

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ТСЖ "Витебский 51/1" за 2021 год

Председатель ревизионной комиссии: Малахов А.А.
Член ревизионной комиссии: Родионова О.В.
Черникова Ю.А.

Дата начала ревизии: 03 марта 2022 г.
Дата окончания ревизии: 17 апреля 2022 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.....	9
2.5. Исполнение финансового плана (План расходов).....	9
2.6. Выводы ревизионной комиссии за 2019 г., невыполненные в 2020 году.....	10
2.7. Анализ отчета.....	10
3. Итоговые выводы ревизионной комиссии.....	11
Приложение 1	13
Приложение 2.....	14
Приложение 3.....	15
Приложение 4.....	16
Приложение 5.....	17
Приложение 6.....	17
Приложение 7.....	18

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 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 г. и размерах обязательных платежей.

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

Ревизия проведена с 03 марта по 31 марта 2022 г. включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 01.04.22 по 10.04.22 г. 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, оформленные с нарушениями делопроизводства, восстанавливались в период проведения ревизии 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 01.01.2021 по 31.12.2021 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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 01.01.2021 по 31.12.2021 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ «Витебский 51/1» для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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
7. Анализ выполнения замечаний ревкомиссии за 2019 и 2020 гг.

1.7. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2021 по 31 декабря 2021 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. Хакимов М.И.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии:

Малахов А.А.

Члены ревизионной комиссии:

1. Родионова О.В.
2. Черникова Ю.А.

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 16 ноября 2021 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 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, три протокола правления. Заседаний правления в 2021 г. проведено три, согласно Устава ТСЖ должно проводиться не менее 4 раз.

Протоколом правления №3 от 28.11.21г. принято решение о делегировании полномочий Правления Председателю правления - в нарушение Жилищного кодекса и Устава ТСЖ п.9.5; п.9.8 и 9.12. Правление протокольно заявило, что не желает выполнять свои функции и участвовать в управлении ТСЖ.

В нарушение Устава (ст. 8.2.15 и 9.12.3.) Правлением, а не решением Общего собрания, создан премиальный фонд для работников ТСЖ в размере 60 028 руб.

Пункт 8.2.16 Устава ТСЖ гласит, что "Определение размера вознаграждения ч. правления Товарищества, в том числе председателя правления, относится к компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья". Но оплата председателю наемным работникам Общим собранием не утверждалась, отсутствует «Положение об оплате труда» (Штатное расписание) (п.8.2.15).

После избрания Правлением Председателя правления не выполнены п. 9.13.1 Устава ТСЖ «организовать независимую аудиторскую проверку деятельности предыдущего Председателя ТСЖ за весь период его полномочий», также не выполнен п.9.13.3 «произвести полную инвентаризацию всех материальных средств и документации по книге учета документов правления, а также журнала учета материальных средств и документацию товарищества»

Все договоры, заключенные Председателем в 2021 г. на обслуживание дома, не обсуждались Правлением в нарушение п.9.8.4 Устава ТСЖ.

Ревизия за 2020 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. В связи с отказом правления выполнять свои функции ревизионная комиссия считает необходимым переизбрать правление.
2. Ревизионная комиссия считает необходимым составлять график на год заседаний Правления согласно п.9.6. Устава ТСЖ.
3. Ревизионная комиссия выявила нарушение п.8.2.15 и п.8.2.16 Устава ТСЖ, Штатное расписание с окладами работников необходимо утверждать Общим собранием ТСЖ.

2.2 Ведение бухгалтерского учета

1. 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 и в полном объеме.

Входящие документы от контрагентов заархивированы и хранятся должным образом.

2. Начисления в квитанциях производятся в личном кабинете вычислительного центра Эллис КС на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, поданных на конец месяца и соответствуют тарифам, принятым Комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга, а коммунальные услуги утверждены общим собранием ТСЖ.

3. По данным вычислительного центра Эллис КС задолженность собственников квартир на 01.01.2021 составляет 2 041 126,30 руб.

Выставлено за потребление услуг собственникам квартир в 2021 году 12 400 390,13 руб. Оплачено за потребление услуг собственниками квартир в 2021 году 13 473 617,25 руб. Задолженность собственников квартир на 01.01.2022 составляет 967 899,18 руб. (в процентном выражении составляет 7,81% от выставленных услуг). В целом задолженность за собственниками на 31 декабря 2021 года, по сравнению с началом 2021 года, сократилась на 52%.

