

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский» по результатам проверки**  
**годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества**  
**за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

**город Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/15**

**6 июня 2022 года**

Настоящее заключение составлено по результатам проверки исполнения сметы доходов и расходов и ведения бухгалтерской отчетности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» (далее – ТСЖ, Товарищество) за 2021 год, проведенной ревизионной комиссией Товарищества.

Состав ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский»:

Председатель ревизионной комиссии – Стародубцева Анна Алексеевна.

Член ревизионной комиссии: Ковешников Андрей Николаевич.

Период проверки: с 23 мая 2022 по 6 июня 2022 года.

Ревизионная комиссия, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за период с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года (далее - отчетный период) с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год и размерах обязательных платежей, о достоверности проекта сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год.

**Общие сведения**

Полное наименование: Товарищество собственников жилья Жилой Комплекс «Ломоносовский».

Местонахождение Товарищества – Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д.114/15.

Ответственное лицо – председатель правления ТСЖ – Божко А. Ю.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов Товарищества.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются: правление, председатель правления Товарищества и главный бухгалтер.

ТСЖ ЖК «Ломоносовский» зарегистрировано 06 сентября 2010 г. ИНН 3666167142, ОГРН 113668027451. В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Божко Алексей Юрьевич (протокол заседания правления №117 от 24.12.2020).

Члены правления, избранные общим собранием (Протокол №1 от 23.12.2020), - Божко А.Ю., Бучнев А.Е., Винников А.И., Захаров В.А., Коломыцев С.И., Севергин В.В., Рыженин В.И.

Обязанности главного бухгалтера по трудовому договору с февраля 2017 года по настоящее время исполняет Ногач Ольга Васильевна.

На момент проведения проверки полностью сформированы доходы и расходы ТСЖ за 2021 год.

Проверка проводилась выборочным методом.

### **Основные вопросы проверки**

1. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ (бюджета), утвержденной решением общего собрания членов товарищества (протокол общего собрания №1 от 30.06.2021).
2. Целевое использование денежных средств собственников ТСЖ.
3. Ведение документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
4. Обоснованность сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год.

### **Правлением ТСЖ предоставлены следующие документы:**

- протоколы заседаний Правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2020-2021 годы;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2020-2021 годы;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действующие в отчетном периоде;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за отчетный период;
- первичная бухгалтерская документация за отчетный период;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание, расчетные ведомости, платежные ведомости;
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год;
- проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год.

### **Мероприятия по проверке**

Для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были проведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- выборочная проверка кассовой книги и авансовых отчетов ТСЖ;
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- выборочная проверка фактически выполненных работ согласно актам выполненных работ подрядчиков;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;
- выборочная проверка начислений жильцам платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, за содержание жилого помещения;

- проверка отчетных материалов (выборочно) по доходным и расходным статьям сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год;
- проверка расчетов по проекту сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год.

### **Финансово- хозяйственная деятельность ТСЖ за период с 01.01.2021 по 31.12.2021**

В ТСЖ ЖК «Ломоносовский» 30.06.2021 проведено общее собрание членов ТСЖ в форме очно-заочного голосования (Протокол №1 от 30.06.2021). Общим собранием на 2021 год утвержден размер обязательных платежей и взносов в целях обеспечения содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых Товариществом, в размере 22,50 руб. с 01.07.2021 за 1 кв. м. занимаемой общей площади.

Для размещения, обслуживания и эксплуатации элементов ограждающих и запирающих устройств с применением системы видеонаблюдения и физической охраны взимается сбор в размере 3,50 руб. за 1 кв. м. на обеспечение ограничения доступа на территорию МКД №114/7 по ул. Ломоносова, г. Воронеж (Протокол №1 от 30.06.2019)

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ с 01.12.2014 собственники помещений в многоквартирных домах производят уплату взносов для формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

При проверке финансовых операций установлено, что остаток неиспользованных денежных средств фонда капитального ремонта (далее – ФКР) на специальных счетах товарищества на 31.12.2021 составил **5396026,41 руб.**

**По итогам 2021 года общий размер начисленных взносов в ФКР из расчета 9,44 руб./м<sup>2</sup> (приказ Департамента Жилищно-Коммунального Хозяйства и Энергетики Воронежской области от 26.12.2020 №240) и составил 2 467 326,00 руб., в том числе по многоквартирным домам:**

- ул. Ломоносова, 114/7 – 1960013,40 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 253690,44 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 – 253622,16 руб.

