

Приложение № 1 к Протоколу № 10
От 15.03.2022г.

Приложение № 5 к Протоколу № 10
От 27.03.2022г.

Утверждено:
Членами Правления ТСЖ «ОЛИМП»
Протокол № 10 от 15.03.2022г.

Утверждено:
общим собранием Членов ТСЖ
«ОЛИМП» Протокол № 10 от
27.03.2022г.

Председатель собрания:

_____ (Медведева С.А.)
м.п.

Секретарь собрания:

_____ (Крапивина Н.А.)

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ОЛИМП»
по итогам 2021 года

Г.Нижний Новгород – 2021г.

Ревизор ТСЖ «ОЛИМП» Кошелева Наталья Михайловна, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ОЛИМП» за период с 01 января 2021г. 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 2021г. и размерах обязательных платежей.

ТСЖ «ОЛИМП» зарегистрировано 29 июня 2017г., ИНН 5260444543 ОГРН 1175275048354.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Медведева Светлана Александровна (Протокол № 9 от 27.03.2021г.).

Члены правления, избранные общим собранием собственников (Протокол общего собрания № 9.1 от 27.03.2021г.): 1.Медведева С.А.(кв.4), 2.Галявина Н.К.(кв.9), 3. Киреев С.Г.(кв.36), 4. Цыганова Н.В.(кв.65), 5. Породин А.А. (кв.56), 6. Клименко Д.А. (кв.97), 7. Гребенюк Н.А.(кв.109), 8. Кечетова Е.В. (кв.133), 9.Тягунов Н.А. (кв.175) исполняли свои обязанности в полном составе.

Обязанности главного бухгалтера с 8 августа 2017 года по настоящее время выполняет Малышева Ольга Федоровна.

Документы, представленные Правлению ТСЖ:

- протокол № 9 от 15.03.22 заседания Членов Правления ТСЖ за отчетный период;
- протокол общего собрания ТСЖ «ОЛИМП» № 9 (от 27.03.21), № 9.1 (от 27.03.21);
- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в отчетном периоде;
- документы по приобретению ТМЦ за отчетный период;
- первичная бухгалтерская документация за отчетный период;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание, расчетные ведомости, платежные ведомости.

В отчетный период были заключены договоры:

1. Договор № ДЮ-52/15-21 на оказание услуг по заполнению ГИС ЖКХ. С ИП Истищенко от 26.02.2021 на сумму 3 500 руб.
2. Договор № 13/07/2021 от 13.07.2021г. на выполнение комплекса работ по асфальтированию парковки и укладке брусчатки на тротуары с ИП Кроян Н.О. на сумму 1 450 000 руб.
3. Договор на проверку состояния дымовых и вент.каналов от 14.12.2021г. с ООО «СервисСтройКомплект»
4. Договор на проведение периодического ТО лифтов № 116 от 01.02.2021г. с ООО «Промтехэксперт» на сумму 13 980 руб.
5. Договор № 25 от 05.01.2020г. на оказание услуг по очистке от снега территории МКД с ИП Пелепенков П.А. (продлонгирован)
6. Договор № 53 от 20.03.2020г. на оказание сантехнических, электромонтажных, плотницких работ общего имущества МКД. С ИП Стегарь О.О. (продлонгирован)
7. Договор № 3708927 от 08.07.2021г. об обеспечении организации доступа пользователей электросети (ПАО «Ростелеком»)
8. Договор подряда № 150 от 05.08.2021г. на проведение профилактических испытаний и измерений сопротивления изоляции электрооборудования МКД. С ЗАО НСМНУ «Сельхозводспецмонтаж» на сумму 8 976,34 руб.
9. Договор на обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования с ООО «СаяныЭнергоСервис» № 4/12/2020 от 04.12.2020г. (продлонгирован).

