

**Отчет ревизионной
комиссии о
финансово-хозяйственной
деятельности
ТСН (ТСЖ) «Современник»
за 2021 год**

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Общая информация
2. Сведения о работе ревизионной комиссии ТСЖ
3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности
- 3.1 Отчет о движении денежных средств за 2021 год
- 3.1.1 Расшифровка поступления денежных средств за 2021 год
- 3.1.2 Расшифровка статей расходования денежных средств за 2021 год
- 3.2 Отчет об обязательных начислениях собственникам за 2021 год
- 3.3 Действовавшие тарифы в 2021 году
- 3.4 Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг за 2021 года
- 3.5 Фактическая смета доходов и расходов за 2021 год
4. Анализ деятельности ТСЖ с обслуживающими организациями.
5. Заключение

1. Общая информация

Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) "Современник" создано на основании решения собственников жилых и нежилых помещений в рамках действующего Жилищного кодекса РФ и зарегистрировано 14.05.2012 в ИФНС по Советскому р-ну г. Ростова-на-Дону, о чем внесена соответствующая запись в государственный реестр за номером 1126194005080

С 01.09.2018 года **Председателем ТСН (ТСЖ) «Современник»** является собственник квартиры № 156 – Воронина Е.В.

На основании п. 11 и п.12 действующего Устава ТСЖ общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

На основании р. 13 действующего Устава ТСЖ руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

Членами Правления на основании протокола общего отчетно-выборного собрания собственников и членов ТСЖ в многоквартирном доме являются:

- | | |
|------------------|---------------------|
| 1. Шевцов А.В. | 5. Ростовщиков Е.В. |
| 2. Власенко В.А. | 6. Анастасян Э.В. |
| 3. Захарова О.А. | 7. Кузнецов В.И. |
| 4. Воронина Е.В. | 8. Тернавский Е.О. |
| | 9. Хиндикайнен Н.В. |

На основании р. 16 действующего Устава ТСЖ органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия.

Членами Ревизионной комиссии на основании вышеуказанного протокола избраны:

1. Аветян В.А. – собственник кв. 120
2. Солоницкая Э.В. – собственник кв. 23
3. Мануйлов Д.В. – собственник кв. 65

Бухгалтером с 01.11.2018 года является Стоянова О.С. Ответственность за ведение бухгалтерского и налогового учета возложена на Председателя и членов Правления ТСЖ (Устава «ведение учета членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности»).

С момента создания ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа «Веста» и 1С Бухгалтерия).

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Доходы и расходы в соответствии с действующим законодательством учитываются кассовым методом, то есть при поступлении денег в кассу или на расчетные счета ТСЖ и после оплаты работ, услуг поставщикам. Учет денежных средств ведётся по видам деятельности в соответствии с нормативными требованиями бухгалтерского учета в РФ. Поступление денежных средств осуществлялось только в безналичной форме. Наличные денежные средства частично расходовались только для выдачи в подотчет на хоз. нужды для закупки малоценных расходных материалов и инвентаря.

На данный момент деятельность ТСЖ осуществляется в плановом режиме с наличием минимального необходимого количества штатных сотрудников.

Правление ТСЖ осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, руководствовалось принятыми решениями на Собраниях Товарищества, а также решениями, принятыми на заседаниях Правления.

2. Сведения о работе ревизионной комиссии ТСЖ

На основании п. 18 текущего Устава ТСЖ, ст. 150 Жилищного кодекса РФ ревизионная комиссия начала свою работу 01.04.2022 г. Проверка была завершена 10.05.2022 г. Сроки проведения проверки обусловлены необходимостью более тщательного анализа бухгалтерской отчетности, финансово-хозяйственной деятельности для отчета перед Общим собранием.

На ревизию были представлены следующие документы за период с 01.01.2021 по 31.12.2021:

1. Банковские выписки с приложенными документами (платежные поручения, требования, счета на оплату).
2. Трудовые соглашения, акты выполненных работ
3. Ведомости по поставщикам, договоры, акты на предоставленные услуги.
4. Товарные накладные на закупку материалов.
5. Авансовые отчеты.
6. Штатное расписание, трудовые договоры, приказы.
7. Ведомости по зарплате.
8. Ведомости по начислению квартплаты.
9. Документы на предоставление льгот.
10. Бухгалтерская и налоговая отчетность.
11. Протоколы заседания Правления.
12. Акты сверок.
13. Оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета.
14. Книга доходов и расходов (налоговый регистр).
15. Смета доходов и расходов на 2021 год.
16. Договора с арендаторами нежилых помещений, провайдерами, приносящих доход ТСЖ.
17. Договора с обслуживающими организациями.

