

## Заключение

о проверке финансово — хозяйственной деятельности ТСЖ «Мой дом»  
за период с 01.01.2021 по 31.12. 2021 г.

с. Сарафаново

10.06.2022 г

Ревизионная комиссия ТСЖ «Мой дом», в составе:  
Митрофанов Владимир Семенович; Меньшикова Анна Андреевна,  
провела проверку финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ за  
период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г. (на основании ЖК РФ ст. 150).

Общие сведения:

Полное название: Товарищество собственников жилья «Мой дом».

Адрес регистрации ТСЖ: Ярославская область, Ярославский район, с.  
Сарафаново, улица Лесная, дом 8

ОГРН 1027601594591

ИНН 7627023296, КПП 762701001

БИК 047888760

кор. счет 30101810300000000760

рас. счет 40703810202000001618 Ярославский филиал ПАО  
«Промсвязьбанк»

Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением  
и председателем правления на основании Устава.

Ответственными за финансово - хозяйственную деятельность ТСЖ за  
проверяемый период являются председатель правления ТСЖ Ёлкин  
Владимир Александровичи и бухгалтер Колосова Ирина Альбертовна.

Ревизия осуществлялась путём, сплошной проверки банковских  
документов, договоров, актов выполненных работ, кассовых документов,  
авансовых отчётов. И проводилась в два этапа:

за первое полугодие - с 29.08.2021 г. по 29.10.2021 г.;

за второе полугодие с 18.05.2022г по 10.06.2022г.,

по следующим направлениям:

- достоверность данных в финансово - хозяйственной деятельности за  
период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г

- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово - хозяйственной  
деятельности за данный период.

- наличие утверждённых смет доходов и расходов, обоснованность  
расчётов по конкретным видам доходов и расходов.

- наличие договоров с поставщиками коммунальных услуг,  
исполнителями работ, подрядчиками и прочими организациями, и лицами,  
которым производились выплаты и перечисления денежных средств с  
расчётного счёта ТСЖ.

Ревизионная проверка включала проверку подтверждений числовых  
данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово -  
хозяйственной деятельности.

Для проведения проверки комиссией были истребованы следующие документы: Приказы по ТСЖ, бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г., банковские документы, договора и акты с обслуживающими организациями, авансовые отчеты, кассовые документы

**Проверкой установлено:**

Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью извлечение прибыли. имеет печать со своим наименованием, расчётный счет в банке, а также другие реквизиты.

ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

ТСЖ не отвечает по обязательствам членов ТСЖ.

Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.

Средства ТСЖ состоят из обязательных целевых платежей членов ТСЖ и лиц, не являющихся членами ТСЖ;

ТСЖ обеспечивает эксплуатацию индивидуальных жилых домов, расположенных по адресу: Ярославская область, Ярославский район, с. Сарафаново, ул. Лесная. Количество домов: 82 шт.

В ходе проверки нарушений порядка ведения бухгалтерского учёта, которые могли бы существенно повлиять на достоверность данных финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ **не выявлено.**

Но установлен ряд **нарушений** требований руководящих документов (Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ, Постановления Правительства РФ № 354 и др.):

1. Так документы хранились у лица, не наделенного для этого законным правом. В связи с чем истребованные документы не были переданы ревизионной комиссии, несмотря на неоднократные запросы. Членам комиссии предлагалось проводить проверку документов «с рук» бухгалтера на крыльце жилого дома.

2. По смете в 2021 году на содержание и ремонт общего имущества начислено 1512000 руб., поступило – 1060062 руб., из них наличными в кассу 92000 руб.

По данным бухгалтерского учёта задолженность **членов** перед ТСЖ по оплате за содержание и ремонт общего имущества **составила - 451938 руб.** Работа по снижению задолженности Правлением ТСЖ не ведется. Фамилии должников не обнародуются. Мер для заключения с ними договоров на оказание коммунальных услуг не принимается. Поданные иски в судебные органы о взыскании задолженности оформлены с нарушениями. Решения по ним отложены.

3. Оплата за **аренду оборудования** для монтажа антенн и линий связи «Интернет» арендаторами не производится. Правление этот вопрос предлагает вообще не обсуждать, считая, что это приведет к ухудшению

качества жизни членов ТСЖ. Хотя, как доходы могут ухудшать жизнь, не объясняется.

4. **Наличные денежные средства** не приходовались на расчетный счет в банке. Приказы по ТСЖ, определяющие правила пользования наличными денежными средствами, не издавались. Авансовые отчеты об использовании денежных средств не составлялись. Во втором полугодии часть нарушений были устранены.

