

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ТСЖ "Витебский 51/1" за 2020 год

Председатель ревизионной комиссии: Малахов А.А.
Член ревизионной комиссии: Бочаров Д.А.
Родионова О.В.

Дата начала ревизии: 12 апреля 2021 г.
Дата окончания ревизии: 26 мая 2021 г.
г. С-Петербург

Оглавление:

1. Вводная часть.....	1
1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	1
1.2. Используемые материалы.....	2
1.3. Методика ревизии.....	2
1.4. Условия проведения ревизии.....	2
1.5. Цели и задачи проверки.....	2
1.6. Объекты ревизии.....	3
1.7. Органы управления Товариществом в отчетном периоде.....	3
2. Результаты ревизии.....	3
2.1. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ.....	3
2.2. Ведение бухгалтерского учета.....	4
2.3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	5
2.4. Сравнительный анализ расходов за 2019 и 2020 гг.....	8
2.5. Исполнение финансового плана (План расходов).....	9
2.6. Выводы ревизионной комиссии за 2019 г., не выполненные в 2020 году.....	10
2.7. Анализ отчета.....	10
3. Итоговые выводы ревизионной комиссии.....	10
Приложение 1	12
Приложение 2.....	13
Приложение 3.....	14
Приложение 4.....	14
Приложение 5.....	15
Приложение 6.....	16
Приложение 7.....	17

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Витебский 51/1" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: председателем ревизионной комиссии Малаховым А.А. и членами ревизионной комиссии Бочаровым Д.А. и Родионовой О.В. (далее — ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 12 апреля по 26 мая 2021 г. включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 24.05.21 г. по 26.05.21 по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению и учету товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

- 1 Документы предоставлены в полном объеме.
- 2 Документы оформлены с единичными нарушениями делопроизводства и хранятся в надлежащем виде.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции и «Положения о ревизионной комиссии» утвержденной Общим собранием ТСЖ «Витебский 51/1» 05 августа 2020 г.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии были проведены сбор, изучение, оценка информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и анализа процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной 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.

1.4 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены в полном объеме. Документы предоставлялись по мере запросов.

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ «Витебский 51/1» для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Витебский 51/1" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "Витебский 51/1".

1.6 Объекты ревизии

- 1 Деятельность правления ТСЖ.
- 2 Ведение бухгалтерского учета.
- 3 Ведение кадрового учета.
- 4 Хозяйственное управление.
- 5 Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
- 6 Анализ годового отчета

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2020 по 31 декабря 2020 г.

Председатель правления: Рубцов В.О.

Члены правления

- 1 Бошко С.И.
- 2 Лапшин А.Ю.
- 3 Барсуков В.А.
- 4 Миньков В.В.
- 5 Фомин С.Л.
- 6 Хахимов М.И.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии:

Малахов А.А.

Члены ревизионной комиссии:

- 1 Бочаров Д.А.
- 2 Родионова О.В.

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 12 декабря 2019 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. возложена на Главного бухгалтера Таратонькину С.О.

2 Результаты ревизии

2.1 Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ

Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ.

Договора, счета, акты выполненных работ, за исключением единичных случаев, ведутся в соответствии с правилами делопроизводства.

Ревизионной комиссии предоставлены один протокол общих собраний ТСЖ, бюллетени очно-заочного голосования, один протокол правления.

Пункт 8.2.16 Устава ТСЖ гласящий, что "Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления, относится к компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья".

Оплата председателю и наемным работникам утверждена Годовым планом расхода. Отсутствует «Положение об оплате труда» (Штатное расписание) (п.8.2.15)

Заседания правления в 2020 г. проведено один раз, согласно Устава ТСЖ должно проводиться не менее 4 раз.

Все договоры, заключенные председателем в 2020г. на обслуживание дома, не обсуждались Правлением в нарушение п.9.8.4 Устава ТСЖ.

Ревизия за 2019 г. проводилась, что дает возможности анализировать работу правления для ее усовершенствования.

В пользовании ТСЖ имеется сайт <http://vitebskiy-51.umi.ru>, который не в полном объеме используется правлением для информирования членов товарищества. Ревизионная комиссия считает, что на сайте необходимо вывешивать информацию: о проведении всех видов ремонта, о заключении договоров на сдачу общего имущества в аренду, о злостных неплательщиках коммунальных услуг и т.п.

Заключение ревизионной комиссии:

- 1 Ревизионная комиссия считает необходимым составлять график на год заседаний правления согласно п.9.6. Устава ТСЖ.
- 2 Ревизионная комиссия выявила нарушение п.8.2.15 и п.8.2.16 Устава ТСЖ, Штатное расписание с окладами работников необходимо утвердить Общим собранием ТСЖ.

2.2 Ведение бухгалтерского учета

1. ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.
2. Бухгалтерский учет ТСЖ «Витебский 51/1» ведется в электронной базе 1С. Отчетность по деятельности ТСЖ «Витебский 51/1» в контролирующие органы начисляется, сдается и оплачивается своевременно в полном объеме.

3. Коммунальные ресурсы, предоставляемые собственникам помещений, в квитанциях ЖКУ ТСЖ «Витебский 51/1» на 2020 год соответствуют тарифам, принятым Комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга, а коммунальные услуги утверждены общим собранием ТСЖ. Начисления в квитанциях производятся в личном кабинете вычислительного центра Эллис КС на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета поданных на конец месяца.

