

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**О финансовой деятельности ТСЖ «Сестрорецкий Разлив» за 2021г**

г. Сестрорецк

«20» апреля 2022 года.

Ревизионная комиссия в составе:

Клачан Лиана Эдуардовна, Завацкий Владимир Андреевич.

Провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Сестрорецкий Разлив» за период с 01.01.2021г по 31.12.21г. **Документы для проверки были**

**предоставлены не в полном объеме. Акты списания материалов, табеля учета рабочего времени, ведомости начисления зарплат, банковские выписки с 01.10.21г не были предъявлены вообще.**

Проверка деятельности:

Доходы и расходы товарищества;

Финансово-хозяйственная деятельность - обоснованность и достоверность, а также в полной ли мере они представлены собственникам;

Порядок ведения бухгалтерского учета - отчетные документы по деятельности.

Договоры услуг сторонних организаций

Протоколы правления

Штатное расписание

Табель учета рабочего времени

Ведомости начисления з/п

Работа по жалобам жильцов

В проверяемом периоде обязанности **Председателя правления исполнял Кривенко Ю.А.** (протокол №31 от 20.03.2021г). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол собрания № 2 от 20.03.2021г.) – Степанов М.В., Козырев Ю.Ю., Чубраев А.А., Беляков С.С., Темерев М.В. Ведение бухгалтерского учета осуществляется по договору 05/БО оказания бухгалтерских услуг от 06.06.2019г. с дополнениями с ИП Шахворостовой В.Н. ТСЖ находится на системе УСН доходы минус расходы.

На 2021 год на собрании членов ТСЖ утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме.

**Планируемый доход 10 432 958 руб. Фактический доход 19 934 945,06 руб.** Увеличение доходной части произошло в результате выигранного судебного разбирательства и оплатой жильцами расходов на отопление с 06.21г.

**Планируемый расход 10 340 345 руб. Фактически расход 14 647997 руб.**

*В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется **правлением товарищества**, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.*

*Расходовать денежные средства правление может только в рамках установленной на общем собрании сметы ([п. 2 ст. 145](#), [п. 3 ст. 148](#), [п. 4 ст. 151 ЖК РФ](#)), понимая, что происходит отклонение от утвержденной сметы на 21г Правление обязано было собрать внеочередное собрание собственников и утвердить дополнение к смете.*

*В нарушении Устава - это сделано не было.*

*Следовательно, Ревизионная комиссия отмечает превышение полномочий Правления во главе с Председателем.*

**Перерасход составил 4 307 652 руб.**

## **Возможные причины перерасхода сметы в 2021 году:**

### **1. Переход котельной в общедомовую собственность в июне 21г.**

В связи с этим дополнительные расходы составили 2 358 127,76 руб. В то же время поступило денежных средств от собственников 2 565 440,61 руб.

21.09.2020г с ООО «ТЭГ» был заключен на обслуживание оборудования котельных ТО 035. Ежемесячная выплата 20000 рублей. **В договоре отсутствует Приложение №2.** Срок действия Договора закончился 21.09.2021г, Продление договора не предъявлено. Вопрос кто будет заниматься обслуживанием оборудования остается открытым.

### **2. Приобретение Мини погрузчика по договору лизинга в августе 21г**

Протокол № 34 от 01.06.21г - Правление утвердило эту сделку. **Обоснования экономической целесообразности сделки не предъявлено.**  
Стоимость приобретенного имущества 3923720,70 руб.  
Мы платим: 4793175,90руб.+27630,42руб.(вознагр)= 4820806,32 руб.  
**Переплата составила - 897 085,62 рубля.**  
Кроме этого для функционирования мини погрузчика приобретено навесное оборудование в сумме 185 000 руб.

**Задолженность ТСЖ – 2 491 565,88 руб** на 31.12.21г по договору лизинга. Хотя на расчетном счете имеется достаточно средств (**5 269 055,77 руб.**) для погашения задолженности и уменьшения необоснованной переплаты.

Правление утверждает, что приобретение погрузчика – это арендные отношения. Но согласно утвержденной смете, расходы на аренду техники - 170 000 руб. Фактически потрачено 2 031 764 руб. 40 коп.

