

ОТЧЕТ
о работе ревизионной комиссии ТСЖ "Режиссер"
за 2022 год

г. Москва

21 апреля 2023 года

Руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ «Режиссер», члены ревизионной комиссии провели выборочную проверку некоторых вопросов финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022г. включительно.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления ТСЖ «Режиссер» исполняла Слобожанинова А.А. Обязанности главного бухгалтера выполняла Бендер Е.Е. Проверка проводилась выборочным методом на основании документов, предоставленных бухгалтерией ТСЖ.

Основные вопросы проверки:

1. Отчет о движении денежных средств за 2022 год.
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ «Режиссер» за 2022 год .
3. Анализ предложений по смете доходов и расходов ТСЖ «Режиссер» на 2023 год.
4. Некоторые вопросы ведения бухгалтерского учета в ТСЖ. Соблюдение кассовой дисциплины. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы. Предоставление отчетности в государственные структуры.
5. Анализ выполнения решений общего собрания членов ТСЖ «Режиссер» от 25.04 .2022 г. , замечаний и предложений ревизионной комиссии, отмеченных в отчете от 22 .03. 2022 года.

1. Движение денежных средств в 2022 году.

Остаток средств на р/с на 1.01.2023 г. составляет 3 530 175,85 (три миллиона пятьсот тридцать тысяч сто семьдесят пять рублей 85 коп.).

Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2023 г. – 13 045 277.69 тринадцать миллионов сорок пять тысяч двести семьдесят семь руб.,69 копеек).

Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2023 г. – 65332,5 (шестьдесят пять тысяч триста тридцать два,5 рублей).

Итого: 16 640 786,04 (шестнадцать миллионов шестьсот сорок тысяч семьсот восемьдесят шесть рублей ,04 коп.)

Поступление и расходование денежных средств в 2022 году:

Утвержден план по поступлению денежных средств -17 156 901.20 руб., фактически поступило - 17 099 241,77 руб.

При планировании доходной и расходной части сметы на 2022 год не учитывались доходы от передачи в аренду имущества общего пользования, поступления задолженности от собственников жилых и нежилых помещений за 2021 год, пени и прочие доходы. Общие доходы по ТСЖ за 2022 год составили ? рублей.

Часть дополнительно поступивших средств по решению Правления зачислена в резервный фонд. Отчет о поступлении и расходовании средств из резервного фонда в 2022 году прилагается (Приложение №1)

В 2022 году уплачен налог по УСН 81 196 рублей.

Общие расходы по смете за 2022 год составили 17 099 241,77 руб.

Специальный счет (средства на капитальный ремонт имущества)

Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2023 г. – 13 045 277.69 руб., что подтверждается выпиской из банка.

Поступление денежных средств:

- от собственников помещений и из бюджета (возмещение льгот) в счет оплаты взносов на капитальный ремонт и пени – руб.
- с расчетного счета организации (перечисление взносов собственников в фонд капитального ремонта, поступивших на расчетный счет) - руб.
- % банка на остаток по счету – руб.

Всего поступило: **руб.**

Расходование денежных средств по капитальному ремонту составило 2 022.021.25 руб. Расходы производились по решению общего собрания собственников, перерасходов средств не установлено.

Денежные средства на специальном счете в банке размещаются на депозитных счетах. Доходы по депозитам в 2022 году составили 152650,87 руб.

Касса

Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2023 г. – 65332,5 руб., что соответствует остаткам денежных средств в кассе ТСЖ.

Поступление денежных средств:

- оплата от собственников помещений жилищно-коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт и пени – руб.
- Оплата по договорам аренды – руб.
- Оплата за брелки и карты доступа – руб.
(Другие поступления)

Всего поступило: **руб.**

Расходование денежных средств:

- выплата зарплаты сотрудникам – руб.
- оплата поставщикам и подрядчикам (индивидуальным предпринимателям, самозанятым) – руб.
- выдача в отчет на хозяйственные расходы – руб.
- Другие выплаты

Всего израсходовано: **руб.**

Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2023 г. – 65332,5 (шестьдесят пять тысяч триста тридцать два) рублей,50 копеек.

При выборочной проверке кассовой дисциплины ТСЖ «Режиссер» замечаний не выявлено.

Как недостаток ревизионная комиссия снова отмечает большие объемы движения в кассе наличных денег. За 2022 год оборот наличных денег по кассе составил **рублей.**

2. Анализ исполнения сметы по доходам и расходам за 2022 год.

Доходы по смете на 2022 год от собственников квартир, нежилых помещений, машино-мест и прочих доходов составили 17156086,94 рублей

Расходы за 2022 год составили 17099241,77 рублей.

В целом хозяйственная деятельность ТСЖ "Режиссер" за 2022 год показывает экономию в сумме 56845,17 рублей.

Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Режиссер» за 2022 год прилагается. (Приложение №1).

Обращаем внимание Правления, что по 17 статьям сметы имеется перерасход, что говорит об отсутствии должного контроля со стороны бухгалтерии за расходованием средств, необходимого анализа и обоснований при планировании и расчетах по этим статьям сметы расходов.

