

Заключение ревизионной комиссии по доходам и расходам в 2021 г. на благоустройство и содержание территории, прилегающей к дому №22 по ул. Г. Димитрова за счет средств, поступивших в 2021 г. в бюджет дома от пользователей парковочными местами на платной основе

В ходе проверки установлено:

1. Доходы:

на основании заключенных договоров с 01.01 2021 по 31.12.2021 в бюджет дома поступило средств: 12 мест по 1 200 руб. - 14 400 ежемесячно,

Итого за год: 172 800 рублей.

2. Расходы:

1. Услуги по работе автоматического шлагбаума по договору с Ростелеком 1000 руб. ежемесячно, 12000 руб. за год.

2. Услуги по работе одной видеокамеры через программу ключ 1000 руб. ежемесячно, 12000 руб. в год.

3. Установка леерного ограждения 20 м леерного ограждения по периметру площадки 7791 рублей (Согласно проекту, договор.)

4. Снос аварийного дерева и вывоз около площадки 17000 рублей.(договор).

5. Уборка территории с 1 января по 30 апреля и с 1 октября по 31 декабря 1 590 рублей ежемесячно За указанный период 11 130 рублей.

6. Организация новогодних мероприятий за счет средств поступивших от пользователей парковочными местами на платной основе на основании решения общего собрания от 21 декабря 2021 г.:

-усиление звука 5000 рублей

-приглашение деда мороза и сказочных персонажей 8 800 рублей,

-приобретение подарков 15 590 рублей,

-приобретение, установка и подключение световых приборов на придомовой территории и на доме 12402 рубля. (договора и накладные в наличии). Итого по п.6: 41 792 рубля.

7. Обустройство 2-ух проходов из плитки на территорию площадки, засыпка землей торцевой части площадки и укладка битыми плитами 14 000 рублей.

ИТОГО за период с 01.01 2021г. по 31.12.2021г. израсходовано : 115 713 рублей.

Возвращено в бюджет ТСЖ «Каскад» : 57 087 рублей

№ п/п	Доходы	Расходы
1	172 800 Р	- 12 000 Р
2		- 12 000 Р
3		- 7 791 Р
4		- 17 000 Р
5		- 11 130 Р
6		- 41 792 Р
7		- 14 000 Р
Итого:	172 800 Р	- 115 713 Р
Остаток:	57 087 Р	

Заключение ревизионной комиссии: денежные средства, полученные от пользователей парковочных мест на платной основе, правление ТСЖ «КАСКАД» потратило на благоустройство данной территории на основании договоров по содержанию территории и предоставлению услуг, а также, на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений (собрание от 21 декабря 2021 г).

Председатель ревизионной комиссии



Щербаков А.А.

Члены ревизионной комиссии:



Таймуразов С.Р.



Велижанин М.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «КАСКАД» на локально сметный расчет по работам
производимых в доме за счет средств, собираемых на капитальный ремонт.

г.Калуга
г.

" ____ " марта 2022

Ревизионная комиссия ТСЖ «КАСКАД» изучив локально сметный расчет по работам производимых в доме за счет средств, собираемых на капитальный ремонт, предоставленный правлением ТСЖ «КАСКАД», дало следующее заключение:

1. Работы указанные в локальной смете будут производиться на основании Технического заключения и в целях противопожарной безопасности в доме. Данные первоочередные работы будут проводиться в электрощитовой и в подвале 3 секции где размещен узел ИТП и водонасосная станция.
2. Стоимость всех работ, указанных в смете, соответствует текущим ценам марта 2022 г.

Председатель ревизионной комиссии

Щербаков А.А.

Члены ревизионной комиссии:

Таймуразов С.Р.

Велижанин М.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизионной комиссии на смету доходов и расходов ТСЖ «КАСКАД» на 2022 год

Смета доходов и расходов ТСЖ «КАСКАД» на 2022 г. подготовлена с учетом планируемых работ в доме и придомовой территории по адресу: г. Калуга, ул. Г. Димитрова, д.22. В свою очередь, планируемые работы на 2022 г. подготовлены на основании технического заключения по противопожарной безопасности в доме и проектной документации, плана благоустройства территории и решения общего собрания от 21 декабря 2021 г, заключения организации, обслуживающей лифты. На работы, связанные с капитальным и текущим ремонтом в доме составлены отдельные локальные сметы. Локальные сметы изготовлены на основании программного комплекса «гран-смета». Цены на строительные материалы проверены ревизионной комиссией и признаны актуальными на конец февраля и начало марта 2022 г. На основании вышеизложенного, ревизионная комиссия рекомендовала правлению ТСЖ «КАСКАД» заключать договора и проводить работы по текущему ремонту в марте-апреле 2022 г. Работы из средств, собираемых на капитальный ремонт будут заключены на основании решения общего собрания в июне 2022 г.