### **Перерасход составил 1 861 764 руб. 40 коп.**

*Расходовать денежные средства правление может только в рамках установленной на общем собрании сметы (п. 2 ст. 145, п. 3 ст. 148, п. 4 ст. 151 ЖК РФ, Данные расходы руководством ТСЖ, осуществлены в нарушение утвержденной сметы. Поэтому Ревизионная Комиссия отмечает превышение Полномочий Правления во главе с Председателем.*

### **Согласно п 8.4.5 Устава заседания должны проводиться ежемесячно.**

Решения Правления должны оформляться протоколом.

Всего за этот период проведено 7 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

*О проведении очередного собрания собственников помещений.*

*О проведении годового собрания и его подготовке.*

*О закупке светильников*

*О заключении договора на укладку плитки*

*О заключении договора лизинга, для приобретения мини погрузчика*

*О приобретении навесного оборудования для мини погрузчика*

*О начале отопительного сезона*

*О модернизации КНС*

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие **ежемесячные платежи:**

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных

Были предъявлены следующие договоры на работников:

*Быстрыгов Л.Н. (электрик) от 15.08.2015г., оклад 15000р. (изменение оклада до 22500 не предъявлено)*

*Каххоров Хусниддин (дворник) от 08.08.2019г. оклад 34000р. ( в штатном расписании – 22500 руб. на сегодня нет в штате- уволен).*

*Королева В.И. (инженер по газу) от 01.06.2018г. оклад 40000р. (перевода на 0,2 ставки нет).*

*Пардаева Г.Б. (разнорабочая) от 22.04.2020г. оклад 40000р. (на сегодня нет в штате)*

Заключен договор с **ИП Мирзоян И.Л.№ 14** от 19.07.21г на уборку территорий и мелкому ремонту. Сумма ежемесячной оплаты в договоре 54000 рублей. В договоре не указаны границы участка, подлежащего уборке и нет ответственного по приемке выполненных работ. Договор № 16 с ИП Мирзоян, не предъявлен.

Договор с **ИП Шахворостовой В.С. бухгалтерского обслуживания** от 06.06.2019. Оплата с 01.01.21г – 50 000рублей, с 15.06.21г – 58 000 рублей. Решения правления об изменении условий договора не предъявлено. По смете бухгалтерские услуги должны составлять не более 600 000 рублей, фактически 664 300 рублей,

**Превышение расходов по смете на сумму 64 300 руб.**

Также по актам выполненных работ видно, что Размещение информации в ГИС ЖКХ и услуги по расчету ЖКУ обходится нам в 23000р/мес., что значительно дороже услуг, предоставляемыми аналогичными организациями.

В Договоре с ИП Шахворостова **отсутствует финансовая ответственность за ошибки**, совершенные Исполнителем, например, при неправильном исчислении н/облагаемой базы УСН. Предварительный анализ Декларации УСН за 2020г показал, что она составлена с ошибками. Не предоставлены документы от ТСЖ, по которым бухгалтерия производит начисления, списания материалов. Так как бухгалтерия работает на аутсорсинге, документы ей для работы должны передаваться по актам.

**Во встрече с бухгалтером членам Ревизионной комиссии**

**Председателем было отказано. Также отсутствует возможность общения с бухгалтером Жильцам дома.**

Договор с **ИП Шахворостовой В.С** - оказание диспетчерских услуг от 01.03.21г Сумма ежемесячных выплат 10000 рублей.

ОКВЭД ИП Шахворостовой В.С. по данным ИФНС – **только ведение бухгалтерского учета**, других видов деятельности не предусмотрено.

**Возникает вопрос почему именно с ней заключен договор?**

Деятельность диспетчерской службы документально не прослеживается.

**Журнал учета записей заявок и регистраций жалоб жильцов**

**Ревизионной комиссии предоставлен не был.**

По утвержденной смете вознаграждение **Председателю ТСЖ Кривенко Ю.А.** составляет – 585 000 руб. (без учета налога).

Фактически выплачено – 597 784,44 руб.

**превышение расходов на 12 781,44 руб.**

**Протоколы Правления на выплату вознаграждений отсутствуют.**

**Превышение сметы также не подтверждено протоколом Правления.**

Договор с **ИП Кривенко Ю.А.**, на выполнение **функций главного инженера** от 01.03.21г сумма ежемесячной выплаты 30 000 рублей. С 15 июня 2021г сумма ежемесячной выплаты – 45 000 рублей.

