

«УТВЕРЖДЕНО»

Общим собранием членов ТСЖ «Чёрная речка»

Протоколом № ____ от «__» _____ 202_ г.

город Дубна

26 ноября 2021 года

1. Организация и состав ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья ТСЖ «Черная речка» (далее – ТСЖ) была избрана решением Общего собрания собственников в составе двух человек:

- Булыга Нелли Ивановна (с/з № 38)
- Алексеев Сергей Вячеславович (с/з № 137)

Председатель Ревизионной комиссии

ОТЧЁТ

Ревизионной комиссии ТСЖ «Чёрная речка» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Черная речка» за 4 квартал 2020 г. и 9 месяцев 2021 года

2. Методика ревизии

Ревизия проводилась в пределах, установленных у ревизоров полномочиями в области инвентаризации, экономики, финансов и бухгалтерского учета.

Для обоснования выводов, проверяющими, в процессе ревизии, был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, описке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном беспристрастном получении информации и на профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присутствия сложных терминов, употреблений «бухгалтерской», юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

3. Условная классификация ревизии

Проверка осуществлялась на основании документов, предоставленных Правлением ТСЖ и Главным бухгалтером ТСЖ:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
2. Протоколы заседаний Правления ТСЖ за отчетный период;
3. Протокол общего собрания ТСЖ «Черная речка» в 2020г. и от июля 2021г.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями;
5. Первичная бухгалтерская документация за 2020г. и 9 месяцев 2021г., акты выполненных работ, авансовые отчеты, бухгалтерские выписки и платежные документы на расчетному счету ТСЖ в специализированном банке для капитального ремонта, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансы, налоговая и статистическая отчетность.

2021г.

**Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «Чёрная речка»
о финансово-хозяйственной деятельности товарищества
за 2020 год и 9 месяцев 2021 года.**

город Дубна

26 ноября 2021 года

1. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья ТСЖ «Чёрная речка» (далее – ТСЖ), была избрана решением Общего собрания собственников в составе двух человек:

- Булыга Нелля Ивановна (кв.98)
- Авдеев Сергей Вячеславович (кв.137).

Председатель Ревизионной комиссии – Булыга Н.И.

2. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия ТСЖ, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Положением о Ревизионной комиссии провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 4 квартал 2020г.и 9 месяцев 2021г., (далее – отчетный период). Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ.

3. Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов, проверяющими, в процессе ревизии, был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

4. Условия проведения ревизии

Проверка осуществлялась на основании документов, предоставленных Правлением ТСЖ и Главным бухгалтером ТСЖ:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
2. Протоколы заседаний Правления ТСЖ за отчетный период;
3. Протокол общего собрания ТСЖ «Черная речка» в 2020г. и от июля 2021;
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями;
5. Первичная бухгалтерская документация за 2020г. и 9 месяцев 2021г.: акты выполненных работ, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ и специальному счету фонда капитального ремонта, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

5. Цели и задачи проверки

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход и расход денежных средств по расчетному счету ТСЖ за отчетный период.
2. Посмотреть с какими организациями ТСЖ работало за отчетный период на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием и ремонтом жилых и нежилых помещений, за отчетный период.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты начислений за содержание и ремонт квартир и нежилых помещений за отчетный период.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

6. Управление ТСЖ в отчетном периоде

Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников ТСЖ был выбран исполнительный орган – Правление ТСЖ в составе 7 человек.

В 2020г. -2021г. в Правление ТСЖ входили: Решетов А.В., Ильина Л.И., Ермолаев С.Н., Зданович А.В., Французов В.В., Пивоварова Н.Н., Воскресенская О.О.

В своей деятельности Правление руководствуется законодательством РФ, Уставом ТСЖ, решением Общего собрания ТСЖ «Черная речка», решениями Правления.

В период 2020-2021 г.г. обязанности Председателя правления ТСЖ исполняла Пивоварова Наталья Николаевна, обязанности Главного бухгалтера за весь период исполняла Капустина Татьяна Алексеевна, обязанности Управляющего за весь период исполнял Денисюк Алексей Алексеевич.

В 2020 году было проведено 7 заседаний Правления ТСЖ с оформлением протоколов.

В 2021 году было проведено 7 заседаний Правления ТСЖ с оформлением протоколов.

В своей деятельности Правление руководствуется законодательством РФ, Уставом ТСЖ, решением Общего собрания ТСЖ «Черная речка», решениями Правления.

7. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Ревизионной комиссией была всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ. На предмет обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были проведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу;
- полная проверка банковских выписок;
- выборочная проверка платежных поручений ТСЖ «Черная речка»;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых и пенсионных взносов с заработной платы.
- полная проверка авансовых отчетов;

**Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «Черная речка» о деятельности ТСЖ «Чёрная речка»
за 4 квартал 2020 г. и 9 месяцев 2021 года**

- выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- полная проверка начислений собственникам платы за коммунальные услуги и за содержание и ремонт.

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

Анализ начислений и целевых поступлений денежных средств на расчетные счета ТСЖ "Черная речка" за отчетный период

Наименование	Расчетный счет, руб.	Счет капитального ремонта, руб.
НАЧИСЛЕНИЯ В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ:		
4 квартал 2020 г.		
собственники помещений (лицевые счета) на содержание и ремонт	1 156 341,48	327 546,12
сторонние организации за размещение оборудования	14 587,68	
ИТОГО НАЧИСЛЕНИЙ за 4 квартал 2020 год:	1 170 929,16	327 546,12
9 МЕСЯЦЕВ 2021 г.		
собственники помещений (лицевые счета) на содержание и ремонт	3 572 924,63	982 003,42
сторонние организации за размещение оборудования	52 763,04	
ИТОГО НАЧИСЛЕНИЙ за 9 месяцев 2021 г.:	3 625 687,67	982 003,42
ПОСТУПЛЕНИЯ В РАСЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ		
4 квартал 2020 г.		
Поступления от собственников жилых и нежилых помещений на капитальный ремонт	1 138 708,61	324 324,60
Сторонние организации за размещение оборудования	24 228,24	
Слив воды в стояках	4 500,00	
Проценты банка	1 854,91	44 631,15
ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ за 4 квартал 2020 год:	1 169 291,76	368 955,75
9 МЕСЯЦЕВ КВ 2021 г.		
Поступления от собственников жилых и нежилых помещений на капитальный ремонт	3 566 793,16	981 276,53
Проценты банка	4 805,37	206 330,16
Слив воды в стояках	750,00	
поступления от сторонних организаций за размещение оборудования	39 825,36	
ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ за 9 месяцев 2021г.:	3 612 173,89	1 187 606,69

