

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ОТЧЕТ) ревизионной комиссии**

**О результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Содружество» ИНН 2304056111  
353461, Краснодарский край, Геленджик г, Красногвардейская ул., дом 34**

**за период с 1 января 2021 по 31 декабря 2021 года**

**город Геленджик**

**5 апреля 2022 года**

### **Члены ревизионной комиссии:**

Балдина Светлана Вячеславовна

Зими́на Светлана Игоревна

Кузнецова Ирина Алексеевна

(избраны протоколом общего собрания собственников (далее – ОСС) ТСЖ от 30.06.2021 № 1)

**Дата начала ревизии:** 17 марта 2022 года

**Дата окончания ревизии:** 05 апреля 2022 года

### **Оглавление**

1. Вводная часть
  - 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.
  - 1.2 Запрошенные материалы.
  - 1.3 Методика ревизии.
  - 1.4 Цели и задачи проверки.
  - 1.5 Объекты ревизии.
  - 1.6 Органы управления и персонал Товарищества в отчетном периоде.
2. Результаты ревизии
  - 2.1. Размещение информации в информационной системе ГИС ЖКХ и инфресурсах ТСЖ.
  - 2.2. Наличие и ведение документации Товарищества, в т.ч. о деятельности правления ТСЖ
  - 2.3. Заключение и исполнение договоров и иных обязательств в сравнении со сметой
  - 2.4. Ведение бухгалтерского учета и формирование финансовой отчетности.
  - 2.5. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

### **1. Вводная часть**

#### 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Содружество» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества и отчета о результатах финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год, проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год, формирования предложений о смете доходов и расходов на следующий период и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена ревизионной комиссией в составе Балдиной С.В., Зиминой С.А., Кузнецовой И.А. (далее - ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с момента представления запрошенных документов – с 17 марта 2022 года по 05 апреля 2022 года включительно, в соответствии с разработанным планом проверки по вопросам:

- Информационная открытость деятельности ТСЖ для собственников путем размещения информации в государственной информационной системе ГИС ЖКХ и на сайте ТСЖ;
- Выполнение решений общего собрания ТСЖ «Содружество» и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;

- Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 17 марта 2022 года по 05 апреля 2022 года по месту проживания ревизоров (в том числе – путем коммуникаций по электронной почте с органами управления ТСЖ и ревизорами при подготовке настоящего заключения).

### 1.2 Запрошенные материалы

Для проведения ревизии были запрошены следующие материалы и документы

1. Уставные документы (Устав ТСЖ, утв. протоколом ОСС от 11.09.2009 № 1 с сайта ТСЖ «Содружество» <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/>)
2. Выписка из ЕГРЮЛ с сайта ФНС <https://egrul.nalog.ru/>, подтверждающая актуальность Устава и полномочий руководителя (председателя) ТСЖ;
3. Протокол ОСС ТСЖ от 30.06.2021 № 1;
4. Смета расходов на ТСЖ 2021;
5. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год;
6. Список членов правления ТСЖ;
7. Протоколы заседаний правления ТСЖ с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. (не представлены);
8. Отчет о работе Правления ТСЖ за 2021 год к ОСС, а также документация по заявлениям (жалобам) собственников, в т.ч. в связи с разрушением части общего имущества МКД - фасада здания д. 34 собственником помещений 23:40:0403017:423, 23:40:0403017:431 при изменении функционального назначения коммерческих помещений под магазин «Пятерочка» (не представлены);
9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2021 год из ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/>
10. Документы по бухгалтерскому учету и отчетности, включая обороты и остатки по отдельным счетам бухгалтерского учета: 50 «Касса», 51 «Расчетный счет», 21 «Заработная плата», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», сведения о дебиторской и кредиторской задолженности, оборотно-садовые ведомости, иные документы, раскрывающие выплаты работникам и исполнителям по гражданско-правовым договорам – штатное расписание, трудовые и гражданско-правовые договоры (представлены частично).

### 1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов, юриспруденции, инженерии и других наук.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: получения пояснений, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении (суждении), основанном на квалификации.

### 1.4 Цели и задачи проверки

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соблюдение законодательства РФ, Устава ТСЖ, законность принимаемых Правлением и Председателем Правления решений в 2021 году.
2. Договорные обязательства с поставщиками и подрядчиками (исполнителями), с которыми ТСЖ работало за период с января 2021 по декабрь 2021 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти поставщики предоставили ТСЖ товары, работы, услуги.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты услуг, связанных с содержанием помещений.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ на соответствие утвержденной ОСС смете расходов, порядка планирования сметных показателей.

#### 1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Хозяйственное управления и договорная деятельность.
4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
5. Планирование доходов и расходов.

