

Акт

реvisions хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2»

за период с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года включительно

Ответственное за отчетный период лицо: Председатель ТСЖ – Рыжих Д.А.

Ревизоры: ревизор – Бестужев К.П., Председатель ревизионной комиссии – Елтышев А.В.

Представленные документы для проведения ревизии:

№	Наименование документа	№	Наименование документа
1.	Оборотно-сальдовые ведомости по расчетным счетам ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» в ПАО «Абсолют Банк» и ПАО «Сбербанк» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2021 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомость должников ТСЖ (2021)	6.	Кассовые документы за 2021 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2021 год	7.	Утвержденная смета на 2021 год и проект сметы на 2022 год
4.	Скрин-шот системы Интернет-Банк ПАО «Сбербанк», отражающий остатки денежных средств в депозитах по состоянию на 01.01.2022	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2021 год

Денежные средства

За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали в виде платежей на расчетные счета ТСЖ, открытые в ПАО «Абсолют банк» и ПАО «Сбербанк». Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ по состоянию на 01.01.2022 составила **8 769 945,45** рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810722000023050 в ПАО «Абсолют Банк» на конец дня 31.12.2021 – **47 121,58** рублей;
- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810238000008715 в ПАО «Сбербанк» на конец дня 31.12.2021 – **4 699 989,30** рублей;
- денежные средства, размещенные в краткосрочные депозиты в ПАО «Сбербанк», – **4 000 000,00** рублей;
- денежные средства на платежной карте, открытой в ПАО «Абсолют Банк», для расчетов на хозяйственные нужды – **22 834,57** рублей.

Поступления и списания по расчетному счету ТСЖ в 2021 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и возврату депозитов, операций перечисления денежных средств со счета на счет, а также в подотчет для осуществления текущих хозяйственных расходов):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц	Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
январь	6 281 240,28 р.	3 789 342,12 р.	↓ - 2 491 898,16 р.	июль	5 057 773,81 р.	8 470 072,82 р.	↑ 3 412 299,01 р.
февраль	5 688 221,51 р.	4 234 488,15 р.	↓ - 1 453 733,36 р.	август	3 892 364,57 р.	4 920 985,07 р.	↑ 1 028 620,50 р.
март	7 704 126,71 р.	7 717 818,98 р.	↑ 13 692,27 р.	сентябрь	3 367 240,45 р.	6 316 105,99 р.	↑ 2 948 865,54 р.
апрель	6 121 747,67 р.	4 727 843,51 р.	↓ - 1 393 904,16 р.	октябрь	5 019 923,34 р.	5 166 102,71 р.	↑ 146 179,37 р.
май	6 296 312,43 р.	6 135 675,89 р.	↓ - 160 636,54 р.	ноябрь	5 207 102,32 р.	5 385 717,94 р.	↑ 178 615,62 р.
июнь	6 655 538,00 р.	6 429 395,32 р.	↓ - 226 142,68 р.	декабрь	7 351 524,41 р.	6 462 580,86 р.	↓ - 888 943,55 р.
ИТОГО:					68 643 115,50 р.	69 756 129,36 р.	↑ 1 113 013,86 р.

Поступление и расходование денежной наличности в кассу/из кассы ТСЖ в 2021 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц	Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
январь	4 798,00 р.	0,00 р.	↓ - 4 798,00 р.	июль	5 075,00 р.	0,00 р.	↓ - 5 075,00 р.
февраль	1 150,00 р.	0,00 р.	↓ - 1 150,00 р.	август	6 160,00 р.	0,00 р.	↓ - 6 160,00 р.
март	25 905,00 р.	0,00 р.	↓ - 25 905,00 р.	сентябрь	521,00 р.	57 293,00 р.	↑ 56 772,00 р.
апрель	2 202,00 р.	0,00 р.	↓ - 2 202,00 р.	октябрь	4 175,00 р.	0,00 р.	↓ - 4 175,00 р.
май	4 785,00 р.	0,00 р.	↓ - 4 785,00 р.	ноябрь	1 965,00 р.	0,00 р.	↓ - 1 965,00 р.
июнь	7 218,00 р.	0,00 р.	↓ - 7 218,00 р.	декабрь	14 185,19 р.	20 846,19 р.	↑ 6 661,00 р.
ИТОГО:					78 139,19 р.	78 139,19 р.	0,00 р.

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2021 году, но фактически оплаченным в 2022 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2022 сумму в размере **3 802 765,76** рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступают только в 2022 году.

Поступления на расчетный счет ТСЖ

Поступления складываются из платежей жителей/нанимателей и собственников нежилых помещений за ЖКУ, невыясненных сумм, полученных возмещений, а также дополнительных доходов ТСЖ от реализации услуг (платежи от провайдеров, платежи за размещение вывесок и рекламы на фасаде дома, арендные платежи и т.д.) и внебюджетных доходов (проценты по размещенным депозитам, пени за несвоевременную оплату). Общие суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства».