4. По данным вычислительного центра Эллис КС, задолженность собственников помещений на 01.01.2020 г. составляет: 1 558 113,24 рубля, пени 66 047,57 рублей. Выставлено за потребление коммунальных ресурсов и услуг собственникам помещений в 2020 году: 17 646 672, 86 руб.

Оплачено за потребление коммунальных ресурсов и услуг собственниками помещений в 2020 году: 17 163 659,80 рублей.

Задолженность собственников помещений на 31.12.2020 г. составляет 2 041 126,30 руб. и пени 41 332,57 рублей. (В процентном выражении задолженность составляет 11,56 % от выставленных услуг).

5. Отчет ТСЖ «Витебский 51/1» за 2020 год соответствует движениям денежных средств по банковскому счету. На произведенные расходы в 2020 году есть оригинальные документы.

Настораживает: три контрагента, которые оказывают ТСЖ «Витебский 51/1» однотипные услуги, а именно ООО «Контакт и К» на сумму 545 493,00 рублей, ИП Сайфутдинов на сумму 553 369,60 рублей и ИП Рубцова на сумму 275 820,00 рублей, предоставили одинаково оформленные документы, распечатанные на одном и том же принтере.

6. Отчет по расходам ТСЖ «Витебский 51/1», предоставленный бухгалтером, не дает полной оценки расхода средств ТСЖ по статьям.

Статья «Ремонт и закупки» не позволяет отдельно оценить суммы, потраченные на закупку товара и ремонт.

Статья «Ремонт и закупки» не позволяет отдельно оценить суммы, потраченные на закупку товара и ремонт.

Статьи «Содержание общего имущества» и «Прочие расходы для администрации» также содержат закупки и ремонтные работы.

Это показывает, что в ТСЖ не разработана учетная политика (по бухгалтерскому учету). Не ведется учет всего покупаемого оборудования, оно списывается сразу при поступлении оплаченных счетов бухгалтеру, и некому предъявить претензии в случае отсутствия того или другого материала, оборудования. В правлении нет комиссии по списанию материалов и оборудования. (Компьютеры, принтеры, видеокамеры, инструмент И.Т.П не учтены в ТСЖ)

В отчете ревизионной комиссии за 2019 г. сделано замечание о разработке учетной политики ТСЖ, но оно не выполнено.

Заключение ревизионной комиссии:

По ведению бухгалтерского учета выявлено:

1. Правление не занимается работой со злостными неплательщиками коммунальных услуг.
2. Нет единообразия написания статей расходов в плане расходов, отчете по расходам и договорам. Итоговые суммы плана расходов и отчета по расходом не совпадают и не соответствуют суммам выявленных ревизионной комиссией.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Разработать план учетной политики ТСЖ для улучшения бухгалтерской отчетности.
2. Усилить работу со злостными неплательщиками коммунальных услуг.

2.3 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов для расчетов в ТСЖ приведена в **Приложении №1**.

Начисления за коммунальные ресурсы соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Комитетом по тарифам администрации г. Санкт-Петербурга, от 16.12.2019 г. № 215р. и №216р. Начисления за Коммунальные услуги утверждены Общим собранием ТСЖ.

Информация по начислениям

Сводная таблица расходов приведена в **Приложении № 2**

Размер просроченной задолженности по обслуживанию ТСЖ сторонними организациями отсутствует.

Расходы ГВС, ХВС, водоотведения и электроэнергии на содержание общего имущества ТСЖ приведены в **Приложении №5**.

Информация по договорам.

1. С ООО «ЕСКО» заключены два договора:

- Договор №130 на техническое обслуживание ИТП и УУТЭ на сумму 180 000 руб.
- Договор №124 на аварийное обслуживание внутри домовых инженерных систем на сумму 252 000 руб.

По договору №130 пункт 6 и пункт 7, исполнитель обязуется производить ремонт оборудования ИТП и УУТЭ. Однако по договору №45М от 19.03.20 г. «Установка подключение и настройка повышающего давление ГВС насоса в ИТП-1» ООО «ЕСКО» выставляет счет на 16250 руб. и ТСЖ оплачивает его незаконно.

Кроме этого со сторонними организациями также были заключены договора на ремонт этого оборудования который должен выполнять ООО «ЕСКО»:

- И.П. Сайфутдинов договор № 22-20 - замена торцевого уплотнителя в насосе ГВС на сумму 10634 руб.

- И.П. Рубцова договор № 4-20 - замена подшипника в насосе ГВС в ИТП-2 на сумму 10050 руб.

Следовательно было незаконно произведена оплата на сумму **36 934 руб.**

В штате ТСЖ работает слесарь-сантехник, годовой фонд заработной платы которого составляет 424 211 руб., в обязанности его должно входить аварийное обслуживание внутри домовых инженерных сетей. Загруженность сантехника минимальная. Из журнала заявок в апреле 2021 г. сантехник работал 26 часов 35 минуты.

За 2020 год ООО «ЕСКО» вызывали, по договору №124, три раза. Работы выполнены:

- 06.01.20 г. отключили стояк в кв. 26,

- 12.01.20 г. заменили лампу освещения в помещении ИТП,

- 16.01.20 г. капала вода со стояка, они обнаружили протечку крыши здания и уехали.

