

Акт
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Садовая-200»
за 2020 год

г. Самара

«17» марта 2021 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 2020 г. 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 Евлампеева В.В.

Проверка начата 03.03.2021г

Проверка окончена 17.03.2021г

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 2020г. 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 смете 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» ООО «ЭКОСТРОЙРЕСУРС») с суммами, предъявленными собственникам;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

Результаты проверки

1. Соответствие осуществляемой деятельности организации учредительным документам

ТСЖ «Садовая-200» осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом от 2011 г., утвержденным общим собранием членов ТСЖ протокол № 1 от 22.03.2011 г., зарегистрированным Постановлением Администрации Ленинского района г. Самары от 31.03.2011 г.

Организационно-правовая форма: Товарищество собственников жилья.

Форма налогообложения: Упрощенная система налогообложения, объект налогообложения – Доходы, по ставке 6%

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.

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

Протоколы заседаний членов правления ТСЖ ведутся в тетради за 2017-2020г. Имеются 4 протокола заседаний за 2020г, 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. За 2020г имеется 1 протокол общего собрания членов ТСЖ.

С целью регистрации входящих и исходящих документов заведены реестры регистрации входящей и исходящей корреспонденции (регистрация ведется по двум реестрам входящей, исходящей документации).

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.

3. Проверка обоснованности расчетов сметы расходов

Расчеты произведены на основании действующих в настоящее время договоров с поставщиками и подрядчиками. Использование сметы за 2020г. (Приложение 1).

Общая экономия по смете составляет **43 491,78 руб.**

Перерасход по смете составил 95 535,59 руб. (в том числе по статьям – Содержание и ремонт оргтехники 16 153,00 руб., Юридические услуги, з/п юристов, госпошлины 39 876,86 руб. и перерасход других статей 56 029,86 руб.)

Экономия по смете составила 139 027,37 руб. (в том числе по статьям – Аварийная служба (в т.ч. Уборка снега) 98 150,80 руб., Услуги банка 15 049,03 руб., Программное обеспечение 8600 руб. и экономия других статей 17 227,54 руб.)

Приложение 1

СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ «Садовая-200» на 2020г.					
	19,00 руб/м2				
	Расчетная площадь:	13051,2	ПЛАН за 2020 год	ФАКТ	ОТКЛОНЕНИЯ
№пп	Статьи расходов	м.кв.			
1	Материалы, инвентарь, хоз.расходы	0,61	95 500,00	98 532,79	-3 032,79
2	Страхование , освидетельствование лифтов	0,07	11 000,00	10 850,00	150,00
3	Услуги банка(р/счет/спец.счет)	0,22	35 000,00	19 950,97	15 049,03
4	Программное обеспечение	0,09	14 000,00	5 400,00	8 600,00
5	Содержание и ремонт оргтехники	0,06	9 000,00	25 153,00	-16 153,00
6	Обучение сотрудников и повышение квалификации	0,10	16 000,00	13 500,00	2 500,00
7	Услуги связи, транспортные расходы	0,10	16 000,00	22 514,97	-6 514,97
8	Расходы на канцелярию	0,09	14 000,00	6 535,46	7 464,54
9	Фонд оплаты труда с налогами(30,2%)	13,24	2 073 346,14	2 087 176,06	-13 829,92
10	УСН (15%)	0,06	10 000,00	5 887,00	4 113,00
11	Аварийная служба(в т.ч. Уборка снега)	2,55	400 000,00	301 849,20	98 150,80
12	Юридические услуги,зп юр,госпош	0,26	40 000,00	79 876,86	-39 876,86
13	Прочие непредвиденные расходы	0,70	110 000,00	113 300,00	-3 300,00
14	Пожарная безопасность-вент.люки, огнетушители, промывка теплообменника	0,26	40 800,00	38 600,00	2 200,00
15	Охрана труда, аттестация рабочих мест, мед.осмотр,дератизация	0,54	85 000,00	97 828,05	-12 828,05
16	Электронное ЖКХ	0,04	6 000,00	5 200,00	800,00
	Итого расходов	19,00	2 975 646,14	2 932 154,36	43 491,78