10. Договор б/н от 10.02.2019г. (Доп.соглашение) на возмездное оказание услуг по регистрации доменного имени сроком до 06.03.2023г. и хостинга сайта на сумму 2 600 руб. с ИП Семенов А.А.
11. Договор подряда № 49р/2021 от 02.03.2021г. на работы по ремонту лифтового оборудования (после аварии на ТП) на сумму 56 782,48 руб. с ООО «НЛК».
12. Договор строительного подряда № 32 от 12.07.2021г. с ИП Кабатова М.П. на сумму 97 810 руб. (установка ступеней крыльца пожарного выхода).
13. Договор на оказание юридических услуг № 1147 от 29.05.2019г. с ЮК «Корпорация» (Доп.соглашение от 24.05.2021г.) на сумму 8 000 руб. отзыв на апел.жалобу и (Доп.соглашение от 07.09.2021г.) на сумму 3 000 руб. и заявление на взыскание судебных расходов, (Доп.соглашение от 19.10.2021г.) на сумму 11 000 руб. взыскание задолженности с кв.114.
14. Договор № 158 от 01.04.2020г. на проведение дезинфекционных работ на сумму 24 000 руб. с ИП Ермолаев А.В. (пролонгирован)
15. Договор № 409189074 от 01.04.2021г. на поставку периодических изданий по Управлению МКД на сумму 14 652 руб. с ООО «МЦФЭР-пресс».
16. Договор № 209 от 02.09.2021г. на услуги по производству санитарно-технических работ (промывка и гидравлические испытания системы отопления жилого дома) на сумму 60 000 руб.
17. Договор № 45/21-Д от 29.07.2021 на кромирование тополя

Все работы по Договорам выполнены в полном объеме, в сроки, установленные договорами, что подтверждено Актами выполненных работ. Все счета, выставленные за оказанные услуги, также оплачены в полном объеме, что подтверждено платежными поручениями и выписками из банка (кроме договора на асфальтирование парковочного кармана у 4-го подъезда, укладки брусчатки в парковой зоне, асфальтирование теннисной площадки и освещение парковой зоны т.к. эти виды работ были запланированы в 2021г. в меньших объемах, которые получились по факту, поэтому оплата происходила в январе и феврале 2022г. На момент проведения ревизионной проверки, данные счета практически полностью оплачены.)

В целом, деятельность по работе в ТСЖ проводится в плановом режиме.

За 2021г. зафиксировано несколько аварийных ситуаций:

- ✓ отключение электричества (скачек напряжения от ТП).
- ✓ 5 случаев засора канализации в подвале 1 подъезда
- ✓ Очень много заявок по поводу поломки лифта в 3 подъезде.

Все аварии устранены. Сильные последствия зафиксированы после скачка напряжения (сгорела часть лифтового оборудования, трансформаторы тока на ОДПУ ОТ и ГВС, светильники в подъезде и в подвале).

Заменены электрощиты, установлены реле напряжения.

Все остальные жалобы жителей согласно Журналу АДС являются не аварийными. Устранены также в положенные сроки.

Работа с должниками ведется в плановом режиме.

По кв. 114 было повторно подано исковое заявление на оплату задолженности за ЖКУ. Собственник оплачивать отказывается, судебные приставы не работают.

По кв. 107, 99 заключены договора рассрочки платежей. В квитанции предоставлена реструктуризация долга, начисление пеней приостановлено.

По кв. 88 и 122 оплачена вся задолженность. Претензий нет

- *Порядок оплаты за отопление на 2022г.*

Чтобы «не сбавлять темпы» улучшения условий проживания в МКД и следовать графику работ, утвержденному в 2019г. можно опять продолжать выставять счета жителям

за отопление по нормативу. Т.е. не делать ежегодный перерасчет по ОДПУ каждому собственнику согласно квадратных метров.

При этом есть возможность повысить ставку на «Содержание и текущий ремонт» с 1 июля с учетом инфляции до минимального тарифа, как того требует законодательство. В настоящий момент наш тариф на Содержание и ремонт составляет 36,00 руб. С 1 июля 2022г. рекомендуется установить ставку 36,34 руб./м2 Ставка на капитальный ремонт увеличена по приказу Правительства РФ с 01.01.22 до 6,83 руб.

Средства, сэкономленные как разница между нормативом и фактом потребления на отопление, являются дополнительным взносом на текущий или капитальный ремонт по решению собственников.

Данный вопрос опять необходимо включить в повестку очередного собрания в марте 2022 года.

- подготовка к очередному общему собранию № 10 членов ТСЖ в очно-заочной форме.