Поэтому ревизионная комиссия считает, что договор с ООО «УСКО» № 124 «аварийное обслуживание внутри домовых инженерных систем (ИТП и УУТЭ)» на сумму 252 000 руб. не должен был заключен, и ТСЖ потеряла **252 000 руб.**

Кроме этого слесарь-сантехник производит работы внутри квартиры за оплату собственника, на что нет решения общего собрания и утвержденного прейскуранта цен.

2. Замена светильников в местах общего пользования на светодиодные.

Для замены светильников в местах общего пользования были заключены договора с:

- И.П. Сайфутдинов на сумму 58 100 руб.

- И.П. Рубцова на сумму 143 500 руб.

на общую сумму 201 600 руб.

Куплено и установлено 273 светильника на сумму 217 259 руб.

По плану планировалось потратить на замену светильников на светодиодные 150 500 руб., однако было потрачено 418 859 руб.

Решения общего собрания по данному вопросу отсутствует. Нарушение Устава ТСЖ п.8.2.3 и п.8.2.10.

При этом в штате ТСЖ работает электрик, годовой фонд заработной платы которого составляет 271 471 руб. Ревизионная комиссия считает, что работу по замене светильников на светодиодные вполне мог выполнить электрик, загруженность его по другим работам минимальна. Из журнала заявок в апреле 2021 г. электрик работал 15 часов 43 минуты.

Следовательно, была незаконно произведена оплата на сумму **201 600 руб. руб.**

3. Обслуживание ПЗУ (Домофонов).

Домофоны обслуживали:

И.П. Сайфутдинов договор № 1-1-20 от 30.06.20 г. на сумму 13 800 руб.

ООО «Контакт и К» договор № 1-21 ПЗУ от 01.09.20 г. на сумму 27 600 руб.

И.П. Рубцова договор № 1-2-20 от 30.12.19 г. на сумму 39 600 руб.

на общую сумму 81 000 руб.

Ревизионная комиссия считает, что данную работу должен выполнять штатный электрик

Следовательно, была незаконно произведена оплата на сумму **81 000 руб.**

Заключение ревизионной комиссии:

1. По результатам анализа потребления ресурсов на общедомовые нужды выявлено превышение нормы оплаты: ХВС в 3 раза и почти в два раза по отношению к 2019 г. (1,6 раза) ГВС в 1,9 раз, что на 20% больше, чем в 2019 г. (1,5 раза), электроэнергии в 2,1 раза, что на 10% экономнее против 2019 года (2,3 раза). (Распоряжение комитета по тарифам от 26.05.2017 №50-р. о нормативах потребления ком. Ресурсов)

2. При техническом и аварийном обслуживании внутри домовых инженерных сетей было незаконно израсходовано 36 934 руб. + 252 000 = **288 934 руб.**

3. При замене светильников в местах общего пользования на светодиодные было незаконно израсходовано **201 600 руб.**

4. При обслуживании ПЗУ (домофонов) было незаконно израсходовано **81 000 руб.**

Рекомендации ревизионной комиссии:

- 1 Правлению рассмотреть все возможные варианты для уменьшения расхода ХВС и ГВС и электроэнергии на общественные нужды ТСЖ.
- 2 Ревизионная комиссия считает необходимым правлению расторгнуть договор № 124 с ООО «ЕСКО».
- 3 Ревизионная комиссия считает необходимым переизбрать правление ТСЖ в связи с тем, что оно не занимается ознакомлением и заключением договоров, вся хозяйственная деятельность и также финансовая возложена ими на председателя.
- 4 Ревизионная комиссия рекомендует пересмотреть начисления за потребление ресурсов на общедомовые нужды для собственников не на квадратный метр жилой площади, а на количество проживающих на данной жилой площади, это будет фактически отображать стоимость потребления ресурсов.
- 5 Правлению вынести на решение Общего собрания ТСЖ прейскурант цен на сантехнические работы для штатного слесаря-сантехника и определить режим его работы.

Информация по договорам на обслуживание

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 11 952 355,41 руб. (согласно отчету по расходам)

№ п/п	Вид обслуживания (договора)	Сумма (руб.)
1	Ресурс снабжающие организации	3 047 730,78
2	Работы по техническому обслуживанию	1 169 071,20
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ	2 635 897,83
4	Расходы по содержанию офиса ТСЖ	109 828,33
5	Оплата труда, включая НДФЛ+взносы в фонды (включен декабрь 2019 г.)	4 426 709,79
6	Прочие расходы	563 117,48
	Итого по всем договорам	11 952 355,41

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в **Приложении №2**.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- 1 При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
- 2 Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
- 3 Договоры заключать с контрагентами, имеющими лицензии на выполнение данного вида работ, или сертификаты на специалистов.

Анализ расходов и доходов

Поступления и начисления по договорам общего имущества на счет ТСЖ составляет 184 515,02 руб., что приведено в **Приложении №3**.

В плане расходов ТСЖ на 2020 г. не представлена статья доходов, что затрудняет анализ доходов и расходов.

