ОТЧЕТ

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «СВЕТЛОЕ»

ЗА 2021 ГОД

г. Сургут, 2022г.

Дата начала ревизии: 25 февраля 2022 года

Дата окончания ревизии: 15 марта 2022 года

## Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная проверка деятельности Товарищества собственников жилья "Светлое" (далее — ТСЖ) проведена мною, Артамошиной Ириной Викторовной, на основании п.11 Протокола общего собрания членов ТСЖ № 8 от 30.04.2019г.

В дальнейшем произошли изменения, что отражено протоколом №7 от 26.12.2019 года.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ проведена за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021г.

**Сведения из ЕГРЮЛ**

Дата образования 30 января 2008г.

Учредители: Нестеров Б.К., Орлов В.Ф., Луценко В.В., Деренок Н.В.

ОГРН 1088602000728 ИНН 8602069766

ОКПО 87214149 КПП 860201001

Адрес: 628406, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Университетская, д.7, оф.100А

У ТСЖ в отчетном периоде действовали:

расчетный счет 40703810467170000062: в Западно-Сибирском отд. №8647 ПАО «СБЕРБАНК» г. Тюмень - остаток на 01.01.22 – 839 540(восемьсот триста девять тысяч пятьсот сорок) рублей.

специальный счет 40821810267170000092 в Западно-Сибирском отд. №8647 ПАО «СБЕРБАНК» г. Тюмень остаток на 01.01.22 – 477 017(четыреста семьдесят семь тысяч семнадцать) рублей.

специальный счет (для взносов по кап.ремонту) 40705810067170000020: в Западно-Сибирском отд. №8647 ПАО «СБЕРБАНК» г. Тюмень - остаток на 01.01.22 – 21 440 966 (двадцать один миллион четыреста сорок тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей.

Право подписи финансовых документов в проверяемом периоде имели:

С правом первой подписи – председатель правления Шварцкопф В.М. до 19.12. 2021 года

с 20.12.2021 года председатель правления Гержов Анатолий Иванович

**Органы управления**

Председатель правления: Шварцкопф В.М. до 19 декабря 2021 года, а с 20.12.2021 года до проведения очередного отчетно – выборного общего собрания членов ТСЖ «Светлое» в 2023 году, выбрать Гержова Анатолия Ивановича, собственника кв. 98. (Протокол заседания членов правления № 4 от 16.12.2021г)

Список членов правления – Приложение №1

## Анализ финансово-хозяйственной деятельности

### Информация по тарифам

Тариф на содержание жилфонда в отчетном периоде: **29,76 руб./м2**

Учитываемая для расчета площадь (включая офисные помещения) – **27013,3 м2**.

### Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений по коммунальным/транзитным платежам за 2021 год приведена в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Итого за 2021 г. начислено (руб.)** | | **Разница в начислениях**  **(руб.)**  **(графа2 – графа3)** |
| **собственникам (по квитанциям РКЦ)** | **ТСЖ (поставщиками за оказанные услуги)** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоснабжение | 1 597 528 | 1 562 339 | 35 189 |
| Водоотведение | 1 758 471 | 1 662 117 | 96 354 |
| Отопление и подогрев воды | 9 522 180 | 9 549 102 | -26 922 |
| Электроснабжение | 2 220 601 | 2 302 504 | -81 903 |
| Содержание паспортного стола | 154 070 | 140 257 | 13 813 |
| **ИТОГО:** | **15 252 850** | **15 216 319** | **36 531** |

Разница между начислениями собственникам (по квитанциям РКЦ) и предъявлено ТСЖ организациями РСО, образовалась из-за разницы в периодах показаний (с 20 по 20), а РСО - ТСЖ предъявляют на последнюю дату месяца. По водоотведению и водоснабжению было начислено собственникам больше, так как водоотведение считают по среднему показателю (холодная вода плюс холодная вода для горячего водоснабжения), а по водоснабжению – есть собственники, которые не передают показания и им рассчитывают по среднему нормативу.

**Анализ исполнения сметы**

**Смета по статье «Содержание и текущий ремонт жилфонда»**

Исполнение сметы ТСЖ «Светлое» за 2021г. приведено в Приложении №5

Представленная смета является не противоречащей уставной деятельности ТСЖ «Светлое» и экономически обоснованной.