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

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

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

6. Договора с ООО «Контакт и К» №29 покраска вазонов и урн на сумму 11 500 руб., №61 ремонт кровли над входной дверью 4 парадной на 11 000 руб, и другие работы с ООО «Контакт и К» устанавливается председателем ТСЖ единолично, без согласования с Правлением и конкурсной оценки.

7. С ООО «Аква-Сервис» были заключены четыре договора на монтаж и настройку видеокамер на общую сумму 135 040 руб. А планом расхода на 2021 г., утвержденным общим собранием ТСЖ, на установку видеокамер выделено 25 000 руб. Таким образом, допущен перерасход статьи расходов на установку видеокамер.

Заключение ревизионной комиссии:

1. По результатам анализа потребления ресурсов на общедомовые нужды выявлено превышение нормы оплаты: ХВС в 1,8 раза и почти в два раза сокращено по отношению к 2020 г. (3 раза), ГВС в 1,9 раз, что соответствует 2020 г.. электроэнергии в 2,3 раза, что больше чем 2020 года (2,1 раза). (Распоряжение комитета по тарифам от 26.05.2017 №50-р. о нормативах потребления ком. Ресурсов).

2. Правление ТСЖ не участвует в управлении Товариществом, отсутствуют протоколы согласно п.9.7. Устава ТСЖ.

3. Председатель ТСЖ единолично, без решения Правления (п.9.8.6) и конкурсной оценки устанавливает цены по договорам с поставщиками материалов и услуг.

4. При обслуживании ПЗУ (домофонов) было неправомерно израсходовано **82 800 руб.** Данный пункт приведен в утвержденных Общим собранием отчетах рев. комиссии за 2019 и 2020 годы, но правление игнорирует эти решения.

5. Замена трубы ХВС 30 м. и замена трубы водоотведения на общую сумму **65 350 руб** считаем неправомерным.

6. Председатель правления ТСЖ без решений Общего собрания превышает плановые статьи расхода бюджета (установка видеокамер).

7. Всего в нарушение п.9.5. Устава ТСЖ, неправомерно израсходовано **230 678 руб.**

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению рассмотреть все возможные варианты для уменьшения расхода ХВС и ГВС и электроэнергии на общественные нужды ТСЖ.

2. Правлению запретить заключать договора со сторонними организациями единолично Председателю без решения Правления.

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 правления.

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 вопрос о выделении статьи расходов на поздравление работников ТСЖ с праздниками.

6. Правлению расторгнуть трудовой договор с электриком и нанять новую кандидатуру с включением в трудовой договор выполнение работ по эксплуатации электрооборудования и домофонов ТСЖ.

Информация по договорам на обслуживание

За отчетный период общая сумма расходов ТСЖ по договорам на услуги и обслуживание и т.п. составила 12 273 642,69 руб. (согласно отчету по расходам)

№ п/п	Вид обслуживания (договора)	Сумма (руб.)
1	Ресурс снабжающие организации	3 336 545,05
2	Работы по техническому обслуживанию	940 800,00
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ	2 911 830,16
4	Расходы по содержанию офиса ТСЖ	110 898,83

Это показывает, что в ТСЖ не разработана **учетная политика** (по бухгалтерскому учету). В отчете ревизионной комиссии за 2019 г. и за 2020 г. сделано замечание о разработке учетной политики ТСЖ, но оно игнорируется Правлением.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Правление не уделяет достаточного внимания работе 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 расходам не совпадают.

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 16.12.2020 г. № 243р. и №244р, и от 18.12.2020г. №271р. 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. Договор №43 с ООО «Контакт и К» заключен на работы по изготовлению и установку дополнительных секций на выездные ворота на сумму 80 793 руб., в нарушение ст.8.2.3. и 8.2.10 Устава ТСЖ. Данные работы включаются в план и утверждаются Общим Собранием.

2. Договор №53 с ООО «Контакт и К» заключен на работы по замене труб ХВС 30 метров на сумму 30 000 руб. Но все трубы ХВС, по договору с ИП Рубцова заменены еще в течение 2017-2018-2019 на сумму 4 486 624,45 руб. Предполагаем замена трубы произведена незаконно.

