

Акт
Ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Садовая-200»
за 2017г. финансовый год

г. Самара

« 07 » марта 2018 г.

Ревизионной комиссией ТСЖ «Садовая-200» в составе председателя ревизионной комиссии Прониной Н.Н. и членов комиссии: Алтухова Н.А., Кашаева О.А. проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Садовая-200», расположенного по адресу: 443001, г. Самара, ул. Садовая, д. 200 за 2017г. финансовый год.

Ответственными за ведение финансово-хозяйственной деятельности, за ведение бухгалтерского учета, учета регистрации граждан по месту жительства являются: председатель правления ТСЖ «Садовая-200» Демин С.Ю., главный бухгалтер Налитова А.В.- с 29 апреля 2015г. по настоящее время.

Проверка начата 05.03.2018г., окончена 07.03.2018г.

Общие положения

Руководствуясь действующим законодательством, Жилищным кодексом, нормативно-правовыми актами законодательных и исполнительных органов Российской Федерации и органов местного самоуправления, проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период 2017г. по следующим направлениям:

- соответствие осуществляемой деятельности организации учредительным документам;
- проверка порядка заключения, изменения, расторжения и учета договоров на соответствие заключенных договоров действующему законодательству;
- обоснованность расчетов сметы расходов на 2017 год;
- исполнение сметы доходов и расходов за 2017 г.;
- использование средств по целевому назначению;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- полнота и своевременность расчетов с бюджетом;
- полнота и своевременность расчетов с поставщиками коммунальных услуг;
- операции с основными средствами;
- расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью;
- рекомендации по улучшению состояния финансовой деятельности ТСЖ.

Проверка показала:

Соответствие осуществляемой деятельности организации

учредительным документам: ТСЖ «Садовая-200» осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом от 2005г., утвержденным общим собранием членов ТСЖ протокол № 1 от 19.12 2005 г., зарегистрированным Постановлением Администрации Ленинского района г. Самары от 26.12.2005г

Организационно-правовая форма: Товарищество собственников жилья.

Форма налогообложения: Упрощенная система налогообложения, объект налогообложения - Доходы, уменьшенные на величину расходов.

Вывод: ТСЖ действует в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом, утвержденным Федеральным законом № 188-ФЗ от 24.12.2004 г. и другими нормативными актами действующего законодательства на период проверки.

Порядок заключения, изменения, расторжения и учета договоров на соответствие заключенных договоров действующему законодательству:

Протоколы заседаний членов правления ТСЖ ведутся в тетради за 2007-2017г. Имеются 5 протоколов заседаний за 2017г., под протоколами подпись каждого члена правления, присутствующего на заседании.

Протоколы общих собраний членов ТСЖ «Садовая-200» ведутся с 2005 г. Бюллетени голосования имеются, прошнурованы и пронумерованы.

С целью регистрации входящих и исходящих документов заведены реестры регистрации входящей и исходящей корреспонденции (регистрация ведется по двум реестрам входящей, исходящей документации). Имеется Тетрадь заявлений и заявок от жильцов. На все заявления жильцов даны ответы и проведены необходимые мероприятия.

Договоры с Поставщиками и Подрядчиками ведутся в соответствии с правилами делопроизводства, заключены на основании решений правления ТСЖ.

На всех сотрудников оформлены трудовые договоры, договоры о материальной ответственности, личные карточки в соответствии с требованиями Трудового кодекса.

Проверка обоснованности расчетов сметы расходов за 2017 г.

Расчеты произведены верно, на основании действующих в настоящее время договоров с поставщиками и подрядчиками. Использование сметы за 2017г. см. Приложение 1. Перерасход по смете составила **18 755руб.** Перерасход закрыт за счет прибыли за рекламу на фасаде здания.

Проверка использования средств по целевому назначению за 2017г.

Проверка соблюдения финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

В целях обеспечения сохранности денежных средств и материально-производственных запасов с сотрудниками ТСЖ заключены договоры о материальной ответственности.

Переходящий остаток по текущему ремонту за 2016г в сумме-10869,62 руб.