5. Из поступивших денежных средств на расчетный счет и в кассу ТСЖ по состоянию на 31.12.2022 г. использовано для оплаты 1054238.81 руб., из них:

Содержание и текущий ремонт	4700 руб.
Производственные расходы	7710 руб.
Прочие производственные расходы	2300 руб.
	Итого: 14710 руб.
Обслуживание скважин и сети водоснабжения	279532.3 руб.
Обслуживание сети канализации	240309 руб.
Обслуживание газового оборудования	57718.02 руб.
Оплата электроэнергии	86012.49 руб.
Обслуживание уличного освещения	11610 руб.
Система пожаротушения	840 руб.
	Итого: 676021 руб.
Аудиторские, бухгалтерские услуги	75000 руб.
Банковское обслуживание, комиссии	22503 руб.
Обслуживание сайта	15000 руб.
Покупка и обслуживание ПО	8500 руб.
Пошлины	6750 руб.
Кадастровые услуги	4700 руб.
Почтовая, курьерская доставка	2501.38 руб.
Канцелярия	3427.68 руб.
Оргтехника, обслуживание	700 руб.
	Итого: 139081 руб.
Услуги юриста	96000 руб.
Судебная задолженность	128424.94 руб.
	Итого: 224424 руб.

Необоснованных перечислений через расчетный счет не выявлено, но некоторые суммы могли бы быть уменьшены:

1. Оплата за обслуживание газопровода, сети электрооборудования и потребленной электроэнергии составила 435712 руб. Эта сумма может быть уменьшена при передаче газопровода и системы электроснабжения на баланс специализированных организаций.

Для этого организациями были выдвинуты требования, которым должно соответствовать оборудование. Но для выполнения этих требований никаких мер не было принято.

2. Оплаты за обслуживание КНС составили в размере 240309 руб. Работы выполнялись по договору подряда с физическим лицом. Срок действия договора 1 год, что не соответствует требованиям ФЗ РФ 06.12.2011г. №402 Договор должен составляться для выполнения конкретного вида работ и на определенную сумму. Оплата работы производится после ее выполнения и подписания акта выполненных работ. Здесь же ежемесячно физическому лицу выплачивались 20000 руб. без составления акта выполненных работ. Какие работы при этом выполнялись выяснить не удалось.

2. По оплате услуг юриста в размере 96000 руб. тоже возникает много вопросов. В результате его консультаций судебные задолженности только увеличиваются, так как решение судов выносятся **не в пользу ТСЖ**.

3. Перечисление денежных средств на счет ТСЖ внутри одного и того же банка производится практически бесплатно. При перечислении из других банков взимается комиссия от 0,1 до 1,2 процента перечисляемой суммы.

4. Использование расчетного счета в Промсвязьбанке тоже может быть пересмотрено. Другие банки оценивают свои услуги в меньших размерах. Кроме того, большинство плательщиков взносов являются клиентами Сбербанка и при выполнении платежей на счет в Промсвязьбанке оплачивают ещё и комиссию.

4. Созданный сайт ТСЖ в сети «Интернет» необходим, но он функционирует только как доска объявлений. Члены ТСЖ не имеют доступа к онлайн общению с руководством ТСЖ. Их обращения как правило остаются без ответа. Разместить свою информацию на сайте члены ТСЖ не могут. А функционирование сайта оплачивается из взносов членов ТСЖ.

5. Продолжается прием денежных наличных средства в кассу ТСЖ (92000 руб.). Но при этом касса как помещение не оборудовано.

Так как сбор денег для оплаты коммунальных расходов не является членскими взносами, то прием денег должен оформляться с применением контрольно-кассовой техники. В этом случае одновременно с приходно-кассовым ордером должен выдаваться чек.

Требования к оформлению операций по кассе ТСЖ установлены в «Порядке ведения кассовых операций в Российской Федерации». В соответствии с пунктами 3 и 29 Порядка руководители ТСЖ обязаны оборудовать кассу (изолированное помещение, предназначенное для приема, выдачи и временного хранения наличных денег) и обеспечить сохранность денег в помещении кассы.

Суммы, превышающие лимит кассы ТСЖ, ежедневно должна сдаваться в кассу банка.

Поэтому чтобы избежать сложностей, которые могут возникнуть при работе с наличными деньгами, необходимо осуществлять платежи через расчетный счет ТСЖ в банке;

Из 184271 рублей, выданных под отчет 108271 руб. выдано председателю ТСЖ, 76000 руб. – бухгалтеру, авансовые отчеты оформлены только на сумму 80256 руб. и 38000 руб. соответственно.

**Рекомендуется:**

1. Продолжить работу по взысканию задолженности с неплательщиков в соответствии с действующим законодательством.