Дополнительные доходы ТСЖ в связи с реализацией указанных в настоящем разделе услуг, а также дополнительные внебюджетные доходы за 2020-2021 годы и планируемые доходы на 2022 год представлены в таблице (в рублях):

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 1

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов				
		Факт за 2020 год	Факт за 2021 год	Изменение к 2020 году	План на 2022 год*	Изменение к факту за 2021 год
1	Доходы от реализации услуг	4 601 966 р.	4 328 749 р.	↓ - 5,9 %		
2	Внерезидентовские доходы – проценты	122 944 р.	87 926 р.	↓ - 28,5 %		
3	Внерезидентовские доходы – пени	317 705 р.	355 348 р.	↑ 11,8 %		
ИТОГО:		5 042 615 р.	4 772 023 р.	↓ - 5,4 %	3 219 476 р.	↓ - 32,5 %

* - разделение прогнозных объемов дополнительных доходов по видам (от реализации/внерезидентовские) Правлением не осуществляется

Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2020-2021 годы, а также планируемые расходы на 2022 год представлены в таблице (в рублях)¹:

№	Направление расходования средств	Сумма расходов				
		Факт за 2020 год	Факт за 2021 год	Изменение к 2020 году	План на 2022 год	Изменение к факту за 2021 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	11 208 474 р.	12 050 269 р.	↑ 7,51 %	13 306 827 р.	↑ 10,43 %
2	Охрана	11 622 000 р.	11 880 000 р.	↑ 2,22 %	13 071 528 р.	↑ 10,03 %
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	13 524 185 р.	17 072 312 р.	↑ 26,24 %	Не планируется	
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	3 296 781 р.	3 745 627 р.	↑ 13,61 %	4 300 000 р.	↑ 14,80 %
5	Коммунальные услуги – водопользование	4 570 977 р.	4 904 014 р.	↑ 7,29 %	Не планируется	
6	Обслуживание и ремонт лифтов	3 124 279 р.	2 559 244 р.	↓ -18,09 %	3 082 240 р.	↓ 20,44 %
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	2 046 641 р.	2 234 828 р.	↑ 9,19 %	2 674 920 р.	↑ 19,69 %
8	Вывоз мусора	1 690 920 р.	1 686 300 р.	↓ -0,27 %	Не планируется	
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики	1 342 250 р.	1 292 700 р.	↓ -3,69 %	1 020 000 р.	↓ -21,10 %
10	Система контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, видеонаблюдение, домофоны	704 183 р.	885 291 р.	↑ 25,72 %	1 024 000 р.	↑ 15,67 %
11	Ведение бухгалтерского учета	1 129 348 р.	1 187 768 р.	↑ 5,17 %	1 194 028 р.	↑ 0,53 %
12	Судебные расходы – услуги адвокатов и госпошлины	35 839 р.	89 000 р.	↑ 148,33 %	360 000 р.	↑ 304,49 %
13	Обслуживание и ремонт ворот	206 644 р.	249 631 р.	↑ 20,80 %	180 000 р.	↓ -27,89 %
14	Озеленение двора	0 р.	0 р.		60 000 р.	
15	Коллективная антенна	153 980 р.	260 190 р.	↑ 68,98 %	Не планируется	
16	Комиссии	41 832 р.	134 325 р.	↑ 221,11 %	Не планируется	
17	Прочие разовые расходы, всего	620 699 р.	3 813 725 р.	↑ 514,42 %	670 025 р.	
	<i>в том числе:</i>					
	Возмещение ущерба в связи с затоплением помещений	0 р.	2 400 000 р.			
	Страхование гражданской ответственности	0 р.	179 000 р.			
	Штрафы	0 р.	200 000 р.			
	Прочие расходы	620 699 р.	1 034 725 р.	66,70 %	670 025 р.	↑ -35,25 %
ИТОГО:		55 319 032 р.	64 045 225 р.	15,77 %	40 943 568 р.	

По отдельным статьям сметы установлено превышение расходов, относящихся к 2021 году, над утвержденной сметой, в частности:

- Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики (превышение на **272 700** рублей, **причина:** проведение внеплановых работ по замене оборудования АПС на паркинге, установке фотоэлементов на ворота);
- Расходы на содержание и обслуживание системы контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, системы видеонаблюдения, домофонов (превышение на **243 051** рубль, **причина:** внеплановая закупка и монтаж запчастей для СКУД, датчиков, камер видеонаблюдения, блоков питания, жестких дисков и т.п.);
- Расходы на ведение бухгалтерского учета (превышение на **133 120** рублей, **причина:** оказание внеплановых услуг по контролю дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений, на 2022 год данные услуги включены в плановую смету);
- Расходы на обслуживание и ремонт ворот (превышение на **69 631** рубль, **причина:** проведение внеплановых работ по замене ворот на паркинге);
- Прочие расходы (превышение на **3 193 261** рубль, **причина:** возмещение ущерба в связи с затоплением жилых и нежилых помещений ТСЖ, уплата штрафов, другие непредвиденные расходы).

