

АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ВОИН-МС»
за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

г. Мурино
Всеволожский р-н
Ленинградская обл.

«02» июня 2020г.

В соответствии с п.3.1 ст.150 ЖК РФ и ст.16.3 Устава ТСЖ «ВОИН-МС» (далее - ТСЖ) ревизионная комиссия в составе: Марковой Ольги Владимировны и Шашковой Ксении Сергеевны, провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019 года.

Цель ревизии – осуществление контроля по финансовым операциям ТСЖ, их обоснованностью, наличием и движением имущества, и обязательствами, использованием материальных и трудовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами.

Основной задачей ревизии является проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по следующим направлениям:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов;
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- 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;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

Ревизионной комиссии для проведения проверки были представлены следующие документы: первичные бухгалтерские документы (выписки банка, кассовые отчеты, авансовые отчеты, кассовая книга, выписки по счетам 50, 51, 71, 70, 60, 62), договора со сторонними организациями, ведомости начисления заработной платы, отчетность в налоговую и фонды, смета доходов и расходов, протоколы общих собраний ТСЖ, собраний правления, учредительные документы.

Общие сведения:

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Руководство текущей и финансово-хозяйственной деятельностью в проверяемом периоде осуществлялось правлением ТСЖ и Председателем правления Басовой Еленой Владимировной

Члены правления избраны общим собранием, по форме заочного голосования в период с 10.05.2018г. по 10.05.2020г. протокол от «10» мая 2018г. и с 28.05.2019г. по 28.05.2021г. протокол от «28» мая 2019г. в составе:

Басова Елена Владимировна
Иванова Любовь Александровна
Николаева Наталья Кирилловна
Шифрин Всеволод Борисович
Шифрина Ирена Александровна

Иванов Сергей Михайлович
 Зубковская Наталья Васильевна
 Чучкалов Геннадий Григорьевич
 Милушева Лариса Владимировна

Протоколом №6 заседания правления ТСЖ «ВОИН-МС» от 10.06.2019г. Председателем правления избрана Басова Елена Владимировна.

За 2019 год период проведено 1 общее собрание членов ТСЖ, по форме очно-заочного голосования, 12 заседаний правления.

Смета доходов и расходов и тарифы на 2019 г. в утверждены и прописаны в протоколе общего собрания членов ТСЖ от 28.05.2019 г.

В 2019г. ТСЖ осуществляло свою деятельность по упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы».

Движение денежных средств:

ТСЖ осуществляет финансовую деятельность по следующим счетам:

1. Расчетный счет № 407 03 810 6 55410000282 в ПАО «Сбербанк России» (р/с 1).
2. Специальный расчётный счет для формирования фонда накопительного капитального ремонта открыт в ПАО «Сбербанк России» за № 407 05 810 6 55410010746 (р/с 2).

За 2019г. было следующее движение денежных средств (руб.):

№ р/с	Остаток на 01.01.2019г.	Поступило	Оплачено	Остаток на 01.01.2020г.
р/с (1)	99 755,50	8 500 682,66	8 494 262,93	106 175,23
р/с (2)	3 627 125,43	1 479 764,09	188 070,00	4 918 819,52
подотчет	0	62 493,76	61 203,02	1 290,74

Движение денежных средств за 2019 г.:

На 01.01.2019г. остаток на р/с №1	99 755,50	рублей
На 01.01.2019г. остаток на подотчете	0,00	рублей
- целевые поступления собственников	8 119 847,77	рублей
- поступление пени	109 787,13	рублей
- поступления от арендаторов	97 500,00	рублей
- возмещение ФСС за больничный	172 771,76	рублей
- возмещение госпошлины по суду	776	рублей
Всего поступлений:	8 500 682,66	рублей
- израсходовано на содержание и ремонт, в том числе:		
- с р/сч №1	6 377 865,60	рублей
- с подотчета	6 316 662,58	рублей
	61 203,02	рублей
- израсходовано на оплату счетов ресурсоснабжающих организаций	2 105 552,33	рублей
- уплата налога УСН, прочие платежи	10 845,00	рублей
Всего израсходовано:	8 494 262,93	рублей
Остаток на р/с №1 на 01.01.2020 г.	106 175,23	рублей
Остаток на подотчете на 01.01.2020г.	1 290,74	рублей

На 01.01.2019г. остаток на р/с №2	3 627 125,43	рублей
- целевые поступления собственников	1 458 909,68	рублей
- проценты банка, начисленные на остаток	20 854,41	рублей
Всего поступлений	1 479 764,09	рублей
- Герметизация швов ИП Клопов-Сапоровский А.Ф.	188 000,00	рублей
- комиссия банка	70,00	рублей
Итого израсходовано	188 070,00	рублей
Остаток на р/с на 01.01.2020 г.	4 918 819,52	рублей

Под отчёт денежные средства переводились на банковские карточки сотрудникам ТСЖ «ВОИН-МС». Все расходы подтверждены авансовыми отчётами.