Членам Правления будут предоставлены образцы бюллетеней для голосования. В бюллетень включены все вопросы, включающие необходимую отчетность, заключение договоров и проведение работ, необходимых для содержания МКД в надлежащем состоянии, максимально исключая аварийные ситуации, а также работы, рекомендованные ревизионной комиссией (на основании проведенной ревизии и данного отчета). Членами Правления должны быть согласованы вопросы, поставленные на повестку дня. Согласован регламент проведения собрания.

Голосование Членов Правления проводится по всем пунктам в соответствии с Жилищным Кодексом РФ. Все вопросы относятся к компетенции собрания Правления. Нарушений не выявлено.

Анализ управленческой отчетности ТСЖ.

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизором были проведены следующие мероприятия:

- полная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- полная проверка авансовых отчетов ТСЖ;
- полная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- полная проверка заключенных договоров: с ресурсо - снабжающими и подрядными организациями;
- полная 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;
- - частичная проверка начислений жильцам платы за коммунальные услуги и содержание дома.

Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковский расчетный счет.

В результате проверки бухгалтерских документов за отчетный период ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСЖ «ОЛИМП»:

Доходная часть бюджета ТСЖ «ОЛИМП»

Начислено по статье «Содержание и ремонт»:

3 756 032,41 руб. (в т.ч. СОИ 72 177,22 руб.).

Поступления по статье «Содержание и ремонт» с 01.01.2021 по 31.12.2021:

3 781 937,28 руб. (В т.ч. СОИ 70 643,25 руб.)

Всего на 31 декабря 2021г. с учетом задолженности предыдущих периодов задолженность собственников – 437 632,45 руб. (это на 11 561,67 руб. меньше, чем в прошлом году)

Из них задолженность по статье «Содержание и ремонт» – 25 904,87 руб. (это на 53 838,18 руб. меньше, чем в прошлом году).

По договорам размещения оборудования в доме ТСЖ (провайдеры, реклама в лифтах и на фасаде дома, аренда зем.участка) за 2020г:

Начислено: 67 897,55 руб.

Получено: 67 897,55 руб.

Задолженность: 0,00 руб.

В отчетный период **пени** жителям начислялись, но пришлось сделать перерасчет за 2020г. в связи с Приказом Правительства на сумму 47 771,73 руб.

В статью дохода ТСЖ также входят денежные средства, полученные от жителей по статье **Повышающий коэффициент:**

Начислено за 2021г.: 115 278,72 руб.

Оплачено за 2021г.: 152 775,18 руб.

Задолженность на 31.12.2021г. с учетом за предыдущие периоды: 22 234,72 руб.

Итого по банку движение денежных средств с 01.01.2020 по 31.12.2020 г (дебет-кредит):

- остаток средств на 01.01.2021 – 155 313,04 руб.

- кредит (приход) – 12 271 775,22 руб.

- дебет (расход) – 12 343 352,28 руб.

- остаток средств на 31.12.2021 – 83 735,98 руб.

Специальный счет для формирования средств по капитальному ремонту:

На 01.01.2021г. входящий остаток средств на счете – 670 519,51 руб.

Задолженность от жителей на 01.01.2022г.: 50 513,70 руб. **(это на 30 163,14 руб. меньше, чем в прошлом году).**

Начислено жителям по статье «Кап. Ремонт» за 2021г.- 665 934,05 руб.

Общая сумма, поступившая от собственников мкд за 2021г на спец. счёт ТСЖ «ОЛИМП», составила 658 273,85 руб.

Потрачено на капитальный ремонт в 2021г. 1 298 000,00 руб.

Остаток на спецсчете на 31.12.2020г. – 29 886,47 руб.

На основании приведенных цифр, можно сделать вывод, что динамика по погашению задолженности собственниками перед ТСЖ по капитальному ремонту, положительная (задолженность уменьшилась в 2 раза).

Оплата задолженности за капремонт по муниципальным квартирам погашается в порядке накопления. Два раза в год, после запроса в КУГИ информации по площади муниц. квартир и отправке пакета документов в Департамент жилья. Оплата производится согласно выставленным счетам.

На 31.12.2021г. задолженности по договорам подряда у ТСЖ «ОЛИМП» нет. Все работы по капремонту (замена электропроводки) проведены в срок, замечаний нет. Оплата произведена в 100% объеме.

