

**Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «Аврора»
по результатам проверки финансово—хозяйственной деятельности ТСЖ
за 2020 год**

г. Санкт—Петербург

«29» апреля 2021 г.

Ревизионная комиссия в составе: Бубнов В.М. (председатель), Горюнова Н.М., Петров В.М. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с января 2019 года по сентябрь 2020 года.

По документам

Договоры на поставку энергоресурсов и оказание услуг, предусмотренных бюджетом, оформлены.

Документы на приобретаемые материалы (счета, накладные, счета-фактуры) оформляются в установленном порядке.

Бухгалтерская документация оформлена в установленном порядке.

Бухгалтерские отчеты своевременно представляются в контролирующие органы.

Не ведется общий Журнал приказов и распоряжений; частично ведется (по кадрам) в системе «1С бухгалтерия»

Выплата зарплаты сотрудникам в основном осуществляется в установленные сроки.

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

- полная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- выборочная проверка авансовых отчетов.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется только через банковские счета в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» - расчетный счет и специальный счет капитального ремонта.

Заработная плата перечислялась работникам на банковские карточки.

Подотчетные наличные денежные средства расходуются на цели, предусмотренные при их получении.

По текущим расходам и проекту Сметы на 2021/2022 финансовый год

С января 2020 г. по ноябрь 2020 г. расходы денежных средств и начисления платежей на содержание дома производились по тарифам сметы на 2019/2020 финансовый год.

Смета доходов и расходов на 2020/2021 финансовый год была утверждена Общим собранием 17 декабря 2020 г., но введена Правлением с 1 декабря 2020 г. (протокол заседания Правления от 22.12.20). Соответственно, с декабря производились начисления по тарифам сметы 2020/2021 фин. года.

Оплата коммунальных услуг производилась по тарифам, утвержденным Правительством Санкт-Петербурга; начисления производились по показаниям общедомовых приборов учета пропорционально доле каждого собственника помещений.

Финансовое состояние ТСЖ:

На 1 января 2020 года

	84 000	- на расчетном счете
	<u>3 244 000</u>	- задолженность по оплате ЖКУ
	3 328 000	- итого
в т.ч.	1 897 000	- Резервный фонд
	+18 588 000	- поступление на расч/счет за 12 месяцев 2020 года
	-18 095 000	- в 2020 году расходы по содержанию общего имущества, оплате энергоресурсов и услуг, взыскания по судам.
	+493 000	

На 1 января 2021 года

	578 000	- на расчетном счете
	<u>3 182 000</u>	- задолженность по оплате ЖКУ
	3 760 000	- итого
в т.ч.	2 917 000	- Резервный фонд

По Резервному фонду

Использование средств Резервного фонда за период с 01.01.20 по 31.12.20

1. По решениям Правления (суммы платежей округлены до 100 руб.)

	112 300	- приобретение и монтаж преобразователя частоты в ИТП-1
	29 000	- ремонт насоса системы вентиляции в паркинге
	29 100	- ремонт тротуарной плитки
	5 000	- высотные работы по ремонту отливов
	4 000	- материальная помощь сотрудникам
	2 000	- аварийный вызов
	100 000	- юридические услуги
	<u>60 200</u>	- расчет квартирной платы
итого	341 600	

2. По решениям судов

235 700	- взыскание по судам (исполнительное производство); кв.136, Иванов А.Ю.
<u>238 600</u>	- ремонт террасы, принадлежащей Серову А.О., кв.86
итого	<u>474 300</u>
Всего	<u>815 900</u>

На 1 января 2021 года величина Резервного фонда - **2 916 700 руб.** (округлено).

3. Состав Резервного фонда на 01.01.2021 года (денежные средства по п.п.3.3 – 3.7. зачисляются в Резервный фонд по решению Общего собрания):

- 3.1. переходящий остаток средств Резервного фонда;
- 3.2. начисления в Резервный фонд (по 3,00 руб. с кв.м.) с января по ноябрь 2020г.; (по 2 руб. с кв.м) за декабрь 2020 г.;
- 3.3. экономия по отдельным статьям сметы 2019/2020 фин. года;
- 3.4. денежные средства собранные (начисленные) по отдельным статьям сметы 2019/2020 фин. года, но неиспользованные в соответствии с Планами содержания и ремонта общего имущества;
- 3.5. экономия фонда зарплаты (уволился инженер, должность вакантна до конца 2020 г.);
- 3.6. экономия Премияльного фонда (премии сотрудникам не выплачивались в январе и с марта 2020 г. по ноябрь 2020 г.);
- 3.7. возврат из ФСС по больничным листам.