По результатам работы ТСЖ «ВОИН-МС» определено, что просроченной задолженности перед поставщиками не имеется.

На специальном счете «Капитальный ремонт» накопления на 01.01.2020 г. составили 4 918 819,52 рублей.

Расходование денежных средств со специального накопительного счета в 2019 г. производилось на замену герметизацию швов, решение принято общим собранием жильцов от 28.05.2019г.

Отчет по смете расходов и доходов р/с №1 Товарищества собственников жилья "ВОИН-МС": Приложение №1 к акту ревизионной комиссии.

Соответствующие суммы подтверждены выписками банков. Оплата услуг сторонних организаций осуществлялась путем перечисления денежных средств с р/с 1 на расчетные счета организаций согласно заключенным договорам и выставленным счетам.

Начисления за коммунальные услуги (ХВС, ГВС, водоотведение, тепловая энергия, электроэнергия) собственникам жилья производились в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области, производилось непосредственно ресурсоснабжающими организациями по прямым договорам.

Остальные тарифы на услуги утверждены решением общего собрания членов ТСЖ от 28.05.2019г. с 01.01.2020г. услуги по вывозу ТКО предоставляются Региональным оператором по тарифам установленным Правительством Ленинградской области.

Платежные документы для собственников жилья формируются в программе «1С: Предприятие 8.3» конфигурация «1С: Расчеты квартплаты и бухгалтерия ЖКХ» в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

Начислено за жилищно-коммунальные услуги за 2019г. – **6 403 348,16 руб.**

Начислено за накопительный капитальный ремонт за 2019г. – **1 555 667,62 руб.**

Задолженность собственников жилья за начисленные жилищно-коммунальные услуги (с учетом за должности предыдущих лет) на 01.01.2020г. составила – 2 761 096,07 руб. (в 2018г.- 2 840 388,96 руб.).

Задолженность собственников жилья за начисленные услуги накопительного капитального ремонта (с учетом за должности предыдущих лет) на 01.01.2020г. составила 302 575,57 руб. (в 2018г.- 141 861,57 руб.).

Выплата заработной платы производилась на банковские карточки сотрудников ТСЖ, что приводит к экономии на комиссии банка за выдачу наличных денежных средств.

Отчеты о расходовании денежных средств представлены в полном объеме. Излишек и недостачи денежных средств не обнаружено.

Кассовые операции:

В 2019г. по кассе произведены следующие операции:

Поступило в кассу всего - 22 387,44 руб.

в том числе: - получено наличными из банка – 17 516,63 руб.

- возврат подотчета – 4 870,81 руб.

Выдано из кассы всего – 22 387,00 руб.

В том числе: - выдано подотчет на хоз.расходы – 19 207,91 руб.

- выдано пособие по больн.листу и з/пл – 3 179,53 руб.

Остаток в кассе денежных средств на 01.01.2020г. – 0,00 рублей.

Все движения наличных денежных средств документально оформлены.

Кассовая книга прошита и пронумерована.

Расчеты с подотчетными лицами:

Авансовые отчеты подотчетными лицами представлены в установленные сроки.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались материалы для хозяйственных нужд, канцтовары, комплектующие для оргтехники, оплачивались почтовые расходы. Все необходимые документы прилагаются.

Расчеты с контрагентами:

С поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями договора заключены, акты выполненных работ представлены. Оплата поставщикам производилась своевременно, накопленной задолженности перед ресурсоснабжающими организациями не имеется.