АНАЛИЗ РАСХОДОВ ТСЖ за 4 квартал 2020 год согласно Смете

РАЗДЕЛ 2.1. "РАСХОДЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ".				
№	Наименование	Запланировано на год	Потрачено в 4 кв.	Потрачено за 2020 год
1.	Ремонт кровли входных групп (ИП, Багаев В.Д)	590 995,56		590 995,56
2.	Капитальный ремонт инженерных сетей (ООО "ЭнергоРесурс")	697 711,00		697 710,00
РАЗДЕЛ 2.2. "СТАТЬИ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ МКД".				
№	Наименование	Запланировано на год	Потрачено в 4 кв.	Потрачено за 2020 год
1.	Оплата услуг по техническому обслуживанию МКД (ООО "ЭнергоРесурс")	705 600,00	176 400,00	705 600,00
2.	Оплата услуг по содержанию и уборке придомовой территории (ООО "Сириус-О")	577 180,80	144 286,80	587 968,71
3.	Оплата услуг по техническому обслуживанию и текущему ремонту системы внутридомовой связи - домофонов (ООО "Параллель Плюс"), с учетом стоимости материалов Исполнителя	57 840,00	15 800,00	56 300,00
4.	Оплата услуг по техническому обслуживанию и ремонту лифтов и лифтовой системы диспетчерской связи (ООО "Фирма "Вертикаль"), включая оплату страховки лифтов	526 200,00	132 732,00	532 428,00
5.	Оплата услуг по техническому обслуживанию, ремонту внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерскому обслуживанию (ГУП МО "Мособлгаз")	120 000,00		70 800,00
6.	Оплата услуг по начислению платежей (ООО "ИРЦ" 1,8% + 1%)	348 000,00	83 942,34	338 093,47
7.	Оплата услуг клининговой организации	438 360,00	109 590,00	438 360,00
8.	Услуги банка по обслуживанию расчетных счетов ТСЖ	30 000,00	4 859,08	27 615,57
9.	Электронная отчетность, ЭЦП, продление домена сайта ТСЖ на год	7 000,00	7 300,00	9 222,97
10.	УСТАНОВКА ВИДЕОКАМЕР	200 000,00	200 000,00	200 000,00
11.				0,00
12.	Оплата услуг работников, привлекаемых для устранения последствий аварий в подвальных помещениях и местах общего пользования	6 000,00		2 750,00
13.	Оплата ресурсов на ОДН	480 000,00	164 338,80	507 894,74
ИТОГО РАЗДЕЛ 2:		3 496 180,80	1 039 249,02	3 477 033,46
РАЗДЕЛ 3 "СТАТЬИ РАСХОДОВ НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД И ПРИОБРЕТЕНИЕ РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ"				
№	Наименование	Запланировано на год	Потрачено в 4 кв.	Потрачено за год 2020г.
1.	Формирование Резервного фонда, в том числе:	114 516,00		100 319,93
1.1.	формирование Резервного фонда за счет средств собственников	66 516,00	20 360,00	66 081,93
1.2.	формирование Резервного фонда за счет средств сторонних организаций	48 000,00	33 338,00	33 338,00
2.	Приобретение расходных материалов и инвентаря для нужд МКД	30 000,00	7 825,07	25 297,84
ИТОГО РАЗДЕЛ 3:		144 516,00	61 523,07	125 617,77
РАЗДЕЛ 4 "СТАТЬИ РАСХОДОВ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МКД И СОДЕРЖАНИЕ АППАРАТА УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ"				
№	Наименование	Запланировано на год	Потрачено в 4 кв.	Потрачено за год 2020г.
1.	Расходы, связанные с оплатой труда административно-управленческого персонала ТСЖ (Председателя, Гл. бухгалтера, Управляющего), включая все обязательные страховые платежи со всех выплат	906 192,00	240 477,50	927 420,47
2.	Материальное поощрение членов Правления	60 000,00		0,00
3.	Материальное поощрение членов Счетных комиссий	6 000,00	6 000,00	6 000,00
4.	Материальное поощрение членов Ревизионной комиссий	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5.	Оплата юридических (по Договорам) и нотариальных услуг, в том числе затраты, связанные с оформлением документации ТСЖ, включая оплату госпошлин	10 000,00		32 000,00
6.	Прочие расходы по управлению ТСЖ, в том числе:	33 400,00		0,00
6.1.	замена картриджей для принтера	2 400,00		2 400,00
6.2.	компенсация услуг связи	12 000,00	3 000,00	12 000,00
6.3.	расходы на служебные командировки	1 000,00		0,00
6.4.	оплата услуг по заполнению системы ЖКХ	18 000,00	4 500,00	18 000,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 4:		1 021 592,00	259 977,50	1 003 820,47
ВСЕГО РАСХОДОВ		4 662 288,80	1 360 749,59	4 606 471,70