Проверка начислений собственникам помещений

Вид услуг	Отклонение		Начисление Собственникам	Оплата ТСЖ
	экономия -	перерасход +		
Видеоконтроль		82265,63	857400	939665,63
Водоотведение , водоснабжение ХВС на ГВС	63164,29		733002,42	669838,13
Вывоз ТБО	2407,31		712823,03	710415,72
Домофон	540		56160	55620
Отопление	24409,23		2191159,51	2166750,28
Техобслуживание ворот	274,08		30274,08	30000
Техобслуживание лифта	2682,24		200466,24	197784
ТО ВДГО (газ.оборуд-е)	312,77		50050,01	49737,24
Электроэнергия	50631,78		2264550,76	2213918,98
ИТОГО:	144421,7	82265,63	7095886,05	7033729,98
ВСЕГО	62156,07			

Общая экономия по всем видам услуг составляет **62 156,07 руб.**

Перерасход по видеоконтролю 82 265,63 руб. произошел в связи с выходом из строя трёх камер видеонаблюдения. Вследствие чего были закуплены и установлены новые камеры видеонаблюдения и кабели к ним.

Экономия по остальным 144 421,7 руб. обусловлена поздним получением подтверждающих документов от РСО.

4. Проверка использования средств по целевому назначению

На 01.01.2020 г. переходящий остаток по текущему ремонту в сумме – **0 руб.**

По текущему ремонту за 2020г начислено: **650 285,20 руб.**

Итого **650285,20 руб.**

израсходовано в 2020г. - **625 264,67 руб.,**

в т.ч.:

- ООО «Экосила» на сумму 99 369 руб., за ремонт пандуса в 4-ом подъезде.
- ООО «АЛМА» на сумму 434 164,77 руб., за ремонт крыши.
- ООО «Дельта-Т Технологии» на сумму 60 030,90 руб., за насос для отопления в теплоузле.
- Массовая покупка газовых счетчиков для жильцов дома на сумму 21700,00 - начислено жильцам дополнительно в Марте, полностью оплачено.

На 31.12.2020 г. экономия средств текущего ремонта за 2020г. составила сумму в размере **25 020,53 руб.**

5. Проверка использования средств по иному назначению

Средства от продажи квартиры:

На 01.01.2020г переходящий остаток от средств за квартиру, проданную в 2019 году, составил сумму в размере 2 118 434,25 руб.

16.09.2020 г. был получен возврат налога УСН с доходов в размере 94 997,02 руб.

На 31.12.2020 г переходящий остаток от средств на квартиру составил сумму в размере 2 213 431,27 руб.

Средства от использования фасада здания под рекламу, предоставление доступа провайдеру, оплата за кладовые помещения, пени по квитанции и членские взносы:

На 01.01.2020 г. переходящий остаток от нецелевых средств составил сумму в размере 290,89 руб.

Прибыль от использования фасада здания под рекламу, предоставление доступа провайдеру, оплата за кладовые помещения: всего 121 010,96 руб.

Членские взносы в размере 1000,00 рублей

Пени, уплаченные по квитанциям, по задолженности за коммунальные услуги в размере 353,75 руб.

На 31.12.2020 г остаток от средств от использования фасада здания под рекламу, предоставление доступа провайдеру, оплата за кладовые помещения, пени по квитанции и членские взносы составил сумму в размере 122 655,60 руб.

По видеоконтролю начисления собственникам помещений – **857 400 руб.**,

- израсходовано за 2020г. всего **969 227,63 руб.**,

в т.ч.:

- ЗП, налог, страховые взносы на сумму 884 404,63 руб.
- УВО ВНГ РФ по Самарской обл. на сумму 38 460 руб., за «тревожную» кнопку.
- Авансовые отчеты на сумму 46 363,00 руб.

Перерасход средств Видеоконтроля за 2020г. составил в сумме 101 827,63 руб. Перерасход закрыт за счет поступлений от использования фасада здания под рекламу, предоставление доступа провайдеру, оплата за кладовые помещения (всего 121 010,96 руб.).

На 31.12.2020 г. переходящий остаток от средств от использования фасада здания под рекламу, предоставление доступа провайдеру, оплата за кладовые помещения, пени по квитанции и членские взносы составил сумму в размере 19 183,33 руб.

ИТОГО остаток средств в ТСЖ, переходящий на 2021 год:

19 183,33 руб. – от средств размещения рекламы, предоставление доступа провайдеру, оплата за кладовые помещения, пени по квитанции и членские взносы;

2 213 431,27 руб. - от средств за продажу квартиры;

25 020,53 руб. – от средств текущего ремонта;

43 491,78 руб. – от средств экономии по смете расходов ТСЖ.

6. Отчет по взносам на капитальный ремонт

Остаток на 31.12.2019г на спец.счете – 2 576 017,20 руб.