#### 1.6 Органы управления Товариществом и персонал Товарищества

Состав Правления Товарищества:

- в составе 5 человек согласно Протоколу ОСС от 30.06.2021 № 1:

Ушаков Валерий Григорьевич  
Дементьева Светлана Александровна  
Фисенко Ольга Петровна  
Булах Виктор Иванович  
Горькова Елена Михайловна

Ревизоры товарищества согласно Протоколу ОСС от 30.06.2021 № 1:

Балдина Светлана Вячеславовна  
Зимица Светлана Игоревна  
Кузнецова Ирина Алексеевна

Управленческий состав ТСЖ по найму:

Управляющий 1 чел.

Юрист 1 чел.

Специалист абонентского отдела 1 чел. (по смете расходов и фактически всего – 3 чел.)

Технический (обслуживающий) персонал ТСЖ по найму, предусмотренный сметой расходов:

Мастер по обслуживанию МКД 1 чел.

Уборщики помещений 7 чел.

Консьержи (по решению собственников) 15 чел.

(всего по смете 23 чел., фактически исходя из анализа счета 21 «Заработная плата» - Январь-Октябрь – 24 чел., Ноябрь-Декабрь 23 чел.)

## 2. Результаты ревизии

### 2.1 Размещение информации в информационной системе ГИС ЖКХ и иных ресурсах ТСЖ

Согласно части 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и п.п. 15-16 п.10 Приказа Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства управляющие организации, ТСЖ и ЖСК должны разместить в ГИС ЖКХ годовой отчет о своей деятельности ежегодно, в течение I квартала текущего года за предыдущий год (до 1 апреля следующего календарного года).

Анализ государственного информационного ресурса ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/> ревизионной комиссией показал, что в нем ТСЖ «Содружество» заполнен только раздел «Общая информация» с перечнем многоквартирных домов, находящихся в управлении, а также – со стороны государственных органов - заполнен раздел «Информация о привлечении к административной ответственности».

Раздел «Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности» ТСЖ «Содружество» не заполняется – ни в отношении отчетного 2021 года, ни в отношении предыдущих отчетных периодов (информация отсутствует).

Согласно части 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ ТСЖ обязано обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе.

Ответственность за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации предусмотрена частью 2 статьи 13.19.2 КоАП РФ. За совершенное правонарушение должностному лицу может быть назначено наказание в виде предупреждения или наложения административного штрафа в размере от 5 до 10 тысяч рублей. Таким образом, ответственное должностное лицо ТСЖ постоянно находится в зоне риска привлечения к административной ответственности, а члены ТСЖ – лишены установленного ЖК РФ права свободного доступа к информации о деятельности ТСЖ, предусмотренного ЖК РФ.

Сайт ТСЖ <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/>, ссылку на который содержит раздел «Общая информация» ГИС ЖКХ, также не обновляется:

- в части предоставления информации об общих собраниях – с 2018 года (более 3-х лет);
- в части предоставления информации о финансовой отчетности – с 2015 года (более 6-ти лет).

### **Замечания и рекомендации по п. 2.1:**

Ревизионная комиссия рекомендует принять незамедлительные меры к представлению предусмотренной законом информации о финансово-хозяйственной деятельности в ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/> (перечень инструкций размещен в системе ГИС ЖКХ в разделе «Регламенты и Инструкции»). А также – к обновлению информации на сайте ТСЖ, ссылка на который содержится в системе ГИС ЖКХ в разделе «Общая информация» (необходимо разместить информацию о ОСС и финансовую отчетность за все годы, начиная с 2016).

В части оперативного взаимодействия с собственниками ТСЖ с учетом геополитической обстановки (признания компании Meta, поддерживающей мессенджер WhatsApp, судом экстремистской организацией) рекомендуется вместо группы в WhatsApp – создать и поддерживать в дальнейшем группу оперативной связи органов управления ТСЖ с собственниками в мессенджере Telegram.

### **2.2 Наличие и ведение документации Товарищества, в т.ч. о деятельности правления ТСЖ**

В рамках проверки организационной документации исследовались следующие документы:

1. Устав ТСЖ, утв. протоколом ОСС № 1 от 11.09.2009.
2. Протокол ОСС от 30.06.2021 № 1.
3. Список членов правления ТСЖ
4. Протоколы заседаний правления, отчет о работе правления за 2021 год, документация по заявлениям (жалобам) собственников в связи с разрушением части общего имущества МКД - фасада здания д. 34 собственником помещений 23:40:0403017:423, 23:40:0403017:431 при изменении функционального назначения коммерческих помещений под магазин «Пятерочка» – не представлены (отсутствуют).

