ОТЧЕТ Ревизионной комиссии товарищества собственников жилья «ТОЛСТОВСКИЙ ДОМ» за **2021 год**



## Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «ТОЛСТОВСКИЙ ДОМ» ОГРН 1077800021716, ИНН/КПП 7840017740/784001001 (далее – Товарищество), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, провела выборочную ревизию финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. (далее – отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления Товарищества, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: председателем ревизионной комиссии Костюченко К.С. и членами ревизионной комиссии Шереметевской И.В., Антошковым А.Я., Усик Н.В., Литау Е.Я. (далее – ревизоры, проверяющие)

## Цели и задачи ревизии

1. Провести проверку ведения документации и бухгалтерской отчетности Товарищества на соответствие законодательству РФ.
2. Провести проверку целевого расходования денежных средств Товарищества, в т.ч. дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества и средств специальных фондов, по назначению.
3. Исполнение сметы доходов и расходов.
4. Оценить эффективность работы Правления и администрации ТСЖ в 2021г., соблюдение действующего законодательства РФ.

## Используемые материалы и документы

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- первичная бухгалтерская документация Товарищества за 2021год (выборочно);
- протоколы заседаний Правления Товарищества за 2021 год;
- сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год;
- материалы по судебным делам, в которых участвовало Товарищество;
- прочие необходимые документы и материалы, в т.ч. полученные из открытых источников.

## Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизоров специальных познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции. Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии товарищества собственников жилья «ТОЛСТОВСКИЙ ДОМ» за **2021 год**

## Вводно-информационная часть

Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

- Председатель Правления – Колотило Марина Николаевна
- Члены Правления:
    1. Буднякова Василиса Валерьевна
    2. Гусева Ирина Максимовна
    3. Колотило Марина Николаевна
    4. Королева Элла Георгиевна
    5. Морозов Павел Леонидович
    6. Наскидаева Надежда Борисовна
    7. Пастревич Александр Леонидович
    8. Плескач Борис Анатольевич
    9. Поздеева Нина Валентиновна
    10. Чеберко Дмитрий Вадимович
    11. Шишагин Леонид Алексеевич

Состав ревизионной комиссии:

- Председатель ревизионной комиссии – Костюченко Константин Сергеевич
- Члены ревизионной комиссии:
    1. Шереметевская Ирина Васильевна
    2. Антошков Александр Яковлевич
    3. Литау Екатерина Яковлевна
    4. Усик Надежда Владиславовна

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Главного бухгалтера.

В 2021 году в **очной** форме было проведено всего 3 заседания Правления Товарищества, в том числе и по причине распространения новой коронавирусной инфекции COVID-19 и связанными с этим мерами по предупреждению ее распространения.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформлены соответствующими протоколами заседания Правления Товарищества №83, №84, №85.

Активной работы Правление не проводило.

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии товарищества собственников жилья «ТОЛСТОВСКИЙ ДОМ»
за **2021 год**



## Результаты ревизии

### Соответствие Устава Товарищества Жилищному кодексу РФ

В январе-феврале 2019 года Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ) была проведена проверка соответствия устава Товарищества законодательству Российской Федерации, по результатам которой Товариществу было выдано предписание от 05.02.2019 №ю/57-р об устранении нарушений требований действующего законодательства в срок до 05.08.2019 (включительно).

Новая редакция Устава Товарищества зарегистрирована в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 04.02.2021, что подтверждается соответствующей выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц.

Таким образом, на дату проведения ревизии предписание ГЖИ от 05.02.2019 №ю/57-р **исполнено**.

