

А К Т
ревизионной комиссии
Товарищества собственников жилья «Мой Дом»
по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности
за 2020 год

г. Ярославль

25 марта 2021 года

На основании Устава Товарищества собственников жилья, ревизионной комиссией в составе - Голицыной Светланы Леонидовны, Балбашовой Надежды Фёдоровны, проведена ревизионная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Мой Дом» за 2020 год.

Деятельность ТСЖ обеспечивалась правлением в составе:

председатель правления Елкин В.А. /до мая 2022г./,

члены правления: Голунов П.А., Губайдуллин Б.Т., Баборико С.А., Танцова Н.Б.

В проверяемом периоде ответственность за ведение бухгалтерского учёта возлагалась на бухгалтера Колосову Ирину Альбертовну.

Для проверки предоставлены: смета ТСЖ на 2020г., отчёт по исполнению сметы за 2020г, первичные документы, касса, выписки банка, журнал регистрации поступлений денежных средств от собственников, документы по приобретению и расходу товарно-материальных ценностей, на основании первичных документов, подтверждающих расходы денежных средств на содержание коммуникаций, составлен реестр.

ТСЖ «Мой Дом», находится на упрощенной системе налогообложения доход 6%, является некоммерческой организацией, все денежные средства, поступившие в ТСЖ «Мой Дом» от собственников являются целевыми взносами на содержание общего имущества (общих коммунальных сетей), коммерческой деятельности не велось.

В управлении товарищества собственников жилья «Мой дом» находится следующее имущество общего назначения:

- наружные сети электроснабжения ВЛ-10 кВ, протяженностью 600 м, расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с. Сарафаново, ул. Лесная, год ввода в эксплуатацию 2010, кадастровый номер: 76:17:186201:1147, технический паспорт объекта по состоянию на 16.04.2012, инвентарный номер 6487,
- наружные сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ с КТП на 400 кВа протяженностью 1529 м, расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с. Сарафаново, ул. Лесная, год ввода в эксплуатацию 2010, кадастровый номер: 76:17:186201:1148, технический паспорт объекта по состоянию на 16.04.2012, инвентарный номер 6486,
- наружные сети водоснабжения с водонапорной башней диаметром 110 мм протяженностью 2499 м, расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с. Сарафаново, ул. Лесная, год ввода в эксплуатацию 2010, кадастровый номер: 76:17:186201:1146,

технический паспорт объекта по состоянию на 06.04.2012, инвентарный номер 6485,

- сооружение канализации диаметром 60 мм с КНС протяженностью 1541 м, расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с. Сарафоново, ул. Лесная, кадастровый номер: 76:17:186201:1211,

- сооружение газопровода низкого давления для 82 жилых домов, протяженность 1695,9 м. п., инв. № 6239, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с. Сарафоново, ул. Лесная, кадастровый (или условный) номер: 76-76-24/034/2012-361,

- сооружение газопровода, высокого давления для 82 жилых домов, протяженность 1283,3 м, инв. № 6238, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, Ярославский район, с/о Бекреневский, с. Сарафоново, ул. Лесная, кадастровый (или условный) номер: 76-76-24/034/2012-362..

Имущество принадлежит ТСЖ «Мой дом» на праве собственности и используется всеми собственниками домов, расположенных на ул.Лесная с.Сарафоново.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ «Мой Дом» (Протокол от 27.05.2020 года № 1) на 2020 год установлен ежемесячный взнос на содержание общих сетей в размере **1 500 рублей с домовладения.**

Всего по смете (план) 1476 000 руб., в том числе на содержание общего имущества 934 000 руб., на текущий ремонт общего имущества 541 200 руб.

Проверка данных бухгалтерского учёта проводилась ревизионной комиссией выборочным методом.

В ходе проверки было установлено следующее:

1. Учёт кассовых и банковских операций.

На начало проверяемого периода 01.01.2020г. остаток денежных средств составлял:

162834,0 руб. в кассе, на расчётном счёте в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» - 0 руб.

Поступило денежных средств за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. – 1 117 310,0 руб.

Израсходовано денежных средств за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. – 1 193 170,3 руб.

По состоянию на 01.01.2021г. остаток денежных средств составлял: в кассе – 5719,0 руб., на расчётном счёте – 81254,7 руб.