К Уставу Товарищества 2009 года утверждения имеются следующие замечания:

- пункт 13.1 Устава (созыв годового общего собрания не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года) подлежит приведению в соответствие с фактическими сроками созыва годовых ОСС на основе статьи 45 Жилищного кодекса РФ (в течение второго квартала следующего года);
- пункт 13.2 Устава (направление уведомлений о проведении ОСС исключительно путем вручения под расписку либо заказным письмом) рекомендуется привести в соответствие фактическим современным способам уведомлений собственников на основании п.1 ст. 146 Жилищного кодекса РФ, взяв за основу нормы права, регулирующие сходные правоотношения, предусматривающие уведомление собственников – п.п. 32 е(3), 119 а «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (включения дополнительных способов уведомления собственников о предстоящем ОСС - «...или иным способом уведомления,

подтверждающим факт и дату его получения, в том числе путем передачи предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через Личный кабинет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице ТСЖ в сети Интернет, передачи голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи»).

В ходе проверки Протокола ОСС от 30.06.2021 № 1 установлено:

- в нарушение пункта 15.1 Устава ТСЖ в повестку дня и протокол не включены отдельным пунктом избрание председателя ТСЖ общим собранием из числа избираемых членов Правления ТСЖ (к компетенции Правления избрание председателя из своего состава согласно Уставу не относится). В соответствии с пп.3 п.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ к компетенции ОСС относится избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества.

Список членов Правления ТСЖ, протоколы заседаний Правления ТСЖ, отчет о работе Правления, документация по заявлениям (жалобам) собственников в связи с разрушением части общего имущества МКД (фасадной части здания дома 34 при открытии магазина «Пятерочка»)

Протоколы заседаний Правления ТСЖ не представлены, отчет о работе Правления отсутствует, документация по заявлениям (жалобам) собственников, в т.ч. в связи с разрушением части общего имущества МКД - фасада здания д. 34 собственником помещений 23:40:0403017:423, 23:40:0403017:431 при изменении функционального назначения коммерческих помещений под магазин «Пятерочка» по дополнительному запросу не представлены (пояснено, что вопрос решается в судебном порядке по требованию Управления архитектуры Администрации гор. Геленджика об устранении собственником самовольной перепланировки).

Согласно п.п. 5, 6 ст. 147 Жилищного кодекса РФ заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества, при этом п.п. 14.7, 14.8 Устава ТСЖ предусматривают первое заседание – не позднее 10 дней после окончания собрания, следующие заседания – не реже 1 раза в 3 месяца. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем 50 процентов общего числа членов правления товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества. В нарушение указанных норм ЖК РФ протоколы заседаний Правления товарищества отсутствуют, состав и содержание решений, принимаемых Правлением ТСЖ в 2021 году, а также итоги голосования не раскрыты.

Согласно п. 8.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ ОСС должен быть представлен на утверждение годовой отчет о деятельности правления товарищества, наряду с отчетом об исполнении сметы (отчетом о финансово-хозяйственной деятельности), предусмотренном п. 8.1 той же статьи. На момент окончания ревизии годовой отчет о деятельности правления ТСЖ не представлен, позиция правления ТСЖ по вопросу представления интересов собственников в вопросе сохранности общего имущества МКД не обозначена.

Согласно п.п. 14.4.5 Устава к компетенции Правления относится представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами. Ревизионная комиссия полагает, что правление ТСЖ имело право отказать лицам, привлекаемым собственником помещений 23:40:0403017:423, 23:40:0403017:431 к работам по разрушению фасада - переоборудованию оконных проемов в дверные с пристройкой лестницы, монтажом грузоподъемного устройства, транспортёра на общедомовой территории в допуске к общему имуществу МКД - в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников на основании положений ст. ст. 44,

138, 144 Жилищного кодекса РФ (см. п. 29 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017).

Судебный процесс по обязанности собственника помещений 23:40:0403017:423, 23:40:0403017:431 восстановить общедомовое имущество (разрушенную часть фасада д. 34) и устранить самовольную перепланировку был инициирован Управлением архитектуры Администрации гор. Геленджика по заявлению (обращению) собственников, правление ТСЖ в процессе защиты прав и законных интересов собственников по сохранности общего имущества участия не принимало.

### **Замечания и рекомендации по п. 2.2:**

Включить в повестку дня следующего ОСС вопрос о внесении изменений (дополнений) в п. 13.1 Устава - в части приведения в соответствие сроков созыва годового общего собрания статье 45 Жилищного кодекса РФ (в течение второго квартала следующего года);

Включить в повестку дня следующего ОСС вопрос о внесении изменений (дополнений) в п. 13.2 Устава – в части приведения в соответствие современным средствам коммуникаций порядка уведомления собственников о собраниях в п. 13.2 Устава, взяв за основу нормы права, регулирующие сходные правоотношения, предусматривающие уведомление собственников – п.п. 32 е(3). 119 а «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (включения дополнительных способов уведомления собственников о предстоящем ОСС - «...или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения, в том числе путем передачи предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через Личный кабинет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице ТСЖ в сети Интернет, передачи голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи»).