Расходы по «Плану расходов ТСЖ на 2020г.» и расходы по «Отчету по расходам ТСЖ за 2020 г.» с учетом остатка на конец года совпадают и составляют **11 952 355,41 руб.**

Остаток средств на конец года составляет 491 137,15 руб.

Деятельность ТСЖ не убыточна.

Согласно оборотной-сальдовой ведомости по квартплате и коммунальным услугам на январь 2021г. сумма задолженности по коммунальным платежам составляет 2 041 126,30 руб. (на январь 2020 г. =1 558 113,24 руб.)

Также если учесть, что фонд оплаты труда с взносами в фонды составляет 49% (48% в 2019 г.) от коммунальных сборов, что превышает все нормы, то без особого ущерба можно снизить коммунальные платежи на **1 000 000 руб.** в годовом исчислении.

Комиссией выявлены злостные неплательщики за коммунальные услуги на январь 2021 г.:

№ квартиры	Задолженность на янв.2021г. (руб.)	Задолженность на янв.2020г. (руб.)
36	46 738	32 092
41	102 631	102 605
53	58 970	32 290
85	38 173	32 968
129	56 399	41 034
150	50 327	34 131
359	56 524	46 016
19	38 992	-
29	56 870	-
49	37 687	-
113	41 331	-
145	44 898	-
345	75 045	-

Ревизионная комиссия выявила, что большинство неплательщиков за коммунальные услуги - одни и те же члены ТСЖ, к которым правление ТСЖ не принимает никаких мер для погашения задолженностей и поэтому содержание дома происходит за счет добросовестных плательщиков коммунальных услуг.

Заключение ревизионной комиссии:

- 1 Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ТСЖ за 2020 год не убыточна. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств, даже с учетом должников.
- 2 Правление ТСЖ не ведет работу с должниками коммунальных услуг, от чего добросовестные плательщики не до получают услуги, оплаченные ими.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- 1 В следующем 2021 году Правлению обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.
- 2 Ревизионная комиссия рекомендует Правлению постоянно следить за ценами на рынке и рассматривать возможность повышения оплаты за использование общего имущества в ТСЖ с целью увеличения доходов Товарищества.
- 3 Правлению ТСЖ принять все существующие меры к должникам коммунальных услуг. Вынести на решение общего собрания вопрос о принятии крайних мер — по отключению должников от коммунальных ресурсов.
- 4 Ревизионная комиссия предлагает Правлению пересмотреть и вынести на решение Общего собрание ТСЖ о снижении тарифов, на коммунальные услуги, на сумму около 1 000 000 руб. в годовом исчислении.

2.4. Сравнительный анализ расходов за 2019 и 2020 гг.

Сравнительный анализ расходов ТСЖ «Витебский 51/1» за 2019 и 2020 приведен в Приложение №6

В связи тем, что отчет по расходам ТСЖ «Витебский 51/1» не дает конкретно по статьям расхода средств как в 2019 г. так и 2020г., провести полный анализ затруднительно.

Однако из отчетов ТСЖ за 2019 и 2020 гг. видно:

1. Увеличились услуги банка ВТБ на 29%.
2. Фонд оплаты труда, от сборов за коммунальные услуги, увеличился на 1%
3. Увеличилась оплата ООО «Элис-КС» за обработку и печать квитанций на 33%.
4. Увеличилась оплата за обслуживание лифтов на 15%.
5. Увеличилась оплата за обслуживание средств пожарной безопасности на 18%.
6. Увеличились затраты на текущий ремонт и материалы для него на 80%.

Успехи в работе ТСЖ - это экономия на вывозе отходов на 7% и экономия электроэнергии на общее имущество на 3,7%.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Разработать план учетной политики ТСЖ, особо в бухгалтерском учете, чтобы финансовый отчет за год давал полную ясность по каждой статье расходов.
2. В 2020 г. значительно увеличилась стоимость заключенных договоров на эксплуатацию и содержание ТСЖ от 18% до 33%, это говорит о том, что правление не работает с поставщиками услуг и не занимается конкурсной оценкой контрагентов для обслуживания домостроения ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Производить конкурсную оценку организаций и выбирать те, которые соответствуют необходимому качеству работ и бюджету ТСЖ.
2. Вынести вопрос на общее собрание ТСЖ о переизбрании правления как не участвующее в управлении и обслуживании дома ТСЖ.

2.5. Исполнение финансового плана (План расходов)

Ревизионная комиссия рассмотрела выполнение плана финансово-хозяйственной деятельности на 2020 г. и выявила:

1. План расходов ТСЖ «Витебский 51/1» выполнен.
2. Фонд оплаты труда с налогами работников ТСЖ составляет: **(Приложение №4.)**
2017г. = 1 635 974,0 руб.
2018г. = 2 267 414,4 руб.
2019г. = 4 104 011,14 руб.
2020г. = 4 266 668,79 руб.

Что составляет 49% бюджета (от сборов) ТСЖ. (В 2019 г. было 48%)

Превышение ФОТ с налогами и сборами, к 2019 году на **162 657,65 руб.**,

Так, в 2018 году штат работников составлял 8 человек, а в 2020г. уже 11 человек:

2018 г.: Председатель, Бухгалтер, Дворник, Уборщица, Диспетчера - 4ч.
2019 г.: Председатель, Управляющий, Бухгалтер, Дворник, Уборщица, Диспетчера - 4ч.,
Слесарь, Электрик.