В ходе ревизии установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) ТСЖ «Современник» руководствуется нормами Жилищного кодекса РФ, Налогового кодекса РФ, Трудового кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, и иных законодательных актов РФ.

Все представленные на ревизию документы соответствуют нормативно-правовым требованиям, учетной политике ТСН (ТСЖ) «Современник» и Правилам бухгалтерского учета.

3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

3.1 Отчет о движении денежных средств за 2021 год

Остаток денежных средств на 01.01.2021	2 520,72	Примечание
Поступления денежных средств	15 026 365,47	Средства, поступившие от собственников жилых и нежилых помещений, от сдачи в аренду (за исключением взносов на капитальный ремонт)
От собственников	14 817 732,47	
От аренды, прочие поступления	208 633,00	
Расходование денежных средств	14 819 467,90	Примечание
Техническое обслуживание лифтов (счет 60.1.1)	184 320,00	ОТИС Лифт, ООО
Вывоз ТОО (счет 60.1.2)	362 346,82	Чистый город, ООО
Электричество (счет 60.1.3)	2 207 231,91	ПАО «ГНС-энерго Ростов»
Холодная вода и стоки (счет 60.1.5)	1 692 374,83	ПО Водоканал, ОАО
Теплоэнергия, горячая вода (счет 60.1.4)	4 708 715,23	Лукойл-Ростовэнерго, ООО
Техобслуживание УУТЭ (счет 60.1.8)	207 299,60	Армада, ООО
Пожарная система (счет 60.1.7)	204 000,00	Совбез ООО
Обслуживание домофона (счет 60.1.11)	48 000,00	ИП Брикалов М.В.
Услуги связи, интернет (счет 60.1.12, 60.1.13, 60.1.14)	19 000,00	Вымпелком Билайн, ТТК, сотовые телефоны
Услуги банка (счет 26.11)	25 922,39	ПАО СБЕРБАНК России
Расходы на обслуживание ГИС ЖКХ (счет 60.1.10, 60.1.15)	60 400,00	ИП Казакова Ю.С., ИП Михалев И.В.
Интернет Ростелеком лифты (счет 60.1.6)	10 000,00	Безналичный расчет
Прочие расходы (счет 60.5)	13 341,60	Безналичный расчет
Прочие расходы (счет 60.2)	584 309,92	Безналичный расчет
Расходы на обслуживание сайта ТСЖ (счет 60.1.9)	24 000,00	Техноцентр ООО
Расчеты с персоналом (счет 70)	2 827 608,93	Перечислено на зарплатные карты сотрудников
Расчеты с подотчетными лицами (хоз. нужды, сантехнические нужды, электрика и т.д.) (счет 71)	116 228,59	Перечислены денежные средства на карту
Налоги, обязательные взносы, госпошлина (счет 68,69)	1 405 525,27	Безналичные денежные средства
Расходы по корпоративной карте (счет 60.2.2)	117 842,81	Безналичные денежные средства
Остаток денежных средств на 01.01.2022	209 418,29	

Справочно по специальному расчетному счету (капитальный ремонт):

Остаток на 01.01.2021	Поступило в 2021 г	Остаток на 01.01.2022
10 400 548,11	2 057 424,96	6 620 237,07

Денежные средства со специального расчетного счета в 2021 году расходовались на ремонт общего имущества в сумме 5 837 736,00. Задолженность жильцов по уплате взносов на капитальный ремонт на 31.12.2021г. составляет **268 562,51 руб.**

На основании Протокола Общего собрания собственников МКД от 01.07.2021г. был заключен договор подряда № 498 от 09.07.2021г. с ООО «РПС-1» на выполнение капитального ремонта фасада (выборочно) ремонт цоколя и отмостки общего имущества. Был выполнен выборочно ремонт первого подъезда и частично автопарковки. Сумма договора составила 3 503 072,00 рублей.

Оплачено: аванс 12.07.2021г. в размере 1050 921, 60 руб, и по промежуточному акту выполненных работ 28.12.2021г (на основании протокола правления от 27.12.2021г.) сумма 678 897,40 руб.

На основании Протокола Общего собрания собственников МКД от 01.07.2021г. был заключен договор подряда № 514 от 11.08.2021 г с ООО «Армада» на выполнение капитального ремонта системы горячего водоснабжения: реконструкция ИТП с переходом на закрытую систему горячего водоснабжения, балансировка системы горячего водоснабжения, реконструкция системы погодного регулирования, установка узла учета тепловой энергии в техподполье МКД в жилых и нежилых помещениях на сумму 4 108 000 рублей.