Включить в повестку дня ОСС вопрос об избрании председателя из числа избираемых членов Правления ТСЖ отдельным пунктом согласно п. 15.1 Устава ТСЖ.

Вести предусмотренную п.п. 5, 6 ст. 147 Жилищного кодекса РФ и Уставом ТСЖ документацию о работе правления (график заседаний, протоколы заседаний правления), обеспечив ее публикацию на сайте ТСЖ в отдельном разделе.

Подготовить к ОСС годовой отчет о деятельности правления в соответствии с п. 8.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ (наряду с Отчетом о результатах ФХД, предусмотренном п. 8.1 той же статьи), в том числе отразив в нем результаты работы по жалобам (заявлениям) собственников.

Принять все возможные меры по восстановлению общедомового имущества (фасадов дома 34 и придомовой общей территории), не допуская в дальнейшем третьих лиц к общему имуществу МКД без принятия соответствующего решения ОСС в установленном законом порядке.

### **2.3. Заключение и исполнение договоров и иных обязательств в сравнении со сметой**

#### 1. В части вознаграждения председателю ТСЖ, трудовых договоров, заключенных с управленческим и обслуживающим персоналом ТСЖ, расходов на оплату труда и сопутствующие отчисления во внебюджетные фонды

Согласно утвержденной п. 9 Протокола ОСС от 30.06.2021 № 1 Сметы расходов (финансового плана) расходы на оплату труда и отчисления во внебюджетные фонды составили по позициям:

- председатель ТСЖ 359 352 руб.

- АУП (управляющий, юрист, абонентский отдел) 1 249 920 руб.

- консьержи (по решению собственников) 3 463 059,60 руб.

- технический (обслуживающий) персонал 2 268 084 руб.

Итого утвержденный ОСС ФОТ с начислениями 7 340 415, 60 руб.

При этом в Смете расходов предусмотрено вознаграждение председателю ТСЖ с начислениями 30,2 %, тогда как отношения между ТСЖ и председателем относятся к гражданско-правовым, возникающим в результате избрания на должность, а не трудовым (Определение Верховного

Суда РФ от 01.03.2016 № 309-КГ16-523, от 24.05.2019 № 84-КА19-1). При начислении вознаграждений в рамках гражданско-правовых отношений начисления во внебюджетные фонды по 2022 год включительно производятся по тарифу 27,1% (без отчислений в ФСС РФ), однако с учетом планируемых поправок в НК РФ - объединения внебюджетных фондов в единый социальный фонд с единым тарифом с 2023 года - считаем возможным планирование с учетом начислений в 30,2% на вознаграждение председателю ТСЖ в Смете расходов сохранить.

<i>Статья расходов</i>	<i>Утверждено по Смете в год</i>	<i>Фактические расходы (начислено)</i>	<i>Кассовые расходы (оплачено)</i>	<i>Результат (в сравнении со сметой)</i>
Расходы на оплату труда (общий ФОТ) с начислениями 30,2% по всем категориям персонала	7 340 415,60	7 835 570,49	8 010 865	Превышение сметы на: 495 154,89 (факт) 670 449,40 (касса)

Примечание: Фактические расходы (начислено) определены с учетом того, что в строке Зарплата Отчета о результатах ФХД за 2021 должна быть отражена сумма согласно данным счета 21 «Свод ведомостей по зарплате» - 6020051,14 руб. (разница с отраженной суммой в Отчете о ФХД и оборотно-сальдовой ведомости 6018731,14 составляет 1320 руб.), при этом НДФЛ в сумме 765378 руб. уже включен в начисленную зарплату и не подлежит сложению с предыдущим показателем Отчета о результатах ФХД 2021.

