

Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лежена-17» за период с 01.01.2015 по 31.12.2015

23 марта 2016 г.

Г.Новосибирск

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ велась в соответствии с разработанным планом:

1. выполнение решений Общего собрания членов ТСЖ в т.ч. исполнение сметы расходов ТСЖ, обязательных платежей собственников и иных поступлений.
2. законность совершенных правлением ТСЖ сделок и заключенных договоров.
3. состояние имущества ТСЖ
4. прочая деятельность

При проверке представлены следующие документы:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ
2. Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2015 год
3. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и собственников за 2015 год
4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ
5. Договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями.
6. Первичная и отчетная бухгалтерская документация за 2015 год:
 - акты выполненных работ, накладные, счета-фактуры;
 - банковские выписки и платежные поручения по расчетным счетам ТСЖ
 - расчетные листки и платежные ведомости
 - авансовые отчеты;
 - регистры бухгалтерского учета;
 - бухгалтерская и налоговая отчетность.

Обязанности председателя ТСЖ в проверяемом периоде исполняли – Катрук Оксана Геннадьевна, с 01.06.2015 г. Калужский Александр Петрович

Обязанности главного бухгалтера за проверяемый период исполнялись – Зиннер Ольгой Александровной, с 01.06.2015 г. Вдовиченко Натальей Владимировной

Выполнение Правлением решений собрания членов ТСЖ

В текущий период прошли 2 собрания членов ТСЖ Лежена 17

Собранием на 2015 год были утверждены:

1. Избрание председателя собрания и секретаря собрания;
2. Избрание членов счетной комиссии общего собрания
3. Утверждение расходов по механизированной уборке и вывозу снега
4. Утверждение порядка оплаты расходов на предстоящий зимний период 2015 - 2016 г.г. по следующей схеме: с октября 2015 г. по март 2016 г. включительно по 1р. 50 коп. с кв.м. в месяц в виде целевых взносов
5. Утверждение сметы расходов на 2015 год.

Также за исследуемый период проводилось одно собрание всех собственников многоквартирного жилого дома по адресу А. Лежена 17.

Собранием были утверждены:

1. Размер разового сбора на приобретение детской спортивной площадки
2. Разрешить установку систем видеонаблюдения на территории ТСЖ «Лежена-17»
3. Согласован порядок использования общедомового имущества.
4. Формирование фонда капитального ремонта

Все решения правления приняты при наличии кворума, Замечаний нет.

Проверка по договорам на содержание и эксплуатацию общедомового имущества и коммунальных услуг с нежилыми помещениями

По состоянию на 31.12. 2015 года собственники нежилых помещений имеют задолженность перед ТСЖ «Лежена-17» в сумме 553 тыс. руб. актов сверки с ними нет. В 2015 году претензии им не выставлялись, коммунальные услуги предоставлялись. На момент проверки в ТСЖ заключен договор с юридической компанией и подготовлены документы для передачи в суд как с собственниками офисов, так и с собственниками квартир, допустившими значительную просрочку платежей. В целом сумма задолженности собственников по финансированию деятельности ТСЖ составила –1 585 тыс. руб.

Анализ расчетов по начислению коммунальных услуг и выставленным счетам показал, что начисления производятся по показаниям счетчиков и иных приборов учета, расхождений по начислениям нет. Начисления по коммунальным услугам производятся согласно приборов учета и утвержденным тарифам. Расчеты за коммунальные услуги производятся в утвержденные договором сроки оплаты.

В ходе проверки были рассмотрены договоры с ресурсопоставляющими организациями (СибЭКО, МУП Горводоканал, Новосибирскэнергосбыт), обслуживающими организациями (вывоз снега, уборка территории, клининг, содержание лифтов, общедомовых счетчиков и иного оборудования и т.д.) а также разовые договоры на выполнение работ по благоустройству территории, поставка и монтаж оборудования на детскую площадку и т.д. Все договоры подтверждены первичной документацией (акты, накладные), документами на оплату (платежные поручения) а также отражены в учетной программе ТСЖ. Замечаний по данному участку нет. Кредиторская задолженность собственников квартир перед ресурсоснабжающими организациями по состоянию на 31.12.2015 года составила 1185 тыс. руб. Кредиторская задолженность по электроэнергии и теплу за офисы и общедомовой расход составила 328,5 тыс. руб.