2. При составлении сметы доходов и расходов по всем статьям сметы обязательно делать подробные расчёты-обоснования. Исключить включение в обязательные целевые платежи расходы, связанные с обязательствами ТСЖ.

Для предварительного ознакомления членами ТСЖ с проектом сметы доходов и расходов на следующий год **заранее размещать проект сметы на сайте ТСЖ «Мой дом».**

3. Для заключения договоров с поставщиками и подрядчиками в целях оптимизации расходов по содержанию и текущему ремонту имущества общего назначения и прозрачности заключаемых договоров, рекомендовать председателю ТСЖ заключать договора с поставщиками и подрядчиками для выполнения конкретных видов работ. Оплату производить по факту выполнения работ, определенных в договоре подряда и после составления акта выполненных работ. При выборе подрядных организаций учитывать более выгодные условия для ТСЖ и мнение членов правления.


Обязать собственников линий связи «Интернет», использующим водонапорную башню и опоры линии электропередач ТСЖ для своих целей, заключить договор аренды.

4. Исключить прием наличных денежных средств через кассу ТСЖ с целью недопущения нарушений, связанных с отчетностью при их использовании.

5. Активизировать работу по передаче оборудования ТСЖ на баланс специализированных организаций.

Заключение о проверке финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ «Мой дом» составлено на 5 листах.

Члены ревизионной комиссии:

\_\_\_\_\_  В.С.Митрофанов

\_\_\_\_\_ А.А. Меньшикова

**Возражения по заключению проверки ТСЖ «Мой Дом» ревизионной комиссией от 10.06.22г.**

**Раздел «Проверкой установлено»:**

- В акте проверки ревизионной комиссией (далее РК) в п. 1.1. сказано: ТСЖ обеспечивает эксплуатацию индивидуальных жилых домов ...

В Уставе ТСЖ в статье 2 «Предмет и цели деятельности ТСЖ», в пункте 2.2. указано: **обеспечение совместного использования общего имущества; содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества; и т.д.**

- В акте РК: Но установлен ряд нарушений требований руководящих документов: ЖК РФ, ГК РФ, НК РФ, ПП РФ № 354 и др.

- В акте РК: Так документы хранятся у лица, не наделённого для этого законным правом.

**Документы хранятся у председателя правления и бухгалтера.**

У ТСЖ отсутствует помещение, которое можно использовать в качестве офиса, поэтому документы ревизионной комиссии были отправлены в электронном виде на электронную почту Меньшиковой А.А., ознакомиться с оригиналами документов в присутствии председателя и бухгалтера председатель ревизионной комиссии Митрофанов В.С. отказался.

При проведении проверки за полугодие по договоренности с ревизионной комиссией было согласовано время, Владимир Александрович предоставил помещение в своем доме (отапливая веранда, там проходят заседания правления), присутствовали председатель правления Елкин В.А., бухгалтер Колосова И.А., председатель ревизионной комиссии Митрофанов В.С., в течении часа мы уговаривали Митрофанова В.С. ознакомиться с оригиналами документов, на основании которых осуществлялись платежи, т.к. выписка банка и кассовые документы были предоставлены в электронном виде, и Владимир Семенович пришел со списком, в результате удалось уговорить Владимира Семеновича ознакомиться с оригиналами документом, на основании которых осуществлялись платежи по р/сч, авансовые отчеты Владимир Семенович смотреть не захотел.

Заключение ревизионной комиссии было передано во время проведения собрания, у председателя, бухгалтера и членов правления не было возможности ознакомиться с текстом документа.

По акту РК: По смете в 2021 году на содержание и ремонт общего имущества начислено – 1 512 000 руб., поступило 1 060 062 руб., из них наличными в кассу 92000 руб.

По документам ТСЖ: **остаток в кассе на 01.01.2021г – 5719 руб., поступило наличными в кассу – 92 000 руб. (см. ж/ордер по сч. 50 Касса); поступления по статье «Содержание и ремонт имущества общего назначения» на р/счёт составили 956 000 руб. Итого поступило – 1 048 000 руб. (см. ж/ордер по сч. 51 Расчётные счета).**

По акту РК: Поданные иски в судебные органы о взыскании задолженности оформлены с нарушениями. Решения по ним отложены.

По данным ТСЖ: в сентябре 2020г. ТСЖ были поданы иски о взыскании задолженности к собственникам домов №№ 21,44,80. В определении суда ТСЖ было предложено разделить требования отдельно к каждому ответчику. Но так как в августе Бабунин подал иск к ТСЖ о пересмотре платы за содержание, ТСЖ вести несколько дел по одинаковым требованиям, нанимая адвокатов, не имело смысла, это дополнительные расходы. Поэтому подача исков о взыскании задолженности отложена до вступления в силу решения суда по Бабунину.

