

Акт
Ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Садовая-200»
за 2018г. финансовый год

г. Самара

«14» марта 2019 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 2018г. 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 05 марта 2019г.

Проверка начата 06.03.2019г., окончена 14.03.2019г.

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 2018г. по следующим направлениям:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов;
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов (движение денежных средств на расчётном счёте ТСЖ, согласно сметы доходов и расходов за год с выверкой остатков);
- 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 (правомерность списания денежных средств ТСЖ, подтверждение этих списаний первичными документами);
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ;
- обоснованность начислений коммунальных платежей путем сопоставления (проверка) выставленных счетов от крупных ресурсопоставляющих организаций (ОАО "ПТС", ОАО "СКС", ООО "СВГК", ЗАО «Самараэнергосбыт») с суммами, предъявленными собственникам;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

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 2007-2018г. Имеются 4 протоколов заседаний за 2018г, 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

Расчеты произведены верно, на основании действующих в настоящее время договоров с поставщиками и подрядчиками. Использование сметы за 2018г. см. Приложение 1. Перерасход по смете составила **229 851 руб.** (в том числе по статьям - вывоз снега **73,0 т.р**, оплата труда **63,7 т.р**, юр.услуги **101,3 экономия других статей 36,6 т.р.**). Перерасход закрыт за счет нецелевых поступлений (использования фасада здания, предоставление доступа провайдеру, оплата за кладовые помещения) **255283 руб.** Остаток нецелевых поступлений составил **25432 руб.**

Проверка начислений собственникам жилых помещений

ВИД УСЛУГИ	Отклонение		Оплачено по квитанциям	Выставлены по с/фактурам
1. Расходы по управлению (смета)	-8908,80		2 497595,20	2506504
2. Капитальный ремонт	0,00		1 000 912,89	1000912,89
3. Отопление		949,97	2722234,99	2721285,02
4. Водоотведение, водоснабжение ХВС на ГВС		994,16	571126,54	570132,38
5. Видеоконтроль	-6732,53		758780	765512,53
6. Техобслуживание лифта		152,95	188 976,55	188823,60
7. Техобслуживание ворот	-1461,10		36 038,9	37500
8. Электроэнергия	-4635,77		1940064,54	1944700,31
9. ТО ВДГО (газ.оборуд-е)		984,28	44 470,47	43486,19
10. Вывоз ТБО	-571,58		19 678,42	20250,00
11. Домофон	-980		56 620	57600
ИТОГО	-23289,78	3081,36	9743839,6	9856706,92
		-20208,42		

Проверка использования средств по целевому назначению

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

Переходящий остаток по текущему ремонту за 2017г в сумме **-238625,00 руб.**

По текущему ремонту за 2018г начислено: **469 724,40 руб.**

Итого **708349,40 руб.**

Израсходовано за 2018г. всего: **723 315,32 руб.,**

в тч.:

- ООО «Экосила» на сумму 262580,00 руб., за ремонт и кладку плитки сапожка в подъездах.
- ООО «Экосила» на сумму 243 325,00 руб., за ремонт плитки в подъездах.
- ООО «Экопромсервис» на сумму 122592,56 руб. За ремонт крыши.
- ООО «Техносервис» на сумму 47 800руб., за видеорекамеры, блок питания, пульт управления - ремонт после грозы.
- ООО ТД «Электротехмонтаж» на сумму 16733,93руб., за материалы.
- материалы (по авансовым отчетам) на сумму 14900руб., краны для теплоузла
- ООО «Лифттранс» 15 383,83 руб. аварийное освещение

Перерасход средств текущего ремонта за 2018г. составил в сумме 14 965,92 руб. За счет экономии по смете (25432 руб.) остаток средств в размере 10 466,08 переходит на 2019 год.

ОТЧЕТ по капитальному ремонту

Остаток на 31.12.2017г на спец.счете - **683 320,19** руб.

Поступило на спец.счет - 1 000 912,89 руб.

Расхода по спец.счету за 2018г не было.

Остаток на 31.12.2018г - 1 684 233,28 руб.

Задолженность за жильцами на 31.12.2018г составляет **221134,02 руб.** (в том числе декабрь **85039,75** со сроком оплаты январь 2019г) за месяц начисляется – **85039,75** руб.

Проверка обоснованности операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций

При проверке соблюдения кассовой дисциплины, превышения лимита кассы не обнаружено. По состоянию на **01.01.2019г.** остаток денежных средств в кассе составил **7 903,87 руб.**, что не превышает установленного лимита на 2018 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) - 557 786,97 руб.

Самарский филиал ПАО «СБЕРБАНК» (спец.счет - кап.ремонт) - 1 461 394,91 руб.

Итого: 2 795 313,72 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.

ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Остаток денежных средств на 01.01.2018г 1661328,31 руб.

ОАО «ВолгоКамский банк» 776131,84 руб.

Поволжский банк ПАО «Сбербанк» 554755,47 руб.

Поволжский банк ПАО «Сбербанк» КАПРЕМОНТ 330441,00 руб.