3. Договор с ИП Рубцова на оказание клиринговые услуг. Уборка помещений (оплата уборщицы) на сумму 522 000 руб. заключен в нарушение ст. 9.5 Устава ТСЖ. Данное нарушение указывалось в отчетах ревизионной комиссией за 2019 и 2020 годы, утверждалось общим собранием, но Правление игнорирует это.

4. Договор №32 с ООО «Контакт и К» на замену трубы водоотведения на пластик в районе 4 парадной на сумму 35 350 руб. Данная работа могла быть выполнена слесарем сантехником за заработную плату, которую он получает в ТСЖ.

5. Член правления, Управляющий ТСЖ, в нарушение ст. 9.5 Устава ТСЖ совмещает должность электрика, что подтверждается журналом текущих заявок (где отмечают выполнение работ). Кроме зарплаты управляющего и электрика он занимается ремонтом ПЗУ (домофонов), а средства в размере 82800 руб. за обслуживание и ремонт ПЗУ были перечислены ООО «Контакт и К». Также Управляющий выполнял другие работы — замена труб ХВС, замена канализационной трубы, ремонт качелей.

5	Оплата труда, включая НДФЛ+взносы в фонды зарплата начислена и выплачена с января по декабрь 2021	4 524 349,16
6	Прочие расходы	449 219,49
	Итого по всем договорам	12 273 642,69

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

Остаток средств на 01 января 2021 года	491 137,15
Поступление средств за 2021 год от собственников	13 354 096,19
Всего бюджет ТСЖ составил (руб)	13 845 233,34
Расходы реальные по «Отчету по расходам ТСЖ за 2021 г.» составляют	12 273 642,69
Остаток средств на 31 декабря 2021 года	1 571 590,65
Всего расходы с остатком на конец года составили (руб.)	13 845 233,34

Расходы по «Плану расходов ТСЖ на 2021г.» запланированы правлением в размере **9 086 725,44 руб.** а реальные расходы по «Отчет по расходам ТСЖ за 2021 г.» с вычетом стоимости электричества, воды и водоотведения на общедомовые нужды и с учетом остатка на конец года **1 571 590,65 руб.** составляют **10 835 938,29 руб.**

Деятельность ТСЖ не убыточна, но остаток не планируемого бюджета в размере **1749212,85 руб.** вызывает удивление. Правление ТСЖ могло бы запланировать намного больше работ по ремонту здания и обустройству территории.

Правление не занимается контролем и учетом приобретаемых материальных ценностей. Только в магазине «Петрович» приобретено товаров на сумму 504 014,36 руб. Списание производится бесконтрольно, без учета строительных норм и правил. Журнал учета материальных ценностей отсутствует. В случае переизбрания правления и Председателя ТСЖ не с кого будет спросить наличие компьютеров, принтеров, видеокамер, инструмента и т.п.

Согласно оборотной-сальдовой ведомости по квартплате и коммунальным услугам на январь 2022г. сумма задолженности по коммунальным платежам составляет **967 899,18 руб.** (на январь 2021 г. = 2 041 126,30 руб.).

Есть только одно судебное решение №12.3167/21/78012-ИП 21.06.21 по квартире №41 и к нему судебный приказ №2-71/221-120 от 25.01.21 г. по погашению долга. Ревизионная комиссия выявила злостных неплательщиков за коммунальные услуги, это квартиры **19, 36, 41, 49, 85**, к которым правление ТСЖ не принимает никаких мер для погашения задолженностей и поэтому содержание дома выполняется за счет добросовестных плательщиков коммунальных услуг.

№ квартиры	Задолженность на янв.2020г. (руб.)	Задолженность на янв.2021г. (руб.)	Задолженность на янв.2022г. (руб.)

5-Н	-	-	26 165
19	-	38 992	31 333
36	32 092	46 738	25 684
41	102 605	102 631	95 734
49	-	37 687	28 172
53	32 290	58 970	18 019
85	32 968	38 173	30 666
100	-	-	22 436
115	-	-	31 895
215	-	-	30 666
258	-	-	32 039

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ТСЖ за 2021 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 учет приобретаемых материалов и оборудования, которое в совокупности своей представляет имущество ТСЖ. Списание производится бесконтрольно сразу после приобретения.