ДОХОДЫ

	ДОХОДЫ за 2021г.		предполагаем ые	факт	разница
1.	Платежи и взносы собственников помещений		3 715 686,00	4 021 586,47	305 900,47
2.	<i>с 01.01.2021 по 30.06.2021</i>	305 721,00	1 834 326,00		
3.	<i>с 01.07.2021 по 31.12.2021</i>	313 560,00	1 881 360,00		

Резервный фонд								
4.	Средства, полученные по иску от ДУК за 2017г.		670 000,00	695 280,25	25 280,25			
5.	Средства от штрафных санкций (пеня)		15 000,00	13 588,58	-1 411,42			
6.	Повышающий коэффициент		130 000,00	139 235,74	9 235,74			
7.	Средства от аренды общего имущества	3 333,33	40 000,00	67 897,55	27 897,55			
8.	Средства, сэкономленные от РСО		1 323 700,00	1 452 330,08	128 630,08			
9.	Всего доходы		5 894 386,00	6 389 918,67	495 532,67			
10.	Переходящий остаток на содержание и текущий ремонт		-375 312,01	-221 084,65				
1.	Капитальный ремонт	57 030,85	684 370,20	659 591,15	-24 779,05			
1.1.	<i>Формируется на спец счете ТСЖ</i>							
1.2.	<i>Задолженность собственников</i>					-64 818,20	-50 513,70	
1.3.	<i>Переходящий остаток на капитальный ремонт</i>					670 519,51	0,00	
1.4.	<i>Всего доходы на спецсчете на 2021г.</i>					1 290 071,51	1 305 331,61	15 260,10

Расходная часть бюджета ТСЖ «ОЛИМП»

РАСХОДЫ					
Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества					
			предполагаемые за год	факт	разница
1.	<u>По договорам со сторонними организациями</u>	57 328,00 Р	687 936,00 Р	646 312,81 Р	41 623,19
1.1.	Техническое обслуживание лифтового оборудования	15 000,00	180 000,00	168 000,00	12 000,00
1.2.	Техническое освидетельствование лифтового оборудования	1 333,33	16 000,00	13 980,00	2 020,00
1.3.	Проведение работ по дератизации	5 000,00	60 000,00	19 000,00	41 000,00
1.4.	Проведение осмотров ВДПО	2 500,00	30 000,00	8 550,00	21 450,00
1.5.	Промывка системы ГВС и отопления	2 916,67	35 000,00	60 000,00	-25 000,00
1.6.	Измерение сопротивления изоляции			8 976,34	-8 976,34
1.7.	Выпуск квитанций (КВИЦ), комиссия за платежи ЖКУ в банках, на Почте России	24 583,33	295 000,00	318 663,47	-23 663,47
1.8.	Обслуживание общедомового газового оборудования (ВДГО)	2 416,67	29 000,00	6 357,00	22 643,00
1.9.	видеонаблюдение	3 578,00	42 936,00	42 786,00	150,00
1.10.	Обслуживание внутриквартирного газового оборудования (ВКГО)	4 583,33	55 000,00	54 621,00	379,00
1.11.	Вывоз ТБО и КГМ	50 000,00	600 000,00	584 578,90	15 421,10
1.12.	Обслуживание домофона	2 782,50	33 390,00	33 390,00	0,00
2.	<u>Прочие расходы</u>	19 166,67	230 000,00	333 802,03	-103 802,03
2.1.	Содержание и уход МОП, благоустройство территории	5 833,33	70 000,00	138 570,00	-68 570,00
2.2.	Механическая очистка придомовой территории от снега	3 750,00	45 000,00	105 700,00	-60 700,00