Поступило на спец.счет – 1 113 735,89 руб.

Расход по спец.счету – 17 658,19 руб. (возврат ошибочного платежа оф.10 Приказчиков)

Остаток на 31.12.2020г – **3 672 094,90 руб.**

Задолженность за жильцами на 31.12.2020г составляет **149 259,90 руб.** (в том числе начисления за декабрь **94 519,95 руб.** со сроком оплаты январь 2021г) за месяц начисляется – **94 519,95 руб.**

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

При проверке соблюдения кассовой дисциплины, превышения лимита кассы не обнаружено. По состоянию на **01.01.2020г.** остаток денежных средств в кассе составил **1461,01 руб.»,** остаток на 31.12.2020г составляет **0,00 руб.**

Самарский филиал ПАО «СБЕРБАНК» (расчетный) – 2 828 520,75 руб.

Самарский филиал ПАО «СБЕРБАНК» (спец.счет - кап.ремонт) – **3 672 094,90 руб.**

Итого: 6 500 615,65 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 на расчетном счете ТСЖ «Садовая 200» за 2020 год

Остаток денежных средств на 01.01.2020г	5 394 008,67	в том числе
Поволжский банк ПАО «Сбербанк»	2 817 991,47	
Поволжский банк ПАО «Сбербанк» КАПРЕМОНТ	2 576 017,20	
ПОСТУПИЛО на р/счет	11 757 222,38	в том числе
Расчетный счет	10 643 486,49	
в том числе возврат УСН по квартире 94997,02		
Капитальный ремонт	1 113 735,89	
ИЗРАСХОДОВАНО всего	10 650 615,40	в том числе
АЛМА, ООО	434 164,77	
АНО ДПО "Самарский Центр Охраны Труда"	7 500,00	
Антропов Владимир Владимирович ИП	18 000,00	
АССЕТ-САМАРА ООО	60 255,00	

Аудиторская Фирма БАЛАНС-ЦЕНТР	35000
Вода айсберг	3 000,00
ВОЛГАКОМСЕРВИС	39 300,00
Гео-Содействие ООО	5 000,00
Дельта-Т Технологии, ООО	60 030,90
Евлампеев Антон Игоревич ИП	28 253,00
ИНЕРТНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ООО	7 800,00
ИП Сафронов Владимир Васильевич	250,00
КИТ-С, ООО	2 000,00
Компания "Тензор"	5 200,00
Контраст Самара	19 100,00
Лепило Анатолий Юрьевич, ИП	25 490,00
Леруа Мерлен Восток	30 000,00
ЛифтТранс	197 784,00
МУФ СО (ГАУ СО ДПО КЦ ЖКХиЭ)	6 000,00
ООО "МЕТАЛЛКОН"	29 880,00
ОФИС 16 Волгогазтелеком	8 133,62
ПРАКТИКСТРОЙ ООО	63 700,00
ПТС АО	2 073 369,14
Самарское бюро экспертиз и исследований (суд.экспертиза по оф. Антонову)	20 000,00
САМГЭС АО	2 197 077,91
СВГК ООО	49 737,24
СКС	754 411,80
Спецтранс, ООО ГК	10 400,00
Страховое общество газовой промышленности	1 850,00
Торговая компания "Химэкспресс""	3 499,20
УВО ВНГ РОССИИ ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ФГКУ	41 665,00
ЭКОСИЛА ООО	333 632,70
ЭКОСПЕЦСЕРВИС ООО	56 000,00
ЭКОСТРОЙРЕСУРС	710 415,72
ЭКСПЕРТЛИФТ	9 000,00
ЭкспертОценка, ООО (суд.экспертиза по оф. Антонову)	25 000,00
Энтузиаст-С ООО	4 744,00
Перечисление ЗП (в том числк видеоконтроль)	2 076 411,55
Налог на доходы физ.лиц (УСНО)	319 376,00
Взносы в ПФР и ФСС	705 849,00
Услуги банка	19 950,97
Авансовые отчеты, касса	134 725,69
Возврат ошибочного платежа Приказчиков	17 658,19
ИТОГО	10 650 615,40
Остаток денежных средств подтверждается выписками на счетах на 31.12.2020г	
Расчетный счет	2828520,75
Капитальный ремонт	3672094,90
Итого	6500615,65

8. Проверка порядка расчетов с дебиторами и кредиторами

По состоянию на 01.01.2021 г. за 2020 год ТСЖ имеет текущие задолженности перед поставщиками работ и услуг, коммунальных услуг 611740,40 руб. (в том числе ЗАО «ПТС» в сумме 426564,78 руб., ОАО «Самараэнергосбыт» в сумме 185175,62), задолженность является текущей за начисления в декабре 2020 года, погашены в январе 2021г.