Оплачен аванс 16.08.2021г. в размере 1 232 375,10 руб. и акту выполненных работ 28.12.2021г (на основании протокола правления от 27.12.2021г.) окончательный расчет в сумме 2 875 541,90 руб.

Для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Современник» открыт расчетный счет в ПАО Сбербанк России г. Ростов-на-Дону. Валютные счета у ТСЖ «Современник» в проверяемом периоде отсутствовали. Ценные бумаги не приобретались, кредиты не брались, инвестиционная деятельность, финансовая помощь коммерческим структурам, депозитные и другие вложения не осуществлялись. Особенностью финансовой деятельности ТСН (ТСЖ) «Современник» является принцип безналичного расчета при формировании доходной части бюджета.

Дополнительно в 2014 году открыт в ПАО «Сбербанк» специальный счет для накопления платежей на капитальный ремонт согласно действующему законодательству.

3.1.1

Расшифровка поступления денежных средств за 2021 год

№ п/п	Поступления денежных средств	
1.	От собственников	14 817 732,47
1.1	- холодная вода истоки	1 516 011,59
1.2	- отопление	3 165 096,26
1.3	- горячая вода	1 462 071,76
1.4	- электроэнергия	2 003 712,28
1.5	- содержание	5 365 376,36
1.6	- вывоз ТКО	453 372,50
1.7	- антенна	10 435,05
1.8	- домофон	44 360,05
1.9	- услуги вахтеров	747 269,65
1.10	- видеонаблюдение	43 937,06
1.11	- пеня	6 089,91
2.	От аренды и прочие поступления	208 633,00

п. № 1 – перечисления денежных средств, полученные от собственников жилых и нежилых помещений за исключением обязательных взносов на капитальный ремонт;

п. № 2 – перечисления денежных средств, полученные от сдачи в аренду площадей за установленное оборудование поставщиков интернет услуг и связи, от сдачи рекламных площадей ЗАО "ЭР-Телеком Холдинг", ЗАО "Компания ТрансТелеКом", ОАО "Вымпелком", ОАО «Ростелеком»

ИП Сапожников Ю.М. (Ломбард) , ИП Медведев А.А. «АБС», ООО "Автодок-Сеть", ИП Макеевич М.М. (Блокпост), ИП Евсегнеев Сергей Геннадьевич (Студия Загара) , ИП Еремин Владимир Валентинович (Одежда) , ИП Энс М.Н (Шторы) ., ИП Солдатов А.В. (Стройкреп), ИП Кундрюков В.В. (Пиво), ИП Нестеренко И.В. (Аптека).

3.1.2 Расшифровка статей расходования прочих денежных средств за 2021 год

Дата	Дб	Сумма	Кт	Адресат
14.01.2021	60,2	5446,24	51	ООО РосГидроСнаб
19.01.2021	60,2	2560,00	51	АНО "ДПО "ЭНЕРГОБЕЗОПАСНОСТЬ"
19.01.2021	60,2	2920,00	51	АНО "ДПО "ЭНЕРГОБЕЗОПАСНОСТЬ"
10.02.2021	60,2	19312,02	51	ООО "ТеплоТех"
24.02.2021	60,2	24000,00	51	ИП Кривошей Сергей Владимирович
26.02.2021	60,2	5588,67	51	ООО РосГидроСнаб
03.03.2021	60,2	500,00	51	ООО Компания Тензор
05.04.2021	60,2	13700,00	51	ИП Попа Юрий Николаевич
08.04.2021	60,2	87840,00	51	ООО Прогресс Лифт
16.04.2021	60,2	4000,00	51	ИП Болибков Евгений Рафаэльевич
21.04.2021	60,2	18942,00	51	ООО "ТеплоТех"
17.05.2021	60,2	7800,00	51	ЧОУДО УЦ "ПРАВО НА ТРУД"
17.05.2021	60,2	17600,00	51	ООО ЭСТАЛ
30.05.2021	60,2	10248,00	51	ООО "Самсон РФ"
09.07.2021	60,2	28700,00	51	ИП Попа Юрий Николаевич
04.08.2021	60,2	4936,00	51	ООО Комплект ЮГ
18.08.2021	60,2	5000,00	51	ООО Компания Тензор
25.08.2021	60,2	10000,00	51	ООО ИКЦ "Мысль" НГТУ
15.09.2021	60,2	6870,00	51	ООО "Тиражные решения 1С-Рарус"
21.09.2021	60,2	1500,00	51	ООО "Зетта Страхование"
21.09.2021	60,2	17000,00	51	ИП Трунькин Константин Борисович
21.09.2021	60,2	28000,00	51	ИП Трунькин Константин Борисович
06.10.2021	60,2	3189,00	51	ИП Зернюк Игорь Михайлович
07.10.2021	60,2	2525,00	51	Адвокат Ревякин Михаил Николаевич
07.10.2021	60,2	79772,00	51	ООО "Спецарматура"
08.11.2021	60,2	42800,00	51	ООО "Прогресс лифт"
08.11.2021	60,2	27980,00	51	ООО "Тиражные решения 1Рарус"
30.11.2021	60,2	8559,14	51	ООО "Клин торг"
10.12.2021	60,2	6121,85	51	ООО "Самсон РФ"
13.12.2021	60,2	18900,00	51	ИП Топчасов
20.12.2021	60,2	2000,00	51	ИП Топчасов Д.С.
24.12.2021	60,2	70000,00	51	ООО "ИСК "ДОНСТРОЙ"
Итого		584309,92		