При этом по отдельным статьям сметы (техобслуживание дома, электроэнергия, обслуживание и ремонт лифтов, налоги, вывоз мусора, судебные издержки, озеленение двора) наблюдается экономия в общей сумме **1 304 067** рублей. Анализ сверхплановых расходов 2021 года показал, что все они одобрены соответствующими решениями Правления ТСЖ и являются экономически оправданными и/или возникшими в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями.

Расходование средств из кассы

¹ Фактические расходы/суммы превышений и экономии в настоящем разделе Акта указаны по периодам, к которым они относятся, вне зависимости от даты оплаты (для обеспечения сопоставимости данных)

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П. _____

Елтышев А.В. _____

Общие суммы поступлений денежной наличности в кассу ТСЖ и расходования денежной наличности из кассы ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства». Проверка расходования наличных средств из кассы ТСЖ показала, что денежная наличность расходовалась по следующим статьям:

1. Оплата текущих расходов на приобретение услуг, включая почтовые, услуги мобильной связи – **28 894,00** рубля;
2. Оплата текущих расходов на приобретение расходных материалов и материальных ценностей для ремонта помещений, занимаемых службами ТСЖ, материалов для ремонта прочих общедомовых помещений, а также прочих мелких хозяйственных расходов – **37 285,00** рублей.
3. Покупка елочных украшений для подъездов и елки во дворе - **11 960,19** рублей.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2021 году не установлено.

Дебиторская задолженность

Состав и структура задолженности представлены в таблице (в рублях):

	на 01.01.2021	на 01.01.2022	Изменение к 01.01.2021
Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:	13 804 144 р.	11 327 405 р.	↓ - 17,94 %
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	10 082 820 р.	7 566 609 р.	↓ - 24,96 %
• дебиторы по оплате за паркинг, кладовые, офисы на конец периода	3 721 324 р.	3 760 796 р.	↑ 1,06 %

Общий размер задолженности перед ТСЖ на конец 2021 года по сравнению с ее размером на конец 2020 года **снизился** почти на **18 %**. При этом снижение произошло только по жилым помещениям. По машиноместам, кладовкам и офисам задолженность, напротив, выросла, хоть и не существенно (на 1 %). Тем не менее, общий объем дебиторской задолженности продолжает оставаться внушительным, и в целях дальнейшего сокращения задолженности Правлению необходимо продолжать активную работу по судебному взысканию задолженности с должников.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2021 составляет **150 673,16** рублей и представляет собой суммы переплат, внесенных за ЖКУ жильцами/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, включая невыясненные суммы. При этом Ревизионная комиссия отмечает, что отдельные счета, относящиеся к 2021 году, выставлены в 1 квартале 2022 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2022 года. Общая сумма таких расходов составила **4 967 179,69** рублей. Основная доля указанных (перенесенных) расходов подлежит возмещению в рамках счетов за ЖКУ жильцами/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, возмещение данных расходов также будет произведено в 2022 году.

Выводы и рекомендации

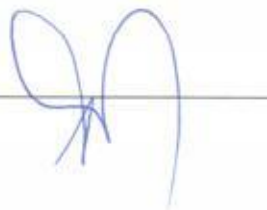
1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2021 году осуществлялась в целом в соответствии с утвержденной сметой. Установлены отдельные случаи обоснованного превышения сметы по текущим расходам в связи с внеплановыми/внестатными ситуациями, одобренные Правлением ТСЖ.
2. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2021 году Ревизионная комиссия рекомендует Правлению:
 - 2.1. организовать дистанционный контроль входа/выхода в подъезды и помещения дома с сокращением числа охранников:
 - дополнительно к считывателю магнитных меток добавить камеры идентификации по лицу;
 - установить видео-терминалы в подъездах для дистанционной видеосвязи с охраной;
 - обеспечить возможность быстрой физической явки дежурного сотрудника охраны по требованию.
 - 2.2. продолжить изыскание дополнительных источников снижения расходов ТСЖ и повышения доходов ТСЖ;
 - 2.3. продолжить дальнейшее озеленение и благоустройство придомовой территории;
 - 2.4. продолжить работу по судебному взысканию задолженности с неплательщиков, включая пени.

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.



Елтышев А.В.



Страница 3