**Оплачено собственниками МКД взносов в фонд капитального ремонта 2498262,74 руб. с учетом процентов банка.**

**Задолженность по состоянию на 31.12.2020 составила 414502,81 руб., том числе:**

- ул. Ломоносова, 114/7 – 319090,27 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 70275,01 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 – 25137,53 руб.

Согласно протоколам общего собрания собственников от 12.09.2014 №№ 1-07, 1-14, 1-15 взносы на капитальный ремонт аккумулируются на специальных счетах каждого жилого дома.

На общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № 114/7 по ул. Ломоносова (протокол от 16.06.2021 №1) было принято решение о проведении капитального ремонта кровли, фасада, фундамента за счет средств капитального ремонта, накопленных на специальном счете дома (ул. Ломоносова, д.114/7).

Расходы в 2021 году за счет средств капитального ремонта составили 7742282,40 руб., в т.ч.:

- капитальный ремонт кровли- 5962612,00 руб.;
- капитальный ремонт фасада- 1024118,40 руб.;
- капитальный ремонт фундамента- 755552,00 руб.

Кроме этого, за период с 01.07.2019 по 31.12.2021 было произведено начисление целевого сбора (3,50 руб. за 1 кв. м.) в сумме 1779418,20 руб. Поступило средств целевого сбора от собственников 1707520,49 руб. Задолженность за собственниками на конец отчетного периода составила 71897,71 руб. **Расходы за счет средств целевого сбора в 2021 году составили 785327,40 руб., т. ч.:**

- приобретение лицензии на программное обеспечение и оборудование по закрытию территории – 160000,00 руб.;
- обслуживание программного обеспечения по закрытию территории – 60000,00 руб.;
- сварочно - монтажные работы автоматических ворот - 4400,00 руб.;
- услуги физической охраны - 560927,40 руб.

Остаток целевого сбора – 203910,16 руб.

Движение денежных средств ТСЖ осуществляется как через банковский расчетный счет, так и наличными денежными средствами через кассу ТСЖ. В соответствии с Федеральным законом от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием электронных средств платежа» в офисе ТСЖ установлен кассовый аппарат.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами жилищного, гражданского, налогового законодательства РФ и иных нормативных правовых актов РФ, Воронежской области и городского округа город Воронеж.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения (учет доходов, уменьшенных на величину расходов).

***В результате проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ, бухгалтерских документов за отчетный период ревизионная комиссия установила следующее:***

**1. Фактические доходы за 2021 год согласно установленным тарифам на содержание жилого фонда и арендным платежам составили 24683950,74 руб. (97,75% уровня, утвержденного сметой), из них:**

- ✓ от жильцов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» – 16691739,61 руб. (97,67% уровня, утвержденного сметой);
- ✓ от сторонних организаций (ЖСК «Дом» и ООО УК «СтройТехника») за предоставление тепловой энергии в отоплении и горячей воде – 5298826,36 руб. (100,2% уровня, утвержденного сметой);
- ✓ от арендаторов нежилых помещений и организаций, использующих общедомовое имущество – 2509417,02 руб. (91,65% уровня, утвержденного сметой);
- ✓ от прочих потребителей коммунальных ресурсов – 103210,58 руб. (101,69% уровня, утвержденного сметой).

Начисление коммунальных платежей осуществлялось строго по тарифам, установленным действующим законодательством Воронежской области и РФ.

Остаток неиспользованных средств на 31 декабря 2021 года составил 80757,17 руб., в том числе на основном расчетном счете ТСЖ- 72523,52 руб.; наличные денежные средства в кассе ТСЖ- 8233,65 руб.

**2. Фактические расходы ТСЖ за 2021 год составили 25415620,71 руб. (99,01% уровня, утвержденного сметой), в том числе:**

✓ на обслуживание котельной – 11 720383,69 руб. (100,79% уровня, утвержденного сметой);

✓ на обслуживание повысительной насосной станции – 208862,36 руб. (82,18 % уровня, утвержденного сметой);

✓ на обслуживание жилого фонда – 13 486374,66 руб. (97,81% уровня, утвержденного сметой).

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ.

**По итогам 2021 года сложился дефицит в размере 731669,97 руб. вследствие:**

- несвоевременной оплаты коммунальных услуг отдельными арендаторами и пользователями помещений многоквартирных домов в размере 147398,06 руб.;
- оплаты прочих расходов, в том числе услуг банкам в сумме 45620,35 руб.;
- несвоевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги собственниками помещений в МКД в размере 538651,56 руб.