Месячные расходы на оплату труда (согласно Анализу счета 21) системно превышали установленный месячный ФОТ согласно Смете расходов, утв. ОСС протокол от 30.06.2021 № 1:

<i>Месяц</i>	<i>Категория персонала</i>	<i>По Смете расходов (без начислений в фонды)</i>	<i>Фактические расходы (без начислений в фонды)</i>
Январь 2021	АУП	103000 руб.	140144,60 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	375355,66 руб.
Февраль 2021	АУП	103000 руб.	117600 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	384512,68 руб.
Март 2021	АУП	103000 руб.	117600 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	362372 руб.
Апрель 2021	АУП	103000 руб.	113000 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	363410,24 руб.
Май 2021	АУП	103000 руб.	141132,72 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	407872,38 руб.
Июнь 2021	АУП	103000 руб.	95857,14 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	412556,91 руб.
Июль 2021	АУП	103000 руб.	116403,35 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	353018,96 руб.
Август 2021	АУП	103000 руб.	113000 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	357892,42 руб.
Сентябрь 2021	АУП	103000 руб.	113000 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	389106,59 руб.
Октябрь 2021	АУП	103000 руб.	149737,20 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	417821,40 руб.
Ноябрь 2021	АУП	103000 руб.	113000 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	404438,35 руб.
Декабрь 2021	АУП	103000 руб.	113000 руб.
	Прочий персонал	338600 руб.	348218,54 руб.
13-я ЗП на замещение (во время отпуска)	АУП	0 руб.	не предусмотрена
	Прочий персонал	338600 руб.	учтена в 12-ти мес.
ИТОГО за год	АУП	1236000 руб.	1443475,01 руб.
	Прочий персонал	4401800 руб.	4576576,13 руб.

<b>ВСЕГО ФОТ</b>		<b>5637800 руб.</b>	<b>6020051,14 руб.</b>
Начисления	30,2 %	1702615,60 руб.	1815519,35 руб.
<b>ФОТс начислениями</b>		<b>7340415,60 руб.</b>	<b>7835570,49 руб.</b>

Согласно п. 14.4.12 Устава ТСЖ Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом, расходы сверх финансового плана (сметы расходов) должны быть исключены либо иметь под собой существенные основания, представляемые следующему ОСС для утверждения.

В данном случае перерасход по ФОТ возник в результате:

- начисления зарплаты специалисту абонентского отдела в размере 25000 руб. ежемесячно (вместо утвержденной Сметой расходов суммы в 15000 руб.)
- выплаты разовых премий АУП (Февраль и Март 2021);
- оплаты замещения друг друга во время отпуска (совмещения профессий) квалифицированными специалистами из числа АУП, что не предусмотрено Сметой расходов (такие доплаты в виде дополнительно включенного в смету 13-го ФОТ установлены ОСС только для прочего персонала – технического обслуживающего и консьержей, имея ввиду что АУП замещают друга во время отпусков и болезней в рабочем порядке без установления доплат);
- превышения установленной сметой штатной численности технического обслуживающего персонала (мастер, уборщики, консьержи) – 24 чел. вместо 23 чел. по смете расходов в течение Января-Октября, за Ноябрь-Декабрь – 23 чел.;
- начисления компенсаций за неиспользованный отпуск консьержам за несколько (4-5) лет их трудовой деятельности без предоставления в предшествующие годы ежегодного отпуска в нарушение ст. 122 Трудового кодекса РФ (Шмаков А.Ю. в Мае 2021 – 47637,04 руб., Рева С.А. Октябрь 2021 – 48169,80 руб., Азизян А.Л. Ноябрь 2021 51908,91 руб.)

#### **Замечания и рекомендации по п. 2.3 (1):**

Обеспечить строгое соответствие расходов в части фонда оплаты труда с начислениями утвержденной ОСС Смете расходов, не допускать превышения сметных назначений по статье оплата труда за счет назначения повышенных окладов, выплаты разовых премий, замещения друг друга в период отсутствия квалифицированным персоналом, относящимся к АУП, превышения штатной численности прочего персонала, переноса финансовых обязательств по выплате компенсаций за неиспользованный отпуск на будущие годы вследствие несвоевременного представления работникам ежегодных оплачиваемых отпусков в нарушение ст. 122 Трудового кодекса РФ.

Учитывая, что характер работ (услуг) консьержей, привлекаемых по решению собственников к наблюдению за местами общего пользования и осуществлению коммуникаций между собственниками, жильцами и органами управления ТСЖ, носит самостоятельный и формально ограниченный характер, который может быть регламентирован типовыми условиями гражданско-правового договора (ГПД), с учетом того факта, что часть консьержей обслуживают ТСЖ 4-5 лет без востребованности ежегодных отпусков, а выплата компенсаций за неиспользованный отпуск за 4-5 лет одновременно при их увольнении приводит к искажению финансовых результатов отчетного года - рекомендуется рассмотреть вопрос привлечения исполнителей (физических лиц) к оказанию данных услуг ТСЖ на основе гражданско-правовых, а не трудовых договоров, что позволит планировать расходы функционирования службы консьержей без учета будущих отпускных обязательств и обеспечить достоверное формирование финансовых результатов каждого финансового года. Образовавшаяся экономия от ликвидации отпускных обязательств может быть направлена на увеличение размера вознаграждения консьержей за объем оказываемых услуг в течение смены, что снизит возможную социальную напряженность на этапе отказа от трудовых договоров с консьержами и перехода к заказу услуг на основе ГПД.

