответствие отражению в учете.
5. Выдача наличных денежных средств, счет 50 «Касса», счет 51 «расчетный счет».
6. Кадровую документацию.
7. Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ «ОНЕГА» .
8. Счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами».
9. Хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность).
10. Наличие/отсутствие кредитных обязательств.
11. Фонд капитальный ремонт.
12. Прочее.

На основании предоставленных документов, ревизионная комиссия провела проверку финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ «ОНЕГА» и установила:

1. Всего за этот период проведено 18 заседаний правления.
2. На заседаниях правления рассматривались следующие основные вопросы:
  - Подготовка документации для работы ревизионной комиссии.
  - Подготовка к проведению общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА».
  - Частичная замена дефектов кровли МКД 14.
  - Работа юриста январь, февраль 2021г.
  - Уборка снега и частичная покраска фасадов (граффити, надписи).
  - Частичная замена аварийных участков водосточных труб.
  - Ежегодная поверка манометров в элеваторных узлах в количестве 32 шт.
  - Замена деревянных окон на пластиковые в количестве 16 шт.
  - Ремонт регулятора в ТЦ-2 МКД 14.
  - Работа юриста период апрель-май 2021г.
  - Мойка и дезинфекция внутренней части ствола мусоропровода, мусоросборников, мусорных контейнеров, стен на первых этажах в 4-х парадных.
  - Размещение информации о ТСЖ «ОНЕГА» на интернет ресурсах.

- Дополнительная уборка, вывоз мусора после замены 16 окон.
- Техническое освидетельствование лифтов.
- Дополнительная уборка (дезинфекция) лестниц, крышек мусоропроводов, лифтов, подвала, придомовой территории.
- Замена аварийного блока и ограничителя скорости лифта в 1-ой парадной МКД 14.
- Покос травы.
- Дезинфекция от клопов, блох в парадных, подвале и чердаке МКД 14.
- Замена аварийных стояков ХВС, ГВС квартиры № 4-53 до разлива в подвале МКД 14.
- Повторная дезинфекция от клопов, блох в парадных, подвале и чердаке МКД 14.
- Помывка окон 4-х парадных, дезинфекция оконных рам, стен, лифтов, почтовых ящиков, входных дверей, крышек мусоросборников, дверей мусоросборников, полив насаждений, уборка придомовой территории.
- Замена чугунного стакана в элеваторных узлах в ТЦ-1 и ТЦ-2 расположенные в МКД 14.
- Замена входных задвижек в ТЦ-1 и ТЦ-2 расположенные в МКД 14.
- Замена вышедшего из строя электродвигателя лебёдки и полумуфты моторной лифта в 1-ой парадной МКД 14.
- Работа юриста период июнь-июль 2021г.
- Покос травы.
- Частичный ремонт аварийных участков кровли МКД 14, промазывание швов, ремонт примыканий, замена участков кровельного покрытия.
- Замена аварийных участков трубопровод отопления, горячего водоснабжения в нежилом помещении 18-Н (подвал).
- Проверка давления в ТЦ-1 и ТЦ-2 расположенных в МКД 14.
- Чистка и видеоскопирование вентиляционных каналов, диагностика воздухообмена в квартирах в МКД 14.
- Работа юриста период август-сентябрь 2021.
- Уборка и вывоз листвы с придомовой территории МКД 14.
- Частичная замена изоляции в ИТП здания.
- Электромонтажные работы в 4-х парадных МКД 14.
- Частичный ремонт ливневой канализации в 4-й парадной МКД 14.
- Уборка снега на придомовой территории МКД 14.
- Дезинфекция чердаков, подвалов, 4-х парадных, 4-х мусоросборников от тараканов (профилактика), крыс, мышей.
- Монтаж и ввод в эксплуатацию регулятора температуры в ТП-2 расположенном в МКД 14.
- Расторжение договора с ООО «МАКСИМУМ».
- Работа юриста октябрь-декабрь 2021г.

Таблица 1 Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2021г.

Таблица 2 Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2021г.

3. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСЖ. Все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

4. Нарушений в бухгалтерском и налоговом учете в ТСЖ не выявлено. Годовой отчет (баланс) предъявлен в МИФНС №19 по СПб, оформлен достоверно и в соответствии с законодательством.

5. Проверены счета 50 и 51 («Касса» и «Расчетный счет»), выписки банка по обоим расчетным счетам. Кассовые документы оформляются в полном соответствии с «Положением о ведении кассовых операций». Замечаний по ведению указанных документов и счетов нет.

1. Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2021 году

Назначение целевых средств	Сметный доход	Фактический доход
1. Остаток на расчетном счету 01.01.2021г.		39768,58
2.Целевые поступления от собственников квартир квартиросъемщиков, собственников нежилых помещений.	13066873,26	14026277,66
4.Арендаторы	1337892	1678469,02
<b>ИТОГО:</b>	<b>14404765,26</b>	<b>15744515,26</b>

2. Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2021 году.

Назначение целевых средств	Сметный расход	Фактический расход
1. Содержание общего имущества	2193423,12	2064518,59
1.1. Вывоз мусора		454285,2
1.2. Обслуживание пожар.сигнал.		55250
1.3. Содержание общего имущества		787612,91
1.4. обслуж. элеваторов и узлов учета ГВС,ХВС,МОП		299264,2
1.5. уборка лест. Клеток		358257,48
1.6. Мойка мусоропровода		25880
1.7. Дезинфекция		49258,8
1.8. сист. ОДС		34710
3. Обслуживание лифтов	213950,52	257281,26
4. Сан.содержание прид.терр.	700980	460277,24
5. Очистка мусоропровода	201862,92	212178,14
6.Текущий ремонт	994582,26	975360
7.Радиоточка	233700	180056
8.Обслуживание газового оборудования	107579,64	112112,49
9.Домофон	64064,28	52000
10.Управление многоквартирным домом	2293554	2712636,77
10.1.Банковские услуги (обсл.р/с)		53799,37
10.2. Заработная плата		2311623,02
10.3. Канцелярские и почтовые расходы		68585,88
10.4. Налог на прибыль		106676,50
10.5. Телефон в правлении		6535
10.6. Услуги ВЦ		96102,00
10.7.Ввод информации на интернет ресурсы		19065,00
10.8. Обслуж. орг. техники		26600,00
10.9. Аренда ККТ , установка ККТ		18000,00
10.10. Электронная отчетность		5650,00
11.Отопление, ГВС	4542498,25	5848826,79
12. ХВС	488895,9	571284,54
13. Водоотведение	787681,28	890911,44
14. Резервный фонд	568050	525760,8
15. Услуги по приему платежей	272307,21	202524,01
16. Телевидение	241920	222090,2
17. Освещение МОП	180000	113869,25
18. Юридические услуги	120000	12000
19.Осведетел. Лифтов, страховка	15713,88	14000
20. Обсл. Счета Кап. Ремонт	26880	26880
21. Видеонаблюдение	157122	0
22. Госпошлина, пени		71646,71
<b>ИТОГО:</b>	<b>14404765,26</b>	<b>15526214,23</b>

Остаток на расчетном счете 31.12.2021г. составляет 218301 руб. 34 коп.

Остаток на расчетном счете кап.ремонт 31.12.2021г. составляет 6961405 руб. 78 коп.

#### 6. Кадровое делопроизводство.

В ТСЖ «ОНЕГА» за ведение кадровой документации отвечает председатель правления Морозова Е.В.

Все кадровые приказы распечатаны, подшиты в регистраторы, в необходимых случаях к приказам прикреплены дополнительные документы: заявления о приеме на работу и увольнении, заявления о предоставлении отпуска. Составлен график отпусков, подписанный работниками, получающими вознаграждение от ТСЖ. Все кадровые документы, трудовые книжки хранятся в защищенном месте, предотвращающем их хищение и порчу.

При проверке кадровой документации были представлены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ, приказы по кадрам, должностные инструкции сотрудников ТСЖ, штатное расписание. Нарушений не выявлено.

#### 7. Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ «ОНЕГА»

Проверены приказы о приеме и увольнении работников, как постоянных, так и совместителей; штатное расписание, таблицы учета рабочего времени; ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 71 «Расчеты по оплате труда». Нарушений не выявлено.

#### 8. Проведена проверка счетов 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», полный анализ счета 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами», счета 87 «Целевое финансирование», счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны.

При анализе счета 76 была проверена дебиторская и кредиторская задолженность, проверены исчисления по квартирам дома, а также показания общедомовых узлов учета горячей и холодной воды, водоотведения и отопления.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

#### АНАЛИЗ счета 87 «Целевое финансирование»

Проведен анализ счета 87, а также его субсчетов: содержание общего имущества, обслуживание лифтов, сан. содержание придомовой территории, очистка мусоропроводов, текущий ремонт, радиоточка, обслуживание газовых сетей, обслуживание домофона, управление многоквартирным домом, отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, резервный фонд, услуги по приему платежей, телетрансляции, освещения МОП, показания общедомовых приборов учета, услуги юриста.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

