

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Лежена 17» за 2016 год

**Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной
деятельности ТСЖ «Лежена 17» за период с 01.01.2016 по 31.12.2016**

20 марта 2017 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 2016 год
3. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и собственников за 2016 год
4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ
5. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.
6. Первичная и отчетная бухгалтерская документация за 2016 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 исполнял -
Калужский Александр Петрович

Обязанности главного бухгалтера за проверяемый период исполнялись
Вдовиченко Натальей Владимировной

Выполнение Правлением решений собрания членов ТСЖ

В текущий период прошли 2 собрания членов ТСЖ Лежена 17

Собранием членов правления ТСЖ от 23.05.2016 года были утверждены:

1. Смета расходов на 2016 год.
2. Утвержден тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома №17 по ул. Адриена Лежена в размере 21 руб. 70 коп. / кв.м.
3. Утвержден тариф на текущий ремонт 2 руб. 50 коп. / кв.м.

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

Собранием были утверждены:

1. Поручение председателю правления ТСЖ «Лежена 17» получение любых технических документов, необходимых для обслуживания МКД № 17, в том числе технического паспорта.

2. Не принято решение ввиду отсутствия большинства голосов «ЗА» по вопросу «Проведение утепления пола технического этажа, с целью утеплить потолки квартир 17этажа за счет целевых взносов и утвердить размер единовременного целевого взноса на выполнение работ по утеплению пола технического этажа»

По состоянию на 31.12. 2016 года собственники нежилых помещений имеют задолженность перед ТСЖ «Лежена-17» в сумме 1 851 тыс. руб. Из этой суммы задолженность собственников нежилых помещений составляет 396 тысяч рублей, а задолженность собственников квартир со сроком просрочки более 6 месяцев составляет 1 286 тыс. руб. (что составляет почти 70% от общей суммы задолженности). В 2016 году велась активная претензионная работа, по результатам которой, на основании решений суда исполнительные листы были переданы судебным приставам, но все-таки еще 5 квартир имеют задолженность около 2 лет.

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 договорами сроки оплаты.

В ходе проверки были рассмотрены договора 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.

В ТСЖ заключены договоры на постоянные затраты в виде технического обслуживания лифтов, ИТП, электрического и сантехнического оборудования, аварийными диспетчерами, на вывоз ТБО, КТМ и снега. Также в 2016 году были расходы на страхование лифтов, уборка придомовой территории и мест общего пользования.

В составе управленческих затрат были понесены расходы по договорам на юридическое обслуживание, на обучение технических специалистов, сопровождение судебных разбирательств и проведение общедомового праздника. Кредиторская задолженность ТСЖ «Лежена 17» перед прочими поставщиками составила 391,4 тыс. руб.

Заработная плата и страховые взносы.

Для управления и обслуживания ТСЖ, штатным расписанием утверждена численность штатных единиц 11,7 человек, в т. ч. управленческий

персонал 5должностей. 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 установлены и выплачиваются через банк путем перечисления денежных средств в разные сроки, по мере поступления денежных средств.

В настоящее время действует штатное расписание на 2016 год, 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
Итого:	11,7	232 188,00

За 2016 год начислено заработной платы 2 595 698,25 руб., из них:

- По расчетам с физическими лицами за выполнение разных работ по договорам подряда начислено и оплачено -116 278 руб.
- По заработной плате обслуживающего персонала расходы составили – 2 479 420 руб.

Заработная плата на конец 2016 года выплачена в полном объеме, задолженность составляет 3614 руб.

Уплачены налоги от ФОТ:

- НДФЛ –362 359 руб. (задолженность на конец года составляет 390 руб.)
- в пенсионный фонд, фонд социального страхования– 566178 руб. (задолженности на конец года нет)

Отчетность в ИФНС по налогу на доходы за 2016 год сдана на всех сотрудников в полном объеме. Расчетные ведомости в ФСС и ПФ предоставлялись ежеквартально.

Замечания:

- нет должностных инструкций у работников ТСЖ (осталось не исправлено с прошлой ревизии).
- завести личные карточки на всех сотрудников ТСЖ.
- сделать доп. соглашения к трудовым договорам о выплатах заработной платы 2 раза в месяц в установленные даты.

Авансовые отчеты

За 2016 год под отчет было выдано (перечислено на карточные счета и из кассы ТСЖ) 134 386,00 рублей. Из подотчетных сумм закупались материалы, хоз. инвентарь, канцелярские товары на сумму 115 993,00 руб., а также производились общехозяйственные расходы (оплата компенсаций сотовой связи, бензина и прочие расходы) на сумму 18 393,00 руб. В целом авансовые отчеты оформлены в соответствии с законодательством РФ.