2020 г. штат работников остался на уровне 2019 г.

Заключение ревизионной комиссии:

Проверка на соответствие произведенных расходов плану финансово хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 г. показала:

1. Расходы финансового плана приблизительно соответствуют выполненным, за исключением: увеличен расход на установку светодиодных светильников на 268 359 руб., на 114 000 руб. меньше потрачено на вывоз бытовых отходов, уменьшен на 111 000 руб. текущий ремонт здания.

2. Из средств, собираемых членами ТСЖ за жилищные услуги труда наемным работникам выплачено 49%, тогда как предусмотрено статьей АУР 18,6%. Поэтому на улучшение условий проживания собственников ТСЖ денежных средств не хватает.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Произвести оптимизацию штата работников ТСЖ.

2.6 Выводы ревизионной комиссии за 2019 г., не выполненные в 2020 году.

1. Председателем ТСЖ не проводилась конкурсная оценка предложений в заключённых договорах, а сумма договоров решалась без участия правления. (п.9.8.4. Устава ТСЖ).
2. Отсутствует «Положение об оплате труда» (штатное расписание) утвержденное общим собранием ТСЖ (п.8.2.15 и п.8.2.16. Устава ТСЖ).
3. Необходимо провести сокращение штата работников, который за отчетный период необоснованно возрос: из средств собираемых ТСЖ за жилищные услуги 49% уходит на оплату работникам.
4. Рассмотрев доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Витебский 51/1», Ревизионная комиссия предлагает Правлению вынести на решение Общего собрания ТСЖ снижение тарифов на коммунальные услуги на сумму около 1 000 000 руб. в годовом исчислении.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) не ведется. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов. (Постановление правительства РФ №354, п. 119)
6. Члены правления, кроме председателя правления, самоустраились от управления ТСЖ, поэтому Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию переизбрать Правление ТСЖ, избрав членов ТСЖ, желающих участвовать в финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
7. Правление не выполняет решение общего собрания от 12.12.2019 г. Протокол №1 в «Утвердить проверку деятельности ТСЖ Витебский 51/1 за 2017 и 2018 гг.» и п.9.13. Устава ТСЖ.

2.7 Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрена и проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ " Витебский 51/1" на основе представленной документации, в том числе материалов бухгалтерского учета.
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, (Приложения) которые раскрывают хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. Правление ТСЖ устранилось от финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, не выполняя свои обязанности, предусмотренные Уставом ТСЖ, тем самым деятельность ТСЖ осуществлялась единолично председателем правления.
4. Ревизионной комиссией выявлено, что председателем ТСЖ уделялось большое внимание хозяйственной деятельности, выполнены работы (без учета материалов):
 - косметический ремонт на некоторых этажах парадных на 433 552 руб,
 - выборочно уложена керамическая плитка у лифтов на 176 156 руб,
 - заменена крыша на участках протекания на 244 570 руб,
 - произведен ремонт пола в диспетчерской на 31 903 руб,
 - обустроено помещение для проведения общих собраний на 32 300 руб,
 - устройство дополнительных парковочных мест на 26 142 руб,
 - замена светильников на светодиодные на 201 600 руб.

10

Вместе с этим выявлены нарушения в финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ " Витебский 51/1", приведенные выше.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия проводилась, чтобы проверить, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации. Однако наличие нарушений говорит о том, что некоторые нормы были нарушены.
2. Начисления платежей за коммунальные ресурсы осуществлялось по тарифам Комитетом по тарифам администрации г. С-Петербурга. Начисления за коммунальные услуги осуществлялось на основании решения Общего собрания ТСЖ, согласно Уставу ТСЖ п.8.2.8.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере обоснованными. Председателем ТСЖ не проводилась конкурсная оценка предложений в заключённых договорах, а сумма договоров решалась единолично без участия правления. (п.9.8.4. Устава ТСЖ).
4. Правлению рассмотреть все возможные варианты для уменьшения расхода ХВС, ГВС и электроэнергии на общественные нужды ТСЖ.
5. Ревизионная комиссия считает необходимым правлению расторгнуть договор №124 с ООО «ЕСКО».
6. Ревизионная комиссия рекомендует пересмотреть начисления за потребление ресурсов на общедомовые нужды для собственников не на квадратный метр жилой площади, а на количество проживающих на данной жилой площади, это будет фактически отображать стоимость потребления ресурсов.
7. Вознаграждение членам правления Товарищества (председателю и управляющему) и наемным работникам ТСЖ установлено Годовым планом расхода в нарушение п.8.2.15 и п.8.2.16 Устава ТСЖ. Отсутствует «Положение об оплате труда» (Штатное расписание).
8. Ревизионная комиссия считает, что правлением незаконно потрачено **571 534 руб.**
9. Необходимо провести сокращение штата работников, который за отчетный период необоснованно возрос: из средств собираемых ТСЖ за жилищные услуги, 49% уходит на оплату работникам, что намного выше нормы, установленной общим собранием ТСЖ.
10. Рассмотрев доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Витебский 51/1», Ревизионная комиссия предлагает Правлению вынести на решение Общего собрания ТСЖ вопрос о снижении тарифов на коммунальные услуги на сумму около **1 000 000 руб.** в годовом исчислении.
11. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) не ведется. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.
12. Члены правления, кроме председателя правления, самоустранились от управления ТСЖ, поэтому Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию переизбрать Правление ТСЖ, Членам правления надо сказать спасибо за проделанную работу по созданию ТСЖ и уступить место членам ТСЖ желающим участвовать в работе ТСЖ. Согласно Устава ТСЖ «Витебский 51/1» п. 9.6. Правление должно созываться не реже одного раза в 3 месяца по графику, что не выполнялось.
13. Для улучшения бухгалтерской отчетности необходимо разработать план учетной политики ТСЖ.
14. Правлению вынести на решение Общего собрания ТСЖ преysкурant цен на сантехнические работы для штатного слесаря-сантехника и определить режим его работы.