По Фонду капитального ремонта

В мае 2020 г. по распоряжению администрации Выборгского р-на СПб была проведена плановая проверка счета капитального ремонта.

Из выводов комиссии :

- не начисляются взносы собственникам паркинга;
- не начисляются пени по уплате взносов на кап. ремонт.

На 01.01.2020 г.

3 148 400	- на счете капремонта
<u>211 787</u>	- задолженность по взносам
итого	<u>3 360 187</u>

Начислено взносов на счет кап. ремонта за 12 месяцев 2020 года - 1 501 696 руб.

Поступления взносов на счет кап. ремонта за 12 месяцев 2020 года

1 310 179	- взносы
<u>75 770</u>	- проценты банка
итого	<u>1 385 949</u>

На 01.01.2021 года

4 534 349	- на счете капремонта
<u>347 469</u>	- задолженность по взносам
итого	<u>4 881 818</u>

Самые крупные долги :

- 1) 29 423 – кв.46, Судец Е.Л.
- 2) 22 051 – кв.79, Семенова Е.В.
- 3) 19 369 – кв.136, Бамбурина М.И.
- 4) 19 622 – кв.86, Серов А.О., член Правления ТСЖ

Взносы в Фонд капитального ремонта собственникам паркинга начисляются с декабря 2020 г. - с принятием Сметы доходов и расходов на 2020/2021 фин. год.

Пени начисляются с января 2021 г.

О задолженностях по оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)

Вопреки отчету Правления об успешном взыскании задолженностей по оплате ЖКУ, Ревизионная комиссия считает эту работу неудовлетворительной.

Общая задолженность по оплате ЖКУ на 11.01.2021 составляет 2 947 114 руб., в т.ч. 2 695 169 – по жилым и нежилым помещениям
251 944 – по паркингу.

По решению Правления при задолженности более 50 тыс. руб. и задержке оплаты более трех месяцев взыскание должно производиться в судебном порядке.

На практике этот порядок не выполняется, и по некоторым помещениям оплата задерживается на полгода и более:

кв.52, Пономарева В.Н.

кв. 68 Колесова Ю.В.

кв. 79 Семенова Е.В.

Оплата ЖКУ и энергоресурсов поставщикам за должников производится из средств Резервного фонда, пополняемого ежемесячными платежами остальных собственников помещений (по 3 руб. с кв. м, с декабря – по 2 руб. с кв. м).

По сути, со стороны должников – это бесплатное пользование чужими денежными средствами.

По договорам

В 2019 году был заключен договор с ООО «Ермак» на проведение 2-го этапа работ по восстановлению автоматической системы противопожарной сигнализации (АПС).

Общая стоимость работ – 249 140 руб.

7 октября 2019 г. выплачен аванс – 149 484 руб.

Срок завершения работ по договору - через 65 рабочих дней после оплаты аванса, т.е. 15 января 2020 г.

По состоянию на 30.04.21 все работы в соответствии с условиями договора не завершены.

Дополнительное соглашение к договору об изменении сроков сдачи работ не оформлялось.

По планам содержания и ремонта общего имущества

1. Планом работ по содержанию общего имущества на 2019/2020 финансовый год предусматривалось 19 мероприятий на общую сумму 589,8 тыс. руб.

Не выполнено 4 мероприятия на сумму 117,3 тыс. руб. Собранные средства направляются в Резервный фонд, из которого будет финансироваться их выполнение в следующем финансовом году.

2. План работ по текущему ремонту общего имущества на 2019/2020 финансовый год в целом не выполнен.

Из запланированных 9 мероприятий на общую сумму 857,0 тыс. руб. не выполнены 7 на общую сумму 752,0 тыс. руб., в т.ч. важнейшее – Восстановление системы автоматической пожарной сигнализации.

Собранные денежные средства направляются в Резервный фонд, из которого будет финансироваться их выполнение в следующем финансовом году.

Основная причина невыполнения планов – недостаточность средств на расчетном счете вследствие постоянной большой задолженности по оплате ЖКУ.

Планами работ на 2021/2022 финансовый год предусмотрено 25 мероприятий на общую сумму 851,0 тыс. руб., в т.ч. 212,0 тыс. руб. – сбор средств; 639,0 тыс. руб. – из Резервного фонда.

По проекту бюджета на 2021/2022 финансовый год

В проекте бюджета учтены предложения Ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия рекомендует проект Сметы доходов и расходов на 2021/2022 финансовый год **принять**.

Председатель Ревизионной комиссии

/В.М.Бубнов/

Член Ревизионной комиссии

/Н.М. Горюнова/

Член Ревизионной комиссии

/В.М. Петров/

Особое мнение не предлагается