По состоянию на 01.01.2019г. текущая задолженность перед поставщиками составила:

№	Наименование	Сумма, руб.
1	ТГК-1 – теплоэнергия, горячее водоснабжение	5 892,80
2	ПСК – эл.энергия	13 473,66
3	УК по обращению с отходами в ЛО – вывоз мусора	106 813,68
4	ИП карпов Д.П. – ремонт подъезда №8	273 282,16
5	Содружество	500,00
	Всего:	399 962,30

Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями не просрочена, является текущей. На дату проведения ревизии вышеуказанная задолженность полностью погашена. ТСЖ полностью исполняет свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями.

Оплата поставщикам производилась в соответствии с заключенными с ними договорами, на основании решений правления ТСЖ, по выставленным счетам, акты выполненных работ - имеются.

Расшифровка по оплате поставщикам (обслуживание инженерного имущества, содержание и текущий ремонт имущества, вывоз мусора, обслуживание лифтов и т.п.) приведена в отчете по исполнению сметы доходов и расходов за 2019 г.

В 2019 г. были пролонгированы 4 договора с имеющимися арендаторами.

Доход от коммерческой деятельности за составил **97 500 руб.** и был направлен на уплату налога на УСН (5%), текущие расходы.

Расчеты по оплате труда и налоги с ФОТ:

Штатное расписание, утверждённое собранием, имеется. При проверке правильности начислений налогов на ФОТ (взносы в ПФР, отчисления в ФОМС, ФСС и страхование от НС и ПЗ) нарушений не выявлено. Отчетность в ПФР, ФСС и ИМНС сдавалась своевременно.

Разное:

По состоянию на 01.01.2019г. задолженность собственников жилья по оплате коммунальных услуг составила:

за ЖКУ – 2019 г. - 2 761 096,07 рублей.

2018 г. - 2 840 388,96 рублей.
2017 г. - 2 647 133,64 рублей.
2016 г. - 3 277 884,24 рублей.
2015 г. - 3 720 219,96 рублей.

Кап.ремонт - 2019 г. - 302 575,57 рублей.
2018 г. - 141 861,57 рублей.
2017 г. - 108 672,70 рублей.
2016 г. - 201 806,61 рублей.
2015 г. - 184 094,72 рублей.

Работу с должниками в 2019 г. вели работники ТСЖ «ВОИН-МС». Задолженность некоторыми должниками погашена добровольно, некоторыми не в полном объеме. Увеличение задолженности по оплате накопительного капитального ремонта в 2019г. произошло за счет появления новых должников и начисленных и неоплаченных пени на старые долги.

В 2019г. произведен косметический ремонт подъездов №6,7,8, оплачены ремонт подъездов №6 и №7 полностью, №8 - частично. Произведено асфальтирование тротуаров перед подъездами, оплачено полностью.

В 2019г. велась активная работа по ремонту, техническому переоснащению и модернизации общедомового имущества, обследованию электрощитов, замене светильников на светодиодные, благоустройству территории.

Улучшение технического состояния общедомового имущества приводит к увеличению его коммерческой привлекательности, экономии на общедомовых нуждах и повышению комфорта проживающих в доме жильцов.

Заключение ревизионной комиссии:

Бухгалтерский учет в ТСЖ велся автоматизированным способом в программе 1С.

Деятельность ТСЖ ведется в соответствии с Уставом и в интересах собственников жилья. Контроль имущества ТСЖ осуществляется в полном объеме.

В 2019 г. финансово-хозяйственные операции в ТСЖ «ВОИН- МС» осуществляло с соблюдением действующего законодательства РФ.

Замечания ревизионной комиссии от 06.04.2019 г. учтены. Работа с неплательщиками ведется.

Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор считает:

1. Необходимо усилить работу с должниками, в том числе через суд. Подавать иски в суд на собственников, задолженность которых составляет более 20 000 руб. Блокировать неплательщикам пользование водо-энергоресурсами.

2. Необходимо продолжить техническое переоснащение и модернизацию общедомового имущества. В частности:

- Произвести окончательный расчет за косметический ремонт в подъездах;
- Продолжить герметизацию межпанельных швов;
- Произвести замену стояков ГВС в квартирах;
- Заменить оставшиеся лежаки канализации в подвале на пластиковые;
- Произвести бетонирование и окраску козырьков подъездов.
- Восстановить ограждение кровли.
- Установить откидные пандусы в парадных №№ 1,2,3,4,5,7,8 с учетом потребностей малоподвижной группы населения и семей с детьми.

Члены ревизионной комиссии:



Маркова С. В.

Шаткова