2.3.	Приобретение инвентаря, расходные материалы	5 000,00	60 000,00	32 559,00	27 441,00
2.4.	Обучение персонала	2 083,33	25 000,00	19 800,00	5 200,00
2.5.	Расходы на канцтовары, бумагу, почтовые расходы, услуги сотовой связи, интернет	2 500,00	30 000,00	37 173,03	-7 173,03
3.	<u>Управленческие расходы</u>	136 022,07	1 716 595,53	1 671 820,27	44 775,26
3.1.	Оплата труда персонала	81 869,00	982 428,00	979 081,48	3 346,52
3.2.	Отпускные	6 822,42	81 869,00	85 025,30	-3 156,30
3.3.	Взносы в ПФ, ФСС, ФОМС (30,2%), 13% подоходный налог	40 330,66	524 298,53	516 835,89	7 462,64
3.4.	Услуги банка	2 500,00	30 000,00	31 515,96	-1 515,96
3.5.	Программы 1 С, Сбис, ГИС ЖКХ	1 000,00	10 000,00	6 100,00	3 900,00
3.6.	Служебные разъезды (ГСМ)	1 500,00	18 000,00	17 666,20	333,80
3.7.	Расходы на ведение претензионной, исковой работы, (юридические услуги)	2 000,00	70 000,00	35 595,44	34 404,56
4.	<u>Текущий ремонт</u>	205 973,92	2 471 687,09	3 673 611,65	-1 201 924,56
4.1.	Благоустройство территории МКД (ремонт тротуара, освещение и т.п.)	42 704,42	512 453,09	1 824 340,00	-1 311 886,91
4.2.	Спортивная площадка. Тротуар	23 166,67	278 000,00	261 620,00	16 380,00
4.3.	Ремонт в 1-2 подъездах (плитка 1-2 этажи)			117 485,86	-117 485,86
4.4.	Площадка и ограждение для мусорных баков	17 683,33	212 200,00	0,00	212 200,00
4.5.	замена тамбурных электрощитов	76 666,67	920 000,00	943 948,00	-23 948,00
4.6.	Умные ИПУ на ГВС, ХВС. Установка ИПУ	12 252,83	147 034,00	127 250,00	19 784,00
4.7.	Замена дверей на чердак и в подвал (1-4 п)	9 166,67	110 000,00	0,00	110 000,00
4.8.	Непредвиденные расходы (Замена аварийных стояков ХВС, ГВС, ВО. Другие аварийные работы)	8 333,33	100 000,00	301 157,79	-201 157,79
4.9.	ремонт пожарного выхода (ступени, козырек, перила)	16 000,00	192 000,00	97 810,00	94 190,00
5.	<u>Приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества</u>	40 729,67	244 378,02	38 755,62	205 622,40
5.1.	холодная вода				
	с 01.01.2021 по 30.06.2021	643,27	3 859,62	0,00	3 859,62
	с 01.07.2021 по 31.12.2021	669,37	4 016,21	0,00	4 016,21
5.2.	горячая вода				
	с 01.01.2021 по 30.06.2021	15 368,88	92 213,26	19 377,81	72 835,45
	с 01.07.2021 по 31.12.2021	15 557,20	93 343,20	19 377,81	73 965,39
5.3.	электрическая энергия				
	с 01.01.2021 по 30.06.2021	4 183,04	25 098,27	0,00	25 098,27
	с 01.07.2021 по 31.12.2021	4 307,91	25 847,47	0,00	25 847,47
6.	<i>Всего расходы по текущему ремонту и содержанию МКД на 2021г</i>	459 220,33	5 350 596,64	6 364 302,38	-1 013 705,74
7.	Капитальный ремонт				
7.1.	Ремонт электропроводки	54 083,33	1 298 000,00	1298000	
8.	Всего расходы по капитальному ремонту на 2020-2022гг	54 083,33	1 298 000,00	1298000	0,00

По разделу «Договора со сторонними организациями»: Экономия составила 41 623 руб.

- Увеличилась сумма расходов на промывку и опрессовку системы отопления и ГВС
- Измерение сопротивления изоляции не было заложено в смету (ранее эти средства брали из статьи «Аварийные работы»)
- По статье выпуск квитанций сумма по факту немного больше запланированной по причине того, что жители оплатили за ЖКУ сумму большую, чем мы планировали (закрыла долг кв. 71, 88, 131, 124, например).

По разделу Прочие расходы: перерасход составил 103 802 руб.

- Основными пунктами перерасхода стали: механическая уборка снега трактором и приобретение расходных материалов и инвентаря (снегоуборщик, бензопила, шуруповерт, шлифмашина угловая) для ТСЖ.