**Нет Решения Правления о целесообразности заключения договора.**

ресурсоснабжающими организациями, оплачиваются жильцами самостоятельно. При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт Петербурга № 250 от 16.12.2020г

На 2021 год решением правления ТСЖ (протокол № 1 от 27 февраля 2021 года) были утверждены размеры платы для собственников жилых и нежилых помещений:

1. За содержание жилого помещения 26,4 руб. с кв.м.
2. Вывоз ТБО 5,13 руб. с кв.м.
3. Введен дополнительный тариф в Фонд на благоустройство. С 01.01.21г размер 5 руб. с кв.м.
4. С июня 2021г. (переход котельных во владения ТСЖ) – плата за горячую воду и отопление осуществляется на счет ТСЖ. Тариф общегородской. **Собранием данный тариф не утверждался.**

*Особое мнение члена Ревизионной комиссии- Согласно распоряжению Комитета по тарифам Санкт Петербурга № 250 от 16.12.2020г п 4. (Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества) может быть включена в плату только при условии, что Земельный Участок входит в общее имущество. В нашем случае Земельный участок находится в собственности г. Санкт Петербурга. Следовательно, плата 2 руб. 02 коп с кв.м жилья в 1 полугодии 21г и 2 руб. 10 коп. во втором полугодии взымались необоснованно. В Письме Адм. Курортного р-на СПб № ОБ-267-1/22-0-1 от 18.04.22, указано что основная уборка дворов, уже не говоря о территории со стороны улиц, осуществляется городскими службами, и их городским мини-погрузчиком.*

**Кредиторская задолженность по оплате коммунальных услуг жильцами по состоянию на 31.12.21г не предоставлена.**

**Отсутствуют договора с Собственниками не членами ТСЖ.**

**В отчете за 2021г нет информации- сколько Собственников являются Членами ТСЖ и какая работа проведена по привлечению в Члены ТСЖ.**

На 2021 год для управления и обслуживания ТСЖ штатным расписанием утверждена численность 4,2 человек, в том числе управленческий персонал 0,2 единицы,

Электрик	0.5	45 000	22 500
Разнорабочий	1	45 000	45 000
Уборщик	2	32 500	65 000
Дворник	0.5	45 000	22 500
Инженер по газу	0.2	29 000	5 800

с ежемесячным фондом оплаты труда 160 800 рублей, что не соответствует утвержденной смете. В смете, принятой общим собранием ежемесячный ФОТ 175 166 рублей.

В 2021 году фактически начислено заработной платы согласно штатному расписанию 1 846 787,60 руб., хотя сметой предусмотрено 2 090 400 руб.

**Оплата работ по содержанию МКД занижена на 243 612 руб. от сметы.**

**Что негативно сказалось на уборке подъездов, мелких и текущих ремонтах,**

Пример. Нормы предусматривают:

- Уборка парадной – ежедневно влажная уборка до 3 этажа, выше 3 эт. – 3 раза в неделю.
- Протирка стен и мытье окон – 2 раза в год. (за 2 года окна не мыли ни разу).
- Уборка территории – снегоочистка дорожек и подъездов не позднее 3 часов с начала снегопада, механизированным способом – каждые 6 часов. Летом – мойка территории 3 раза за период. При температуре более 25 гр - полив территории с интервалом 6 часов.

**Данный Договор вызывает сомнение, так как заключен сам с собою, а главное заключен в интересах только Исполнителя, а никак не Заказчика-ТСЖ.**

Проверка ИП Кривенко Ю.А. выявила деятельность по ОКВЭД 47.91.2 – торговля розничная, в том числе через сети Интернет. Данный ОКВЭД не соответствует параметрам заключаемого договора на выполнение функций Главного инженера. Кроме этого у ИП Кривенко Ю.А. имеется Арбитражное дело с ПетербургТеплоЭнерго 2021г. на 12т.р.

Также проверка выявила у Кривенко Ю.А. 5 фирм, из них 3- ликвидированы. Две на сегодняшний день - Фирма «Интегра»(торговля лесоматериалом, стройматериалами и сан-тех. оборудованием) имеет 9 Арбитражных дела в качестве Ответчика – обязательства по договорам кредита, лизинга, а также неоплата поставки продукции. При этом 5 дел уже в Исполнительном производстве (взыскания в пользу физ. и юр.лиц) на 2 274 264р.

Также фирма ООО «СК Интегра» (кровельные работы)- Арбитраж в качестве Ответчика (обязательства кредита, лизинга) на 209т.р.