3. Правление ТСЖ не ведет работу с должниками коммунальных услуг, от чего добросовестные плательщики не получают услуги, оплаченные ими.

4. В начале 2021 года Правление не знало куда потратить 1 749 212,85 руб., и не включила их в план расходов на 2021 г. Остаток неиспользованных средств составил 1 571 590,65 руб. с учетом должников на сумму 967 899,18 руб. и с учетом фонда оплаты труда превышающего разумные нормы 58% от бюджета (в 2020 г. =49%, 2019г. =48%) без особого ущерба можно снизить коммунальные платежи с собственников квартир на 1 000 000 руб в годовом исчислении, что уже предлагалось ревизионной комиссией в отчетах за 2019 и 2020 гг., утвержденных Общим собранием ТСЖ. Но Правление игнорирует решение Общего собрания, а Общее собрание ТСЖ за последние 3 года не собиралось. Председателем делается все, чтобы Общее собрание не состоялось (проводил на улице или на не оборудованной крыше). Все решения выносились заочно, и это главная проблема в ТСЖ — собственники квартир - **НЕ ХОТЯТ УЧАСТВОВАТЬ В УПРАВЛЕНИИ РАБОТЫ ТСЖ, СОКРАЩЕНИИ РАСХОДОВ И УЛУЧШЕНИИ СВОИХ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ.** Этим пользуется правление, допуская нарушения и заранее зная, что Общее собрание не состоится.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В следующем 2022 году Правлению обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения 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 собрания ТСЖ о **снижении тарифов на коммунальные услуги, на сумму 1 000 000 руб.** в годовом исчислении.

5. Правлению необходимо реально планировать расходы на содержание и ремонт, учитывая бюджет ТСЖ.

6. Завести журнал учета закупаемых материальных ценностей ТСЖ и наладить списание используемых в ремонте и обслуживании согласно норм и правил РФ.

2.4. Сравнительный анализ расходов за 2020 и 2021 гг.

Сравнительный анализ расходов ТСЖ «Витебский 51/1» за 2020 и 2021 приведен в **Приложение №6**. В связи с тем, что отчет по расходам ТСЖ «Витебский 51/1» не дает подробно по статьям расход средств как в 2020 г., так и 2021 г., провести полный анализ затруднительно.

Расходы в 2021 году практически совпадают с расходами 2020 года за исключением: Увеличились в три раза расходы на содержание общего имущества, увеличились расходы на текущий ремонт и на 17% - расходы на заработную плату работников.

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. Данное заключение было в отчетах ревкомиссии за предыдущие годы, но игнорируется правлением.

2. Ревизионная комиссия не нашла в отчетах Правления документов по привлечению компаний для выполнения обслуживания и текущего ремонта, и это говорит о том, что Правление не работает с поставщиками услуг и не занимается конкурсной оценкой контрагентов для обслуживания домостроения ТСЖ. Для ремонта привлекаются одни и те же Индивидуальный предприниматель Рубцова и ООО «Контакт и К».

3. Председатель единолично увеличил фонд заработной платы в нарушение ст.8.2.15 и 9.12.3. Устава ТСЖ на **257 680,37 руб.**

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Производить конкурсную оценку организаций и выбирать те, которые соответствуют необходимому качеству работ и бюджету ТСЖ.

2. Переизбрать правление ТСЖ как не участвующее в управлении ТСЖ игнорирующее решения ревизионной комиссии.

2.5. Исполнение финансового плана (План расходов)

Ревизионная комиссия рассмотрела выполнение плана финансово-хозяйственной деятельности на 2021 г. и выявила:

1. План расходов ТСЖ «Витебский 51/1» выполнен.

2. Фонд оплаты труда с налогами работников ТСЖ составляет: (**Приложение №4.**)

2017г. = 1 335 974,0 руб.

2018г. = 2 267 414,4 руб.

2019г. = 4 104 011,14 руб.

2020г. = 4 266 668,79 руб.

2021г. = 4 524 349,16 руб.