Сведения о движении денежных средств представлены в таблице № 1.

Сведения о движении денежных средств в период с 01 января 2020 года
по 31 декабря 2020 года

Расчетный счет в банке: Ярославский ф-л ПАО "Промсвязьбанк"

№ п/п	Показатели	Сумма		
		касса	расчѐт. счѐт	Итого:
1.	Остаток денежных средств на 01.01.2020г	162834,0	0,0	162834,0
	Платежи собствен-в на содерж.и ремонт общего им-ва	549200,0	520090,0	1069290,0
	Из кассы на расчѐтный счѐт ПСБ	-180500	180500	0,0
	Возврат судебных расходов ООО ГИХ		41000	41000,0
	Возврат ден.средств РОСП, ошибочно снятых с р/счета		7020	7020,0
2.	Поступления всего:	368700,0	748610,00	1117310,00
	Расход средств			
	- на самотечную и напорную канализацию	228286,5	34520	262806,5
	- на систему водоснабжения, добычу воды,лицензии	40456,4	3714	44170,4
	- на сети электроснабжения, оплата эл.энергии	36777,9	47391,5	84169,4
	- на сети газоснабжения	987	45355,26	46342,3
	- система пожаротушения	10450,0		10450,0
	Итого обслуживание сетей:	316957,8	130980,76	447938,56
	- на управление (з/плата не начислялась)	11857,2		11857,20
	- на услуги адвоката в судах, госпошлина	65000,0	10920,0	75920,00
	- кадастровые услуги для суда по земле и передаче г/пр.	51000,0		51000,00
	- на обслужив. Расч/счета, налоги на воду		38919,0	38919,0
	- прочие расходы: погашение займа у ООО "ЯРД" в 2019 г	50000,0		50000,0
	Итого расходы на управление:	177857,2	49839	227696,20
	- на погашение зад-ти по решениям судов	31000	486535,5	517535,5
3.	Расходы всего:	525815,0	667355,3	1193170,3
4.	Остаток денежных средств на 01.01.2021г	5719,0	81254,7	86973,7

Размер задолженности собственников за 2020 год составил на 01.01.2021г - 358690 руб.

Отчѐт по исполнению сметы по статьям доходов и расходов за 2020г. представлен в табл. № 2.

С М Е Т А доходов и расходов по ТСЖ "Мой Дом" на 2020 год

Показатели	План на месяц	План на 1 дом	План на 2020 г.	Исполнение Сметы за 2020г
количество домовладений			82,00	
1. ДОХОДЫ (руб)	123 000,00	1 500,00	1 476 000,00	1 117 310,00
1.1. Платежи собственников индивидуальных домов на содержание общего имущества	77 900,00	950,00	934 800,00	
1.1. Платежи собственников индивидуальных домов на текущий ремонт общего имущества	45 100,00	550,00	541 200,00	
2. РАСХОДЫ (руб.)	123 000,00	1 500,00	1 476 000,00	1 193 170,26
2.1. Обслуживание, санитарное содержание общей территории	2 750,00	33,54	33 000,00	21 000,00
- содержание санитарной зоны объектов водоснабжения	2 750,00	33,54	33 000,00	
- лицензирование скважин			0,00	21 000,00
2.2. Ремонт и техническое обслуживание общего имущества	45 558,33	555,59	546 699,96	426 938,56
- очистка и промывка КНС ИП Лобашов	1 000,00	12,20	12 000,00	8 000,00
- обслуживание и ремонт оборудования КНС	20 000,00	243,90	240 000,00	226 697,50
- ремонт фекального насоса ООО "Гринлайн"	1 670,00	20,37	20 040,00	28 109,00
- прочистка самотечной канализации ИП Лобашов	500,00	6,10	6 000,00	0,00
-ремонт уличного освещения, замена ламп	416,67	5,08	5 000,04	6 063,00
- ремонт системы пож.тушения, покупка пожарной колонки	1 416,66	17,28	16 999,92	10 450,00
- электроэнергия мест общего пользования	7 000,00	85,37	84 000,00	78 106,40
- аварийно-диспетчерское обслуживание	3 555,00	43,35	42 660,00	0,00
- обслуживание сетей газоснабжения по договору	9 166,67	111,79	110 000,04	46 342,26
- обслуживание и ремонт скважин	833,33	10,16	9 999,96	23 170,40
2.3. Управление ТСЖ	34 691,67	423,07	416 300,04	227 696,20
- ведение технической, бухгалтерской и прочей документации	12 500,00	152,44	150 000,00	0,00
- управление ТСЖ: налог на добычу воды	12 500,00	152,44	150 000,00	4 719,00
- услуги банка: ведение счета, комиссия	1 666,67	20,33	20 000,04	34 200,00
- (юридические услуги) кадастровые услуги	500,00	6,10	6 000,00	51 000,00
- судебные расходы: госпошлина, услуги адвоката	3100,00	37,80	37 200,00	75 920,00
- содержание офиса: интернет, заправка и покупка картриджей, бухгалтерская программа, канцтовары, почтовые расходы, бумага	2 425,00	29,57	29 100,00	11 857,20
- непредвиденные расходы	2000,00	24,39	24 000,00	50 000,00
2.4. Погашение задолженности по решениям суда	40000,00	487,80	480 000,00	517 535,50