### Проверки и исполнительные производства Товарищества

**Проверки**

**Период проверки:** 03.03.2021
**Проверяющий орган:** Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (ГЖИ СПб)
**Цель (предмет) проверки:** по вопросу размещение дополнительного оборудования на фасаде дома
**Результат проверки:** Предписание № 02/21/295-р о принятии мер по демонтажу дополнительного оборудования (блоков кондиционирования) со сроком исполнения 25.05.2021 (на основании ходатайства Товарищества от 18.05.2021 и от 31.08.2021 о продлении срока ГЖИ СПб продлен срок исполнения предписания до 30.03.2022 включительно)
**Тип проверки:** внеплановая

**Период проверки:** 18.06.2021
**Проверяющий орган:** Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (ГЖИ СПб)
**Цель (предмет) проверки:** проверка фактов, указанных в обращении
**Результат проверки:** Акт проверки № 02/21/994-р от 18.06.2021 об отсутствии нарушений
**Тип проверки:** внеплановая

**Период проверки:** 09.09.2021
**Проверяющий орган:** Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (ГЖИ СПб)
**Цель (предмет) проверки:** проверка фактов, указанных в обращении
**Результат проверки:** Предписание № 02/21/1453-р о принятии мер к возобновлению подачи горячего водоснабжения в кв. №213 в срок до 02.11.2021
**Тип проверки:** внеплановая
**Примечание:** Предписание не исполнено в срок, о чем составлен АКТ проверки ГЖИ СПб №02/21/1951-р от 03.12.2021

**Период проверки:** 23.09.2021
**Проверяющий орган:** Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (ГЖИ СПб)
**Цель (предмет) проверки:** проверка фактов, указанных в обращении

(аварийное состояние конструкций балкона в кв. №359)
**Результат проверки:** Предписание № 02/21/1455-р о принятии мер в срок до 26.10.2021
**Тип проверки:** внеплановая
**Примечание:** Предписание не исполнено в срок, о чем составлен АКТ проверки ГЖИ СПб №02/21/1952-р от 03.12.2021

**Период проверки:** 15.12.2021
**Проверяющий орган:** Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (ГЖИ СПб)
**Цель (предмет) проверки:** проверка фактов, указанных в обращении (произведенная заделка подвальных оконных заполнений)
**Результат проверки:** Акт проверки № 02/21/1996-р от 15.12.2021
**Тип проверки:** внеплановая

Все проверки Товарищества в 2021 году носили внеплановый характер.

По предписаниям, не исполненным в срок, по которым ГЖИ СПб составлены Акты об неисполнении, Товариществом проводится работа, что подтверждается соответствующими обращениями в регулирующие органы, представленными проверяющим.

**Исполнительные производства**

На дату составления отчета Товарищество **не выступает** в качестве должника по исполнительным производствам.

**Судопроизводство**

Товарищество в проверяемом периоде являлось истцом и ответчиком по ряду судебных разбирательств, связанных как с взысканием задолженности по коммунальным услугам дело № 2-687/2021, 2-697/2021, 2-689/2021, 2-684/2021, 2-683/2021, 2-696/2021, 2-698/2021, 2-1043/2021, 2-686/2021, 2-695/2021, 2-693/2021, 2-692/2021, А56-137181\2019, 2-691/2021, 2-686/2021,2-988/2021, 2-990/2021, 2-984/2021, 2-985/2021, 2-986/2021, 2-987/2021, 2-606/2021, 2-605/2021, 2-951/2021, 2-1213/2021, 2-527/2022), так и по вопросам, отнесенным к компетенции Товарищества (дело № А56-42319/2021, 2-378-2022(2-4133-2021), 2-555-2022-4552-2021, 2-18242021-Адм Ц к 562-0821, А56-33207/2021, А56-112688/2020, 2-3772/2021, 2-3990/2021).

На дату составления отчета не по всем делам вынесены решения, вступившие в законную силу.

**Ведение бухгалтерского учета**

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения, в состав бухгалтерской отчетности, формируемой по итогам 2021 г. входят – бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним (отчет о финансовых результатах).

Отчетность за 2021 год на момент проверки не сформирована в итоговом виде. Комиссией осуществлялась проверка порядка ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности Товарищества за 2021 год.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.



Существенных нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации не выявлено.

Комиссия констатирует приверженность Правления Товарищества на реализацию предложений, сформированных в рамках отчета ООО «БЛКонс Групп Аудит Департамент» и отраженных в Отчете Ревизионной комиссии за 2019 год.