ФОТ с налогами и сборами к 2021 году увеличился на **257 680,37 руб.**

Так, в 2018 году штат работников составлял 8 человек, а в 2021г. уже 11 человек (2018 г.: Председатель правления, Бухгалтер, Дворник, Уборщица, Диспетчеры – 4 чел.; 2019 г.: Председатель правления, Управляющий, Бухгалтер, Дворник, Уборщица, Диспетчеры – 4чел., Слесарь, Электрик).

В 2021 г. штат работников остался на уровне 2020 г.

Заключение ревизионной комиссии:

Проверка на соответствие произведенных расходов плану финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 г. показала:

1. Расходы финансового плана приближенно соответствуют выполненным, с исключением: увеличен расход на текущий ремонт здания на 769 166,63 руб., на увеличился фонд оплаты труда штатным работникам, увеличилась статья «Установка видеокamer» на 110 000 руб, и ремонт лифтов обошелся на 394 177 руб. дороже запланированных.

2. Из средств, собираемых членами ТСЖ за жилищные услуги, наемным работникам выплачено 59%, тогда как предусмотрено статьей АУР 18,6%. Потраченные средства на зарплату работникам могли бы пойти на ремонт и улучшение условий проживания собственников ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Произвести оптимизацию штата работников ТСЖ.

2.6 Выводы ревизионной комиссии за 2019 г. и 2020 г., не выполненные в 2021 году.

1. Председателем ТСЖ не проводилась конкурсная оценка предложений в заключенных 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 58% уходит на оплату работникам, по Уставу ТСЖ положенных 18,6 %.

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, самоустранились 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 внимание хозяйственной деятельности, выполнены косметический ремонт на некоторых этажах парадных (ремонт проводился на этажах, без включения в план и утверждения Общим собранием), уложена керамическая плитка у лифтов на некоторых этажах парадных, заменена

крыша на участках протекания, произведен ремонт лифтов, происходит замена деревянных дверей на пластиковые на лестничных клетках. Под контролем проводится усиление сейсмостойкости здания.

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 Комитета 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 контрольно и 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, которые превышают в 2 - 3 раза.

5.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.

6.Вознаграждение членам правления Товарищества (председателю и управляющему) и наемным работникам ТСЖ установлено в нарушение п.8.2.15 и п.8.2.16 Устава ТСЖ. Отсутствует «Положение об оплате труда» (Штатное расписание). Правлением, в нарушение устава ТСЖ неправомерно выплачены премиальные в размере 60 028 руб.

7.При обслуживании ПЗУ (домофонов) в нарушение п.9.5. было неправомерно израсходовано **82 800 руб.** Данный пункт приведен в утвержденных Общим собранием отчетах рев. комиссии за 2019 и 2020 годы, но правление игнорирует этим решение. Замену трубы ХВС 30 м. и замена трубы водоотведения на общую сумму **65 350 руб.** считаем неправомерным.

Всего в нарушение п.9.5. Устава ТСЖ неправомерно израсходовано **230 673 руб.**

8.Председатель правления ТСЖ без решений Общего Собрания и Правления превышает плановые статьи расхода бюджета (установка видеокамер).

9.Правлению вынести на решение Общего собрания вопрос о выделении премиального фонда на поздравление работников ТСЖ с праздниками.

10.Правлению расторгнуть трудовой договор с электриком и нанять новую кандидатуру с включением в трудовой договор выполнение работ по эксплуатации электрооборудования и домофонов ТСЖ.

11.Работа правления по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) ведется вялотекуще. 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.Председатель единолично увеличил фонд заработной платы в нарушение ст.8.2.15 и 9.12.3. Устава ТСЖ на **257 680,37 руб.**

13.Необходимо провести сокращение штата работников, который за отчетный период необоснованно возрос: из средств, собираемых ТСЖ за жилищные услуги, 58% уходит на

оплату работникам, что намного превышает норму, установленной общим собранием равной 18,6 %.

14. Рассмотрев доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Витебский 51» Ревизионная комиссия предлагает Правлению вынести на решение Общего собрания ТСЖ вопрос о снижении с собственников тарифов на коммунальные услуги на сумму около 1 000 000 руб. в годовом исчислении. Данная норма предлагалась в 2019 г. и 2020 г., но правление игнорирует это.