Поскольку статья расходов «Служба консьержей (по решению собственников)» планирует сверх платы за содержание помещения, структура которой определена пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса РФ и включающей плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества – предлагается вопрос установления



тарифа «Служба консьержей» (по решению собственников)» включить в повестку дня ОСС отдельным пунктом, обеспечив возможность голосования по данному пункту отдельно от основной Сметы расходов в части установления предусмотренной Жилищным кодексом РФ платы за содержание помещения.

С учетом планируемых поправок в НК РФ - объединения внебюджетных фондов в единый социальный фонд с единым тарифом с 2023 года - считаем возможным планирование с учетом начислений в 30,2% на вознаграждение консьержам в Смете расходов сохранить.

**2. В части гражданско-правовых договоров, заключаемых с поставщиками, подрядчиками, исполнителями**

Сумма фактических и кассовых расходов по прочим статьям расходов находится в пределах сметных назначений, в том числе:

<i>Статья расходов</i>	<i>Утверждено по Смете в год</i>	<i>Фактические расходы (начислено)</i>	<i>Кассовые расходы (оплачено)</i>	<i>Результат (в сравнении со сметой)</i>
Обслуживание и содержание, включая обеспечение мероприятий безопасности	3092400 + 57500 = 3149900	2698884	2633292	Без превышения
Административные расходы	853200	681817	722717	Без превышения
Приобретение материалов и инвентаря	600000	548831	548831	Без превышения
Текущий ремонт	960000	752780	752780	Без превышения

Примечание: Фактические расходы (начислено) по статьям «Административные расходы» просчитаны путем сложения показателей, по статьям «Материалы» и «Текущий ремонт» указана в сумме, равной кассовым расходам - по причине отсутствия в Отчете иных данных.

**Замечания и рекомендации по п. 2.3 (2):**

Не допускать перераспределения целевых взносов, собираемых по защищенным статьям расходов, направленным на поддержание в надлежащем состоянии общего имущества МКД (текущий ремонт и пр.) на оплату труда АУП ТСЖ.

Вести реестр всех переходящих и заключаемых вновь ТСЖ договоров, представляя (обновляя) информацию о данном реестре на сайте ТСЖ (в отдельном разделе);

По вновь заключаемым договорам, а также в случае существенного (более 10%) повышения цен действующими поставщиками (пересмотра цен), проводить заключение договоров на конкурсной основе с рассмотрением не менее 3-х коммерческих предложений и выбором наилучших условий.

**2.4. Ведение бухгалтерского учета и формирование финансовой отчетности**

Согласно данным государственного ресурса ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/> - бухгалтерская отчетность ТСЖ Содружество составляется и публикуется в установленные сроки на данном ресурсе.

По данным ГИРБО (БФО) за 2021 год в Бухгалтерском балансе отражены:

- размер дебиторской задолженности, включая задолженность собственников перед ТСЖ снизился до 3 394 тыс. руб. на 31.12.2021 (по сравнению с 6 296 тыс. руб. на 31.12.200, 5 479 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019).

- размер кредиторской задолженности перед поставщиками, подрядчиками и пр. (будущих отложенных платежей по выполненным для ТСЖ работам) снизился до 2366 тыс. руб. на 31.12.2021 (по сравнению с 6296 тыс. руб. на 31.12.2020, 5479 тыс. руб. на 31.12.2019);

- на 31.12.2021 года на р/с ТСЖ имелась сумма денежных средств 340003,20 руб., необходимая для исполнения первоочередных обязательств нового года.

Вместе с тем, в Бухгалтерском балансе на 31.12.2021, опубликованном в ГИРБО (БФО) впервые отражен показатель «Резервный и иные целевые фонды» в сумме 1374 тыс. руб. (в оборотно-сальдовой ведомости сальдо по счетам 96 и 84 суммарно 1376 тыс. руб. с отражением остатков на начало года, отсутствующих в графе сравнимых показателей баланса в БФО, и расходов) – основания возникновения и движения целевых фондов не раскрыты.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2021 в БФО отражена дебиторская задолженность в сумме 3394 тыс. руб., а в оборотно-сальдовой ведомости дебиторская задолженность на 31.12.2021 (дебетовое сальдо по счетам 60.02, 68.10, 71.01, 76.02, 76.06) – всего 5118 тыс. руб., что не соответствует данным БФО.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2021 в БФО отражена кредиторская задолженность в сумме 2366 руб., а в оборотно-сальдовой ведомости кредиторская задолженность на 31.12.2021 (кредитовое сальдо по счетам 60.01, 68.01, 68.12, 69, 70, 76.09, 76.10, 76.41) в сумме 4089 тыс. руб., что не соответствует данным БФО.