ПОСТУПИЛО на р/счет 10 935 707,63 руб. в том числе

Расчетный счет 9804753,72 руб.

Капитальный ремонт 1130953,91 руб.

ИЗРАСХОДОВАНО всего 9 801 722,22 руб., В том числе:

Поставщики коммунальных услуг:

ЗАО «ПТС» (теплоэнергия и хим.очищенная вода) 2 447 144,39 руб.

ЗАО «СКС» (питьевая вода и водоотведение) 570 132,38 руб.

ООО «СВГК» (обслуживание газового оборудования) 47 439,48 руб.

ЗАО «Самарагорэнергосбыт» (эл.энергия +МОП и лифтов) 2 048 514,17 руб.

Поставщики жилищных услуг:

Лифт транс(обслуживание Экспертлифт(освид-е) 213 207,43 руб.
ООО «ЖКХ» ,ООО «Экосила» (вывоз КГО, снега, дератизация) 254 916,55

руб.

СППР «РУБИН (проверка вентканалов) 20 800,00 руб.

АВГ (обсл ворот) 30 000,00 руб.

Ассет Самара (домофон) 62 235,00 руб.

Текущий ремонт:

ООО «Экосила» (ремонт плитки 243 325 руб., ремонт сапожка 262 580) 505 905руб.

ЭкоПромСервис (ремонт крыши) 122 592,56 руб.

Электротехмонтаж (провода) 16 733,93 руб.

Дельта-Т (насос) 30 086,15 руб.

ООО»Элакс» (измерение эл.установок) 50 000,00 руб.

Техносервис (материалы) 47 800,00 руб.

Прочие расходы:

Перечисление ЗП - 2 082 497,83 руб.

Налог на доходы физ.лиц (УСНО) 379 655,00 руб.

Взносы в ПФР и ФСС 483 522,54 руб.

Услуги банков 54 770,32 руб.

Волгогазтелеком (телефон) 8 496,80 руб.

УВО МВД (охрана) 35 255,00 руб.

ГеоСодействие (тех.план) 50 000,00 руб.

1С Рарус, Вебком, Мир Технологий, Матрица (информ.выч услуги, обновления) 24390 руб.

ИП Шпенглер Е П (урны) 5 700 руб.

Офис Волга (канцтовары) 9 059,63 руб.

ООО Перспектива (обучение) 2 000 руб.

Закупка материалов (Бэлт, Волгоэлектросбыт, ЛеруаМерлен,, ЭнергосбытПлюс, РТС Самара (АГП) Энтузиаст-С, ИП Балыко (таблички) ИП Лепило А Ю (спецодежда) ИП Сафронов (катридж), Кит-С (брелки), ОгрСамара(монитор) 102542,08 руб.

ООО «Экосила» (уборка снега, дератизация) 233 010,30 руб.

ООО «Чистая вода» (диспенсер для воды) 3 500,00 руб.

По авансовым отчетам (мелкий аварийный ремонт, хозрасходы) 77 000,00 руб.

Переброска на счет капремонт (кв1) 15 825,98 руб.

Остаток денежных средств (подтверждается выпиской) на счетах на 31.12.2018г – 2 795 313,72 руб. в т.ч.:

Сбербанк 557 786,97 руб.

Волго-Камский банк » 776131,84 руб.

Капремонт 1 461 394,91 руб.

Смета расходов

Расчетная площадь: 13051,2 м.кв Статьи расходов	на кв.м Собщ. пл.	13 051,20		ав.отчет	р/счет	ИТОГО	Расхождения
		в месяц	в год				
Материалы, инвентарь, хоз.принадлежности	0,52	6833,33	82000	33259,50	44839,84	78099	+3901
Страхование, освидетельствование лифтов	0,13	1666,67	20000		9000	9000	+11000
Услуги банка (р/счет/спец.счет)	0,35	4583,33	55000		54770,32	54770	+230
Программное обеспечение	0,13	1666,67	20000		19490	19490	+510
Содержание и ремонт оргтехники	0,04	500,00	6000	500,00	2600	3100	+2900
Обучение сотрудников и повышение квалификации	0,04	500,00	6000		5000	5000	+1000
Услуги связи	0,10	1333,33	16000	5600,00	8518,54	14119	+1881
Канцелярские расходы	0,09	1166,67	14000	4314,38	9059,63	13374	+626
Фонд оплаты труда с налогами (20,2%), УСН	12,19	159142,00	1909704		1973455,8	1973456	-63752
Аварийная служба (в т.ч. Уборка снега)	0,89	11666,67	140000		213000	213000	-73000
Юридические услуги, зп юр.госпош	0,26	3333,33	40000		141279	141279	-101279
Прочие непредвиденные расходы штр+служ	0,70	9166,67	110000	5000,00	115752,9	120753	-10753
Пожарная безопасность-вент.люки	0,13	1733,33	20800		20800	20800	0
Охрана труда, аттестация рабочих мест, мед.осмотр	0,30	3916,67	47000	12444,46	52270,3	64715	-17715
Электронное ЖКХ	0,13	1666,67	20000		5400	5400	+14600
Итого	16,00р.	208911,33	2506504	61118,34	2675236,66	2736355	-229851

Проверка порядка расчетов с дебиторами и кредиторами

По состоянию на 01.01.2019 г. за 2018год ТСЖ имеет текущие задолженности перед поставщиками работ и услуг, коммунальных услуг 401602,59 руб. (в том числе ЗАО «ПТС» в сумме 341 431,35 руб., ОАО «Самараэнергосбыт» в сумме 98131,81 , ООО «СВГК» в сумме 3 953,29 руб., задолженность является текущей за начисления в декабре 2018 года, погашены в январе 2019г.