Следует отметить, что по состоянию на 31.12.2021 у ТСЖ ЖК «Ломоносовский» сложилась **дебиторская задолженность** в размере **3352522,50 руб.**, что на 14,1% ниже по сравнению с прошлым годом, в том числе:

- **расчеты за оказанные услуги (по аренде и по передаче тепловой энергии) – 795008,43 руб.;**

- **расчеты с иными дебиторами (текущая задолженность собственников жилья) – 2557514,07 руб., в том числе:**

- по фонду капитального ремонта – 414502,81 руб.;

- целевым средствам- 71897,71 руб.

**Кредиторская задолженность (текущая) на указанную дату составила 3 425 433,23 руб., в том числе:**

- поставщикам и подрядчикам– 3251857,42 руб.;

- налоги и сборы – 63791,00 руб.;

- страховые взносы за декабрь 2021 года - 109784,81 руб.

Указанная задолженность носила текущий характер, все платежи были произведены в январе 2022 года.

Непокрытые расходы в 2021 году не предъявлялись к оплате собственникам жилых помещений и арендаторам, что соответствует пункту 2.2 Устава ТСЖ, согласно которому доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

По результатам проведения технологического анализа и экспресс - проверки ведения учета недочеты, влияющие на осуществление налоговых отчислений и финансовый результат деятельности Товарищества, не выявлены.

Ревизионной комиссией проверено (выборочно) ведение учета расчетов с поставщиками коммунальных услуг, на обслуживание и ремонтные работы в соответствии с предоставленными актами выполненных работ и заключенными договорами с поставщиками и подрядчиками.

В результате проверки установлено, что работы, указанные в актах, выполнены в полном объеме. Документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. В отчетном периоде производились работы, утвержденные общим собранием, и работы, не утвержденные на собрании ТСЖ, но необходимые для эксплуатации домов (согласно предписаниям надзорных органов). Расчеты производились безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах, и средств на расчетном счете ТСЖ.

Все основные работы, утвержденные общим собранием на 2021 год, выполнены.

На основании проведенной проверки ревизионная комиссия установила, что использование средств Товарищества носит целевой характер.

В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не установлено. Авансовые отчеты в проверяемом периоде оформлены надлежащим образом с приложением документов, подтверждающих расходы. В проверяемом периоде денежные средства в подотчет выдавались лицам, состоявшим в штате Товарищества. Возврат неиспользованных подотчетных средств происходит своевременно. По состоянию на 31.12.2021 за сотрудниками ТСЖ подотчетных средств не числится.

Договорная работа председателя Правления от имени ТСЖ в отчетном периоде проводилась в пределах компетенции Товарищества. Документы по сотрудникам ТСЖ: приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы оформлены в установленном порядке. В соответствии с Трудовым кодексом РФ выплата заработной платы в ТСЖ производилась два раза в месяц. Выплаты отпускных производились не позднее, чем за три дня до ухода работника в отпуск, что соответствует статье 136 Трудового кодекса РФ.

Заработная плата за отчетный период начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным собранием ТСЖ.

Отчетность в проверяемом периоде сдавалась в налоговый орган (ИФНС), в фонд социального страхования, Пенсионный фонд и в орган государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.

### **Проект сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» на 2022 год**

Ревизионная комиссия в соответствии с п.3 ст.150 ЖК РФ рассмотрела проект сметы доходов и расходов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» на 2022 год и отмечает:

- в основу расчетов планируемых доходов и расходов ТСЖ принято фактическое выполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год, фактическая средняя стоимость в 2021 году работ по обслуживанию и управлению МКД, уровень инфляции на 2022 год, повышение платы за коммунальные услуги в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.10.2021 №3073-р и другими нормативными актами Воронежской области;

- расчет сумм доходов и расходов в смете ТСЖ на 2022 год составлен верно;

- доходная часть в смете, рассчитанная на основании действующих начислений на содержание и ремонт помещений, доходов от аренды и поставки коммунальных услуг сторонним потребителям, спланирована исходя из предположения 100% собираемости ежемесячных платежей;

- расчет основных расходных затрат ТСЖ сделан с учетом динамики фактических затрат за предыдущий период и договоров, заключенных с организациями-поставщиками услуг;

- доходы и расходы, спланированные в смете доходов и расходов ТСЖ на 2022 год, соответствуют уставным целям Товарищества.

**Доходы** в смете доходов и расходов ТСЖ на 2022 год запланированы в сумме 27144813,20 руб., что на 10,9% больше уровня фактических доходов 2021 года и не превышает базовый уровень инфляции в размере 16,5%, в среднем на 2022 год (оценка Министерства экономического развития Российской Федерации на 2022 год).