Задолженность собственников по коммунальным платежам, капитальному ремонту и прочим поступлениям перед ТСЖ «Садовая-200» на 01.01.2021 г. составляет: **1 691 912,07 руб.:**

в т.ч. за коммунальные услуги – 1 542 652,17 руб., (в том числе текущая задолженность за декабрь 2020 года **1 094 289,47 руб.** со сроком оплаты январь 2021 года)

в т.ч. за капитальный ремонт – 149 259,90 руб. (в том числе текущая задолженность за декабрь 2020 года **94 519,95 руб.** со сроком оплаты январь 2021 года)

На 31.12.2020г задолженности злостных неплательщиков по коммунальным платежам и капитальному ремонту составили:

- **кв. 1 Рольф О.Н. – 167 759,46 руб.,** в т.ч.: 144 002 руб. - ком.услуги, 23757,46 руб. - кап.ремонт;
- **кв. 36 Бородачева Е. – 59 415,35 руб.,** в т.ч.: 52235,75 руб. - ком.услуги, 7179,60 руб. – кап.ремонт;
- **кв. 61 Худяков Г.И. – 9 831,70 руб.** - кап.ремонт;
- **кв. 78 Келейнов Г.М. – 41 216,81 руб.,** в т.ч.: 36885,56 руб. - ком.услуги, 4331,25 руб. - кап.ремонт.
- **кв. 89 Засыпкин И.С. – 83 604,36 руб.** - ком.услуги;
- **кв. 102 Дебелый А.А. – 44 067,22 руб.,** в т.ч.: 41069,47 руб. - ком.услуги, 2997,75 руб. - кап.ремонт;

Итого: 405 894,90 руб.

Увеличение задолженности обусловлено тем, что с наступлением пандемии коронавируса (COVID-19) и нерабочих дней собираемость платежей за коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт резко упала, а количество потребления коммунальных ресурсов увеличилось. Правительство РФ Постановлением Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 4241 до 1 января 2021 г., гарантировало гражданам, оказавшимся в тяжёлом финансовом положении, непрерывность оказания услуг ЖКХ и отсутствие штрафных санкций. К сожалению, некоторые жители восприняли это как разрешение совсем не платить за коммунальные услуги. А так же в 2020 году работа гос.органов, в том числе судебных приставов, приостанавливалась, велась в удаленном режиме и, следствием чего, ухудшилась.

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

Вынесены судебные приказы:

- **кв. 1 Рольф О.Н.** задолженность по коммунальным услугам на сумму **59 441,87 руб.** и по взносам на капитальный ремонт на сумму **6 116,47 руб.** (работают судебные приставы);
- **кв. 87 Скворцова В.О.** задолженность по коммунальным услугам на сумму **128 430,00 руб.** и по взносам на капитальный ремонт на сумму **31 104,22 руб.** (погашена собственником самостоятельно);
- **кв. 89 Засыпкин И.С.** задолженность по коммунальным услугам на сумму **83 604,36 руб.** (работают судебные приставы).

Проверка полноты и своевременности расчетов с бюджетом

ТСЖ применяет упрощенную форму налогообложения: УСН - объект налогообложения – Доходы.

В 2020г были оказаны услуги:

- по размещению рекламы на доме в сумме 68 000,00 руб.,
- размещение специального оборудования 27 148,80 руб.

Всего на общую сумму 95 148,80 руб.

Налог на УСН в размере 6% оплачен в сумме 5887,00 руб.

Комиссией просмотрены отчеты, предоставляемые в ИФНС, ФСС и ПФР. Замечаний по заполнению и сдачи отчетности нет. Отчеты сданы без нарушений сроков сдачи, установленных законодательством.

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.

9. 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.

10. 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.

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 2021 финансовый год учесть повышение МРОТ (Ст. 1 ФЗ от 19.06.2000 № 82-ФЗ о МРОТ). МРОТ с 1 января 2021 года вырастет с 11130 рублей до 12 792 рублей.

Утвердить на общем собрании создание резервного фонда, для правильного учета свободных средств на счету ТСЖ.

Председатель ревизионной комиссии _____ Пронина Н.Н.

Члены комиссии: _____ Алтухова Н.А.

_____ Кашаева О.А.