15. Правлению необходимо реально планировать расходы на содержание и ремонт учитывая бюджет ТСЖ.

16. Завести журнал учета закупаемых материальных ценностей ТСЖ и наладить списание используемых в ремонте и обслуживании согласно норм и правил РФ.

17. Правление должно созываться не реже одного раза в 3 месяца по графику, что не выполнялось. Члены правления, Протоколом №3 от 28.11.21 г. самоустранились от управления ТСЖ, передав свои функции председателю, чем нарушили Жилищный кодекс РФ и Устав ТСЖ. Поэтому Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию переизбрать Правление ТСЖ.

18. Ревизионная комиссия не нашла в отчетах правления документов по привлечению компаний для выполнения обслуживания и текущего ремонта и это говорит о том, что правление не работает с поставщиками услуг и не занимается конкурсной оценкой контрагентов для обслуживания домостроения ТСЖ.

19. Правление не выполняет решение общего собрания от 12.12.2019 г. Протокол №1 в части «Провести проверку деятельности ТСЖ Витебский 51/1 за 2017 и 2018 гг.» и п.9.13. Устава ТСЖ. Не выполнила рекомендации рев.комиссии за 2019 и 2020 гг.

20. 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>.

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

22. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2021 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

23. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 19 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.

Ревизионная комиссия озабочена тем, что собственники квартир
**НЕ ХОТЯТ УЧАСТВОВАТЬ В УПРАВЛЕНИИ РАБОТЫ ТСЖ ,
СОКРАЩЕНИИ РАСХОДОВ И УЛУЧШЕНИИ СВОИХ ЖИЛИЩНЫХ
УСЛОВИЙ.**

Председатель ревизионной комиссии: _____

А. Малахов

Член ревизионной комиссии: _____

О. Родионова

Ю. Черникова

Тарифы за 2021 год ТСЖ

Тарифы за 2021 год ТСЖ							
№ п/п	Вид ресурса	Ед. изм.	Период				
			01.01.2021		01.07.2021	01.11.2021	01.12.2021
1	Жилищные ресурсы						
1.1	Отопление	Гкал	1818,29	-		-	-
1.2	ГВС (Горячее водоснабжение)	куб.м	109,10	-	112,81	-	-
1.3	ХВС (Холодное водоснабжение)	куб.м	32,53	-	33,12	-	-
1.4	Водоотведение	куб.м	32,53	-	33,12	-	-
1.5	Вывоз мусора	кв.м				-	-
1.6	Антенна	дог.	120	-	-	150	-
1.7	Общедомовые нужды ХВС, ГВС для квартир, рассчитывающихся по индивидуальным счетчикам	кв.м					
		ГВС	109,10	-	112,81	-	-
		ХВС	32,53		33,12		
1.8	ГВС по индивидуальным счетчикам	куб.м	109,10	-	112,81	-	-
1.9	ХВС по индивидуальным счетчикам	куб.м	32,53	-	33,12	-	-
1.10	Водоотведение для квартир, рассчитывающихся по индивидуальным счетчикам	куб.м	32,53	-	33,12	-	-
1.11	Электроэнергия	квт/ч	4,06		4,28		
		день ноч	2,34		2,36	-	-
2	Жилищные услуги						
2.1	Содержание общего имущества дома	кв.м	12,87	-	-	-	-
2.2	Текущий ремонт общ. имущества дома	кв.м	6,31	-	-	-	-
2.3	Сод. придом. терит.	кв.м	1,96			-	-
2.4	Сод. и ремонт лифтов	кв.м.	3.0				
2.5	АУР	кв.м	6,5	-	-	-	-
2.6	Диспетчеризация	кв.м	2,99		4,5с августа		
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	-	-	-	-
2.10	Покупка дет. площад	Руб.					215
2.11	Механ.уборка снега	кв.м.					0,99

