

Акт ревизионной комиссии ТСЖ «КАСКАД»

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

г. Калуга 15.04.2023 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 01.01.2022г. по 31.12.2022г. ревизионной комиссией в составе:

Председателя ревизионной комиссии:

Щербаков А.А.

Членов ревизионной комиссии:

Таймуразов С.Р.

Велижанин М.А.

Ревизия проводилась с 01 марта 2023 г. по 15 апреля 2023 г. по следующим направлениям:

1. Общий порядок ведения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. в части бухгалтерского учета, оформления документации и заключения договоров.
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

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 01.01.2022г. по 31.12.2022г. 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 01.01.2022г. по 31.12.2022г. 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.

2. Исполнение сметы доходов и расходов за 2022 год

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ "КАСКАД" от 27.05.2022г. и подписана председателем Правления Швецовым В.А.

- Доходная часть сметы за 2022 год составила 4 054 586 руб.

Доходы, не полученные по причине неоплаты за холодное водоснабжение и домофон составили 72 000 руб.

Итого доходы за 2022 год: 3 982 586 руб.

- Расходная часть сметы за 2022 год составила 3 999 504 руб.

В том числе:

- На управление: 754 080 руб.
- Содержание и обслуживание общего имущества дома: 1 928 591 руб.
- Текущий ремонт: 488 400 руб.
- Содержание и ремонт лифтов: 547 109 руб.
- Прочие расходы за счет средств, поступивших от платных парковочных мест: 281 323 руб.
(Приобретение и установка леерного ограждения на парковочной стоянке, оборудования для субботника, содержание и обслуживание парковки (видеокамера, шлагбаум, освещение), новогодние мероприятия, работы по замене и установке в квартирах 420 приборов учета холодной и горячей воды).

Итого расходы по всем статьям за 2022 год: 3 999 504 руб.

Таким образом, в смете на 2022 год был заложен дефицит в сумме 16 918 руб.

Замечания и пояснения по фактическому исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 г.:

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

Ревизионная комиссия не рекомендует снижать тарифы 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, соразмерна сумме взыскиваемой задолженности и услуги будут оплачены за счет денежных средств, полученных от интернет провайдеров.

Для снижения стоимости горячего водоснабжения следует завершить начатый процесс по замене имеющихся приборов учета с возможностью дистанционного снятия показаний и дополнительно запланировать приобретение и установку теплового счетчика для горячей воды.

Ревизионная комиссия рекомендует составлять смету расходов и расходов на 2023 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 3 656 752 руб., расход денежных средств составил 4 383 040 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ по состоянию на 31.12.2022 года составил 1 020 253 руб.

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «КАСКАД» по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

На основании анализа предоставленных документов ревизионная комиссия сделала заключение, что финансово-хозяйственная деятельность в 2022 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.

(прекращено право собственности по инициативе)

Велижанин М.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизионной комиссии на смету доходов и расходов ТСЖ «КАСКАД» на 2023 год

Смета доходов и расходов ТСЖ «КАСКАД» на 2023 г. подготовлена с учетом планируемых работ в доме и придомовой территории по адресу: г. Калуга, ул. Г. Димитрова, д.22. Планируемые работы на 2023 г. подготовлены на основании технического заключения по противопожарной безопасности в доме и проектной документации, плана благоустройства территории и решения общего собрания, заключения организации, обслуживающей лифты, результатов обследования электрической сети дома на предмет наличия и эффективности системы молниезащиты. 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 по состоянию на 1 квартал 2023 г. Работы из средств, собираемых на капитальный ремонт дома будут заключены на основании решения общего собрания.

Тарифы на обслуживание лифтов, обязательные платежи на содержание общего имущества в доме соответствуют минимальным тарифам, установленным в городе.

С учетом относительно высокого роста инфляции по итогам 2022 года ревизионная комиссия считает нецелесообразным снижение тарифов и обязательных платежей в 2023 году, учитывая объемы запланированных работ, а также, во избежание образования дефицита по смете доходов и расходов в 2023 году.

Ревизионная комиссия отмечает, что благодаря средствам, поступающим от созданных платных парковочных мест, в 2023 году тарифы на содержание и обслуживание общего имущества дома и текущий ремонт не были увеличены и остались на уровне 2022 года.

Ревизионная комиссия в очередной раз рекомендует предусмотреть в смете расходов на 2023 год расходы на юридические услуги и судебные разбирательства по взысканию просроченной задолженности за ЖКХ с собственников жилых и нежилых помещений. Данные расходы рекомендуется оплачивать за счет средств, которые будут получены от интернет провайдеров. Это должно сократить имеющуюся задолженность и пополнить доходную часть сметы на 2023 год на сумму 72 000 руб.

На основании вышеизложенного, и с учетом рекомендаций ревизионная комиссия дает положительное заключение на смету ТСЖ «КАСКАД» 2023 г. и предлагает данную смету на одобрение общему собранию.

Председатель ревизионной комиссии



Щербаков А.А.

Члены ревизионной комиссии:



Таймуразов С.Р.



Велижанин М.А.