**Отчет ревизионной комиссии**

**ТСЖ «Левый берег» по итогам работы Правления за 2021 год**

**31 марта 2022г.**

Отчет ревизионной комиссии (далее- отчет) ТСЖ «Левый берег», предоставляемый общему собранию собственников, Правлению, подготовлен в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и положениями нормативных актов, регулирующих данный вид деятельности.

Отчет сформирован в ходе проверки состояния бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. Проверка проводилась путем анализа первичной бухгалтерской документации. Ревизионная комиссия в составе: Терешина Марина Анатольевна, Старкова Евгения Николаевна.

**Основные вопросы:**

- правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ;

- соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений ТСЖ по коммунальным платежам и техническому обслуживанию, тарифам, утвержденным собранием ТСЖ за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г., начисление и оплата взносов ТСЖ и коммунальных услуг;

- проверка расходования денежных средств на текущий ремонт;

- выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ;

- заключение ревизионной комиссии.

**1. Состояние бухгалтерского учета**

Ведение бухгалтерской и налоговой деятельности ТСЖ, выставление квитанций собственникам - все операции отражаются согласно плану счетов бухгалтерского учета.

Применяемая система налогообложения - УСН «Доходы-расходы».

Прием наличных денежных средств за коммунальные услуги не предусмотрен, все платежи по коммунальным услугам принимаются только в безналичной форме.

ТСЖ имеет расчетный счет в ПАО «Сбербанк».

К проверке предоставлены выписки по расчетному счету за период с 01.01.2021 по 31.12.2021г.

Остаток денежных средств на основном расчетном счете на 01.01.2021 г. составлял **3 390 385,58 руб.**

Остаток денежных средств на основном расчетном счете на 31.12.2021 г. составлял **3 533 357,87 руб.**

Остаток денежных средств на специальном расчетном счете на 01.01.2021 г. составлял **4 653 002,39 руб.**

Остаток денежных средств на специальном расчетном счете на 31.12.2021 г. составлял **6 567 871,59 руб.**

Сумма задолженности собственников дома перед ТСЖ за ЖКУ на 01.01.2021 г. составляла **1 963 204,10 руб.**

Сумма начисленных за ЖКУ платежей собственникам дома за 12 месяцев 2021 г. составляет **16 874 471,75 руб.**

Сумма оплат за ЖКУ от собственников дома за 12 месяцев 2021 г. составляет **16 927 690,90 руб.**

Сумма задолженности собственников дома перед ТСЖ за ЖКУ на 31.12.2021 г. составляет **1 909 984,95 руб.**, в т.ч. просроченная – **468 518,94** руб.

Сумма задолженности собственников дома перед ТСЖ за капитальный ремонт на 01.01.2021 г. составляла **302 010,34 руб.**

Сумма начисленных за капитальный ремонт платежей собственникам дома за 12 месяцев 2021 г. составляет **1 913 723,29 руб.**

Сумма оплат за капитальный ремонт от собственников дома за 12 месяцев 2021 г. составляет **1 917 117,12 руб.**

Сумма задолженности собственников дома перед ТСЖ за капитальный ремонт на 31.12.2021 г. составляет **298 616,51 руб**., в т.ч. просроченной – **138 755,59 руб**.

**2. Оплата коммунальных платежей**

Оплата коммунальных платежей производится по Постановлениям Правительства УР (Приказы Мин.энергетики УР) и проводится через расчетный счет ТСЖ.

Перечень коммунальных услуг, поставляемых в ТСЖ «Левый берег» в 2021 году

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммунальные услуги | Сведения  о поставщиках  коммунальных ресурсов | Сведения о поставщиках коммуналь- ных ресурсов | Тариф на 1- ое полугодие | Тариф на 2-ое полугодие | Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего цену (тариф) |
| 1.1. Центральное  отопление | ОАО «Т Плюс»  ИНН 6315376946 | К 945 от  1.01.15г. | 2074.32 руб. | 2144.84руб. | Приказ .Мин.энерг.УР от 20.12.19г. №29/14 |
| 2. Горячее водоснабжение | ОАО «Т Плюс»  ИНН 6315376946 | Г 945 от 1.01.15г. | 141.94руб.  за Куб.м | 154.37руб.  за Куб.м | Приказ Мин.энерг.УР от 20.12.19г. №29/6 |
| 1.3.  Водоотведение | МУП «Ижводоканал»  ИНН 1826000408 | Договор 1463 от14.04.15г. | 18.77 руб. За куб.м | 22.52 руб. За куб.м | Приказ Мин.энерг.УР от 18.12.19г. № 26/33 |
| 1.4. Холодное водоснабжение | МУП «Ижводоканал» ИНН 1826000408 | Договор 1463 от14.04.15г. | 25.96 руб.  \за 1 куб.м. | 31.15 руб.  \за 1 куб.м. | Приказ Мин.энерг.УР от 18.12.19г. №26/32 |
| 1.5.  Электроэнергия общедомовая | ОАО «Т Плюс»  ИНН 5612042824 | Дог. Р37623 от 1.01.2013г. | 3.97 руб.  4.46- день  2.34 -ночь | 4.12 руб.  4.63- день  2.43 -ночь | Приказ Мин.энерг.УР от 4.12.19г. №29/2 |

На 01.01.2022 г. перед поставщиками коммунальных услуг просроченной задолженности не имеется.