Допущены перерасходы по статьям:

-техническое обслуживание -188341,87 рублей.

-заработная плата -93488,2 рублей.

-прочие расход- 370630,3 рублей.

-непредвиденные расходы -370465,6 рублей.

В соответствии с решением Правления от 17 августа 2022 года в резервный фонд были зачислены средства за 2020 и 2021 годы в сумме 1152735,98 рублей. Правомерность отнесения этих сумм и резервный фонд требует дополнительного изучения и уточнения, так как они были включены в доходы по итогам отчетов за 2020 и 2021 годы и должны были учитываться в утверждаемых сметах расходов на очередной год.

Отчет об использовании средств резервного фонда ТСЖ за 2022 год прилагается. (Приложение №2).

Поступления в резервный фонд за 2022 год составили 2150778,46 руб. что составляет 12.57% от общих доходов. Расходы за счет резервного фонда составили 2150778,46 рублей. Остаток средств составляет 504894,34 рублей.

При этом, надо учесть, что 2022 году дополнительные затраты в сумме 478465,6 руб.. расходов были отнесены на статью «Непредвиденные расходы». Перерасход по этой статье составил 370465,6 руб.

Значительная часть расходов из резервного фонд могла быть включена в смету расходов, утверждаемую на общем собрании собственников, которое состоялось 1 августа 2022 года. А решение Правления по расходам за счет резервного фонда принято на две недели позже 17 августа 2022 года. Тем более такие расходы как благоустройство и озеленение территории, спортивная площадка, украшение холла к Новому году и некоторые другие. Могли быть приняты заранее.

Выносить эти расходы на утверждение общего собрания собственников через год на следующее собрание считаем неправильным, так как изменить ничего уже нельзя. Тем более в Положении не предусмотрена материальная ответственность членов Правления за эти расходы, если их не утвердит собрание.

Ревизионная комиссия предлагает внести изменения в утвержденное положение, утверждать расходы за счет резервного фонда на годовом собрании собственников при их планировании. а не после. В этом случае значительная часть средств не будет расходоваться без участия собственников.

Необходимо изменить практику утверждения штатного расписания ТСЖ, приема на работу таких должностных лиц как управляющий и главный инженер, обеспечивающих в полной мере эксплуатацию общего имущества, его обновление.

В штатном расписании в настоящее время числится пять работников: председатель Правления, Главный бухгалтер, слесарь-сантехник, дворник-уборщица. Понятно, что таким составом обеспечить управления общим имуществом невозможно.

Есть в смете такая статья как услуги управления, само занятые, индивидуальные предприниматели. Расходы за услуги управления составили за 2022 год 1381928 рублей.

На эту статью отнесены расходы по управляющему и главному инженеру, которые приняты на работу как индивидуальные предприниматели.

Управляющему Председатель Правления, без утверждения должностного оклада на собрании и без участия членов Правления установила оклад в сумме 150 000 рублей, что является превышением ее полномочий и грубым нарушением финансовой дисциплины. Аналогичны образом на работу оформлен и главный инженер.

Предлагаем на утверждение общего собрания вносить полное штатное расписание, утверждать должностные оклады, а прием и увольнение руководящих работников производить с согласия членов Правления.

Считаем, что с учетом большой ответственности и объема работы должности управляющего и главного инженера должны быть включены в штатное расписание, а количество руководящих работников и их оклады должны быть пересмотрены. Четыре руководителя с высокими окладами для управления несколькими техническими работниками, наверно, много.

Объяснения, что все это делается для оптимизации налогообложения, являются несостоятельными.

Несмотря на эти меры в целом расходы на заработную плату увеличились. Они просто отнесены на другие статьи.

3. Работа членов Правления, руководства, бухгалтерии ТСЖ с должниками по оплате коммунальных платежей и взносов на капитальный ремонт.

Ревизионная комиссия отмечает, что Управляющий, бухгалтерия ТСЖ занимались вопросами своевременной оплаты собственниками за коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт, взысканию задолженности за 2021 год.

В 2022 году в счет погашения задолженности за 2021 год по ЖКУ поступило - рублей задолженности, по взносам на капитальный ремонт - рублей.

Однако задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг за квартиры и машиноместа, по оплате взносов на капитальный ремонт ещё остается значительной.

По состоянию на 01.01.2023 общая задолженность собственников квартир и машиномест, жилых помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг составила 2806011,16 рублей, что на 822984,61 рублей больше, чем на 01.01.2022 года.

Задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт немного снизилась и составляет 794623,14 рублей.

Общая задолженность составляет 3600634,3 рублей, или 21,05 % от общей суммы расходов и больше на 373496,65 рублей больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Ревизионная комиссия отмечает, что довольно большая часть собственников жилых и нежилых помещений оплачивает коммунальные платежи со значительной задержкой. Нередко задолженность по оплате коммунальных платежей составляет по несколько месяцев.

Долги по пеням составляют 606 365,15 рублей, что на 39000 руб. больше, чем в прошлом году.

Несвоевременная уплата за коммунальные услуги приводит к дефициту оборотных средств, не позволяет своевременно финансировать намеченные мероприятия.

Вопросы по задолженности собственников за услуги на заседании Правления не рассматривались.

4. Анализ предложений по смете доходов и расходов ТСЖ на 2023 год.

Смета по доходам и расходам ТСЖ на 2023 год приведена в приложении. (Приложение №3).

Ревизионная комиссия считает необходимым при утверждении сметы доходов и расходов на 2023 год учитывать поступления от погашения задолженности за 2022 год, наличие средств в резервном фонде и остаток средств на текущем счете на 1 января 2023 года..

Следует продолжить работу по созданию технических возможностей для определения реальных затрат на содержание общедолевого имущества и определения обоснованных тарифов.

В связи с тем, что сведения по общим начислениям и оплатам коммунальных услуг за 2022 год ревизионной комиссии не представлены в полном объеме сделать выводы об обоснованности тарифов не представляется возможным.

Ревизионная комиссия планирует более подробно изучить эти вопросы в первом полугодии 2023 года.

Считаем также необходимым для повышения заинтересованности работников и ответственности за порученный участок работы, экономии энергоресурсов разработать положение о премировании работников.

5. Анализ выполнения решений общего собрания членов ТСЖ «Режиссер» от 25.04 2022 г, замечаний и предложений ревизионной комиссии, отмеченных в отчете от 22.03.2022 года.

В 2022 г. состоялись одно общее собрания членов ТСЖ и одно общее собрание собственников жилых и нежилых помещений в доме.

По итогам проведения годовых собраний оформляются только протоколы подведения итогов голосования. Общие протоколы, или мероприятия, в которых учитывались бы предложения и замечания в адрес работы Правления, штатных работников в ТСЖ «Режиссер» не имеется. На Правлении эти вопросы также не рассматривались.

В 2022 г. было проведено 10 заседаний правления ТСЖ, на которых обсуждались, в основном, второстепенные вопросы, за исключения расходов за счет резервного фонда ТСЖ «Режиссер», компенсации материального ущерба. Такие важные вопросы как планирование и расходование смет доходов и расходов на соответствующий год, отчеты о финансовой деятельности, баланс ТСЖ, предоставляемые общему собранию и в государственные органы для утверждения Правление на рассматривает. Протоколы не нумеруются

Предложения и замечания ревизионной комиссии, указанные в отчете от 22.03 2022 года, на заседании правления не рассматривались. Некоторые предложения и замечания не выполнены, или выполнены не в полном объеме.

Ревизионная комиссия отмечает, что на Правлении не заслушивалась информация о ходе выполнения принятых решений, в отдельных протоколах не указаны сроки выполнения принимаемых решений и кто из членов Правления осуществляет контроль за выполнением принятого решения.

Три члена Правления практически не принимали участия в работе.

Итоговые выводы и рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия предлагает отчет об исполнении сметы по доходам и расходам утвердить **с учетом замечаний и предложение ревизионной комиссии.**

2. Обратить внимание Председателя Правления, бухгалтерии ТСЖ на допущенные нарушения финансово-хозяйственной дисциплины, перерасходы по некоторым статьям сметы расходов за 2022 год.

3. Председателю Правления, управляющему и бухгалтерии ТСЖ принять меры по взысканию задолженности собственников жилых и нежилых помещений за услуги и средств на капитальный ремонт.

Особое внимание обратить на взыскание штрафных санкций.

4. Рекомендовать Правлению ТСЖ предварительно, перед внесением на утверждение собраний, рассматривать итоги выполнения сметы за отчетный год и проект сметы доходов и расходов на очередной год, а также отчеты, направляемые в налоговые и государственные органы.

5. Рекомендовать Правлению периодически контролировать исполнение сметы по доходам и расходам на текущий год, заслушивать отчеты управляющего и главного инженера, главного бухгалтера об их работе, выполнению планов и мероприятий, утвержденных на текущий год.

6. Провести профессиональную аудиторскую проверку бухгалтерского и налогового учета ТСЖ. Предусмотреть в смете расходов средства на эти цели.

7. Рекомендовать Правлению при разработке сметы доходов и расходов учитывать остатки денежных средств на текущем счете и задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг на 1 января будущего года.

8. Рекомендовать собранию смету доходов и расходов на 2023 год утвердить с учетом замечаний и предложений ревизионной комиссии.

9. Внести на собрание вопрос о прекращении полномочий членов Правления, не принимающих участие в работе Правления и проживающих постоянно за границей.

Настоящий Отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на - листах (с приложениями № на листах), два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Данный Отчет должен быть опубликован на сайте ТСЖ «Режиссер», отправлен по электронной почте всем членам ТСЖ «Режиссер» и размещён на информационных стендах в холлах первых этажей.

Председатель ревизионной комиссии

:

Клейменов С.С.

Члены ревизионной комиссии:

Кулько В.С.

Петров Д. В.

Чашкина С.Ю,