Замечания: в двух авансовых отчетах отсутствуют подписи подотчетных лиц и лиц, утверждающих произведенный расход.

Учет ТМЦ.

В ТСЖ за проверяемый период поступали ТМЦ в виде канцелярии, лампочек, материалов на содержание помещений и строительные материалы (краска, отсев, песок пена и т.д.), инвентарь и т.д. Также закуплены качели и спортивное оборудование на детскую площадку (37 160,00 руб.), 10 дверей которые были установлены в тамбурах подъездов (63 482,00 руб.), а также металлические противопожарные двери на технических этажах (89 110,00 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 290 тысяч 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 2016 года средства целевого финансирования использовались в соответствии с утвержденной сметой расходов. В целом отчет об использовании средств по статьям можно представить в таблице:

Статья затрат	Сумма по смете	Фактический расход	Расхождение
Техобслуживание сантехнического оборудования (включает в себя заработную плату сантехника, инженера и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	791731,00	787641,13	+4089,87
Расходные материалы для обслуживания сантехнического оборудования	55900,00	89316,67	-33416,67
Техобслуживание электрооборудования (включает в себя заработную плату электрика и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	259047,00	259047,00	0,00
Расходные материалы для	88350,00	74901,65	+13448,35

обслуживания электрооборудования			
Обслуживание ИТП	144 000,00	144000,00	0,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	358461,00	358461,00	0,00
Вывоз ТБО и КГМ	246000,00	240190,00	+5810,00
Благоустройство (саженцы, установка ограждения на детской площадке, подъездная площадка для спецтехники для вывоза КГМ, тамбур для офиса ТСЖ, видеонаблюдение)	336804,00	421685,75	- 84 881,75
Уборка мест общего пользования	673527,00	675147,72	-1620,72
Расходные материалы для уборки мест общего пользования	14200,00	8962,41	+5237,59
Уборка придомовой территории	431758,00	303930,45	+127827,55
Расходные материалы и инструмент	10000,00	9377,00	+623,00
Страхование лифтов	3000,00	3000,00	0,00
Техобслуживание лифтов	504864,00	504864,00	0,00
Освидетельствование	30680,00	30680,00	0,00
Услуги паспортного стола	107757,00	103641,80	+4115,20
Обслуживание пожарной службы	300000,00	241147,86	+58852,14
Дератизация	21000,00	22124,00	-1124,00
Банковское обслуживание	240000,00	271643,20	-31643,20
Управление многоквартирным домом (зар.плата председателя, главного бухгалтера, управляющего, старших по подъезду, ревизионной комиссии юридическое обслуживание, сотовая связь, сопровождение и обслуживание бух программ, сопровождение сайта, страхование и обучение)	1310896,00	1288666,94	+22229,06
Непредвиденные расходы	100000,00	0,00	+100000,00
Итого расходов	6027975,00	5838428,58	+ 189546,50
Вывоз снега	173610,00	201100,00	- 27490,00
Расходы на текущий ремонт (замена дверей тамбура и выходов на пожарную лестницу, замена дверей на тех этаже, замена обратных клапанов на холодную воду, замена и установка регуляторов давления, насоса и манометров	520854,76	671618,39	- 150763,63

Дополнительно в 2016 году понесены расходы на установку светоограждения по предписанию в сумме 102822,17 и отмостки около 4-5 подъезда в сумме 64 171,34.

Также из сметы 2015 года были понесены расходы на установку вазонов, устройство пешеходной дорожки, благоустройство детской площадки и закупка регулятора давления на сумму 87773,00 рублей

Таким образом, фактические расходы ТСЖ за 2016 год, включающие в себя содержание жилья, вывоз снега и текущий ремонт и обслуживание составили 6965913,50 рублей.

Поступления от жильцов и собственников нежилых помещений составили:

- на содержание жилья 5937099,74 рублей
- вывоз снега 168837,00 рублей
- текущий ремонт 407115,79 рублей
- поступление целевых взносов прошлых лет 32664,12 рублей

Итого целевых поступлений от собственников 6545716,70

Перерасход составил 420196,80 рублей. Эти расходы были понесены за счет дополнительных доходов ТСЖ в сумме 290 031,00 рублей и остатка денежных средств на расчетном счете на 01.01.2016. (экономии по смете прошлых лет).

Исходя из вышеизложенного можно просчитать фактический тариф на содержание 1 м². $(5838428,58 + 102822,17 + 64171,34) / 12 \text{ мес} / 23150,9 \text{ м}^2 = 21,62 \text{ руб.}$ Данный расчет подтверждает эффективность применяемого в 2016 году тарифа на содержание дома.

Члены ревизионной комиссии:

Тур Марина Юрьевна _____

Маркс Евгения Карловна _____