Рекомендации по разделу:

- 1. В связи со снежной зимой, увеличить сумму расходов по пункту «Механическая уборка придомовой территории». Не менее 90 000 руб.*
- 2. При наличии денежных средств на счету ТСЖ, рекомендуется приобрести новый компьютер, т.к. старый не справляется.*

По разделу Управленческие расходы: экономия 44 775 руб.

- Экономия образовалась практически по всем пунктам (кроме отпускных, т.к. рассчитать точное количество их можно только по факту дней, которые сотрудник был в отпуске и сколько праздничных и выходных дней попало в этот период). Основным пунктом экономии стали юридические услуги, т.к. никаких судебных исков (кроме 114 кв.) мы не подавали (не было необходимости). А суд с ДУК Нижегородского района благополучно завершился в феврале 2021г.

Рекомендации по разделу:

- 1. В избежание ситуаций с изменением условий тарифа банка, рекомендуется произвести годовую оплату за услуги банка, что дополнительно позволит получить 1,5 месяца бесплатного обслуживания.*
- 2. Оплату труда персонала оставить без изменений, кроме паспортиста. Необходимо увеличить оклад до МРОТ (13 890 руб.)*

По разделу текущий ремонт: перерасход 1 201 924 руб.

- Основным пунктом перерасхода стали работы по благоустройству придомовой территории (укладка тротуарной плитки в парковой зоне, установка освещения).
- Перерасход при замене электрощитов обусловлен сильным удорожанием материалов в течение года (металл).
- Незапланированный перерасход также возник по аварийным случаям (замена выпускного канализационного коллектора в 1 подъезде).
- Из-за увеличения непредвиденных и незапланированных расходов, перечисленных выше мы не смогли заменить двери на крышу и установить мусорное ограждение. А также сделать перила и козырек на крыльце в офис.

Рекомендации по разделу «Текущий ремонт» на 2022г.:

- В первую очередь необходимо срочно заменить двери на крышу, т.к. они установлены неправильно: после дождя вода затекает в подъезд. На 10 и 9 этажах огромные лужи на площадках около квартир.
- Вторым пунктом по текущему ремонту необходимо запланировать и установить в срочном порядке второе ограждение для мусорных баков (для 1-3 подъездов), т.к. это требование Роспотребнадзора (по СанПин). Но сделать его с замком. Предварительно проголосовав за отдельный сбор мусора и вывоз мусора по факту.
- Необходимо продолжить замену электрощитов с наполнением электропроводки в 4-м подъезде. Закупку и установку «умных» ИПУ на ГВС и ХВС. По возможности - и на ЭЭ.

- Произвести ремонт входной группы (бетонных вертикальных опор) у 3-го подъезда (керамогранит). Установить козырек и перила в офис.

По разделу Приобретение коммунальных ресурсов для СОИ большого перерасхода нет. Небольшая экономия образовалась в результате большой суммы, заложенной в смету в прошлом году.

Рекомендации по разделу «Приобретение КР для СОИ»:

- Для экономии средств по горячему водоснабжению для СОИ рекомендуется все же привлечь профессиональную компанию, для проведения ревизии системы ГВС, а также выявления нарушения в работе системы. На основании результатов проверки, принять срочные меры по устранению недостатков.

Ревизионной комиссией и представителями Правления было проверено фактическое выполнение работ в соответствии с предоставленными Актами выполненных работ, в результате проверки установили:

- Работы, указанные в актах, выполнены в полном объеме. Основная часть документов оформлена в соответствии с действующим законодательством.

- Сметы с подрядными организациями подписаны председателем правления, т.е. стоимость работ одобрена.

- В отчетном периоде производились работы, утвержденные общим собранием и работы, не утвержденные на собрании ТСЖ, но необходимые для эксплуатации дома (аварийные работы, работы по заявкам жильцов). Работы, утвержденные общим собранием, выполнены частично по причине задолженности собственников по оплате за ЖКУ на 437 632,45 руб.

- По капитальному ремонту работы проведены в полном объеме: 100% замена электропроводки от ВРУ до тамбурных электрощитов.

По расчетам с ресурсоснабжающими организациями:

В результате проверки выявлено:

• по горячей воде (ГВС)

- Начислено жителям: 1 149 796,13 руб.
- Оплачено жителями в ТСЖ: 1 150 106,76 руб.
- Переплата за 202г. составила 310,63 руб. (не считая должников предыдущего периода)
- Всего задолженность за ГВС на 31.12.2021г – 29 270,89 руб.

• по отоплению за 2020г. были своевременно переданы все ежемесячные показания. Расход по приборам учета составил 1 180,423 Гкал, что меньше, чем по нормативу, но немного больше, чем в прошлом году. Корректировка составила 26,73 гкал. Это -66 316,23 руб. Эти средства будут уплачены в Нижновтеплоэнерго из средств, сэкономленных от коммунальных услуг (отопление). Никаких повышений жителям (и корректировок) не будет.

- Начислено жителям: 4 042 316,21 руб.
- Оплачено жителями в ТСЖ: 4 070 702,50 руб.
- Всего задолженность за отопление на 31.12.2020г. – 128 168,36 руб.

Начислено Нижновтеплоэнерго (за отопление и ГВС) с 01.01.2021 по 31.12.2021: 3 881 845,70 руб. (в т.ч. ОДН)

Оплачено в Нижновтеплоэнерго (за отопление и ГВС) с 01.01.2020 по 31.12.2020: 3 881 845,70 руб. (в т.ч. ОДН)

Задолженности перед ННТЭ на 31.12.20 – нет.

• по холодной воде перерасхода нет. Расчет в норме.

- Начислено жителям за ХВС: 254 897,59 руб.

- Оплачено жителями в ТСЖ за ХВС: 257 696,56 руб.
- Всего задолженность за ХВС на 31.12.2021г. – 8 098,53 руб.

• Начислено жителям за ВО: 357 578,84 руб.
Оплачено жителями в ТСЖ за ВО: 359258,94 руб.
Всего задолженность за ХВС на 31.12.2021г. – 10 168,33 руб.

Начислено Водоканалом с 01.01. - 31.12.2021: 603 550,66 руб. (в т.ч. ОДН)
Оплачено в Водоканал 01.01. - 31.12.2021: 603 550,66 руб. (в т.ч. ОДН)
Задолженность перед Водоканалом на 31.12.21 – 0,00 руб.

- по электричеству:
 - Начислено жителям за ЭЭ: 1 094 911,70 руб.
 - Оплачено жителями в ТСЖ за ЭЭ: 1 094 345,49 руб.
 - Всего задолженность за ЭЭ на 31.12.2021г. – 2 768,81 руб.

Начислено ПАО «ТНС-ЭНЕРГО» 01.01. - 31.12.2021: 1 043 305,87 руб. (в т.ч. ОДН).
Оплачено в ПАО «ТНС-ЭНЕРГО» 01.01. - 31.12.2021: 1 043 305,87 руб. (в т.ч. ОДН).
Задолженность перед ПАО «ТНС-ЭНЕРГО» на 31.12.21 – 0,00 руб.

Из предоставленных сумм, мы видим, что сумма начислений собственникам (по установленным тарифам) за 2021г. меньше суммы, оплаченной собственниками за тот же период. Связано это с тем, что за отчетный период были погашены задолженности предыдущего периода.

Журналы учета электроэнергии, и водопотребления (ОДН) ведутся с 01.12.2017г. Все показания передаются в РСО с 20 по 25 число каждого месяца в электронном виде.

Ревизионная комиссия рекомендует:

- Правлению продолжать вести работу с жильцами по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг. Собственников, у которых образовались задолженности более двух месяцев (4 квартиры), продолжать письменно (под подпись) уведомлять о необходимости их погашения с установлением даты. Если задолженность более 3 месяцев – подавать иски в суд, если более 6 месяцев - принять меры к ограничению пользования коммунальными услугами.

Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ТСЖ от имени Товарищества сделок.

Проверены договора и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. При изменении договорных сумм, составляются дополнительные приложения к договору.

Договорно-правовая работа председателя от имени ТСЖ в отчетном периоде проводилась в пределах компетенции Товарищества. Председателем ведется журнал договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, договора на новый календарный год пролонгируются, либо перезаключаются.

Задолженность перед подрядными организациями отсутствует.

Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями отсутствует.