Тарифы на обслуживание лифтов, обязательные платежи на содержание общего имущества в доме соответствуют минимальным тарифам, установленным в городе. Ревизионная комиссия с учетом роста цен в этом году и объемами запланированных работ, а также, во избежание образования дефицита по смете доходов и расходов в 2022 году, считает нецелесообразным снижать тарифы и обязательные платежи.

Ревизионная комиссия отмечает, что за счет средств, поступающих от ранее созданных платных парковочных мест, в 2022 году будут проведены следующие работы: обустройство парковочных мест за оградой, работы по замене приборов учета холодной и горячей воды в жилых помещениях, собственники которых полностью оплатили целевой взнос, организация новогоднего мероприятия, которое планируется к проведению 31 декабря 2022 г. для детей дома на дворовой территории по адресу: г. Калуга дома № 22 по ул. Г. Димитрова, приобретение части оборудования для организации весенних и осенних субботников.

Рекомендации ревизионной комиссии по смете на 2022 г.: для плановой работы с должниками дополнить смету на 2022 г. статьей судебные расходы, либо включить судебные расходы в одну из статей сметы.

Ревизионная комиссия считает целесообразным после реализации решения общего собрания от 21 декабря 2021 г. по созданию платных парковочных мест, расположенных за огражденной территорией, за счет средств, поступающих от аренды данных мест с 1 октября 2022 снизить тариф на содержание лифтов на 59 копеек с кв. метра и установить с этого месяца тариф в размере 3 рублей с кв. метра (городской тариф 3 рубля,82 коп).

На основании вышеизложенного, и с учетом рекомендаций ревизионная комиссия дает положительное заключение на смету ТСЖ «КАСКАД» 2022 г. и предлагает данную смету на одобрение общему собранию.

Председатель ревизионной комиссии



Щербаков А.А.

Члены ревизионной комиссии:



Таймуразов С.Р.



Велижанин М.А.

Акт ревизионной комиссии ТСЖ «КАСКАД»
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.

г. Калуга 12.04.2022 г.

На основании Устава Товарищества и ст.150 п.3.1. Жилищного Кодекса Российской Федерации проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «КАСКАД» за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. ревизионной комиссией в составе:

Председателя ревизионной комиссии:

Щербаков А.А.

Членов ревизионной комиссии:

Таймуразов С.Р.

Велижанин М.А.

Ревизия проводилась с 01 марта 2022 г. по 08 апреля 2022 г. по следующим направлениям:

1. Общий порядок ведения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. в части бухгалтерского учета, оформления документации и заключения договоров.
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.
- 3.

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество Собственников жилья «КАСКАД».

Местонахождение Товарищества - 248033, Россия, г. Калуга,

ул. Георгия Димитрова, дом 22.

Общая площадь дома 12 714,9 кв. м.

Год постройки - 2014 г., материал – монолит - кирпич

Кол-во этажей -9, подъездов 6, квартир 219, нежил помещений -3, кол. собственников – 280 чел.

Согласно Уставу, Товарищество собственников жилья «КАСКАД» - основанное на членстве добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 22 по ул. Георгия Димитрова для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом с оптимальным расходованием средств на эти цели.

Высшим органом управления Товарищества согласно Уставу ТСЖ является общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполнял Швецов В.А.

Члены правления, избранные общим собранием: Криваногова Н.В. Поваров М.Ю.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

Председатель Правления: Швецов В.А.; бухгалтер: Гебгард Т.А.

Объем ревизионной проверки.

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учете финансово-хозяйственной деятельности.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества на отчетный период является квартирная плата жильцов, а также доходы от платных парковочных мест и доходы от предоставления площадей операторам сотовой связи для установки телекоммуникационного оборудования.

1. Общий порядок ведения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. в части бухгалтерского учета, оформления документации и заключения договоров.

На проверку были представлены следующие документы:

выписки по банковским счетам, договоры подряда, акты приемки-передачи выполненных работ и услуг, локальные сметные расчеты, справки КС-2, товарные накладные и кассовые чеки при приобретении материалов за наличный расчет.

Обслуживающий дом персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы.