Сводная таблица расходов за 2021 год

№ п/п	Название фирмы	Вид ресурса/услуги/работ	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации		
1.1	ПСК (Петроэнергосбыт)	Электроэнергия	384 038,53
1.2	ВО, ВС «ГУП Водоканал»	Водоснабжение, водоотведение	2 236 902,23
1.3	Спецтранс «ПАЛИР»	Вывоз отходов	327250,00
1.4	Ростелеком	Телетрансляция	388354,29
	Итого по разделу:		3 336 545,05
2	Работы по текущему обслуживанию ТСЖ		
2.1	ООО «ЕСКО»	Проверка счетчиков	12 084
2.2	ООО «ЕСКО»	Аварийное обслуживание	126 000
2.3	ООО «ЕСКО»	Обслуживание ИТП	180 000
2.4	ООО «РСК Сервис»	Обслуживание лифтов	354299,00
2.5	ООО «Прогресс СтройСервис»	Пожарная безопасность	66 000
2.6	ООО «Контакт и К»	Обслуживание ПЗУ	82800
2.7	ООО «МатСервисЛюкс»	Чистка ковров	45 117
2.8	ООО «Профмастер»	Аварийное обслуживание	62500
2.9	ИП Королев	Обслуживание ИС	12 000
	Итого по разделу:		940800
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ		
3.1	ООО «Контакт и К»	Текущий ремонт дома	1628598,13
3.2	ООО СТД «Петрович» и др.	Закупки для ремонта	504014,36
3.3	ООО «Аквис»	Видеонаблюдение	135 040,00
3.4	ООО «Лифтторг», ООО «Снаблифт» и др.	Ремонт лифтов	644 177,67
	Итого по разделу:		2 911 830,16
4	Расходы по содержанию офиса ТСЖ		
4.1	Магазины «Ок», «Оби» и др.	Расходы на администрацию	78305,91
4.2	Магазины «Ок», «Оби» и др.	Расходы на хозяйственные нужды	17 675,83
4.3	Магазины «Ок», «Оби» и др.	Канцелярские товары	14 917,09
	Итого по разделу		110 898,83
5	Содержание общего имущества		
5.1	Магазины «Ок», «Оби» и др. фирмы		266554,14
	Итого по разделу		266554,14
6	Оплата труда (включая налоги)		
6.1	Заработная плата сотрудникам		2 641 923,03

6.2	Клининг ИП «Рубцова»	522 000
6.3	Клининг ООО «Контакт и К»	45 000
6.4	Налоги и взносы в фонды	1 315 426,13
	Итого по разделу	4 524 349,16
	Итого по всем разделам	12 273 642,69

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	Ростелеком	63 023,14
5	Трендли	14 500,00
6	Ариель	60 000
	Итого по разделу	227523,14

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 и 4,5 с авг. 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 = 35,71 руб.кв.м.

В доме 20086,7 кв.м.

Сбор в месяц и год составил с дома: 20086,7 x 35,71 руб.кв.м. x 12 мес.=8 607 552,68 руб.

Поступления от сдачи общего имущества в аренду (провайдерам) составило 227 523,14 руб.

Остаток средств с 2020 г составил 491 133,15 руб.

Остаток средств на 31 декабря 2021 года составил 1 571 590,65 руб.

Бюджет ТСЖ на 2021 год составил:

8 607 552,68 руб. + 227 523,14 + 491 133,15 руб. - 1 571 590,65 руб = 7 754 618,32 руб.

В отчет по расходам за 2021 г. Фонд оплаты труда составил = 4 524 349,16 руб.

Это 58% 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 другое.

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

По нормам комитета по тарифам (№215р от 14.12.2018 г) эта статья составляет 3,39 руб/кв.м., что равняется 10% на фонд оплаты труда от коммунальных сборов, а в ТСЖ «Витебский 51/1» **фонд оплаты труда составляет 58%.**

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.	2021 г.
Нет данных	1. Председатель 2. Бухгалтер 3. Дворник 4. Уборщица 5-8. Диспетч.-4ч. 9. Управляющий	1. Председатель 2. Бухгалтер 3. Дворник 4. Уборщица 5-8. Диспетч.-4ч. 9. Управляющий 10. Слесарь 11. Электрик	1. Председатель 2. Бухгалтер 3. Дворник 4. Уборщица 5-8. Диспетч.-4ч. 9. Управляющий 10. Слесарь 11. Электрик	1. Председатель 2. Бухгалтер 3. Дворник 4-7. Диспетч.-4ч. 8. Управляющий 9. Слесарь 10. 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.	ФОТ+взносы: 4 524 349,16 руб.

Фонд оплаты труда в 2021 году в сравнении с 2020 г. вырос на 257 680,37 рублей.