ФНС назвала признаки, которые настораживают инспекторов. Налоговики усомнятся в реальности сделок с контрагентом, если обнаружат отсутствие у компании:

- информации о способе, которым она получила сведения о контрагенте (нет рекламы в СМИ, рекомендаций партнеров, сайта контрагента и пр.);
- информации о регистрации контрагента в ЕГРЮЛ, его ОКВЭД, которые нужны для исполнения сделки.

Все эти причины по мнению ИФНС, могут рассматриваться, как неосмотрительность в выборе Партнера.

**В Отчете Расходы на обслуживание и ремонт водопроводных сетей и тепловых пунктов превышены на 161 463,51 руб.** Очевидно есть необходимость провести тщательный анализ данного перерасхода.

Перечислено в специальный фонд «Благоустройство МКД» 1 243 485,91 рублей. Фактический расход составил 3 741 971, 62руб.

**Перерасход составил 2 498 485 руб. 71 коп.** Ревизионная комиссия отмечает **Превышение полномочий руководства в перерасходе средств.** Средства израсходованы на:

1. Приобретение зеленых насаждений	121 210,40 руб.
2. Приобретение и установку светильников уличных	250 585,44руб.
3. Приобретение и установка детских площадок	600 760,00руб.
4. Оборудование для н/тенниса	7 074,00руб.
5. Укладка плитки и отделка торцов ступеней в парадных	2 762 341,78руб.

Договор подряда № 12 от 07.05.21г с ИП Мирзоян И.Л. укладка плитки на ступени в парадных. 1910 ступеней по цене 850 руб. за ступень. Сумма договора 1 623 500 рублей. **Протоколом Правления утверждена сумма 1 623 500р.**

По данному договору два акта выполненных работ:

Акт б/н от 29.10.21г на сумму 1623500 руб. подтверждение о выполнении работ.

Акт б/н от 31.10.21г на сумму 276000 руб.

**Превышение суммы договора на 276000 руб.**

## Выводы и предложения Ревизионной комиссии:

- Не ведется табель учета рабочего времени, что является нарушением ТК РФ
- Начисление заработной платы производится без учета фактически отработанного времени.
- На начисление вознаграждения Председателю ТСЖ отсутствуют Протоколы Правления о выплате вознаграждения.
- Списание материалов, производится без привязки к договорам и надлежащего оформления документов.

**1. В связи с тем, что бухгалтерия ведется с нарушением Закона о бухгалтерском учете- Предлагаем рассмотреть вопрос о целесообразности данного договора и профпригодности Контрагента, осуществляющего ведение бухучета ТСЖ.**

**2. Предлагаем вынести на рассмотрение Собственников жилья вопрос о Превышении полномочий Председателя по расходованию средств ТСЖ и отклонения от утвержденной Собранием сметы расходов.**

**3. Полное отсутствие информирования Собственников о деятельности Правления.**

- Отсутствует реестр заявок и жалоб жильцов.
- Нет информации ни в одном источнике (сайт, группа, доска объявлений) о Протоколах Правления, текущих планах по работе ТСЖ, количестве членов ТСЖ. - Не предоставлена в полном объеме документация для работы Рев.комиссии.
- Не предоставлены данные по задолженностям оплаты коммунальных платежей. - Нет информации о дополнительных средствах поступлений на счет ТСЖ

**4. Нет ясности по ведению и отчетности хозяйственной деятельности**

- Не соблюдение норм уборки парадных и прилегающей к домам территории.
- Нет сантехника (ни в штате, ни по договору).

Необходимо пересмотреть штатное расписание по численности дворников, уборщиц.  
**Предлагаем навести порядок в деятельности Правления и пересмотреть штатное расписание в сторону увеличения обслуживающего персонала.**

- Отсутствует план (и перспективный, и текущий) деятельности ТСЖ, как 2021, так и 2022г. (предоставлен только план по благоустройству, составленный в 2015г.).

**5. Предлагаем внести на рассмотрение собрания срок предоставления планов на текущий год не позднее второго месяца года.**

**Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия не может признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.**

Настоящий отчет (на 6 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Члены комиссии

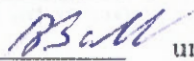
Клачан Лиана Эдуардовна



эл. Почта


lianall@yandex.ru

Завацкий Владимир Андреевич



uniser@bk.ru

Экземпляр Отчета Ревизионной комиссии получен



Кливанко Ю.А.

Всего 3 листа