15. Правление не выполняет решение общего собрания от 12.12.2019 г. Протокол №1 в части «Утвердить проверку деятельности ТСЖ Витебский 51/1 за 2017 и 2018 гг.» и п.9.13. Устава ТСЖ.

16. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления членов Товарищества без ограничений в помещениях ТСЖ и на сайте <http://vitebskiy-51.umi.ru>.

17. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

18. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2020 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

19. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 18 листах каждый (включая приложения), 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.

Председатель ревизионной комиссии: _____

Член ревизионной комиссии: _____

Приложение №1
к отчету Ревизионной комиссии

Тарифы за 2020 год ТСЖ

№ п/п	Вид ресурса	Ед. изм.	Период				
			01.01.2020	01.05..2020	01.07.2020	.2020	.2020
1	Жилищные ресурсы						
1.1	Отопление	кв.м	1765,33	-	1818,29	-	-
1.2	ГВС (Горячее водоснабжение)	куб.м	105,92	-	109,10	-	-
1.3	ХВС (Холодное водоснабжение)	куб.м	31,58	-	32,53	-	-
1.4	Водоотведение		31,58	-	32,53	-	-
1.5	Вывоз мусора	кв.м					
1.6	Антенна	дог.	120	-	-	-	-
1.7	Общедомовые нужды ХВС, ГВС для квартир, рассчитывающихся по индивидуальным счетчикам	кв.м					
		ГВС	105,92	-	109,10	-	-
		ХВС	31,58		32,53		
1.8	ГВС по индивидуальным счетчикам	куб.м	105,92	-	109,10	-	-
1.9	ХВС по индивидуальным счетчикам	куб.м	31,58	-	32,53	-	-
1.10	Водоотведение для квартир, рассчитывающихся по индивидуальным счетчикам	куб.м	31,58	-	32,53	-	-
1.11	Электроэнергия	квт/ч	3,84		4,06		
		ноч	2,22		2,34	-	-

1.12	Циркуляция теп. энер.	кв.м	-	1818,29	1818,29	С мая	по август
2	Жилищные услуги						
2.1	Содержание общего имущества дома	кв.м	12,66	-	-	-	-
2.2	Текущий ремонт общ. имущества дома	кв.м	6,31	-	-	-	-
2.3	Сод. придом. терит.	кв.м	1,91	-	-	-	-
2.4	Сод. и ремонт лифтов	кв.м	3,0				
2.5	АУР	кв.м	6,5	-	-	-	-
2.6	Диспетчеризация	кв.м	-	2,99			
2.7	Эксплуатация ПУ	кв.м	0,67	-	-	-	-
2.8	Содерж. и рем. ПЗУ	кв.м	0,34	-	-	-	-
2.9	Содерж. и рем. АППЗ	кв.м	0,44	-	-	-	-

Приложение №2
к отчету Ревизионной комиссии

Сводная таблица расходов за 2020 год

№ п/п	Название фирмы	Вид ресурса/услуги/работ	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации		
1.1	ПСК (Петрознергосбыт)	Электроэнергия	351919,91
	ВО, ВС «ГУП Водоканал»	Водоснабжение, водоотведение	2501333,13
1.3	ТГК-1	Тепловая энергия. ОДН.	194477,74
1.2			
1.3	Итого по разделу:		
2	Работы по текущему обслуживанию ТСЖ		
2.1	Банк ВТБ	Услуги банка ВТБ	35922
2.2	ООО Эллис-КС	Квитанции ЖКУ	81848,93
2.3	ИП Королев	Обслуживание ИС	12000
2.4	РСК Сервис	Обслуживание лифтов	443561,2
2.5	Прогресс СтройСервис	Пожарная безопасность	71500
2.6	ИП Рубцова, ИП Сайфутдинова, ИП Контакт и К	Обслуживание ПЗУ	81000
2.7	Спецтранс «ПАЛИР»	Вывоз отходов	366010
2.8			
2.9			
2.10	ООО «ЕСКО»	Обслуживание ИТП	195000
	Итого по разделу:		
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ		
3.1			
3.2	ИП Рубцова	Текущий ремонт дома	158220
3.3	ИП Сайфутдинова	Текущий ремонт дома	539569
3.4	ИП Контакт и К	Текущий ремонт дома	517893

