

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии ТСЖ «Единство»

о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья "Единство" за период с июня 2022 года по 31 декабря 2023 года

15 апреля 2024г.

г. Волгоград

Настоящий отчет составлен ревизором ТСЖ "Единство" Шумаевой Г.В.

Для подготовки отчета была проведена выборочная ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Единство" за период с июня 2022 г. по 31 декабря 2023 г.

Обязанность проведения проверки, согласно норм действующего законодательства и Устава, заключалась в подготовке отчета о деятельности, о размерах обязательных платежей и взносов за вышеуказанный период, соблюдении сметы доходов и расходов ТСЖ «Единство» за 2023 год, ведении финансовой (бухгалтерской) отчетности товарищества.

Проверка планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений, деятельность ТСЖ отвечает уставным целям и нормам законодательства. Проверка не ограничивалась самостоятельным изучением документооборота, она сопровождалась устными вопросами к сотрудникам ТСЖ, членам Правления ТСЖ и выполнением аналитических процедур в отношении данных финансовой (бухгалтерской) отчетности, вследствие чего она обеспечивает большую уверенность в достоверности настоящего отчета, чем возможный аудит.

В ходе проведения проверки были сделаны следующие заключения:

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ «Единство» осуществляется Правлением Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников всех помещений жилого дома 66А по ул.Землячки.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняли Клецкова И.С. и Надежина Н.В., избранные совместно с членами Правления общим собранием собственников.

Обязанности Главного бухгалтера исполняли несколько человек, равно как и Управляющего ТСЖ.

Вся работа ТСЖ должна быть основана на главном финансовом документе - смете доходов и расходов на год. Обязанность ТСЖ как некоммерческой организации иметь смету установлена в п. 1 ст. 3 Закона об НКО. В смете отражаются необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и Уставом товарищества цели (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Именно на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Смета разрабатывается правлением ТСЖ, это его прямая обязанность (п. 3 ст. 148 ЖК РФ, п.14.5.3 Устава). Общее собрание утверждает смету как годовой план финансовой деятельности.

Статью доходов составляет поступление обязательных платежей от собственников жилых и нежилых помещений, прочие поступления. На 2023 год начисления составили 3902337, 58 руб., поступления - 4091289, 61 руб. Остаток денежных средств по состоянию на 01.2024 года — 784304, 27 руб. Начисления по капитальному ремонту составили 1398809, 80 руб., поступления — 1460681, 65 руб.

Все расчеты ведутся в безналичной форме через расчетные счета, открытые в ПАО «Сбербанк России».

На 2023 год на статью расходов было запланировано 3962249,41 руб., фактически израсходовано 3588824, 98 руб. По отдельным статьям установлен перерасход (обслуживание теплового пункта — 17000 руб., услуги банка - 75217, 08 руб., страхование лифтов — 14000 руб., обновление программ — 26130 руб., дезинфекция — 7928, 71 руб.). На заседании правления данные вопросы не утверждались.

Из финансового отчета следует, что расходы на оплату труда и уплату обязательных платежей и взносов составили 2480990,29 руб., или 69,1% от суммы, собранной с собственников по строке «Содержание и ремонт».

Из представленных для ознакомления протоколов заседания правления следует, что в 2022г. инженерно-техническим работникам систематически давались указания проводить работы по снижению ОДН (электроэнергия), осуществлять плановый осмотр общедомового инженерно-технического оборудования, установленного в

следует, что установить вышеуказанное оборудование технически невозможно по причине его несоответствия.

На заседаниях правления не рассматривались вопросы доплат ИТР за отсутствующего работника. Доплаты производились на основании приказов. Так, управляющей ТСЖ Краевской Е.В. на протяжении нескольких месяцев производилась доплата в размере 30% за отсутствующего инженера без увеличения продолжительности рабочего времени, производились доплаты Френделю А.И., инженеру Давыдовой Н.В., юристу Соломахиной Е.С.

В отчете о проделанной работе указано, что работниками проводились плановые и внеплановые осмотры (акты не представлены).

Проведя выборочный анализ, установлено:

Ни разу не рассматривался вопрос разработки мероприятий по сбережению ресурсов, что так же могло повлиять на изменение оплаты за жилищно-коммунальные услуги в сторону уменьшения.

Администрацией ТСЖ «Единство» также не в полном объеме обеспечиваются требования технической эксплуатации жилого дома:

- не представлены журналы профилактических осмотров конструктивных элементов и инженерных коммуникаций зданий, журналы поквартирного обхода;
- не представлены акты выполненных работ по устранению нарушений, выявленных при обследовании вентиляционных каналов;
- не должным образом осуществлялся контроль за работой МОП (уборка лестничных клеток. Имеются многочисленные обращения).

Не осуществляется контроль за производством работ по реконструкции и перепланировке помещений без разрешительной проектно-сметной документации, т.е. нарушаются п.п. 9.15, 14.5.1 действующего Устава.

Задолженность собственников по состоянию на 01.04.2024г., без учета текущих платежей, составляет 558306, 08 руб.

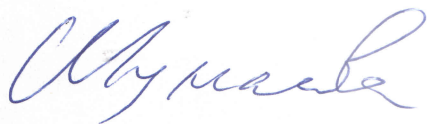
Согласно п.2 ст. 148 ЖК РФ, п. 14.5.2. Устава, в обязанности правления товарищества собственников жилья входит контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

Резолютивная часть.

Право на информацию рядового члена ТСЖ сегодня определяется личностью председателя и ревизора. Даже если ревизор грамотный, проверка иногда может потребовать значительных затрат времени. В данном случае из состава ревизионной комиссии выбыл избранный общим собранием собственник (в настоящее время отсутствует в городе).

Ревизор не берет на себя ответственность делать выводы и заключения финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Единство» и предлагает вынести данный вопрос для рассмотрения собственников на общем собрании.

Отчет подписала:



Г.В. Шумаева