Доходная часть по статье «содержание жилфонда и текущий ремонт» по итогам 2021г. 9 646 990 руб., что соответствует плановому показателю

Доходная часть от коммерческой деятельности по итогам 2021 года 1 624 683 руб., что на 77 451 руб. больше планового показателя. Доходная часть увеличилась за счет увеличения аренды площади за размещение рекламы, и аренду при квартирных площадей, занятых под личное использование.

Итого доход получен в сумме – 11 271 673 руб.

Расходная часть составила 12 043 448 рублей, в том числе:

- по статье «содержание жилфонда» - 9 295 022 руб.; экономия на +351 968 руб.

- по статье «расходы по коммерческой смете» - 2 748 426 перерасход на -1 123 743 руб.

В целом по ТСЖ «Светлое» за отчетный период убыток в размере 771 775 руб., (анализ фактического исполнения сметы, куда входит только доход и затраты, отраженные и заложенные в смете)

Расходная часть сметы превышена, главным образом за счет расходов на текущий ремонт МОП - 4 подъезд : стены, полы, потолки

**Финансовый результат**

Исходя из данных бухгалтерского учета, ниже приведена сводная таблица поступлений и расходов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ИСТОЧНИКИ ПОСТУПЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ\*** | | |
|  | Наименование | Сумма (в рублях) |
| 1. | Начислено за коммунальные услуги и содержание жилфонда | 24 899 839 |
| 2. | Пени по ЖКУ | 19 784 |
| 3. | Доходы от коммерческой деятельности | 1 624 683 |
| 4. | Субсидия на дезобработку | 22 459 |
| **ИТОГО В РАСПОРЯЖЕНИИ ТСЖ** | | **26 566 765** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **РАСХОДЫ ТСЖ** | | |
|  | Наименование | Сумма (в рублях) |
| 1. | Расходы по основной деятельности | 24 511 341 |
| 2. | Расходы по коммерческой деятельности | 2 748 426 |
| 3. | Штрафы, пени по налогам и сборам |  |
| 4. | Налог по коммерческой деятельности | 97 481 |
| 5. |  |  |
| **ИТОГО РАСХОДЫ ТСЖ** | | **27 357 248** |
| **РЕЗУЛЬТАТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** | | **-790 483** |

*Примечание: \* Источники поступления денежных средств отражены без учета поступлений на капитальный ремонт. Взносы на капитальный ремонт накапливаются на специальном счете и не могут использоваться на другие цели.*

**Заключение:**

**Заключение:**

По итогам деятельности ТСЖ за 2021 год убыток составил 790 483 руб. (Анализ по всей деятельности ТСЖ, включая в доходную часть субсидию, полученную от ДЖГХ, на возмещение дизобработки , связанной с COVID, рассчитанная по нормативу, в расходной части - налог на прибыль)

Важно понимать, что это не является финансовым результатом ТСЖ «Светлое», а характеризует свод всех денежных потоков, оставшихся в распоряжении ТСЖ «Светлое».

**Выводы и рекомендации**

1. Используя материалы бухгалтерского учета, проведен всесторонний анализ финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Светлое» за отчетный период. В 2021г. деятельность ТСЖ условно убыточная.

Причина отрицательной динамики деятельности:

– уборка и вывоз снега превысили сумму, заложенную в смете на 262 тыс. руб.;

- произведен частично текущий ремонт этажных холлов, коридоров в 4 подъезде

(с 8 по 14 этаж)

2. Работа ТСЖ по взысканию задолженности за коммунальные услуги с должников ведется регулярно.

Просроченная задолженность (более 1 месяца) по состоянию на 01.01.22г. составляет 1 939 230 руб. Из нее доля неплательщиков 72% - собственники жилых помещений, 28% - собственники офисных помещений. Долг злостных неплательщиков (более 9 месяцев) составляет 493 142 рублей. В случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении должников, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

# Своевременно производить контроль показаний индивидуальных приборов учёта электроэнергии, теплоэнергии, ХВС и ГВС в целях полного возмещения коммунальных услуг. Особое внимание обратить внимание на квартиры собственников, где фиксируется крайне малый расход теплоэнергии.

# Предлагаю Общему собранию членов ТСЖ считать работу ТСЖ в 2021 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной, с условием не допускать убыточной деятельности в 2022г.

1. В связи со сложившимися обстоятельствами, убыточной деятельностью ТСЖ, значительным повышением тарифов на услуги и цен на материалы, планирование продолжения ремонта косметического и ремонта инженерных сетей, повышение тарифа на содержание жилья с 29,76 руб. до 31,71руб. считаю целесообразным.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Артамошина И. В. 15 марта 2022г.