Расходы на приобретение материалов и хозяйственных средств

На закупку хоз товаров, строительные материалы, инвентарь, сантехнические нужны, электротовары, канц. товары, бумагу, закупку и заправку картриджей и другое было потрачено **197 602,79 руб.**

Наличными денежными средствами (авансовый отчет) было оплачено 79 759,98 руб., безналичным путем с применением корпоративной карты (приходный ордер) оплачено 117 842,81 (счет 60.2.2).

На приобретенные материалы имеются подписанные акты списания в процессе их использования в хозяйственной деятельности.

Расходы на заработную плату и налоги за 2021 года

Штатное расписание с 01.01.2021 по 31.12.2021 года

Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Количество человек	Тарифная ставка (оклад) и пр., руб.	Всего, руб. (гр. 5 + гр. 6 + гр. 7 + гр. 8)
Председатель	1,00	1,00	35 000,00	35 000,00
Инженер	1,00	1,00	30 000,00	30 000,00
Бухгалтер	0,50	1,00	23 000,00	23 000,00
Инспектор по регистрации граждан	0,25	1,00	5 600,00	5 600,00
Сантехник	0,50	1,00	15 500,00	15 500,00
Электрик	0,50	1,00	13 000,00	13 000,00
Дворник	0,50	1,00	13 000,00	13 000,00
Уборщица	1,00	2,00	13 000,00	26 000,00
Консьерж	0,50	6,00	7 800,00	46 800,00
Консьерж	0,50	2,00	7 800,00	15 600,00
Садовник	0,50	1,00	10 000,00	10 000,00
ИТОГО	6,75	18,00		233 500,00

№ п/п	Расчеты с персоналом	сумма	Примечание
1.	Расчеты с персоналом	2 827 608,93	Перечислено на зарплатные карты: 2 827 608,93 руб.

№ п/п	Налоги, обязательные взносы в фонды		Примечание
1.	Налог на доходы физических лиц 13 %	419 533,00	В т.ч. с трудовых соглашений
2.	Взносы в пенсионный фонд 22 %	712 980,39	В т.ч. с трудовых соглашений
3.	Взносы в ФФОМС 5,1 %	165 875,90	В т.ч. с трудовых соглашений
	Взносы в ФСС 0,2 %	7 227,10	В т.ч. с трудовых соглашений
4.	Взносы в ФСС 2,9 %	93 817,88	В т.ч. с трудовых соглашений
5.	Налог УСН 6%		

** фонд оплаты труда (начисленная заработная плата) составил 3 245 082,55 руб., в том числе по договорам подряда 482 150,00 руб.*

На выполненные работы по договорам подряда были заключены гражданско-правовые договоры, имеются акты выполненных работ, подписанные членами Правления, подтверждающими факт выполнения работ в полном объеме.

Работы, связанные с выполнением текущего ремонта, разовых работ по благоустройству, промывки, опрессовки, в т.ч. с привлечением сторонних лиц, по договорам подряда, а также заключенные трудовые соглашения на замещение штатных сотрудников на время отпуска составили **482 150,00 руб.**

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Согласно штатному расписанию в ТСЖ числятся 14 сотрудников. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договоры.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в МИФНС России № 24 по Ростовской области и РРО ФСС № 4 по Ростовской области. Задолженности по заработной плате перед сотрудниками на 01.01.2022 года ТСЖ не имеет.

✓ **РЕКОМЕНДАЦИИ:**

1. При заключении трудовых соглашений учитывать, что с сумм начисленных по гражданско-правовым договорам оплачиваются налоги. Поэтому в некоторых случаях сумма понесенных затрат по гражданско-правовым договорам может быть выше, чем цена в подрядных договорах со сторонними организациями (юридических лиц или индивидуальных предпринимателей), работающими по перечислению. Данные рекомендации применимы к работам, не требующим экстренного выполнения, поскольку работа в безналичной форме требует временного разрыва, связанного с необходимостью соблюдения правил делового оборота.