По текущему ремонту за 2017г начислено:**469 827,90руб.**

– израсходовано за 2017г. всего:**242091,95руб.,**

в т.ч:

- ООО «Арион» на сумму 79612,83 руб., за ремонт фасада, швы.
- ООО «Дизайн строительства» за материалы для ремонта фасада на сумму 26950руб.
- ООО «ЭкоСила» за ремонт 3 и 4 подъездов на сумму 55900руб.
- ИП Барсова грузоперевозки лифтов на сумму-5200 руб.
- Транспортные услуги по доставке комплектующих лифтов -20723,69 руб.
- ремонт узлов лифтовых шахт 3 и 4 подъездов в сумме 27631,58 руб.
- материалы ООО «Леруа Мерлен» на сумму 26073,85 руб.

Остаток текущего ремонта за 2017гг. составил в сумме 238 525,47руб..

ОТЧЕТ по капитальному ремонту за 2017г.

Были заменены 2 лифта в 3 и 4 подъездах. Монаж и демонтаж лифтов производил ООО «ЛифтТранс» на сумму **714 000 руб.**, Закупка лифтов 2 штуки, ООО «ЛифтТорг» в сумме **1 837 000 ,40руб.** Всего израсходовано по спец.счету в 2017г – **2 551 000,40 руб.** Остаток на 31.12.2017г на спец.счете- **330 441,00 руб.** Задолженность за жильцами на 31.12.2017г – **331 859,62 руб.**, за месяц начисляется – **81 779,00 руб.**

Проверка обоснованности операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.

При проверке соблюдения кассовой дисциплины, превышения лимита кассы не обнаружено. По состоянию на **01.01.2018 г.** остаток денежных средств в кассе составил **3 379,71руб.**, что не превышает установленного лимита на 2017 год в ТСЖ «Садовая-200» в размере **65 000,00 руб.**

По состоянию на 01.01.2018г. Остаток денежных средств на расчетном счете составлял: **ОАО «Волго-Камский Банк» - 776 131,84 руб., Самарский филиал ПАО «СБЕРБАНК» (расчетный) — 554 755,47 руб. Самарский филиал ПАО «СБЕРБАНК» (спец.счет кап.ремонт)—330 441руб. Итого: 1 661 328,31 руб.**

Движение на расчетном счете производилось в соответствии с Уставной деятельностью. Поступления производились:

- за содержание жилья и коммунальных услуг;
- за компенсацию затрат на содержание и обслуживание мест общего пользования.
- за капитальный ремонт

Ведение ежемесячных “Отчетов о движении денежных средств” позволяет производить контроль за операциями с денежными средствами.

Проверка порядка расчетов с дебиторами и кредиторами.

По состоянию на 01.01.2018 г. за 2017 год ТСЖ имеет текущие задолженности перед поставщиками работ и услуг, коммунальных услуг ЗАО «ПТС» в сумме 70 160,72 руб за декабрь 2016г, ОАО «Самараэнергосбыт» в сумме 201 945,67 за

декабрь 2017г, ООО «СВГК» в сумме 3953,29 руб., ООО «Ассет-Самара» в сумме 4635,00 руб., ООО «ЖКХ» в сумме 1656,25 руб. погашены в январе 2018г.

Задолженность собственников жилья по коммунальным платежам и капитальному ремонту перед ТСЖ «Садовая-200» нарастающим итогом с учетом прошлых лет на 01.01.2018 г. составляет: **2 225 555,78руб.:**

- в т.ч за коммунальные услуги-**1 893 696,16руб.**,

- в т.ч. за капитальный ремонт – **331 859,62руб.**

в том числе на момент проверки на 31.12.2017г задолженности злостных неплательщиков по коммунальным платежам и капитальному ремонту составили:

- офис № 11 Влезков И.В. – **534 757,96руб.**

-кв.71 Васильева Е.К.- **65 993,21 руб.**

-кв.78 Келейнов Г.М. – **60 148,07 руб.**

-кв.1 Рольф О.Н. – **49 485,55 руб.**

- кв. № 87 Скворцова В.О. – **47 788,97руб.**

-ООО «Контакт-Агро» - **43 403,79 руб.**

Итого должники:794 849,85 руб.

Задолженность собственников жилых и нежилых помещений по членским взносам перед ТСЖ на 01.01.2018 г. составляет:

- **офис № 11 Влезков И.В. - 46 350,00 руб.**

Задолженность собственников жилых и нежилых помещений по целевым

взносам на строительство перед ТСЖ на 01.01.2018 г. составляет:

- **офис № 11 Влезков И.В. - 82 525,00 руб.**

Погашена задолженность бывшим собственником квартиры №87 Рыскиным А. в сумме 744 612,04 рублей сданы в банк на расчетный счет, в т.ч.:

-целевые взносы- 374 195,00 рублей.