#### АНАЛИЗ счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»

Проведен подробный анализ счета 71 «расчеты с подотчетными лицами»

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, приобретались: канцтовары, расходные материалы и материалы для хозяйственных нужд и выполнения работ по текущему ремонту, содержанию общего имущества. В ходе проверки не выявлено нецелевого использования подотчетных средств уполномоченными лицами. Все необходимые документы приложены к авансовым отчетам и проведены. Расчеты с подотчетными лицами ведутся в соответствии с законодательством. Необходимый контроль за движением денежных средств обеспечен. Замечаний по ведению счетов 10,71, 76 нет.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

#### 9. Хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность)

В ходе проверки (в т.ч. по счету 60) проверен реестр контрагентов ТСЖ (все действовавшие и утратившие силу в 2021 году договора), проведена сверка указанных в договорах обязательств и оплат/поступлений на расчетный счет ТСЖ.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

Расход по статье текущий ремонт, содержание общего имущества:

- Замена деревянных окон на пластиковые в количестве 16 шт – 258000 руб.00коп.
- Гидропневматическая промывка трубопроводов ХВС, ГВС, отопление в подвальных помещениях – 150000 руб. 00 коп.
- Замена аварийных стояков ХВС, ГВС квартиры № 4-53 до розлива в подвале МКД 14 – 140000 руб. 00коп.
- Замена дефлекторов на кровле здания – 117080 руб. 00 коп.
- Замена частей водопроводных труб здания -137670 руб. 00 коп.
- Ремонт протекания кровли, монтаж отливов на примыкании кровли- 172610 руб. 00 коп.

Расходы по статье резервный (аварийный) фонд:

- Замена аварийных участков трубопровод отопления, горячего водоснабжения в нежилом помещении 18-Н (подвал) – 108756 руб. 00 коп.
- Сопровождение исполнения решений Дело № 2-211/2019, № 2-199/2018, № 2-2179/2019, долги по ЖКХ. – 240000 руб. 00 коп.
- Замена электродвигателя лебёдки и полумуфты моторной лифта 1-я парадная- 117004 руб. 80 коп.

Суммы оплат соответствуют договорным, данным приборов учета и (или) прочим оправдательным документам от поставщиков.

Коммерческая деятельность ТСЖ ведется в соответствии с законодательством, средства поступают на расчетный счет.

Проверено фактическое выполнение работ, оплаченных из средств ТСЖ «ОНЕГА».

10. Наличие/отсутствие кредитных обязательств.

Кредитов в 2021г ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет.

11. Фонд «капитальный ремонт».

Проведено общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме Протокол № 2 от 28.04.2014г. – принято решение: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете. Выбрать владельцем специального счета Товарищество собственников жилья «ОНЕГА», осуществляющее управление многоквартирным домом. Выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России». Специальный счет открыт, начисление и поступления производятся с ноября 2014г.

Начислено в 2014, 2015, 2016г., 2017, 2018г, 2019г, 2020г, 2021г.- – 7480520 руб. 66 коп.

Поступило в 2014, 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г, 2020г, 2021г. - 6961405 руб. 78 коп. + 81010.49 % банка.

Задолженность за 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г, 2020г, 2021г. – 600125 руб. 37 коп.

12. Прочее.

12.1. Земельный участок, переданный Администрацией Санкт-Петербурга безвозмездно собственникам дома, входит в состав ТСЖ. Нарушений при учете забалансового имущества ТСЖ не выявлено, все необходимые документы, в том числе кадастровые планы хранятся в соответствии с положениями законодательства.

12.2. Недвижимого имущества на балансе ТСЖ нет.

12.3. Имущество ТСЖ: компьютер 2 шт., монитор, а также камеры и сервер видеонаблюдения, многофункциональное устройство 1 шт., телефон, стремянка, обогреватель (1шт.)

12.4. Задолженность перед поставщиками услуг за 2021г. , а именно ООО «ТГК-1» 2 271 501 руб. 56 коп.

12.5. Задолженность по коммунальным услугам за жилые и нежилые помещения составляет –2 523 361 руб. 00 коп.

**Задолженность перед монополистом, поставщиками услуг соответствует задолженности за потребленные коммунальные услуги собственниками жилых и нежилых помещений.**

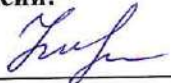
**Выводы:**

Фактические расходы товарищества в 2021 году осуществлены в пределах полученных доходов. Долговых обязательств и кредитов нет.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде (2021 финансового года) удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 6 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии:

Куликова И.В. 

Члены комиссии:

Савина Л.И. 