2. В связи с необходимостью увеличения заработных плат до утверждённой законодательством величины, необходимо либо поднимать тариф на содержание МКД, с целью увеличения ФОТ, что в нынешних экономических условиях в стране считаем нежелательным, либо оптимизировать расходы в рамках существующих.

Рекомендуем членам правления к следующему ОСС подготовить предложения по оптимизации ФОТ, прежде чем согласовывать тариф сбора на ТО, содержание МКД и пересмотреть штатное расписание, исключить дублирующие друг друга функции и единицы штата, такие, например, такие как инженер и председатель, поскольку выполняемые функции данными штатными единицами во многом совпадают, должностные инструкции их чётко не разграничивают, тем не менее, в соответствии с законодательством вся полнота ответственности возложена на председателя ТСЖ. Кроме того, для решения технических вопросов в МКД, ТСЖ вынуждено привлекать и оплачивать работы специализированных организаций, обладающих техническими знаниями, компетенциями и имеют допуски, сертификаты для выполнения конкретного вида работ. Также в большинстве МКД Ростова-на-Дону функции инженера и председателя выполняются одной штатной единицей.

С 1 января 2022 года МРОТ составил 13 890 руб. (вместо текущих 12 792 руб.). Показатель нужен работодателям для расчета ряда выплат сотрудникам: зарплат, больничных, отпускных и командировочных.

В Ростовской области действует Ростовское областное трехстороннее Соглашение между Правительством Ростовской области, Союзом Организаций Профсоюзов "Федерация Профсоюзов Ростовской области" и Союзом работодателей Ростовской области на 2020 - 2022 годы, в рамках которого сотрудникам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей устанавливается минимальная заработная плата в размере не ниже 1,2 МРОТ.

Таким образом, с 1 января 2022 года размер минимальной заработной платы в Ростовской области составит 16 668 рублей.

В связи с этим необходимо пересмотреть штатной расписание и выплачивать сотрудникам заработную плату не менее МРОТ.

3.2 Отчет об обязательных начислениях собственникам за 2021 год

Список должников по ЖКУ по состоянию на 31.12.2021 г. (свыше 20.000 руб.)

1	20387,10
60	23073,53
62	22146,67
74	29078,17
75	74636,96
77	48972,53
106	29438,53
119	22586,70
142	30231,61
175	21846,59
221	20874,45
419	23133,69
ИТОГО	366406,53

* Общая сумма просроченного долга по ЖКУ на 01.01.2022 года составляет (без учета начислений за декабрь 2021 года) **594 964,92 руб.**

* Общая сумма просроченного долга по капитальному ремонту на 01.01.2022 года составляет (без учета начислений за декабрь 2021 года) **268562,51 руб.**

Сумма долга на 01.01.2022 г. указана с учетом начисления за декабрь 2021 года и со сроком уплаты до 10.01.2022 г., поэтому необходимо учитывать, что сумма долга является выражением всех обязательств собственником перед ТСЖ, а сумма просроченной задолженности приводится ниже в таблице.