По мнению членов ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. бухгалтерский учет Товарищества ведется таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и нормативных актов Минфина РФ.

Существенных нарушений по оформлению представленных для проверки документов не выявлено.

Замечания и рекомендации:

- 1) На некоторых Актах приемки-сдачи работ не указана дата оформления документа.
Рекомендуется всегда указывать дату при подписании документа.
- 2) В договоре с Варшавской О.А. суммы, указанные в договоре цифрами, прописью и в акте приемки-сдачи не совпадают.
Рекомендуется привести вышеуказанные документы в соответствие.
- 3) В некоторых договорах с физическими лицами (с Фроловым Д.Ю., с Алимовым А.А.) не указаны реквизиты для перечисления денежных средств, хотя договором предусмотрен безналичный способ расчета.

2. Исполнение сметы доходов и расходов за 2021 год

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ "КАСКАД" от 16.06.2021г. и подписана председателем Правления Швецовым В.А.

- Доходная часть сметы за 2021 год составила 3 598 144,55 рублей.

Доходы, не полученные по причине неоплаты за холодное водоснабжение и домофон составили 137 520 рублей.

Итого доходы за 2021 год: 3 460 624,55 рублей.

- Расходная часть сметы за 2021 год составила 3 467 909,85 рублей.

В том числе:

- На управление: 571 761,60 рублей.
- Содержание и обслуживание общего имущества дома: 1 880 320,89 рублей.
- Текущий ремонт: 488 400 рублей.
- Содержание и ремонт лифтов: 527 427,36 рублей.

Итого расходы по всем статьям за 2021 год: 3 467 909,85 рублей.

Таким образом, в смете на 2021 год был заложен дефицит в сумме 7 285,30 рублей.

Замечания и пояснения по фактическому исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 г.:

- 1) Фактические расходы на текущий ремонт на 29 436 рублей превысили фактическую сумму, собранную по данной статье. В том числе 14 385 рублей перерасход по годовой смете и 15 051 рублей задолженность жильцов по данной статье.
- 2) Фактические расходы на содержание и ремонт лифтов ставили 528 458 рублей, что на 18 845 рублей превышает фактическую начисленную сумму, и на 34 180 рублей превышает фактически собранную сумму по данной статье. Таким образом, имеем 18 845 рублей перерасход по годовой смете и 15 335 рублей задолженность жильцов по данной статье.

В сложившейся ситуации ревизионная комиссия обращает внимание председателя Правления ТСЖ на недопустимость превышения расходов над фактическими поступлениями средств по указанным статьям.

В случае возникновения необходимости оплаты работ или услуг сверх запланированных, необходимо найти способ их компенсации за счет дополнительных статей доходов или корректировки тарифов.

Таким образом, ревизионная комиссия не рекомендует снижать тарифы по данным статьям ниже текущих действующих тарифов, а также рекомендует усилить работу и принять дополнительные меры по работе с жильцами по погашению имеющихся задолженностей и не допущению образования новых задолженностей, в том числе за счет использования юридических услуг сторонней организации, при условии, что стоимость таких услуг будет экономически целесообразна и соразмерна сумме взыскиваемой задолженности.

Для снижения стоимости горячего водоснабжения следует завершить начатый процесс по замене имеющихся приборов учета на закупленные приборы учета с возможностью дистанционного снятия показаний.

Также, ревизионная комиссия рекомендует составлять смету расходов и расходов на 2022 год без дефицита и проводить планомерную работу с должниками на предмет погашения имеющейся задолженности и избежания образования новой задолженности.

3. Денежные средства ТСЖ.

За ревизуемый период поступление денежных средств на расчетный счет составило 4 043 370,23 рублей, расход денежных средств составил 3 069 176,26 рублей.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ по состоянию на 31.12.2021 года составил 1 746 541,91 рублей. В том числе, 840 000 рублей - целевые взносы, собранные на приобретение и установку «умных» приборов учета холодного и горячего водоснабжения.

Следует отметить, что было собрано денежных средств для приобретения и установки 420 приборов учета из 440 необходимых. Средства для 20 приборов учета не были перечислены собственниками жилья.

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «КАСКАД» по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.

На основании анализа предоставленных документов ревизионная комиссия сделала заключение, что финансово-хозяйственная деятельность в 2021 году велась ТСЖ «КАСКАД» без нарушений Устава ТСЖ, Жилищного Кодекса РФ и в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Комиссия решила признать финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии



Щербаков А.А.

Члены ревизионной комиссии:



Таймуразов С.Р.



Велижанин М.А.