В итоге данные о дебиторской и кредиторской задолженности в БФО занижены по сравнению с данными бухгалтерского учета на 1723 тыс. руб., с соответствующим занижением итога баланса на ту же сумму.

В части Отчета о целевом использовании средств за 2021 год, опубликованного в государственном информационном ресурсе БФО расходятся с представленным к ОСС Отчетом о финансовой деятельности ТСЖ Содружество за 2021 год, а именно:

<i>Статья расходов</i>	<i>Данные БФО (Отчета о целевом использовании средств) за 2021</i>	<i>Данные Отчета о финансовой деятельности за 2021 к утверждению ОСС</i>
Расходы на оплату труда (включая начисления)	7 981 тыс. руб. (факт)	7 836 тыс. руб. (факт) 8 011 тыс. руб. (касса)
Выплаты, не связанные с оплатой труда + Прочие расходы	9 447 тыс. руб. (факт) + 461 тыс. руб. (факт)	9 629 тыс. руб. (факт) 9 929 (касса) представлены в другой группировке
ВСЕГО расходы	17 889 тыс. руб. (факт)	17 465 (факт) 17 940 тыс. руб. (касса)
Остаток целевых средств на конец отчетного периода в Отчете о целевом использовании БФО	241 тыс. руб.	114 тыс. руб.
Остаток целевых средств в бухгалтерском балансе БФО	1374 тыс. руб.	114 тыс. руб.

#### **Замечания и рекомендации по п. 2.4:**

Необходимо привести в соответствие данные бухгалтерской отчетности, представляемой в ГИРБО (БФО), данным бухгалтерского учета, в том числе – путем представления уточненной бухгалтерской отчетности.

Отчет о финансовой деятельности ТСЖ за соответствующий год представлять ОСС в показателях, идентичных Отчету о целевом расходовании средств в БФО, заполняемому методом начисления (в части фактических начисленных расходов), дополнительно приводя данные о кассовых расходах.

Показатель Остаток целевых средств в Отчете о финансовой деятельности ТСЖ, представляемый ОСС, сверять на идентичность аналогичному показателю (остаток целевых средств) в Отчете о целевом использовании средств и Бухгалтерском балансе.

В ином случае – должностные лица ТСЖ находятся в зоне риска привлечения к ответственности по ст. 15.11 КоАП РФ.

## **2.5. Итоговые выводы Ревизионной комиссии**

В ходе проведения ревизии ревизионной комиссией были сделаны следующие выводы, вынесены замечания, предложения и рекомендации:

- 1.** Принять незамедлительные меры к представлению предусмотренной законом информации о финансово-хозяйственной деятельности в ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/> (перечень инструкций размещен в системе ГИС ЖКХ в разделе «Регламенты и Инструкции»). А также – к обновлению информации на сайте ТСЖ <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/>, ссылка на который содержится в системе ГИС ЖКХ в разделе «Общая информация» (необходимо разместить информацию о ОСС и финансовую отчетность за все прошедшие годы, начиная с 2016).
- 2.** В части оперативного взаимодействия с собственниками ТСЖ с учетом геополитической обстановки (признания компании Meta, поддерживающей мессенджер WhatsApp, судом экстремистской организацией) рекомендуется вместо группы в WhatsApp – создать и поддерживать в дальнейшем группу оперативной связи органов управления ТСЖ с собственниками в мессенджере Telegram.
- 3.** Включить в повестку дня следующего ОСС вопрос о внесении изменений (дополнений) в п. 13.1 Устава - в части приведения в соответствие сроков созыва годового общего собрания статье 45 Жилищного кодекса РФ (в течение второго квартала следующего года);
- 4.** Включить в повестку дня следующего ОСС вопрос о внесении изменений (дополнений) в п. 13.2 Устава – в части приведения в соответствие современным средствам коммуникаций порядка уведомления собственников о собраниях в п. 13.2 Устава, взяв за основу нормы права, регулирующие сходные правоотношения, предусматривающие уведомление собственников – п.п. 32 е(3), 119 а «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (включения дополнительных способов уведомления собственников о предстоящем ОСС - «...или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения, в том числе путем передачи предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через Личный кабинет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице ТСЖ в сети Интернет, передачи голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи»).
- 5.** Включать в повестку дня ОСС вопрос об избрании председателя из числа избираемых членов Правления ТСЖ отдельным пунктом согласно п. 15.1 Устава ТСЖ.
- 6.** Вести предусмотренную п.п. 5, 6 ст. 147 Жилищного кодекса РФ и Уставом ТСЖ документацию о работе правления (график заседаний, протоколы заседаний правления), обеспечив ее публикацию на сайте ТСЖ в отдельном разделе.
- 7.** Подготовить к ОСС годовой отчет о деятельности правления в соответствии с п. 8.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ (наряду с Отчетом о результатах ФХД, предусмотренном п. 8.1 той же статьи), в том числе отразив в нем результаты работы по жалобам (заявлениям) собственников.
- 8.** Принять все возможные меры по восстановлению общедомового имущества (фасадов дома 34 и придомовой территории), не допуская в дальнейшем третьих лиц к общему имуществу МКД без принятия соответствующего решения ОСС в установленном законом порядке.
- 9.** Обеспечить строгое соответствие расходов в части фонда оплаты труда с начислениями утвержденной ОСС Смете расходов, не допускать превышения сметных назначений по статье оплата труда за счет назначения повышенных окладов, выплаты разовых премий, замещения друг друга в период отсутствия квалифицированным персоналом, относящимся к АУП, превышения штатной численности прочего персонала, переноса финансовых обязательств по выплате компенсаций за неиспользованный отпуск на будущие годы вследствие несвоевременного представления работникам ежегодных оплачиваемых отпусков в нарушение ст. 122 Трудового кодекса РФ.