В ТСЖ заключены договоры на постоянные затраты в виде технического обслуживания лифтов, ИТП, электрического и сантехнического оборудования, с аварийными диспетчерами, на вывоз ТБО, КТМ и снега. Также в 2015 году были расходы на замеры сопротивления, страхование лифтов, уборка придомовой территории и мест общего пользования. В составе управленческих затрат были понесены расходы по договорам на юридическое и бухгалтерское обслуживание (первые 5 месяцев), на обучение технических специалистов, сопровождение судебных разбирательств и проведение общедомового праздника. Кредиторская задолженность ТСЖ «Лежена-17» перед прочими поставщиками составила 93,4 тыс. руб.

Замечания: в договоре на проверку электрических сетей в сумме 28 000 рублей в договоре ссылка на смету и график работ в приложении - на самом деле приложения к договору отсутствуют и состав работ и сроки выполнения можно судить только в общем по договору. Также необходимо, чтобы подрядные

организации, а также организации оказывающие услуги по техническому обслуживанию в момент заключения договора подтверждали свою правоспособность и легальность предоставляя копии учредительных документов, СРО, выписки из ЕГРЮЛ. Также рекомендуем провести сверку с собственниками нежилых помещений и подписать с ними акты сверок на конец 2015 года.

Заработная плата и отчисления во внебюджетные фонды

Для управления и обслуживания ТСЖ, штатным расписанием утверждена численность штатных единиц 11,7 человек, в т. ч. управленческий персонал 5 должностей. Трудовые договора и личные карточки на сотрудников ТСЖ оформлены надлежащим образом. Приказы (распоряжения) на прием и увольнение сотрудников оформлены в соответствии с законодательством РФ. Табели учета рабочего времени и расчетные ведомости на оплату труда оформляются ежемесячно. Сроки выплаты заработной платы и аванса за первую половину месяца не установлены и выплачиваются через банк путем перечисления денежных средств в разные сроки.

С 01 июня 2015 года по настоящее время действует штатное расписание на 2015год, с общим фондом оплаты труда (в месяц), 232 188,00 рублей.

Председатель правления	1	17 241,00
Управляющий	1	22 989,00
Главный бухгалтер	0,5	22 989,00
Паспортист	0,5	6 896,00
Инженер	0,5	11 494,00
Старший по подъезду	0,5	8 625,00
Сантехник	1	17 241,00
Сантехник старший	1	24 139,00
Электрик	1	17 241,00
Дворник	1,7	28 735,00
Уборщица	2,5	43 103,00
Рабочий	0,5	11 495,00
	11,7	232 188,00
Итого:		

За проверяемый период начислено заработной платы 2 628 399,66 руб., заработная плата на конец 2015года выплачена в полном объеме, задолженностей нет.

Уплачены налоги от ФОТ:

- НДФЛ – 311 649 ,00 руб. (задолженность на конец года составляет 27 495руб.)

- в пенсионный фонд , фонд социального страхования и фонд медицинского страхования – 535 340,11 руб. (задолженность на конец года составляет 42 722,19 руб.)

Отчетность в ИФНС по налогу на доходы за 2015год сдана на всех сотрудников в полном объеме. Расчетные ведомости в ФСС и ПФ предоставлялись ежеквартально.

Замечания:

- отсутствие должностных инструкций у работников ТСЖ

-т.к. заработная плата выплачена в полном объеме, то задолженность по НДФЛ на конец года должна отсутствовать (это может привести к начислениям пени).

Авансовые отчеты

За 2015 год под отчет было выдано 196 655 рублей. Из подотчетных сумм закупались инвентарь, офисная техника для создания ТСЖ, канцелярия и мебель. Также в декабре были приобретены 4 видеокамеры, которые еще не установлены (но в учете уже списаны). В целом авансовые отчеты оформлены в соответствии с законодательством РФ.

