

**Заключение ревизора  
по результатам проверки годовой финансовой отчётности  
ТСЖ «Солнечная поляна» за 2021 год**

Для проведения ревизорской проверки управляющим и бухгалтерией ТСЖ «Солнечная поляна» была представлена следующая информация:

1. *«Отчёт о выполнении сметы расходов на содержание общего имущества за 12 месяцев 2021г.»*
2. *«Сведения о доходах и расходах, непредусмотренных сметой в 2021г.»*
3. *«Отчёт об использовании резервного фонда в 2021 г.»*
4. *«Расчёт остатка свободных денежных средств на 31.12.2021г. для формирования резервного фонда на 2022 год».*

Для проверки достоверности информации были представлены первичные документы:

- авансовые отчёты, универсальные передаточные документы и акты выполненных работ,
- кассовые документы,
- обеспечен доступ к расчётному счёту через интернет-банк для проверки информации о движении денежных средств на банковском счёте ТСЖ,
- ведомости по заработной плате за 12 месяцев,
- ведомости начислений за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

*«Отчёт о выполнении сметы»* содержит информацию о расходах по всем восьми разделам сметы 2021года с детальной расшифровкой содержания работ и услуг, указания наименований и назначения приобретённого оборудования и инвентаря, расходов на обслуживание систем пожарной безопасности, на оплату труда работников ТСЖ, обеспечение работы офиса ТСЖ.

Бюджет 2021 года освоен на 99,4 %, что выше уровня предшествующего года (94,57%).

Начисления заработной платы производились согласно установленным сметой на 2021 год размерам, а выплаты отпускных, доплаты за выполнение доп.работ – на основании приказов. На конец года все расчёты по оплате труда произведены в полном объёме. Не все сотрудники имели возможность

использовать отпуск, задолженность по отпускным выплатам составила 52 700 рублей с учетом налогов и страховых сборов.

С учётом переходящего остатка по невыплаченным отпускным, на 31.12.2021 г. остаток свободных средств ФОТ составил 39 565,18 рублей.

Расходы на содержание общего имущества (раздел 3 сметы) осуществлялись в соответствии с планом работ, утверждённым общим собранием членов ТСЖ. Предусмотренные сметой суммы оказались по ряду статей недостаточными, перерасход по данному разделу составил 27 129,87 рублей. Связано это, в первую очередь, с непредвиденными расходами на ведение судебных процессов и оплату экспертизы (126 426,08 рублей). Однако, эти расходы оправданы, так как позволили защитить ТСЖ от более чем 400 000 рублей необоснованных штрафов и иных выплат. В данный момент в судебном порядке ведётся работа по взысканию и компенсации произведенных ТСЖ затрат. Так же во внеплановом порядке было затрачено 34 300 рублей на ремонт снегоуборочной техники. В целях экономии средств вместо приобретения новой снегоуборочной машины был произведён капитальный ремонт имеющейся снегоуборочной машины CRAFTSMAN. Данные затраты так же себя оправдали. Снегоуборочная машина отработала весь сезон без нареканий. Учитывая, что зима была снежная, использование собственной снегоуборочной техники в необходимых объёмах позволило значительно сократить расходы на привлечение дополнительной техники в весенний период 2022 года.

Работы по обслуживанию парковочных залов (раздел 4 сметы) выполнены в пределах бюджета. Остаток составил 6 008,36 рублей.

Работы по содержанию сетей и обслуживанию системы ГВС (разделы 5 и 6 сметы) выполнялись в соответствии с годовым планом. Дополнительные средства на плановый ремонт инженерных сетей в объёме 85 000 рублей были собраны ещё в 2020 году и находились в Резервном фонде на общие нужды ТСЖ. В весенне-летний период был выполнен значительный объём работ по диагностике, настройке автоматики и замене неисправных элементов во всех тепловых пунктах МКД. Сверх запланированного было принято решение о ремонте демонтированных насосов, замененных на новые. Было отремонтировано три насоса на сумму 45 200 рублей. Это позволило обеспечить необходимый резерв оборудования для его оперативной замены в случае поломок. Перерасход по разделу составил 44 845,38 рублей.

Раздел 7 предусматривал дополнительные затраты отдельных домов на обслуживание территории, ремонт имущества и организационные вопросы в объёме 78 138,10 рублей. Расходы выполнены в соответствии с планом. Остаток по разделу составил 4 095,31 рублей.