**Расходы** в смете доходов и расходов ТСЖ на 2022 год запланированы в сумме 27595299,20 руб., что на 8,6% больше уровня фактических расходов 2021 года и не превышает базовый уровень инфляции в размере 16,5 %, в среднем на 2022 год (оценка Министерства экономического развития Российской Федерации на 2022 год).

Средства на оплату труда работников Товарищества с начислениями на 2022 год запланированы в сумме 6965880 руб., что на 3,89% больше уровня 2021 года и не превышает уровень базовой инфляции на аналогичный период.

**Справочно:** общая площадь помещений, принадлежащих собственникам помещений в МКД, составляет 21434,3 кв. м, в том числе общая площадь помещений, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в МКД, составляет 9854,6 кв. м.

В 2021 году размер платы за содержание жилого помещения составлял 22,50 руб. за 1 кв. м (Протокол №1 от 30.06.2021). Размер платы за содержание жилого помещения Товарищества с 01 января 2022 года, составляет 26 руб. за 1 кв. м (Протокол №1 от 02.02.2022).

Увеличение в начале 2022 года платы за содержание жилого помещения обусловлено инфляцией и, как следствие, ростом стоимости материалов, комплектующих, используемых при проведении работ по содержанию общего имущества МКД. (Например, стоимость строительных материалов, трубопроводной арматуры, фитингов увеличилась на 25-30%).

Кроме этого, в 2022 году отмечается удорожание работ, выполняемых при содержании общего имущества в МКД, в том числе сторонними организациями, а также увеличение количества работ, выполнение которых обязательно согласно плана на 2022 год.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды (теплоносителя и тепловой энергии), отведения сточных вод, электрической энергии), в целях справедливого распределения бремени расходов между всеми собственниками помещений за предоставленные коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, размер расходов граждан и организаций (собственников помещений в МКД) определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного

(общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, без применения норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти Воронежской области, пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В четвертом квартале 2022 года в условиях высокой инфляции и в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 №92 и распоряжением Правительства РФ от 30.10.2021 №3073-р возможно увеличение расчетного размера платы за содержание жилого помещения в МКД еще на 5,5%. Для более точного прогноза размера платы за содержание жилого помещения МКД на четвертый квартал 2022 года необходимо детализировать подробнее расходы ТСЖ на 2022 год в разрезе потребляемых коммунальных ресурсов на общедомовые нужды, расходов на управление МКД и затрат на текущий ремонт МКД с выделением потребности в средствах на закупку материалов и комплектующих.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

1. Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2021 год, исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год, проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год, а также законность деятельности Правления ТСЖ в 2022 году, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ ЖК «Ломоносовский» в проверяемом периоде хорошей.

1.1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ велась в соответствии с принятой членами ТСЖ сметой доходов и расходов. Доходы от финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, суммы оплаты за содержание общего имущества, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражались в бухгалтерском учете в соответствии с первичными документами.

1.2. Выборочная проверка начисления заработной платы и уплаты налогов и отчислений во внебюджетные фонды расходований с действующим законодательством не выявила.

1.3. Кредиторская задолженность поставщикам услуг – текущая.

1.4. Бухгалтерская отчетность в ТСЖ ведется в соответствии с действующим законодательством РФ. Отчетность своевременно предоставлялась в налоговый орган, Пенсионный фонд, фонд социального страхования, орган государственной статистики.

1.5. Расходы ТСЖ являются целесообразными, нецелевого расходования денежных средств в Товариществе не выявлено.

1.6. Проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год достоверен, включает необходимые мероприятия (работы, услуги, обязательства), соответствует требованиям действующего законодательства, решениям собраний общих собраний членов ТСЖ, Уставу ТСЖ и рекомендуется для утверждения на общем собрании членов ТСЖ «Ломоносовский».

2. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ:

– доложить о результатах ревизионной проверки на очередном общем собрании членов Товарищества;



– продолжить работу с собственниками и пользователями помещений МКД по своевременной оплате обязательных платежей и взносов на формирование фонда капитального ремонта;

– провести работу с собственниками жилья МКД по взысканию задолженности по целевому сбору;

– продолжить работу по взысканию дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ ЖК «Ломоносовский», а один остается у ревизионной комиссии.

**Подписи:**

Председатель  
ревизионной комиссии \_\_\_\_\_ А.А. Стародубцева

Член ревизионной комиссии \_\_\_\_\_ А. Н. Ковешников