Замечания: в авансовом отчете отсутствуют подписи подотчетного лица Катрук О.Г.

Учет ТМЦ.

В ТСЖ за проверяемый период поступали ТМЦ в виде канцелярии (15 тыс. руб.), лампочек (33,5 тыс. руб.), материалов на содержание помещений и строительные материалы (краска, отсев, песок пена и т.д.), инвентарь (160 тыс. руб.), скамьи (24 тыс. руб.), кабель (10,8 тыс. руб.), краны 12,8 тыс. руб.) и т.д. Также закуплены трансформаторы (27 тыс. руб.), насосы для прокачки воды (6,8 тыс. руб.) и дог боксы для благоустройства территории (30 тыс. руб.) а также спецодежда (4,5 тыс. руб.). Все ценности поступают и отражаются в учете в соответствии с действующим законодательством, в момент поступления сразу списываются на производственно - хозяйственные нужды, нарушений в ходе проверки не выявлено.

Доходы ТСЖ

Помимо целевых средств в ТСЖ поступают средства от предоставления в аренду мест для размещения оборудования интернет провайдеров, ОАО «Ростелеком», предоставление в аренду рекламных мест и т.д. всего сумма доходов составила 192 тысячи рублей. Все договора на предоставление услуг оформлены в соответствии с действующим законодательством и операции по получению дополнительного дохода отражены в учетной программе ТСЖ.

Использование средств целевого финансирования

В течении 2015 года средства целевого финансирования использовались в соответствии с утвержденной сметой расходов. В то же время допущено значительное количество расхождений, что вызвано изменением цен поставщиков (перерасход по обслуживанию санитарно-технического оборудования составил 14 тыс. руб.; по обслуживанию ИТП - 12 тыс. руб.; по обслуживанию лифтов 42 тыс. руб. по страхованию лифтов 15,5 тыс. руб. Перерасход по заработной плате составил 13 тыс. руб. по электрику и 8 тыс. руб. по уборщикам.

В целом по фактическим расходам наблюдается неполное расходование средств в 542 тыс. руб. Так не закуплен насос по статье «Тех. Обслуживание ИТП» в сумме 97 тыс. руб.; по п.9 сметы 2015 года не выполнены статьи монтаж пожарной сигнализации на сумму 79 тыс. руб. и вазоны для благоустройства территории на сумму 64 тыс. руб.; перерасход по статье расходные материалы для обслуживания сан тех оборудования и тех обслуживание электрического оборудования можно рекомендовать зачесть экономией по статье вывоз мусора в сумме 27 тысяч рублей. Экономия по расходам на дворикам и услуги паспортного стола в сумме 70 и 19 тыс рублей соответственно можно рекомендовать направить на использование по другим статьям расходов. По статье 20 «Расходы на управление многоквартирным домом» в сумме реальной экономии выявлены услуги на интернет в сумме 20 тысяч рублей и юридические услуги в сумме 60 тысяч рублей – данные суммы можно учесть при планировании бюджета на 2016 год и направить на иные статьи расходов. В то же время сумма налога по УСН в сумме 58 тысяч рублей не выполнена по причине того что налог по факту оплачивается только в 2016 году. Также не использованные денежные средства по

статье вознаграждение членам правления в сумме 108 тысяч рублей. Таким образом фактическая экономия средств, которые можно использовать при планировании бюджета на 2016 год составила 197 тысяч рублей. Остальные средства в сумме 345 тысяч рублей будут потрачены по статьям 2015 года по мере поступления средств от должников.

Сбор фактических целевых средств от собственников квартир и офисов существенно расходится с запланированным, что и влечет за собой не использованные статьи по смете расходов на год (запланировано 6030 тыс. руб., фактически получено 5 571 тыс. руб., потрачено 5 765 тыс. руб.).

Члены ревизионной комиссии:

Тур Марина Юрьевна _____

Маркс Евгения Анатольевна _____

Исаенко Татьяна Михайловна _____