Оплата за аренду опор электроснабжения для интернета.

По акту РК: Оплата за аренду опор электроснабжения для монтажа ВОЛС арендаторами не производится.

По данным ТСЖ: в марте 2019г. ТСЖ обратилось в филиал ПАО «Россети Центр»-«Ярэнерго» о передаче сетей электроснабжения на баланс филиала. За это время было проведено обследование сетей и получен акт, погашена задолженность перед МРСК за 2012г.в сумме 87871,66 руб, доставшаяся нам от Столярова, по исполнительному производству. Мы обращались в ЯРНЕТ об оплате за использование опор, они знают о процедуре передачи сетей на баланс филиала и пояснили, что Россети не возражают и денег с них за это не берут.Если мы будем против улучшения качества жизни за счёт наличия ВОЛС, они не будут проводить. Но деятельность ТСЖ направлена именно на улучшение качества жизни наших жителей и копеечная выгода этого не стоит, т.к. сдача в аренду имущества ТСЖ это коммерческая деятельность и облагается налогом.

14.06.2022 председателем ТСЖ «Мой Дом» подписан договор дарения сетей электроснабжения филиалу ПАО «Россети Центр»-«Ярэнерго». С 14.06.2022 опоры электроснабжения не принадлежат ТСЖ.

По акту РК: Наличные денежные средства не приходятся на р/счёт ТСЖ.

По данным ТСЖ: наличные денежные средства принимались и выдавались в подотчёт председателю правления до момента погашения задолженности по исполнительным производствам и перехода всех собственников на оплату через расчётный счёт. Авансовые отчеты имеются.

По акту РК:

Из поступивших денежных ср-в использовано для оплаты 1 054 238,81 руб.,

По данным ТСЖ: 1 052 846,81 руб.

По акту РК:

**Необоснованных перечислений через расчетный счет не выявлено**

По акту РК: Оплата за обслуживание газопровода и электроэнергии может быть уменьшена при передаче сетей на баланс спец.организаций.

По данным ТСЖ: Оплата за 6 мес. за обслуживание г/провода не производилась, количество потреблённой электроэнергии после передачи сетей не уменьшится, т.к.

оплата производится по счётчикам. Принять на баланс систему газоснабжения отказались: Газпром, Росгазстрой, и ЯМР в том состоянии как она есть, а выполнение условий, которые ЯМР выдвинул, будут стоить очень дорого: пытаемся это выяснить.

По акту РК: По оплате услуг юриста: в результате его консультаций большинство судебных решений вынесено не в пользу ТСЖ.

По данным ТСЖ: за 2020-2021гг ТСЖ участвовало в 9 судебных процессах: в т.ч иски ТСЖ – 2 иска, а именно: к МКУ ЦЗС ЯМР – земля для ускорения передачи сетей и благоустройства территории и иск к неплательщикам: по земле отказали, а иск по неплательщикам отложен (см. выше). Один иск Казымовой к ТСЖ отложен по её просьбе на январь 2022г. и 6 процессов ТСЖ выиграло. Так что к юристам у ТСЖ претензий нет.

По акту РК: Использование р/сч в Промсвязьбанке может быть пересмотрено.

По данным ТСЖ: любой банк берет или нет комиссию на оплату услуг зависит от того, заключён ли договор с организацией, оказывающей услуги, а клиент ты банка или нет, на это не влияет. Предложений по дешёвому тарифному плану от РК не поступило, а в Сбербанке мы уже были и это было не дешевле.

акту РК:

Из 184 271 рублей, выданных под отчет 108 271руб выдано председателю ТСЖ, 76000 руб.- бухгалтеру, авансовые отчеты оформлены только на сумму 80 256 руб. и 38 000 руб. соответственно

По данным ТСЖ выдано под отчет 146 271. руб.,

Председателю ТСЖ 108 271 руб., авансовые отчеты на сумму 111 388,89 руб,  
Бухгалтеру 38000 руб., а/о на сумму 38 000 рублей.

Ревизионная комиссия имеет право получать устные и/или письменные объяснения от любого члена ТСЖ, в том числе и членов Правления ТСЖ и его председателя по вопросам, относящимся к деятельности ТСЖ. Таких запросов от председателя ревизионной комиссии Митрофанова В.С. во время проведения ревизии не поступало. Поэтому Правление решило дать письменные пояснения по собственной инициативе.

Председатель Правления

 Елкин В.А.

Бухгалтер

 Колосова И.А.