3.5			
3.6	Содержание общего имущества	Содержание общего имущества	94511,29
3.7	ООО ЕСКО	Диагностика и ремонт ИТП	252000
	Итого по разделу:		
4	Расходы по содержанию офиса ТСЖ		
4.1	Билайн сотовый оператор	Услуги связи (Билайн)	15 317,04
4.2	АУР	Административные расходы	56934,58
	Итого по разделу		
5	Прочие расходы		
5.1	Ростелеком	Телетрансляция	381600
	Итого по разделу		381600
6	Оплата труда (включая налоги)		
6.1	Заработная плата сотрудникам		2 999 128,43
6.2	Налоги и взносы в фонды		1 427 581.36
	Итого по разделу		4 426 709.79
7	Материальные расходы		
7.1			
	Итого по разделу		
	Итого по всем разделам		11952355,41

Приложение №3
к отчету Ревизионной комиссии

Поступления и начисления по договорам общего имущества

№ п/п	Название организации	Сумма за год (руб.)
Использование общего имущества		
Телефония/интернет/передача данных		
1	Гигабитный интернет	18000,00
2	Сети Веба	30 000,00
3	Скайнет	42000,00
4	Эр-телеком холдинг	22200,00
5	Ростелеком	57237,6
6	Трендли	5077,42
7	Ариель	10000
	Итого по разделу	184515,02
	Итого по всем договорам	

Приложение №4

Фонд оплаты труда (ФОТ с взносами в фонды) работников ТСЖ Витебский 51/1

ФОТ состоит из сборов собственников ТСЖ:

- Содержание общего имущества дома = 12,87 руб.кв.м.
- Текущий ремонт общего имущ. дома = 6,31 руб.кв.м.
- Содержание придомовой территории = 1,96 руб.кв.м.
- АУР-администрат. Управл. Расходы = 6,5 руб.кв.м.
- Диспетчеризация = 2,99 руб.кв.м.
- Эксплуатация ПУ = 0,67 руб.кв.м.
- Содержание и ремонт ПЗУ = 0,34 руб.кв.м.
- Содержание и ремонт АППЗ = 0,44 руб.кв.м.
- Содержание и ремонт лифтов = 3,00 руб.кв.м.

В месяц ИТОГО = 35,08 руб.кв.м.

В доме 20086,7 кв.м.

Сбор в месяц и год составил с дома: 20086,7 x 35,08 руб.кв.м. x 12 мес. = 8 455 697,23 руб.
Поступления от сдачи общего имущества в аренду (провайдером) составило 184 515,02 руб.
Бюджет ТСЖ на 2020 год составил 8 640 212,25 руб.

По отчету ревкомиссии за 2020 г. ФОТ составил = 4 266 669,79 руб.

Это 49% наших сборов.

Общим собранием ТСЖ утвержден ФОТ входящий в статью АУР = 6,5 руб.кв.м.

В эту статью также входят: услуги связи, сопровождение бухгалтерских программ, содержание оргтехники, оплата аудиторских и консультационных услуг и многое другое.

Даже если считать эту статью только на зарплату, это будет составлять 18,6% от наших сборов.

По нормам комитета по тарифам эта статья составляет 3,39 %, что равняется 10% на фонд оплаты труда.

В ТСЖ «Витебский 51/1» фонд оплаты труда составляет 49%.

Следовательно, содержание общего имущества дома, текущий ремонт, и другие виды обслуживания выполняются не в полном объеме.

По работникам:

2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Нет данных	1. Председатель 2. Бухгалтерская 3. Дворник 4. Уборщица 5-8. Диспетчер-4ч. 9. Управляющий	1. Председатель 2. Бухгалтерская 3. Дворник 4. Уборщица 5-8. Диспетчер-4ч. 9. Управляющий 10. Слесарь 11. Электрик	1. Председатель 2. Бухгалтерская 3. Дворник 4. Уборщица 5-8. Диспетчер-4ч. 9. Управляющий 10. Слесарь 11. Электрик
ФОТ+взносы: 1.635.974,4 руб.	ФОТ+взносы: 2.267.414,4 руб.	ФОТ+взносы: 4.104.011,14 руб.	ФОТ+взносы: 4 266 668,79 руб.

Фонд оплаты труда в 2020 году в сравнении с 2019 г. вырос на 162 657,65 рублей.

Ревизионной комиссией, председателю правления было предложено провести в апреле 2021 года хронометраж занятости управляющего, сантехника и электрика, что позволило бы оценить необходимость этих работников в ТСЖ. Однако председатель отказался выполнять данное поручение. Из журнала заявок ТСЖ ревизионная комиссия выявила, что в апреле месяце 2021 года управляющий работал 17 часов 04 минуты, сантехник 26 часов 35 минут, электрик 15 часов 43 минуты.

**Таблица расхода ХВС, ГВС и электроэнергии
на содержание общего имущества ТСЖ за 2020 г.**

Площадь жилых и не жилых помещений 20086,7 кв.м.