АНАЛИЗ РАСХОДОВ ТСЖ за 9 месяцев 2021 год согласно Смете

РАЗДЕЛ 1.1. "СТАТЬИ РАСХОДОВ НА УСЛУГИ НА СОДЕРЖАНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ МКД".			
№	Наименование	Годовая сумма по Смете	ИТОГО за 9 месяцев 2021 год
1	Оплата услуг по техническому обслуживанию МКД (ООО "ЭнергоРесурс")	705 600,00	529 200,00
2	Оплата услуг по содержанию и уборке придомовой территории (ООО "Сириус-О")	577 147,20	402 860,40
3	Оплата услуг по техническому обслуживанию и текущему ремонту системы внутридомовой связи - домофонов (ООО "Параллель Плюс"), с учетом стоимости материалов Исполнителя	52 800,00	39 600,00
4	Оплата услуг по техническому обслуживанию и ремонту лифтов и лифтовой системы диспетчерской связи (ООО "Фирма "Вертикаль"), включая оплату страховки лифтов 1500 руб	532 428,00	398 196,00
5	Оплата услуг по техническому обслуживанию, ремонту внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерскому обслуживанию (ГУП МО "Мособлгаз")	120 000,00	68 700,00
6	Оплата услуг по начислению платежей (ООО "ИРЦ" 2,6% + 1%)	348 000,00	276 729,69
7	Оплата услуг клининговой организации	438 360,00	328 770,00
8	Санитарная обработка подъездов	60 000,00	0,00
9	Оплата ресурсов на ОДН	360 000,00	207 070,18
10	Оплата услуг по заполнению системы ЖКХ	18 000,00	20 700,00
11	Услуги банка по обслуживанию расчетных счетов ТСЖ	30 000,00	14 991,50
12	Оплата юридических (по Договорам) и нотариальных услуг, в том числе затраты, связанные с оформлением документации ТСЖ, включая оплату госпошлин	36 000,00	8 000,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.1.2.1:		3 278 335,20	2 294 817,77
РАЗДЕЛ 1.2. "СТАТЬИ РАСХОДОВ НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД И ПРИОБРЕТЕНИЕ РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ"			
№	Наименование	Годовая сумма	ИТОГО за 9 месяцев 2021 год
1	Приобретение расходных материалов и инвентаря для выполнения работ по благоустройству домовой и придомовой территории	72 000,00	28 187,31
2	Приобретение расходных материалов и инвентаря для выполнения работ по текущему ремонту и содержанию (инженерные сети, приборы учета, проверка, устранение последствий аварий)	126 000,00	13 110,00
3	Монтажные и пусконаладочные работы системы видеонаблюдения	130 000,00	119 992,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.2.2.:		328 000,00	161 289,31
РАЗДЕЛ 1.3. "СТАТЬИ РАСХОДОВ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МКД И СОДЕРЖАНИЕ АППАРАТА УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ"			
№	Наименование	Годовая сумма	ИТОГО за 9 месяцев 2021 год
1	Расходы, связанные с оплатой труда административно-управленческого персонала ТСЖ (Председателя, Гл. бухгалтера, Управляющего), включая НДФЛ	696 000,00	526 189,66
2	Обязательные платежи в бюджет (страховые взносы, налог УСН)	241 800,00	164 518,99
3	Материальное поощрение членов Правления	60 000,00	0,00
4	Материальное поощрение членов Счетных комиссий	10 000,00	0,00
5	Материальное поощрение членов Ревизионной комиссии	10 000,00	0,00
8	Электронная отчетность, ЭЦП, ЭДО, продление домена сайта	9 400,00	6 029,00
9	Прочие расходы по управлению ТСЖ: услуги связи	12 000,00	9 030,00
10	Прочие расходы по управлению ТСЖ: канцелярия, техническое и системное обслуживание	24 000,00	13 416,70
11	Материальное поощрение членов Правления и Счетной комиссии за 2020 год, выплаченное в 2021 году, НДФЛ и страховые взносы с вознаграждения		71 363,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.2.3.:		1 063 200,00	790 517,35
РАЗДЕЛ 1.4. "ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА"			
№	Наименование	Годовая сумма	ИТОГО за 9 месяцев 2021 год
1	Формирование Резервного фонда за счет средств собственников	48 000,00	36 000,00
ИТОГО РАЗДЕЛ 1.2.4.:		48 000,00	36 000,00
ВСЕГО РАСХОДОВ			3 282 624,43

Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковские расчетные счета. Целевой тариф в 4 квартале 2020 год составлял 32,02 руб./кв.м. Целевой тариф на 2021 год составил 33,00 руб./кв.м.

Доходную часть ТСЖ составляют поступления от собственников жилых и нежилых помещений по статье «содержание и ремонт», оплата за слив воды (компенсация ОДН), поступления от сторонних организаций за размещение оборудования и проценты банка.

Площадь дома, на которую начисляются платежи с января 2021 года составляет 12037,7 кв.м.

Ревизионная комиссия проверила фактическое выполнение работ в соответствии с предоставленными актами выполненных работ. В результате проверки установили:

1. Работы, указанные в актах, выполнены в полном объеме, документы оформлены в соответствии с действующим законодательством.

2. В отчетном периоде производились работы, утвержденные Общим собранием.

3. В ходе выборочной проверки банковских выписок, платежных поручений и авансовых отчетов ТСЖ «Черная речка» нарушений не выявлено.

4. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы явных нарушений выявлено не было. Заработная плата и премии начислены и выплачены в полном объеме.

5. Полная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, происходила оплата связи Управляющего, приобретение материалов для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома и канцтоваров. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.

6. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ выполнялась в пределах компетенции Товарищества.

7. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Все расчеты производились безналичным путем.

8. Работы по капитальному ремонту в 2020 году выполнены в полном объеме: ремонт кровли входных групп, замена инженерных сетей. Работы, запланированные на 2021 год за счет средств фонда капитального ремонта, не проводились в связи с отсутствием кворума по вопросам ФКР на ОСС в декабре 2020 г и несостоявшимся собранием собственников в июле 2021 г по причине отсутствия кворума.

Заключение Ревизионной комиссии: нарушений в поступлении доходов ТСЖ не выявлено; явных нарушений в расходах ТСЖ не выявлено.

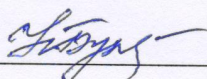
Ежеквартально на информационных стендах в подъездах дома и на сайте ТСЖ размещается информация о движении денежных средств ТСЖ.

8. Заключение Ревизионной комиссии

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 «Черная речка» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 7 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «Черная речка» (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у Ревизионной комиссии.

Члены Ревизионной комиссии:

 / Булыга Нелля Ивановна /

 / Авдеев Сергей Вячеславович /