По разделу 8 «Обслуживание систем пожаротушения» работы выполнены по большинству объектов в полном объёме, за исключением выводов подъезды МКД №№ 46, 47, 48 сигнала о срабатывании системы пожаротушения в парковках. Данные работы не выполнены по вине подрядчика (дефицит рабочих в связи с распространением коронавирусной инфекции сорвал сроки работ). Оставшиеся

средства на данные работы в размере 6 000 рублей будут зарезервированы в фондах указанных МКД на 2022 год.

Значительный объём работ по обслуживанию общего имущества и благоустройству отдельных домов также был выполнен за счёт средств *Резервного фонда*: ремонт автоматических ворот и шлагбаумов, обслуживание оборудования парковочных залов, дополнительные работы на инженерных сетях, восстановление снегозадержателей на кровлях, мелкие работы в подъездах и на территории и др. Общая сумма освоенных средств резервного фонда составила 511 571,90 рублей. Остаток средств в Резервном фонде на 01.01.2022г. - 316 225,70руб., из которых 60 771,73 руб. – общие средства ТСЖ, а остальные - средства отдельных домов.

«Сведения о доходах и расходах, непредусмотренных сметой в 2021г.» раскрывают информацию о дополнительных доходах и расходах ТСЖ в виде:

- пени, взысканных с должников по оплате услуг ТСЖ,
- доходов от сдачи в аренду общего имущества,
- доходов по депозитному счёту ТСЖ,
- целевых взносов,
- сборов средств за коммунальные услуги и расчётов с поставщиками этих услуг,
- прочих доходов и убытков.

Доходы ТСЖ за 2021 год, подлежащие освоению по решению Общего собрания членов ТСЖ в 2022 году, составили 86,9 тыс. рублей, в т.ч.:

37,6 тыс.руб. – доходы от аренды общего имущества;

36,9 тыс.руб. – оплата пени населением;

12,4 тыс.руб. – доходы по депозиту ТСЖ.

Дополнительные расходы были связаны с выполнением внеплановых и экстренных работ по ремонту оборудования и общего имущества, устранению аварийных ситуаций. Общая сумма таких затрат составила 187 802,06 рублей, что значительно меньше, чем потребовалось в предыдущие периоды (733 503,40 руб. - в 2018г., 656 416,83 руб. - в 2019г, 253 731,69 руб. – в 2020г.). Это указывает на эффективное использование средств Резервного фонда и уменьшение дополнительной финансовой нагрузки на собственников помещений МКД. Средства на эти работы собирались в виде *Целевых сборов* по согласованию с членами Правления ТСЖ соответствующих домов.

К отчётам по *Целевым сборам* и расходованию средств *Резервных фондов* замечаний и вопросов не возникло.

#### **Проверка расчётов с поставщиками коммунальных услуг.**

Все задолженности ТСЖ перед поставщиками коммунальных услуг не превышают одного месяца, подтверждены актами сверок и соответствуют данным

бухгалтерии ТСЖ. Значительная сумма задолженности перед ФГУП «Энергетик» обусловлена перерасчётом по итогам года, в результате которого к декабрьскому платежу было дополнительно начислено за теплоноситель более 300 тыс. рублей. При этом объём ежемесячных нормированных платежей жителей за теплоноситель в большинстве домов (за исключением МКД № 47) покрыл фактически потреблённый объём тепла. Это позволило ТСЖ провести расчёт с поставщиком по итогам года в полном объёме, без выставления дополнительных счетов населению. Остатки средств, уплаченных жителями за теплоноситель, по их решению могут быть возвращены либо зачислены в резервный фонд дома.

В итоге, согласно *«Расчёту остатка свободных денежных средств на 31.12.2021г., для формирования резервного фонда на 2022 год»*, к началу 2022 года ТСЖ имеет остаток денежных средств в размере 558 662,78 рублей, в том числе 60 771,73 рублей – остаток в Резервном фонде на общие нужды ТСЖ; 255 453,97 рублей – остатки средств Резервного фонда отдельных домов на конец года; к распределению в резервные фонды домов по итогам 2021 года подлежит сумма 242 237,08 рублей. **Общий размер Резервного фонда на 2022 год составит 558,6 тыс. рублей.**

В случае принятия решения о зачислении в Резервные фонды домов остатков средств, собранных за теплоноситель в 2021г., **общая сумма фонда может быть увеличена дополнительно ещё на 388 239,89 рублей.**

*Ревизор ТСЖ Г.В. Гейдарова*

---