## Исполнение сметы доходов и расходов за 2021 год

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления Товарищества. Смета Товарищества на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячной квартплаты для каждого собственника помещения.

Смета на 2021 год утверждалась на общем собрании членов Товарищества и включает расходы, установленные законом и Уставом товарищества (пп.2 ст.137 ЖК РФ).

Ревизионная комиссия проверяла обоснованность расчетов по конкретным видам доходов и расходов, оценивала – какие тарифы применяются для оплаты жилья и коммунальных услуг и как распределяется экономия, полученная Товариществом от оплаты за коммунальные услуги, проверяла факт исполнения сметы, представленный правлением Товарищества и факт, отраженный в бухгалтерском учете.

Являясь некоммерческой организацией Товарищество вправе расходовать средства строго по целевому назначению, то есть в соответствии с целями, определенными Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения за основу взяты тарифы, утвержденные Распоряжением Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга на 2021 г. (кроме тарифа «Управление домом»).

Фактические расходы Товарищества за 2021 год по жилищным и коммунальным услугам (за исключением коммерческой деятельности и резервного фонда) на 3 026,8 тыс. руб. рублей превышают фактические начисления. При этом, общие расходы Товарищества превышают фактические начисления на 3 670,4 тыс. руб., что обусловлено превышением расходов из средств резервного фонда.

Преимущественно, увеличение фактических расходов над планируемыми было вызвано необходимостью подготовки или исполнения предписаний в рамках внеплановых проверок контролирующих органов, а также с фактическим состоянием общего имущества.

Фактическая сумма поступлений превышает запланированные на 1 038,3 тыс. руб.

Расходы по статье «ХВС ОДН», «ГВС ОДН» по смете не планировались. Как ранее было отмечено в отчете Ревизионной комиссии за 2019 год, с 01.01.2017 плата за коммунальные услуги на ОДН была переименована в плату за «КР на СОИ» и переведена в состав платы за содержание жилого помещения (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ). В Письме Минстроя РФ от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04 разъяснено, что расходы на оплату КР на СОИ включаются в смету расходов на содержание общего имущества, утверждаемую органом управления ТСЖ, в период после 01.01.2017 и после первоначального включения в плату в случае, когда товарищество управляет МКД без заключения договора управления с УК (п. 4). При отсутствии ОПУ единственно

возможный вариант – определять такие расходы исходя из нормативов потребления, утвержденных органами государственной власти субъектов РФ, по установленным этими же органами тарифам (ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ). При наличии ОПУ в общем случае размер расходов на оплату КР на СОИ определяется в том же порядке: по нормативам и тарифам для КР на СОИ, утвержденным на уровне субъектов РФ. Таким образом, при планировании сметы доходов и расходов Товарищества расходы на «КР на СОИ» необходимо включать в расходы по смете.

**Сводная информация по Смете доходов и расходов Товарищества за 2021 год**[1]

| № п\п | Наименование статей поступления и расходования денежных средств | Планируемые значения | | Фактические значения | | экономия (+), перерасход (-) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | поступления (+) | расход (-) | поступления (+) | расход (-) | |
| **I** | **Оплата за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений** | **18 008 361** | **17 273 537** | **17 716 902** | **20 743 674** | **-3 026 772** |
| 1 | Содержание общего имущества многоквартирного дома. | 7 060 668 | 7 060 668 | 6 903 132 | 8 171 566 | **-1 268 434** |
| 2 | Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома | 3 360 282 | 3 360 282 | 3 352 777 | 4 922 498 | **-1 569 721** |
| 3 | Уборка и сан. очистка земельного участка | 2 109 491 | 2 109 491 | 2 101 319 | 2 110 917 | **-9 599** |
| 4 | Техническое обслуживание и ремонт лифтов | 1 408 418 | 1 408 418 | 1 234 771 | 1 366 857 | **-132 087** |
| 5 | Содержание и ремонт ПЗУ | 442 847 | 442 847 | 491 656 | 564 884 | **-73 228** |
| 6 | Сод. и тек. ремонт внутридомовой системы газоснабжения | 494 750 | 414 926 | 480 749 | 434 086 | **46 664** |
| 7 | Управление многоквартирным домом | 2 121 217 | 2 121 217 | 2 153 179 | 2 218 972 | **-65 793** |
| 8 | Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов | 355 688 | 355 688 | 344 319 | 302 285 | **42 033** |
| 9 | ХВС ОДН | 245 000 | 0 | 245 000 | 210 761 | **34 239** |
| 10 | ГВС ОДН | 410 000 | 0 | 410 000 | 440 846 | **-30 846** |
| **II** | **Хозяйственная (коммерческая) деятельность** | **2 190 000** | **682 428** | **3 519 771** | **1 134 223** | **2 385 548** |
| **III** | **Резервный фонд** | | **2 035 153** | | **3 029 159** | **-994 006** |
| **IV** | **ИТОГО** | **20 198 361** | **19 991 118** | **21 236 673** | **24 907 056** | **-3 670 383** |