-членские взносы- 26 808,00 рублей.

-коммунальные платежи – 343 609,14 рублей.

За капитальный ремонт в сумме 19 845,90 руб. внесены на спец.счет.

ИТОГО на 31.12.2017г. задолженность составила: 2 357 430,78руб., из них

- коммунальные платежи - **1 893 696,16руб.**

- капитальный ремонт- **331 859,62руб.**

- целевые взносы - **85 525,00руб.**

- членские взносы на завершение строительства - **46 350,00 руб.**

Работа по взысканию задолженностей ведется. Несмотря на положительные результаты по своевременной оплате большинства жителей дома, злостные неплательщики продолжают накапливать долги.

Проверка полноты и своевременности расчетов с бюджетом.

ТСЖ применяет упрощенную форму налогообложения: УСН- объект налогообложения -Доходы, уменьшенные на величину расходов.

В 2017г были оказаны услуги:

-по размещению рекламы на доме в сумме **20 000руб.**,

– и содержанию кладовых помещений в сумме **24 883,80руб.**
Всего на общую сумму **44883,80руб.** Оплачено 56976,00 руб.
Налог на УСН в размере 15% составил сумме **8 546 руб.** Начисление налога отражено в бухгалтерском учете.

Чистая прибыль, полученная за 2017г. составила 48430,00рублей.

При проверке налога на доходы физических лиц (НДФЛ) замечаний нет. На основании поданных заявлений работниками ТСЖ, начисление заработной платы производится в соответствии с требованиями ЖК РФ и НК РФ.
При проверке исчисления и уплаты страховых взносов на обязательное пенсионное страхование работников нарушений не выявлено.

Проверка операций по основным средствам и сохранность материальных ценностей.

Объекты основных средств, не относящиеся к жилищному фонду и приобретенные за счет средств, находящихся в собственности ТСЖ, представляют собой прочие основные средства.

Стоимость имущества некоммерческой организации, приобретенное за счет целевых поступлений и используемое для осуществления некоммерческой деятельности, списывается при передаче его в производство.

Материалы, канцтовары, инвентарь приобретаются как за наличный расчет, так и безналичный расчет. Списание производится на основании актов, с указанием причин списания и целей приобретения.

Материалы, инвентарь со сроком использования более 12 месяцев закрепляются за материально-ответственными лицами, оформляются договора об индивидуальной материальной ответственности, заводятся карточки складского учета. Нецелевого использования материалов не выявлено.

Проверка расчетов по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.

Начисление заработной платы производится в соответствии с положением об оплате труда, утвержденным общим собранием собственников жилья и согласованное с членами правления, а также с трудовыми договорами, заключенными ТСЖ с работниками, на основании приказов, табелей учета рабочего времени. Выплата заработной платы производится 2 раза за месяц (аванс и заработная плата) отработанного месяца.

Прочие расчеты физических лиц с ТСЖ, целевые и членские взносы, коммунальные платежи, платежи за капитальный ремонт от собственников жилья и офисов производятся нерегулярно с задолженностями. В целях более эффективной работы по взысканию этих задолженностей, членам правления рекомендуется проводить беседы с должниками, например, на предмет заключения соглашений о рассрочке платежа. А также продолжить работу по взысканию долгов через суд и судебных приставов.

Работа с должниками проводится регулярно. Проводиться ежемесячный обзвон по телефону. По должнику кв.№1 Рольф О.Н. состоялся судебный приказ о взыскании задолженности в сумме 77 355руб. 98 копеек, материалы направлены судебным приставам.

Предъявлены претензии за неуплату коммунальных услуг должникам квартир: №№ 31,78,94,37,71,61,24,33,10,77, владельцам офисов №№2,3,8,15. Погашена

задолженность по квартирам № 31,33,37.

На должников квартир №71 и 87 материалы направлены в суд, так же направлены материалы в суд по установлению границ земельного участка по нашему дому.

Рекомендации по ведению учета финансово-хозяйственной деятельности следующие.

Жильцам рекомендуется исполнять свои обязанности в соответствии с требованиями законодательства ст. 153 ЖК РФ и оплачивать расходы на содержание жилья и общего имущества дома ежемесячно.

Председатель ревизионной комиссии _____  Пронина Н.Н.

Члены комиссии:  Алтухова Н.А.

 Кашаева О.А.