Приложение №5
к отчету ревизионной комиссии

**Таблица расхода ХВС, ГВС и электроэнергии
на содержание общего имущества ТСЖ за 2021 г.**

Площадь жилых и не жилых помещений 20678,8 кв.м., жилых 20086,7 кв.м.

Месяц	ХВС (руб)	ГВС (руб)	Водоотв.	Эл/энергия: день+ночь
Январь	52858,37	16037,71		41284,08
Февраль	316,8	16254,6		36931,27
Март	360,8	16145,5		36330,73
Апрель	316,8	15928,76		39549,59
Май	492,8	16555,43		29832,8
Июнь	404,8	16769,78		24723,26
Июль	360,8	16006,08		27279,57
Август	3425,33	10107,17		22881,49
Сентябрь	4048,9	15103,35		26005,87
Октябрь	22252,26	16650,76		37157,41
Ноябрь	0	16663,17		28132,47
Декабрь	916,42	16550,36		39115,97
ИТОГО (руб)	85 754,08	188 772,67		389 224,97
ИТОГО(куб.м.)	2612	1701		119 394

Мы оплачиваем за обще домовое потребление в среднем, ежемесячно за:

ХВС: $(85754,08 : 20086,7) : 12 \text{ мес.} = 0,36 \text{ руб.кв.м.}$ По нормам 0,2 руб.кв.м. Больше в 1,8 раз.

ГВС: $(188772,67 : 20086,7) : 12 \text{ мес.} = 0,78 \text{ руб.кв.м.}$ По нормам 0,42 руб.кв.м. Больше в 1,9 раз.

Электроэнергия:

$(389224,97 : 20086,7) : 12 \text{ мес.} = 1,61 \text{ руб.кв.м.}$ По нормам 0,71 руб.кв.м. Больше в 2,3 раз.

Приложение №6
к отчету ревизионной комиссии

Сравнительный анализ расходов ТСЖ «Витебский 51/1» за 2020 и 2021 гг.

	2020 г.	2021 г.	
Услуги банка ВТБ	35 922	23550	Уменьшились на 35%
З/п сотрудников	2 999 128,43	3 208 923,03	Увеличены на 7%
Налоги	1 427 581,36	1 315 426,13	Увеличены на 7 %
Услуги связи	15 317,04	18930,59	Увеличены на 23%
Квитанции ЖКУ-Элис	81 848,93	86401,76	Увеличены на 5%
Обслуживание 1С	12 000	12000	На прежнем уровне
Обслуж. лифтов	443 561,2	379 139	Уменьшились на 17%
Ремонт лифтов	-	644177,67	-
Электрозн. (ПСК)	351 919,91	384 038,53	Экономия 32118,62 руб. (с учетом повыш. тарифа)

Водоканал ВП и ВО	2 501 333,13	2 236 902,23	Уменьш. на 12% (с учетом повыш.тарифа)
Пожар: безопасность	71 500	66 000	Уменьшились на 8%
Обслуживание ПЗУ	81 000	82 800	Увеличена на 2%
Телетрансляция	381 600	388 354,29	-
Вывоз отходов	366 010	327 250	Экономия на 38760 руб.
Текущ. рем. Благ.тер.	1 823 459,7	2 132 612,49	Увеличено на 17%
Связь в лиф, камеры, ПЗУ к калит. Регистр, Телевиз.	-	135 040	-
ТГК-1	194 477,74	-	-
Материалы, товары для офиса	560438,11	110 898,83	Уменьшились в пять раз
Аварийное облс. ИТП	-	62500	Заключен договор другой фирмой
Обслуживание ИТП	195 000	192 084	-
Аварийное облс. ИТП	252 000	126 000	Расторгли договор.
Содерж. общ. имущ.	94 511,29	266 554,14	Увеличены в три раза
ИТОГО	11 952355,41	12 273642,69	

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 2021г.;
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;
30. Реестр членов ТСЖ;
31. Заявления собственников о вступлении в ТСЖ;
32. Договора между ТСЖ и собственниками жилья о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома.

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

Председатель ревизионной комиссии: _____ А. Малахов

Член ревизионной комиссии: _____ О. Родионова

_____ Ю. Черникова