За 12 месяцев 2021 г. ресурсоснабжающие компании выставили счета на общую сумму 10 523 478,95 руб.

За 12 месяцев 2021 г. ТСЖ произведена полная оплата в ресурсоснабжающие компании:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| РСО | Факт (начислено поставщиками) | Оплачено ТСЖ |
| ПАО «Т-Плюс» (отопление) | 5 355 943, 65 | 6 077 231,95 |
| ПАО «Т-Плюс» (ГВС) | 1 482 102,70 | 1 376 793,54 |
| ООО «УКС» (ГВС) | 158 360,38 | 176 602,46 |
| ООО «Ижводоканал» (ХВС и стоки) | 1 349 515,84 | 1 348 666,24 |
| АО «Энргосбыт Плюс» (э/э) | 2 177 556,38 | 2 177 494,42 |
| **ИТОГО** | **10 523 478,95** | **11 156 788,61** |

**3. О кредиторской задолженности**

По состоянию на 31.12.2021 г. ТСЖ просроченную кредиторскую задолженность не имеет.

**4. Оплата платежей на содержание жилья и текущий ремонт.**

В течение отчетного периода, в соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ, тариф на содержание жилья с 01.02.2021 г. составлял 25,18 руб. за 1 кв.м., в том числе на текущий ремонт – 2,5 руб. за 1 кв.м.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **План** | **Факт** |
| **2. ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМА** | **5 531 647** | **5 329 888,28** |
| 2.1 Обслуживание эко-контейнера | 37 639 | 36 192,00 |
| 2.2 Обслуживание, чистка мусоропровода | 249 759 | 266 234,60 |
| 2.3.1 Лифты - техобслуживание | 473 760 | 473 109,95 |
| 2.3.2 Эл.изм. и тех.освительств. Лифтов | 31 680 | 32 960,00 |
| 2.4 Освещение дворовой территории | 20 861 | 20 861,28 |
| 2.5 Внутридомовое электрооборудование | 124 880 | 125 981,07 |
| 2.6 Внутридомовое отопление, водоснабжение | 488 118 | 515 725,87 |
|
| 2.7 Тех.обеспечение и обслуживание автомат. элеваторного узла | 124 880 | 123 308,59 |
|
| 2.8 Уборка мест общего пользования | 499 519 | 518 156,12 |
| 2.9 Уборка, содержание придомовой территории | 499 519 | 517 029,17 |
|
| 2.10 Содержание, ремонт общедомового имущества | 249 759 | 230 184,34 |
|
| 2.11 Тех. обсл. и ремонт систем газораспределения | 11 346 | 11 346,10 |
|
| 2.12 Вызовы аварийной службы | 66 000 | 69 871,18 |
| 2.13 Внутридомовая противопожарная система | 10 983 | 0,00 |
|
| 2.14 Дератизация | 21 967 | 19 800,00 |
| 2.15 Телефон, Интернет в Правлении ТСЖ | 20 000 | 16 730,48 |
| 2.16 Обслуживание РКЦ осн.счета | 265 000 | 276 690,08 |
| 2.17 ТСЖ администрат. управленческий аппарат | 1 093 383 | 1 080 861,65 |
|
| 2.18 Сопровождение программы ГИС ЖКХ | 106 764 | 106 764,00 |
| 2.19 Вознаграждение старшим по подъезду | 118 394 | 111 029,50 |
| 2.20 Материальное и иное обеспечение деятельности ТСЖ | 329 506 | 208 527,07 |
|
| 2.21 Озеленение территории | 60 000 | 65 818,85 |
| 2.22 Обслуж. общедом.узлов УТЭ | 48 000 | 36 000,00 |
| 2.23 Проверка работы вентиляции | 30 753 | 24 010,00 |
| 2.24 Фонд накопления на текущий ремонт | 549 177 | 442 696,38 |

**5. Выполнение Правлением решений общего собрания собственников и членов ТСЖ.**

На проверку предоставлены протоколы собраний Правления ТСЖ за 2021 г. В связи с пандемией с апреля по сентябрь рабочие вопросы согласовывались по телефону. Бухгалтер работала удалённо. Всё это отражено в протоколах.

При проверке бюллетеней проголосовавших, а именно сверка данных о результатах голосования и итоговыми Протоколами голосований, нарушений не выявлено.

За 2021 г. на текущий ремонт израсходовано 442 696,38 руб., в т.ч.

расходы на работы – 339 661,78 руб.;

расходы на материалы – 73 815,57 руб.;

расходы на ГПХ – 22 989 руб.;

налоги по ГПХ – 6 230,03 руб.

В 2021 г. были выполнены следующие работы по ремонту общедолевой собственности.