**10.** Учитывая, что характер работ (услуг) консьержей, привлекаемых по решению собственников к наблюдению за местами общего пользования и осуществлению коммуникаций между собственниками, жильцами и органами управления ТСЖ, носит самостоятельный и формально ограниченный характер, который может быть регламентирован типовыми условиями гражданско-правового договора (ГПД), с учетом того факта, что часть консьержей обслуживают ТСЖ 4-5 лет без востребованности ежегодных отпусков, а выплата компенсаций за неиспользованный отпуск за 4-5 лет одновременно при их увольнении приводит к искажению финансовых результатов отчетного года - рекомендуется рассмотреть вопрос привлечения исполнителей (физических лиц) к оказанию данных услуг ТСЖ на основе гражданско-правовых, а не трудовых договоров, что позволит планировать расходы функционирования службы консьержей без учета будущих отпускных обязательств и обеспечить достоверное формирование финансовых результатов каждого финансового года. Образовавшаяся экономия от ликвидации отпускных обязательств может быть направлена на увеличение размера вознаграждения консьержей за объем оказываемых услуг в течение смены, что снизит возможную социальную напряженность на этапе отказа от трудовых договоров с консьержами и перехода к заказу услуг на основе ГПД.

**11.** Поскольку статья расходов «Служба консьержей (по решению собственников)» планируется сверх платы за содержание помещения, структура которой определена пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса РФ, включающей плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества – предлагается вопрос установления тарифа «Служба консьержей» (по решению собственников) включать в повестку дня ОСС отдельным пунктом, обеспечив возможность голосования по данному пункту отдельно от основной Сметы расходов в части установления предусмотренной Жилищным кодексом РФ платы за содержание помещения.

**12.** Не допускать перераспределения целевых взносов, собираемых по защищенным статьям расходов, направленным на поддержание в надлежащем состоянии общего имущества МКД (текущий ремонт и пр.) на оплату труда АУП ТСЖ.

**13.** Вести реестр всех переходящих и заключаемых вновь ТСЖ договоров, представляя (обновляя) информацию о данном реестре на сайте ТСЖ (в отдельном разделе);

**14.** По вновь заключаемым договорам, а также в случае существенного (более 10%) повышения цен действующими поставщиками (пересмотра цен) проводить заключение (продление) договоров на конкурсной основе с рассмотрением не менее 3-х коммерческих предложений и выбором наилучших для ТСЖ условий.

**15.** Привести в соответствие данные бухгалтерской отчетности, представляемой в ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/>, данным бухгалтерского учета, в том числе – путем представления уточненной бухгалтерской отчетности.

**16.** Отчет о финансовой деятельности ТСЖ за соответствующий год представлять ОСС в показателях, идентичных Отчету о целевом расходовании средств в БФО, заполняемому методом начисления (в части фактических начисленных расходов), дополнительно приводя данные о кассовых расходах.

**17.** Показатель Остаток целевых средств в Отчете о финансовой деятельности ТСЖ, перед представлением ОСС, сверять на идентичность аналогичному показателю (остаток целевых средств) в Отчете о целевом использовании средств и Бухгалтерском балансе в БФО.

**18.** Включить данное заключение (отчет) ревизионной комиссии в состав документации к ОСС, опубликовав его на сайте ТСЖ и разместив на информационных стендах в холлах всех входных групп для информирования собственников.

Председатель ревизионной комиссии

Члены ревизионной комиссии

Балдина С.В.

Зими́на С.И.

Кузнецова И.А.