ООО «Нижновтеплоэнерго» - составляет 221 218,37 руб.

Акты сверки взаимных расчетов с поставщиками услуг (работ) на 31 декабря 2021 года представлены не по всем организациям. Информация в представленных актах соответствует данным бухгалтерского учета.

Бухгалтерский, управленческий учет, налогообложение и кадры.

По данному разделу комиссия установила:

1. Расчеты с подрядными организациями осуществляются по безналичному расчету.

По товарно-материальным ценностям ведется учет поступления по приходным ордерам форма М-4, отпуск материалов по требованию-накладной форма М-11 согласно правилам учета.

2. Поступления наличных денежных средств в кассу ТСЖ «ОЛИМП» не ведется. Все расчеты ведутся по безналичному расчету.

3. Документы по сотрудникам ТСЖ: приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы оформлены в установленном порядке.

4. Выплаты заработной платы в ТСЖ происходят один раз в месяц, на основании личных заявлений сотрудников, т.к. все работают на 0,5 ставки и сумма заработной платы небольшая, делить её нет смысла. Выплаты отпускных производятся 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. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Задолженность по заработной плате и взносам в социальные фонды на 31 декабря 2021 года отсутствует.

5. Отчетность в проверяемом периоде сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.

6. Главным бухгалтером проведена сверка с налоговой инспекцией по факту правильности расчетов по налогам, сборам, пеням и штрафам. На дату проведения сверки (01.01.2022г.) задолженность по налогам и сборам отсутствует.

Ревизионная комиссия, ознакомившись со сметой на 2022г, выявила:

по смете доходов:

- размер платы, для расчета плановых начислений за содержание и ремонт жилых помещений, вынесен на голосование и будет установлен в соответствии с утвержденными работами. В связи с начислением собственникам за отопление по нормативу и, соответственно, существенной экономией средств для текущего ремонта, есть возможность оставить тариф на содержание и текущий ремонт на первое полугодие неизменным (36,00 руб.), а на второе полугодие немного увеличить до минимального муниципального тарифа (до 36,34 руб.) в соответствии с Постановлением Региональной Службы по Тарифам Нижегородской области, а также на основании решения Членов Правления и Членов ТСЖ;

- в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области при планировании средств в Фонд капитального ремонта используется минимальный размер взноса: 6,83 руб.;

- стоимость услуг по Договорам размещения оборудования на техническом этаже не изменяется, следовательно, доход в пользу ТСЖ планируется получить в размере суммы 2021 года;

по смете расходов:

- расходы в смете спланированы в пределах сумм дохода, опираясь на расходы, понесенные ТСЖ в 2021 году, а также согласно вновь заключенным договорам.

- в штатное расписание в связи с увеличением МРОТ, а также с учетом инфляции (на основании ст. 134 ТК РФ и Определения Конституционного суда № 2618-О от 19.11.2015г.), внести ежегодное увеличение заработной платы всех сотрудников с января 2022г.

- расходы на оплату труда сотрудников и отчисления с ФОТ в фонды (ПФР, ФСС) запланированы в соответствии с требованием законодательства и с штатным расписанием;

- необходимо ежегодное обучение сотрудников согласно законодательству (ТПБ, ГО ИС, Охрана труда, Нижновтеплоэнерго);
- Необходимо привести в порядок крыльцо аварийного выхода: установить перила и козырек.
- Можно установить забор на границе территории согласно плану межевания.
- При остатке денежных средств желательно убрать выкатные мусорные подиумы у 2 и 3 подъездов, что позволит расширить тротуар, а также сделать на их месте пандус для колясок.
- Рекомендуется приобретение нового компьютера в офис

Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию управленческого учета, а также законность деятельности Правления ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «ОЛИМП» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 12 листах) составлен и подписан (Прошито, пронумеровано) в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для передачи в ГЖИ), а второй остается у ревизора (для ознакомления членов ТСЖ).

РЕВИЗОР	/ _____ / Кошелева Н.М.
В присутствии:	
Председателя ТСЖ «ОЛИМП»	/ _____ / Медведевой С.А.
Бухгалтера	/ _____ / Мальшевой О.Ф.
Секретаря	/ _____ / Крапивиной Н.А.