Перечень работ по текущему ремонту, выполненных в ТСЖ «Левый берег» в 2021 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата | Подрядчик | Стоимость, руб. | Документ | Наименование работ |
| 21.01.21 | ООО «Новая высота» | 2 600,00 | а. 1 от 21.01.21 | Уборка снега с козырьков, кровли |
| 05.02.21 | ООО «Союзлифт» | 4 115,58 | а. 854 от 05.02.21 | Замена пускателя лифта в 6-м подъезде |
| 10.06.21 | ИП Логинов Д.Н. | 15 390,00 | н.3928954598 от 10.06.21 | Монтаж стояков ГВС и ХВС кв. 5 |
| 26.07.21 | ООО «Новая высота» | 32 000,00 | а. 01 от 26.07.21 | Ремонт крыши по договору № 2806.1 от 28.06.2021 |
| 13.08.21 | ООО «Новая высота» | 36 100,00 | н. 01 от 13.08.21 | Ремонт кровли и по договору № 0308.1 от 03.08.2021 |
| 24.09.21 | ООО «Новая высота» | 69 000,00  13 800,00  9 900,00 | а. 01 от 24.09.21  а. 2 от 24.09.21  а. 3/24.09.21 | Герметизация швов и по договору № 1308.1 от 13.08.2021 150 м, 30 м |
| 24.09.21 | СтройТехМК | 57 000,00 | а. 19/1 от 24.09.21 | Ремонт трубопровода отопления и ГВС магистрали |
| 13.10.21 | ИП Кузьминых А.И. | 44 000,00 | а. от 13.10.21 | Оказание услуг сторонней организацией покраска фасада МКД |
| 02.11.21 | ИП Пономарев А.Н. | 49 200,00 | а. 21/50 от 02.11.21 | Оказание услуг сторонней организацией Промывка канализации машиной высокого давления |
| 30.11.21 | ООО «Союзлифт» | 6 556,20 | а. 1005/30.11.21 | Оказание услуг сторонней организацией Замена пускателя лифта 6-м подъезде |
| ИТОГО |  | 339 661,78 |  | |
|  | Договоры с физ. лицами |  |  | |
| 06.09.2021 г. | Русских А.Л. | 8 046 руб. | Выборочный косметический ремонт входных групп и лестничных клеток подъездов | |
| 08.10.2021 г. | Наймушин В.В. | 11 495 руб. | Очистка кровли от мусора и грязи по всей поверхности | |
| 08.10.2021 г. | Имамов Т.К. | 3448 руб. | Составление сметной документации на ремонт. | |
| ИТОГО |  | 22 989 |  | |

В 2022 г. на основании акта осмотра общедолевого имущества ТСЖ составлен план работ по текущему ремонту:

1. Ремонт кровли: восстановление защитных бетонных плит и ограждений, ремонт мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; восстановление герметизации примыкания вентканалов - по результатам весеннего осмотра.

2. Ремонт отделки фасадов и их отдельных элементов, косметический ремонт цокольного и 1 этажа, входных групп и подъездов

3. Герметизация и ремонт межпанельных швов и горизонтальных швов и в местах примыкания балконных плит к стенам по заявкам жильцов.

4. Устранения неисправностей в работе вент. каналов в квартирах (по заявкам жильцов).

5. Продолжение усовершенствования системы отопления (установка и замена кранов - спускников).

6. Ремонт оборудования детской площадки: малая горка. Ремонт и покраска элементов детской площадки.

7. Выборочный ремонт приёмных клапанов мусоропроводов.

8. Ямочный ремонт асфальта по результатам весеннего осмотра

9. Ремонт ограждения дворовой территории

10. Покраска газовых труб.

При анализе расходов существенных отклонений не выявлено.

Претензионная работа по отношению к должникам ведется путем уведомления об имеющейся задолженности через СМС, эл. почту, телефонным обзвоном и личным общением с должниками.

Дополнительно в 2021 году были подготовлены и разосланы заказные письма всем должникам, сумма задолженности которых за ЖКУ и капитальный ремонт превысила 10 тысяч рублей. Постоянно вывешиваются списки должников в подъездах. В суде рассматривались 3 дела должников: кв.354 о банкротстве, кв.295, ООО «Химпродукт» (нежилое помещение).

По всем делам вынесены положительные решения.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Доходы от хозяйственной деятельности, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражаются в учете в соответствии с первичными документами.

2. Проверка начисления заработной платы, уплаты налогов и отчислений во внебюджетные фонды - расхождений с действующим законодательством не выявлено.

3. Задолженности по налогам и обязательным платежам - нет.

4. Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями. Отчетность своевременно предоставляется в ИФНС, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования.

5. Расходование накопленных средств (фондов) производилось на основании решений

собрания и Правления. В ходе проверки авансовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

6. Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами.

7. Расходы считать целесообразными.

8. Согласно проверенных данных ревизионной комиссией установлено, что в соответствии с Уставом ТСЖ нецелевого расходования денежных средств не выявлено.

9. Рекомендовано ТСЖ усилить работу по взысканию долгов по квартплате.

На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ за проверяемый период удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), второй остается в ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия