

**Заключение
ревизионной комиссии
товарищества собственников жилья "Солнечный замок"**

г. Екатеринбург 12 мая 2024 г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья (ТСЖ) "Солнечный замок" в составе: председательствующего - Скосыревой Н.С., членов комиссии - Торощиной О.В. и Ключниковой И.В., осуществила проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Солнечный замок" за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Бухгалтерский учет ТСЖ ведется в программе "1С: Предприятие", по упрощенной системе налогообложения.

На момент проведения ревизии полностью сформированы доходы и расходы за 2023 г.

Проверка проводилась выборочным методом.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления ТСЖ исполняли: Помазова Л.М. (с 01.01.2023 г. по 11.12.2023 г.) и Ремезова Л.М. (с 12.12.2023 по настоящий момент включительно). Обязанности бухгалтера с 01.01.2023 г. по 30.11.2023 г. выполняла штатный бухгалтер - Михейкина Н.А., с 12.12.2023 г. бухгалтерский учет товарищества передан на аутсорсинг в ООО «Финансовый навигатор».

В ходе проверки Ревизионной комиссией были рассмотрены следующие документы ТСЖ "Солнечный замок":

- первичная бухгалтерская документация за 2023 г. в объеме, имевшемся в офисе ТСЖ;
- отчет о целевом расходовании денежных средств ТСЖ "Солнечный замок" за 2023 год;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действовавшие в 2023 г. в объеме, имевшемся в офисе ТСЖ, ряд договоров отсутствует.
- документы кадрового учета: штатное расписание.

Установлено, что с 12.12.2023 г. документация, представленная для проверки, ведется аккуратно, разбита по разделам и видам документации, подшита в соответствующие папки, сформирована по периодам. Документация, хранящаяся в электронном виде, продублирована на бумажном носителе.

Как хранилась документация до 12.12.2023 г. не установлено. Помазовой Л.М. документы не были переданы надлежащим образом (по акту приема-передачи), ряд документов отсутствует.

Результаты проверки / анализа деятельности

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование соответствует действительному остатку на счете ТСЖ в отчетном периоде согласно бухгалтерскому учету.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет, оборот наличных денег отсутствует.

Основным источником поступления денежных средств ТСЖ за отчетный период является плата за содержание и текущий ремонт жилого фонда, коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

Остаток средств на 01.01.2023	1 186 419,13
Всего поступлений на расчетный счет	31 563 054
Расходы по оплате коммунальных услуг	17109403,36

электроэнергия (АО ЕЭнС)	4680373,00
ХВС и водоотведение (МУП Водоканал)	2508582,00
тепловая энергия и ГВС (ПАО Т-Плюс)	8945032,00
обращение с ТКО	975416,36
Расходы на содержание ОИ МКД:	15127148,59
ФОТ и приравненные выплаты (с НДФЛ)	7526323,00
Обязательные страховые взносы	2185052,74
Программное обеспечение, содержание оргтехники, интеграция с ГИС ЖКХ	92958,00
Обслуживание лифтов	936955,00
Обслуживание приборов учета тепла	189158,00
приобретение пожарных рукавов, противопожарной двери	184300,00
Обслуживание пожарной сигнализации	330000,00
Паспортный стол	69342,79
Услуги связи	27303,00
Аварийные работы (со стоимостью материалов)	198174,47
Канцелярские товары	9179,50
материалы для текущего ремонта, для уборки МОП	251349,10
Дезинсекция помещений и акарицидная обработка двора	82633,00
Обязательное обучение специалистов	11600,00
Аудиторские расходы	60000,00
Рассада, саженцы кустарников	9430,00
Песок для детской площадки	17900,00
Проведение новогоднего праздника	18000,00
Уборка придомовой территории от снега	113500,00
Полусферы: приобретение, установка	53750,00
Ремонт ворот паркинга	38000,00
Ремонт напольной плитки и частичная покраска стен в подъездах, замена тротуарной плитки	213784,00
Ремонт уборочного оборудования паркинга	4475,00
Услуги банка	167609,00
Содержание домофонов и видеонаблюдения	225226,00
Оплата охранному предприятию	1365503,22
Судебные расходы	65139,19
Налог УСН	122040,00
Штрафы и выплаты по ИП № 207534/22/66066-ИП (судебный приказ № 2-1745/2020 от 14.05.2020)	202054,00
сканирование протоколов, приобретение цифр из оргстекла	16269,50
проверка вентиляционных каналов	27094,00
по договору обслуживание электрооборудования	12000,00
Академия ТСЖ (бухучет на аутсорсинг в г.Пермь)	82000,00
ЕСН за 2022 год	156647,00
Перевод на спецсчет по заявлению собственников	62399,08
Остаток средств на 31.12.2023	512 921,18

В ходе проверки установлено нецелевое использование денежных средств в 2023 г.: выплаты по исполнительному производству, по договору, отсутствующему среди документации.

Оплата труда начисляется в соответствии со штатным расписанием. Нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

Отчеты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчетности и предоставленными первичными документами не обнаружено.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Налогового кодекса Российской Федерации и иных законодательных актов Российской Федерации.

Анализ выполнения сметы доходов и расходов в 2023 году:

За 2023 год доходы по статьям сметы составили 14 936 727 рублей:

- ✓ 12 264 932 рублей по тарифу на Содержание и управление общего имущества
- ✓ 1 260 595 рублей доходы от арендаторов, провайдеров
- ✓ 1 411 200 рублей начисление за охрану

Итого начислено было больше на 71 111 рублей, чем запланировано по смете 14 865 616 рублей

За 2023 год расходы по статьям сметы составили 15 271 628 рублей, что больше на 91 783,54 рубля, чем запланировано по смете 15 179 865 рублей. Расшифровка расходов по статьям и расхождений по запланированным суммам указана в ОТЧЁТЕ по СМЕТЕ за 2023 год.

Итого за 2023 год разница между доходами и расходами составила 334 901 рубль, в том числе 314 249 рублей был заложен дефицит при формировании сметы.

Надлежит отметить, что 67,3% всех расходов ТСЖ «Солнечный замок» по смете на 2023 год было запланировано на непроизводительные расходы, связанные с оплатой труда по штатному расписанию (10 215 992 рубля). При этом, расходы на техническое обслуживание инженерного оборудования, составили всего 1 094 467 рублей (7,2% от всех расходов по смете). Расходы на техническое обслуживание инженерных сетей не предусматривались вовсе, только на их аварийное обслуживание, при коммунальных авариях. Допущено существенное (более, чем в 4 раза) превышение по статье «судебные расходы».

Анализ по счету 76 «Расчёты с разными дебиторами и кредиторами»

Установлена дебиторская задолженность в размере 7 372 200,02 рублей:

- ✓ (-) 600,00 рублей – поступление от судебных приставов;
- ✓ (-) 2 164,15 рублей – претензия к МУП Водоканал по начислениям за 2023 год;
- ✓ 5 395 243,01 рублей – дебиторская задолженность собственников (жилые, нежилые помещения) за содержание МОП и коммунальные услуги, в т.ч. пени;
- ✓ 103 304,40 рублей – расхождение на 01.12.23 по дебиторской задолженности собственников (жилые, нежилые помещения) за содержание МОП и коммунальные услуги;
- ✓ 1 842 492,58 рублей – дебиторская задолженность собственников (жилые, нежилые помещения) за взносы на капитальный ремонт, в т.ч. пени;
- ✓ (-) 49 430,48 рублей – расхождение на 01.12.23 дебиторская задолженность собственников (жилые, нежилые помещения) за взносы на капитальный ремонт;

Структура дебиторской задолженности собственников:

кол-во месяцев задолженности	Коммунальные услуги		КапРемонт	
	кол-во л.сч.	сумма долга на 31.12.23, руб.	кол-во л.сч.	сумма долга на 31.12.23, руб.
ДО 1	358	2 230 975,75	332	221 184,09
ДО 3	119	1 511 827,80	98	217 357,35
ДО 6	30	628 256,87	32	143 420,40
ДО 9	7	153 185,27	15	98 775,87
ДО 12	4	192 943,81	15	105 281,01
ДО 15	5	163 534,16	5	46 174,32
ДО 36	8	334 120,25	26	394 076,01
больше 36	4	180 399,10	12	616 223,53
ИТОГО	535	5 395 243,01	535	1 842 492,58

Анализ планируемых расходов на 2024 год:

Установлено, что благодаря работе нового Правления с 12.12.2023 г. были значительно оптимизированы расходы ТСЖ:

1. Оптимизированы расходы на содержание диспетчерской с обслуживанием лифтов.

Структура 2023 года: 4 диспетчера в штате, оплата за обслуживание системы лифтовой диспетчеризации, оплата за техническое обслуживание лифтов.

расходы на оплату труда диспетчеров, руб.		расходы на техобслуживание лифтов (с учетом повышения платы в 2024 году), руб.		расходы на обслуживание системы "Энергия" (лифтовая связь), руб.		ИТОГО, руб.	
в месяц	за год	в месяц	за год	в месяц	за год	в месяц	за год
167 416,67	2 009 000	76 057,20	912 686,40	5 500	66 000	248 973,87	2 987 686,44

Расчет оплаты: 25000×4 (4 диспетчера) $\times 14$ (годовая премия и резерв на отпуск) $\times 1,435$ (НДФЛ и страховые взносы) = 2009000 руб. в год (167416,7 в месяц). Оплата по договору с ООО "Лифтмонтаж-1" за модернизацию лифтовой диспетчеризации составила 575160 рублей, в рассрочку по 143790 рублей в месяц - меньше ежемесячных затрат на оплату диспетчеров с налогами и взносами.

Структура на 2024 год: диспетчеры исключены из штатного расписания, общая диспетчеризация передана в АДС "Город онлайн", проведена модернизация лифтовой связи, диспетчеризация передана в ОАО "Лифтмонтаж1", оплата интернета для лифтовой связи ООО "Инсис".

расходы на обслуживание лифтов с учетом лифтовой диспетчеризации		АДС		интернет для лифтовой связи		модернизация лифтовой связи	ИТОГО	
в месяц	за год	в месяц	за год	в месяц	за год	однократно	в месяц	за год
93 600	1 123 200	9 370	112 440	1 800	21 600	575 160	152 700	1 832 400

С учетом однократных затрат на лифтовую диспетчеризацию, с 2025 года затраты на диспетчеризацию и обслуживание лифтов составят 1257240 руб. в год, 104770 руб. в месяц.

Итого экономия составляет: на 2024 год 1155286 руб. за год, 96273,87 руб. в месяц. С января 2025 года экономия составит 1730446 руб. в год, 144203,9 руб. в месяц.

2. Оптимизированы расходы на техническое (регламентное и аварийное) обслуживание инженерных систем дома

Фактические траты в 2023 г.				Планируемые траты в 2024 году				размер экономии средств
ФОТ + ГПД с НДС и страховыми	оплата по договорам аварийное обслуживание	итого за 2023 год	в расчете на 1 месяц 2023 года	Вариант 1: ФОТ по штатным сотрудникам в 2024 году (по минимальной зарплате в регионе)		Вариант 2: оплата по договору с ООО "Сомато"		
				в месяц	за год	в месяц	за год	
1 593 068	66 775	1 659 843	138 320,25	230 000	2 760 000	126 305	1 515 660	
						в сравнении с 2023 годом		144 183
						по 2024 году (при выборе варианта 2)		1 244 340

В результате исключения из штата должностей электрика, сантехника, энергетика и теплотехника и перехода на обслуживание инженерных сетей ООО "Сомато" достигнута экономия 1 244 340 рублей в год (103 695 руб. в месяц). При этом полностью исключены дополнительные затраты на оплату аварийных и сварочных работ, работ по аварийной и плановой прочистке системы водоотведения, выполняется весь комплекс необходимых работ по регламенту обслуживания инженерных сетей.

3. Оптимизированы расходы на управление и бухгалтер

По штатному расписанию 2023 года: оклад председателя 92 000 в месяц, бухгалтера 90 000 руб. в месяц, управляющего 32 700 руб. в месяц - итого расходы за год с НДС и страховыми взносами 4 313 323 рубля (359 444 рубля в месяц).

На 2024 год: оклад управляющего 60 000 руб. в месяц, вознаграждение председателя 35 000 руб. в месяц - общие затраты на оплату труда с учетом НДС и страховых взносов 1 783 752 рубля в год (148 646 руб. в месяц).

Бухгалтерский учет передан на аутсорсинг, оплата 80000 руб. в месяц.

2023 год		2024 год		Экономия	
В месяц	За год	В месяц	За год	В месяц	За год
359443,58	4313323	228646	2743752	130797,583	1569571

В результате оптимизации расходов управлением ТСЖ "Солнечный замок" на 2024 год плановая экономия денежных средств на содержание и управление общим имуществом составляет 3 969 197 рублей.

Статьи расхода	экономия	
	В месяц	В год
АДС и обслуживание лифтов	96273,833	1155286
Техническое и аварийное обслуживание инженерных сетей	103695	1244340
Расходы на управление и бухгалтер	130797,58	1569571
	330766,42	3969197

Также хотим отметить, что предыдущим председателем ТСЖ Помазовой Л.М. в ноябре-декабре 2023 года был уволен практически весь штат работников (диспетчеры, уборщицы, дворники), что привело к массовой выплате компенсаций за неиспользованный отпуск. Новое Правление воспользовалось этим фактом для снижения планируемых расходов на ФОТ и страховые взносы (не выплачивалась зарплата уволенным за декабрь + «13я зарплата», которая регулярно выплачивалась в конце каждого года предыдущим председателем), а также не было выплачено вознаграждение прежнему правлению товарищества.

Выводы

По результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ведется таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов ТСЖ.

Доходы от использования общего имущества направлены на покрытие убытков, образовавшихся в 2023 г. по статьям "Содержание и текущий ремонт".

Финансовое состояние ТСЖ на 31.12.2023 оценивается как удовлетворительное, с учетом дефицитного планирования сметы на 2023 год и резкого сокращения непроизводительных расходов с 12 декабря 2023 года.

Хотим отдельно отметить, что с 12.12.2023 г. новым Правлением предприняты значительные изменения, которые позволили оптимизировать расходы ТСЖ.

Рекомендации

1. Продолжать начатую с 12.12.2023 г. активную работу по взысканию дебиторской задолженности по сбору квартплаты и отчислений на капитальный ремонт.

2. Грамотно планировать расходы (заранее узнавать реальную стоимость материалов для текущего ремонта, канцтоваров), предусматривать возможные судебные расходы. По всем этим статьям в 2023 г. был перерасход из-за неправильного планирования.

3. Вести надлежащий учет материалов (обеспечить хранение актов приема-передачи и списания материальных ценностей в отдельной папке для удобства дальнейших проверок).

4. Оптимизировать траты - отказаться от индексации заработных плат, продумать и согласовать с жильцами путем голосования премиальную политику - оптимизировать выплаты премий по итогам года работникам и членам Правления (согласовать фиксированный размер выплаты!)

5. При заключении договоров с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами в 2024 г. фиксировать причины выбора того или иного поставщика (сохранять коммерческие предложения / фиксировать стоимость услуг от фирм, которые не были выбраны по той или иной причине), для дальнейшей проверки при составлении отчета ревизионной комиссии за 2024 год.

6. В отчете по расходованию средств в 2023 г. указано, что 60 000 руб. было потрачено на аудиторские расходы. Просим предоставить результат работы аудиторов. Кроме того, требуем провести строгую проверку целевого использования денежных средств в 2019-2022 гг. (в эти годы ревизионная комиссия по непонятным причинам не работала). Для этой цели рекомендую привлечь аудиторскую фирму.

Настоящее Заключение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Председатель Ревизионной комиссии:

Члены Ревизионной комиссии:

Н.С. Скосырева

И.В. Ключникова

О.В. Торощина