Месяц	ХВС (руб)	ГВС (руб)	Водоотв.	Эл/энергия: день+ночь
Январь	15229,83	30522,94		36022,8
Февраль	17160,93	24723,78		40792,56
Март	15159,23	18201,13		37911,68
Апрель	6146,29	24204,83		33351,91
Май	16103,19	8906,78		32014,71
Июнь	16418,13	17828,52		26962,34
Июль	22284,3	1275,28		20831,78
Август	712,8	0		20505,34
Сентябрь	18732,01	24940,2		26170,19
Октябрь	13917,7	17639,14		28783,11
Ноябрь	228,8	8480,3		32389,91
Декабрь	5201,06	17754,84		32113,56
ИТОГО (руб)	147294,27	194477,74		367849,89
ИТОГО(куб.м.)				-

Мы оплачиваем в среднем ежемесячно за:

ХВС: $(147294,27 : 20086,7) : 12 \text{ мес.} = 0,61 \text{ руб.кв.м.}$ По нормам 0,2 руб.кв.м. Больше в 3 раз.
ГВС: $(194477,74 : 20086,7) : 12 \text{ мес.} = 0,8 \text{ руб.кв.м.}$ По нормам 0,42 руб.кв.м. Больше в 1,9 раз.

Электроэнергия:

$(367849,89 : 20086,7) : 12 \text{ мес.} = 1,5 \text{ руб.кв.м.}$ По нормам 0,71 руб.кв.м. Больше в 2,1 раз.

Сравнительный анализ расходов ТСЖ «Витебский 51/1» за 2019 и 2020 гг.

	2019 г.	2020 г.	
Услуги банка ВТБ	27 874	35 922	Увеличена на 29%
З/п сотрудников	2 889 165	2 999 128,43	
Налоги	960 834,58	1 427 581,36	Увеличены в нарушение Устава ТСЖ п.8.2.15(16)
Услуги связи	15 215,68	15 317,04	-
Квитанции ЖКУ-Элио	61 111,48	81 848,93	Увеличены на 33%
Обслуживание 1С	12 000	12 000	-
Обслуж. лифтов	386 513,04	443 561,2	Увеличено на 15%
Ремонт лифтов	550 476,66	-	-
Электрозн. (ПСК)	364 943,57	351 919,91	Экономия 13023,66 даже с увелич. тарифа
Водоканал	2 251 312,9	2 501 333,13	Увелич. на 7% (с учетом повыш.тарифа на воду и ВО)
Пожар. безопасность	60 500	71 500	Увеличена на 18%
Обслуживание ПЗУ	79 200	81 000	Увеличена на 0,2%

Вывоз отходов	393 420	366 010	Экономия на 27410 руб.
Текущ. рем. Благ.тер.	879 243,41	1 823 459,7	Увеличено на 100% (944 216,3 руб.)
Связь в лиф, камеры, ПЗУ к калит. Регистр, Телевиз.	48 360	-	-
УК ЖС	198 448,6	-	-
ГК-1	?	194 477,74	?
Материалы, товары для дома	311 444,25	560438,11	Увеличены на 80%
Замена стальн. труб	1 478 625	-	-
Прочие расходы	44 722,23	56 934,55	Увеличены на 27%
Обслуживание ИТП	105 000	195 000	В 2019 г. договор на 7 месяцев
Диагн. и Ремонт ИТП	99 628	252 000	В 2019 г. договор на 2 месяца
Обслуживание ПУ	18 000	-	-
Одерж. общ. Имущ.	442 086,59	94 511,29	Статья смешана с Текущ. Рем и благоустр. территории
ИТОГО	12 454823,03	11 952355,41	

Приложение №7
к отчету ревизионной комиссии

Для проведения ревизии ТСЖ «Витебский 51/1» прошу предоставить помещение, офисную бумагу и следующие документы:

- 1 Свидетельство о регистрации дома;
- 2 Протоколы общего собрания ТСЖ;
- 3 Протоколы правления ТСЖ;
- 4 Штатное расписание, приказы по л/с работников;
- 5 Книга учета основных средств ТСЖ;
- 6 Книга учета оборотных средств;
- 7 Книга учета (расхода) ХВС;
- 8 Книга учета тепловой энергии (ГВС и отопления);
- 9 Книга учета расхода электроэнергии;
- 10 Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- 11 Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2019 и 2020 гг.;
- 12 Документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- 13 Договора с ресурс снабжающими организациями;
- 14 Договора с организациями выполняемые работы и услуги.
- 15 Первичная бухгалтерская документация:
 - акты выполненных работ,
 - товарные накладные,
 - кассовая книга (прихода, расхода),
 - авансовые расходы,
 - банковские выписки и платежки, документы по расчетному счету ТСЖ,
 - расчетные ведомости и платежные ведомости;
16. Материалы по судебным искам;
17. Трудовые контракты с работниками ТСЖ;
18. Должностные инструкции работников ТСЖ;
19. Журнал проверки противопожарного состояния и учета п/п средств;
20. Журнал проведения работ по сантехническим работам;
21. Журнал проведения работ по электротехническим работам.
22. Журнал учета санитарно-эпидемических мероприятий.
23. Журнал учета заявок жильцов на оперативное устранение неисправностей;
24. Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
25. Акты замены, установки, пломбирования электросчетчиков;
26. Инструкция по организации технической эксплуатации жилищного фонда;

27. Положение о делопроизводстве;

28. Положение об оплате труда работников ТСЖ.

29. Расчет размера платы за содержание и ремонт лифтов

Финансовые документы в папках и книгах должны быть пронумерованы, прошнурованы и скреплены печатью ТСЖ.

Председатель ревизионной комиссии: _____

Член ревизионной комиссии: _____