Задолженность собственников по коммунальным платежам, капитальному ремонту и прочим поступлениям перед ТСЖ “Садовая-200” на 01.01.2019 г. составляет: **1 525 612,21 руб.:**

- в т.ч. за коммунальные услуги - **1 280 690,99 руб.**, (в том числе текущая задолженность за декабрь 2018 года **843 268,07 руб.** со сроком оплаты январь 2019 года)

- в т.ч. за капитальный ремонт – **221 134,02.** (в том числе текущая задолженность за декабрь 2018 года **85 039,75 руб.**)

- прочие платежи – **23 787,20 руб.**

На 31.12.2018г задолженности неплательщиков по коммунальным платежам и капитальному ремонту составили:

- кв.78 Келейнов Г.М. – **44 319,06 руб.**,
- кв.1 Рольф О.Н. – **47 294,25 руб.**,
- кв. № 87 Скворцова В.О. – **112 362,47руб.**,
- ООО «Контакт-Агро» - **32 574,49 руб.**,
- Антонов офис№1 – **50720,13 руб.**,
- Зябчук СПА- **71868,84 руб.**

Итого должники: 359139,24 рубля

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

Погашена задолженность бывшим собственником офиса №11 Влезковым И.В. за коммунальные услуги в сумме 188 453,38 рублей перечислены на расчетный счет за три года, За капитальный ремонт в сумме 55 016,83руб., перечислены на спец.счет.

Проверка полноты и своевременности расчетов с бюджетом

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

В 2018г были оказаны услуги:

- по размещению рекламы на доме в сумме 72 000 руб.,
- и содержанию кладовых помещений в сумме 24 883,80 руб.,
- размещение специального оборудования-27 148,80 руб.

Всего на общую сумму 124 032,60 руб. Налог на УСН в размере 15% составил сумме 18 605руб.

Начисление налога отражено в бухгалтерском учете.

Комиссией просмотрены отчеты, предоставляемые в ИФНС, ФСС и ПФР. Замечаний по заполнению и сдачи отчетности нет. Отчеты сданы без нарушений сроков сдачи, установленных законодательством. ТСЖ использует пониженные тарифы в соответствии с положениями Федерального закона № 212-ФЗ от 24.07.2009г. «О страховых взносах в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Фонд федерального медицинского страхования».

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. По должникам:

Кв.1 Рольф О.Н. по решению суда погашена задолженность за коммунальные услуги в сумме 40639,52 руб. и капитальный ремонт в сумме 6 654,73 руб.

Кв.87 Скорцова В.О. задолженность в сумме 112 362,47 руб., из них за коммунальные услуги- 97 400,55 руб. и капитальный ремонт - 14961,92 руб., решение суда состоялось в пользу ТСЖ, удержания производятся через судебных приставов.

Кв.71 Васильева Е.К. частично погашена задолженность в сумме 94 129,96 руб., из них за коммунальные услуги - 70 423,09 руб., за капитальный ремонт - 23 706,87руб. По оставшейся сумме идут судебные споры.

Предъявлены претензии за неуплату коммунальных услуг должникам квартир:

№№ 78,94,37,61,87 владельцам офисов №№1,5,9. Погашена задолженность по квартирам № 37,94.71

Направлены материалы в суд по установлению границ земельного участка по нашему дому. Погашена частично задолженность по кв.71 Васильева по коммунальным услугам в сумме- 70 423,09 руб. и за капитальный ремонт в сумме - 23 706,87 руб.

Выводы и рекомендации по ведению учета финансово-хозяйственной деятельности следующие

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ

в проверяемом периоде **УДОВОЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ,**
по работе с должниками **УДОВОЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ.**

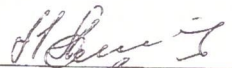
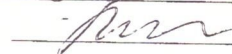
Необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Рекомендуется при составлении сметы на 2019 финансовый год учесть, что действие Федерального закона № 212-ФЗ от 24.07.2009г. «О страховых взносах в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Фонд федерального медицинского страхования» предусматривало снижение тарифа страховых взносов по 2018 год включительно. С 2019 года действует общий порядок взносов и для ТСЖ составит 30,2 % от ФОТ

Председатель ревизионной комиссии



Пронина Н.Н.

Члены комиссии:

Алтухова Н.А.

Кашаева О.А.