С поставщиками товаров, услуг деятельность ТСЖ осуществляется на основании заключённых договоров. Закупка материалов и мелкого инвентаря для срочного мелкого ремонта, а также выполнение необходимых работ, оформляется председателем актами выполненных работ, оказанных услуг. При этом представляются чеки и расписки в бухгалтерию.

Исполнение сметы за 2020г. по статьям доходов и расходов производилось в соответствии со сметой, утверждённой общим собранием (Протокол от 27.05.2020 года № 1).

Персонал ТСЖ представлен следующими должностями и количеством штатных единиц:

- бухгалтер - 1.

По факту, в 2020г. в период с 01.01.2020г по 31.12.2020г по статье « ведение технической, бухгалтерской и прочей документации» заработная плата не начислялась, в связи с отсутствием средств.

Сверх бюджета произведены расходы по статье «погашение задолженности по решениям судов» - это была попытка банкротства ТСЖ, а также гасятся долги ТСЖ за обслуживание сетей электроснабжения за 2012год.

Товариществом ведётся активная работа по взысканию задолженности с собственников – неплательщиков. Готовятся юридические документы для направления их на рассмотрение в судебном порядке. В связи с отсутствием в штате ТСЖ дипломированного юриста, заключены договора с адвокатами. Для подготовки документов по оформлению аренды земельного участка общего пользования и постановки на кадастровый учёт объектов газоснабжения, водоснабжения заключались договора на предоставление кадастровых услуг.

Ревизионной комиссией отмечены собственники - члены ТСЖ, несвоевременно оплачивающие платежи на содержание общего имущества, либо отказывающиеся от оплаты полностью, также собственники, не являющиеся членами ТСЖ и не заключившие договора с ТСЖ на содержание и ремонт общего имущества.

Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника помещения с ТСЖ. Указанные положения о порядке оплаты стоимости услуг по содержанию общего имущества закреплены в статье 39, ст. 155 п.6 ЖК РФ и Правилах содержания общего имущества № 491.

То обстоятельство, что собственник не пользуется принадлежащим ему помещением, либо отказывается от пользования общим имуществом, не может являться основанием для его полного или частичного освобождения от участия в общих расходах на содержание и ремонт этого имущества.

В целях защиты интересов добросовестных собственников рекомендовать правлению применение мер к должникам вплоть до временного ограничения пользования общим имуществом, предназначенным для оказания коммунальных услуг.

Заключение:

1. Ревизионной комиссией при проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Мой Дом» за 2020 год не установлено существенных нарушений в соблюдении требований законодательства Российской Федерации и искажений при отражении финансово-хозяйственных операций.

2. Бухгалтерские и прочие документы представлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

3. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.


4. Нецелевого использования средств не выявлено.


5. Произведённые расходы соответствуют уставной деятельности. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ и в дальнейшем соблюдать и отслеживать расходы по статьям затрат утверждённой сметы.

6. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учёта Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2020г. и его финансовое положение на 01.01.2021г.

7. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2020г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Члены ревизионной комиссии:


 _____ Голицина С.Л.


 _____ Балбашова Н.Ф.