Отчет ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности

ТСН (ТСЖ) «Современник» за 2021 год

г. Ростов-на-Дону

11 мая 2022 года

ВХОДЯЩЕЕ САЛЬДО			НАЧИСЛЕНИЯ			ПОСТУПИЛО	ИСХОДЯЩЕЕ САЛЬДО		
Дебет	Кредит	Итого	Начислено	Доначислить	Снять		Дебет	Кредит	Итого
Итог по всему дому (поквартирно)									
2035667,30	-43956,50	1991710,80	14721931,59		-19734,54	14811440,61	1924828,68	-42361,44	1882467,24
В том числе по статьям									
ОТОПЛЕНИЕ									
557725,70	-3037,87	554687,83	3650892,02		-6632,38	3167592,97	642008,54	-316,57	641691,97
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ									
321726,99	-39073,46	282653,53	3984120,00		-2178,85	5272555,27	251761,57	-32249,21	219512,36
П 2 СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ									
6073,72		6073,72	66408,00			45928,02	10771,36	-14,59	10756,77
ХОЛОДНАЯ ВОДА									
80816,54	-114,48	80702,06	809681,68		-1213,62	739607,43	69089,84	-554,80	68535,04
ГОРЯЧАЯ ВОДА									
235052,73	-204,37	234848,36	1636787,31	1343,40	-4339,78	1461522,50	222625,95	-856,70	221769,25
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ									
275867,76	-384,44	275483,32	2212169,97		-3963,94	2003022,31	239385,83	-2788,41	236597,42
ВЫВОЗ ТКО									
53104,18	-109,30	52994,88	522033,24		-897,96	453503,86	47440,03	-667,46	46772,57
АНТЕННА									
642,71		642,71	10852,80			10431,85	736,56		736,56
ВОДООТВЕДЕНИЕ ГВ									
20195,55	-28,69	20166,86				15484,68	4551,67	-28,13	4523,54
ДОМОФОН									
21798,01	-36,00	21762,01	48168,00			44360,05	21589,22	-22,74	21566,48
ВОДООТВЕДЕНИЕ									
155199,78	-89,29	155110,49	849697,77	957,90	-1608,77	759873,55	149761,31	-517,90	149243,41
УСЛУГИ ВАХТЕРА									
281639,82	-610,00	281029,82	816180,00		-1200,54	747269,65	233868,77	-482,82	233385,95
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ									
20500,23	-268,60	20231,63	48537,60			43937,06	20611,14	-129,02	20482,12
П 1 СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ									
5323,58		5323,58	66403,20			46351,41	10626,89	-3733,09	6893,80
Итог по статьям									
2035667,30	-43956,50	1991710,80		2301,30	-22035,84		1924828,68	-42361,44	1882467,24
ПЕНЯ									
						6291,86			

РЕКОМЕНДАЦИИ:

Учитывая систематические нарушения по оплате за содержание и коммунальные услуги, как имеющими задолженность свыше 20.000 руб., а также просроченную задолженность три и более месяцев, в отношении следующих квартир принять меры предварительного уведомления и последующего принудительного взыскания задолженности через суд.

3.3 Действовавшие тарифы в 2021 году

Нормативный акт, утверждающий тариф	Ед. изм.	Тарифы	
		с 1 января по 30 июня	с 1 июля по 31 декабря
Холодное водоснабжение			
Постановление РСТ РО № 54/38 от 18.12.2020 года «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения, водоотведения АО «Ростовводоканал»	руб./м³	44,95	45,80
Водоотведение			
Постановление РСТ РО № 54/38 от 18.12.2020 года «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения, водоотведения АО «Ростовводоканал»	руб./м³	30,89	31,93
Электроснабжение в пределах социальной нормы			
Постановление РСТ РО № 60/24 от 29.12.2020 года «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей по Ростовской области»	руб./кВт/час	2,88	2,98
Электроснабжение свыше социальной нормы			
Постановление РСТ РО № 60/24 от 29.12.2020 года «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей по Ростовской области»	руб./кВт/час	4,03	4,17

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ТЕПЛОВУЮ ЭНЕРГИЮ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЬ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ, ПРОЖИВАЮЩИХ В МНОГOKBAPТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ Г.РОСТОВА-НА-ДОНУ
(установлен Постановлением Региональной службой по тарифам РО для ООО «Ростовские тепловые сети», РСТ РО № 54/14, № 54/15 от 18.12.2020 года)

№ п/п	Наименование услуги	Тариф руб/Гкал с 1 января по 30 июня	Тариф руб/Гкал с 1 июля по 31 декабря
1	Тепловая энергия	1 997,95	2105,83
2	Теплоноситель	42,49	44,78

ТАРИФ НА УСЛУГИ ПО ОБРАЩЕНИЮ С ТВЕРДЫМИ БЫТОВЫМИ ОТХОДАМИ
(постановление РСТ РО № 85/122 от 20.12.2018, № 68/8 от 20.12.2019)

с 1 января по 30 июня	с 1 июля по 31 декабря
109,30	115,19

3.4. Задолженность перед поставщиками коммунальных услуг за 2021 год

Наименование	Долг на 01.01.2021	Оплачено поставщи- кам за 2021 г	Начислено поставщи- ками за 2020 г	Долг на 01.01.2021	Счета за декабрь 2021г.
Ростовводоканал АО	140 435,86	1 692 374,83	1 693 098,93	141 159,96	141 159,96
ООО Ростовские тепловые сети	861 121,77	4 708 715,23	5 466 711,53	1 619 118,07	1 075 102,14
ПАО «ТНС- энерго Ростов»	181 806,28	2 207 231,91	2 151 723,27	126 297,64	126 297,64
ООО «Чистый город»	0,00	362 346,82	362 333,49	-13,33	30 987,99

В целом образовавшаяся задолженность перед поставщиками коммунальных услуг, а также перед поставщиками прочих услуг, входящих в структуру статьи «Содержание и ремонт», не превышает фактическую задолженность жильцов за коммунальные услуги и техобслуживание. Задолженность перед ООО «Ростовские тепловые сети» образовалась в т.ч с начислениями за декабрь 2021 г и в результате ошибки в начислениях. Перерасчет сделан в январе 2022 года.