Значительное превышение фактических расходов над планируемыми произошло по следующим статьям расходов:

– «содержание общего имущества многоквартирного дома» из-за увеличения расходов по работам, связанным с очисткой кровли от наледи из-за плохих погодных условий в зимний период, по услугам вывоза мусора, технического обслуживания МКД (договор с ООО «Тепловижен-Сервис») и прочих хозяйственных расходов;

– «текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» из-за увеличения расходов по ремонтным работам по кровле и по статье материалы.

Перерасходы по прочим статьям незначительные.

Источниками для выплаты ФОТ в 2021 году являлись статьи «содержание общего

[1] В данном виде Смета не формируется; таблица содержит обобщенную информацию



имущества многоквартирного дома», «управление многоквартирным домом», «техническое обслуживание и ремонт лифтов», «резервный фонд».

**Прочее**

По состоянию на 31.12.2021:

- остаток денежных средств на расчётных счетах Товарищества (вкл. расчетный счет ВЦКП) составляет 5 369 766,78 руб.;
- задолженность перед поставщиками – 2 941 489,14 руб.;
- задолженность жильцов за ЖКУ – 7 149 161,08 руб.;
- задолженность нежилого фонда – 1 020 756,43 руб.

**Выводы и рекомендации Ревизионной комиссии**

- с целью сокращения прироста задолженности жильцов за ЖКУ и возможным увеличением задолженности Товарищества перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) за потребленный коммунальный ресурс Комиссия рекомендует вынести на утверждение переход на прямые договоры с РСО.
- необходимо продолжить работу с должниками по коммунальным платежам и усилить контроль за своевременной оплатой.
- необходимо формировать более детальную смету доходов и расходов с учетом, в т.ч., доходов и расходов по коммерческой деятельности, а также по корректному отражению затрат по статье «текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома».
- обеспечить единство учета расходов и доходов по Смете и по бухгалтерскому учету.
- проводить собрания Правления ТСЖ на более частой основе. Обновлять постоянно информацию на сайте ТСЖ.
- при изменении окладов сотрудников и штатного расписания такие изменения утверждать общим собранием Товарищества.
- продолжить дальнейшую работу по реализации предложений, сформированных в рамках отчета ООО «БЛКонс Групп Аудит Департмент».

Настоящий Отчет составлен на 8 страницах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление Товарищества (для ознакомления членов Товарищества), а другой остается в ревизионной комиссии.

Проанализировав показатели деятельности Товарищества, организацию учета в Товариществе, ревизионная комиссия пришла к выводу – признать финансовую деятельность Товарищества в проверяемом периоде «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ».

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии товарищества собственников жилья «ТОЛСТОВСКИЙ ДОМ»
за **2021 год**



Председатель ревизионной комиссии Костюченко К.С.

Член ревизионной комиссии Шереметевская И.В.

Член ревизионной комиссии Усик Н.В

Член ревизионной комиссии Антошков А.Я.

Член ревизионной комиссии Литау Е.Я.