Поступающая оплата от жильцов в первую очередь расходуется на оплату ресурсоснабжающим организациям, таким образом, основная задолженность жильцов составляет по статье «Содержание и ремонт», которая предполагает поддержание текущей жизнедеятельности общедомового имущества в нормальном состоянии.

Вывод: по состоянию на 01.01.2022 года ТСН (ТСЖ) «Современник» является полностью платежеспособной организацией.

3.5. Фактическая смета доходов и расходов за 2021 год

№ п/п	Наименование статей	План 2021 год	Факт 2021 год
	ДОХОД		
1	Техническое обслуживание	4 115 855,52	5 365 376,36
2	Услуги вахтера	816 180,00	747 269,65
3	Вывоз ТКО	352 800,00	453 372,50
4	Видеонаблюдение	50 000,00	43 937,06
5	Домофон	48 000,00	48 000,00
	ИТОГО ДОХОДОВ:	5 382 835,52	6 657 955,57
	РАСХОД		
3	ФОТ	3 151 366,00	3 247 141,93
4	Отчисления с ФОТ	951 713,00	979 901,27
5	Канцелярские товары	15 000,00	16 484,00
6	Обслуживание программы, консультативные услуги, обучение, спецоценка	116 000,00	127 275,00
7	Благоустройство	15 000,00	11 747,00
8	Подготовка к отопительному сезону	160 000,00	30 000,00
9	Обслуживание лифта	184 320,00	184 320,00
10	Услуги связи	22 600,00	30 494,00
11	РКО (услуги банка)	26 536,52	25 922,39
12	Освидетельствование и страхование лифтов	12 500,00	11 500,00
13	Техническое обслуживание УУТЭ	93 000,00	149 670,00
14	Обслуживание пожарной сигнализации	204 000,00	204 000,00
15	Видеонаблюдение	30 000,00	42 400,00
16	Вывоз ТКО	352 800,00	362 346,82
17	Домофон	48 000,00	48 000,00
18	Прочие расходы	0,00	262 824,52
	ИТОГО РАСХОДОВ:	5 382 835,52	5 734 026,93

	ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ	План 2021 год	Факт 2021 год
1	Размещение оборудования	156000,00	58 000,00
2	Размещение рекламных конструкций	389004,00	150 633,00
	ИТОГО ДОХОДОВ	545 004,00	208 633,00

	из них:	545000,00	477 119,00
1	замена канализации	150 000,00	38 254,00
2	изготовление светового адресного табло	25 000,00	24 000,00

3	покраска детской площадки, песок	10 000,00	10 000,00
4	ремонт холлов первых этажей	50 000,00	0,00
5	ООО Армада: регулятор температур, поверка водосчетчика, литеевый питающий элемент, датчики давления и другие работы	200 000,00	184225,00
6	приобретение и замена дверных доводчиков	20 000,00	20000,00
7	Замена КВШ и канатов на грузовом лифте	90 000,00	130640,00
8	Осуществление строительного контроля по кап. ремонту		70000,00
	Итого фактически оплачено		6 211 145,93

Таким образом, по статье «Техобслуживание и содержание дома» согласно сведениям о поступлении и расходовании денежных средств экономия составила 446 809,64 руб.

4. Анализ деятельности ТСЖ с обслуживающими организациями.

Ежемесячно ТСН(ТСЖ) «Современник» производит оплату:

1. ООО «Армада» заключен договор №348 от 01.10.2018г. за обслуживание УУТЭ – ежемесячная оплата составляет 6000 руб., в отопительный сезон 9000 руб.
2. ООО «Праймнет» заключен договор на информационное сопровождение сайта ТСЖ. Оплата производится один раз в квартал и составляет 6000 руб.
Сайт <https://sovremennik-rostov.ru/> работает, обновления платформы устанавливаются регулярно. Информация по сотрудникам, актуальным телефонам обновляется. Информация размещается по мере её предоставления.
3. ООО «ОТИС лифт» заключен договор 01.08.2012г. на обслуживание лифтового оборудования. Ежемесячная оплата составляет 15360 руб.
Согласно журнала заявок консьержа, заявки на вызов специалистов были. Быстро, оперативно приезжают сотрудники ООО «ОТИС лифт» устраняют выявленные неполадки. Из-за большого износа канатов, была произведена замена КВШ и канатов.
4. ООО «СОВБЕЗ» заключен договор № 09/0 от 01.01.2022г. на обслуживание пожарной безопасности. Ежемесячная оплата составляет 17000 руб. Согласно журнала заявок консьержа, заявки на вызов специалиста были, причины нарушений устранены сотрудниками ООО «СОВБЕЗ».
ХОЧЕТСЯ отметить, что система пожаротушения не заполнена, что является грубейшими нарушениями действующего законодательства и несёт вероятность причинения ущерба жизни, здоровью и имуществу собственников МКД, а также наложением штрафа.
5. ИП Брикалов М.Н. заключен договор №07 от 01.09.2014г на обслуживание домофона. Оплата производится один раз в квартал и составляет 12000 руб.
6. Согласно журнала заявок консьержа, заявки на вызов специалиста были. Быстро и своевременно, устранены в полном объеме.
7. Самозанятый Михалев И.И. заключен договор оказания услуг № 1-ОУ от 01.04.2021г. Оплата производится один раз в квартал и составляет 6000 руб., за внесение информации в ГИС ЖКХ. Информация в ГИС ЖКХ размещена в полном объеме.

5. Заключение

- Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания собственников и членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.
- Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные Постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области.
- Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ.
- Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ за 2021 год и его финансовое положение на 01 января 2022 года.
- Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
- Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.
- Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.
- При заключении трудовых соглашений учитывать, что с сумм, начисленных по гражданско-правовым договорам оплачиваются налоги. Поэтому в некоторых случаях сумма понесенных затрат по гражданско-правовым договорам может быть выше, чем цена в подрядных договорах со сторонними организациями (юридических лиц или индивидуальных предпринимателей), работающими по перечислению.

Данные рекомендации применимы к работам, не требующим экстренного выполнения, поскольку работа в безналичной форме требует временного разрыва, связанного с необходимостью соблюдения правил делового оборота.

В связи с необходимостью увеличения заработных плат до утверждённой законодательством величины, необходимо либо поднимать тариф на содержание МКД, с целью увеличения ФОТ, что в нынешних экономических условиях в стране считаем нежелательным, либо оптимизировать расходы в рамках существующих.

Рекомендуем членам правления к следующему ОСС подготовить предложения по оптимизации ФОТ, прежде чем согласовывать тариф сбора на ТО, содержание МКД и пересмотреть штатное расписание, исключить дублирующие друг друга функции и единицы штата, такие, например, такие как инженер и председатель, поскольку выполняемые функции данными штатными единицами во многом совпадают, должностные инструкции их четко не разграничивают, тем не менее, в соответствии с законодательством вся полнота ответственности возложена на председателя ТСЖ.

Кроме того, для решения технических вопросов в МКД, ТСЖ вынуждено привлекать и оплачивать работы специализированных организаций, обладающих техническими знаниями, компетенциями и имеют допуски, сертификаты для выполнения конкретного вида работ.

Также в большинстве МКД Ростова-на-Дону функции инженера и председателя выполняются одной штатной единицей.

С 1 января 2022 года МРОТ составил 13 890 руб. (вместо текущих 12 792 руб.). Показатель нужен работодателям для расчета ряда выплат сотрудникам: зарплат, больничных, отпускных и командировочных.

В Ростовской области действует Ростовское областное трехстороннее Соглашение между Правительством Ростовской области, Союзом Организаций Профсоюзов "Федерация Профсоюзов Ростовской области" и Союзом работодателей Ростовской области на 2020 - 2022 годы, в рамках которого сотрудникам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей устанавливается минимальная заработная плата в размере не ниже 1,2 МРОТ.

Таким образом, с 1 января 2022 года размер минимальной заработной платы в Ростовской области составит 16 668 рублей.

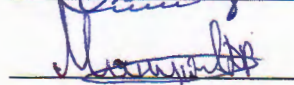
В связи с этим необходимо пересмотреть штатной расписание и выплачивать сотрудникам заработную плату не менее МРОТ.

- Система пожаротушения не заполнена, что является грубейшими нарушениями действующего законодательства и несёт вероятность причинения ущерба жизни, здоровью и имуществу собственников МКД, а также наложением штрафа.
- По результатам проведенного анализа можно заключить, что нецелевого использования денежных средств не выявлено. Расходование денежных средств по статье Содержание и ремонт проводилось в пределах сумм поступления с соблюдением баланса расчетов.
- В целом деятельность ТСЖ «Современник» можно охарактеризовать как удовлетворительную.
- Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
- Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (17) семнадцати листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ).

Члены Ревизионной комиссии:

 Аветян В.А.

 Солоницкая Э.В.

 Мануйлов Д.В.