

Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лежена 17» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

15 апреля 2019 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 2018 год

3. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и собственников за 2018 год

4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ

5. Договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями.

6. Первичная и отчетная бухгалтерская документация за 2018 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.

По решению общего собрания членов ТСЖ «Лежена 17» от 25.06.2018 года членами правления ТСЖ «Лежена 17» являются: Елисеев Алексей Юрьевич, Горшенин Владислав Валерьевич, Калужский Александр Петрович, Павлов Максим Александрович, Слабко Елена Анатольевна, Губарев Юрий Александрович, Малышева Марина Сергеевна.

Председателем правления ТСЖ «Лежена 17» с 23.05.2017 года является Калужский Александр Петрович.

Обязанности главного бухгалтера за проверяемый период исполнялись
Вдовиченко Натальей Владимировной

Выполнение Правлением решений собрания членов ТСЖ

В текущий период прошло 1 собрание членов ТСЖ Лежена 17

Собранием членов правления ТСЖ от 20.05.2018 года были утверждены:

1. Смета расходов на 2018 год.

2. Утвержден тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в размере 20 руб.00 коп. / кв.м.

3. Утвержден тариф на текущий ремонт 4 руб. 10 коп. / кв.м.

За исследуемый период проводилось 1 заочное собрание всех собственников многоквартирного жилого дома по адресу А. Лежена 17 от 30.12.2018 по утверждению сметы расходов на восстановление системы пожаротушения.

По состоянию на 31.12.2018 года собственники помещений имеют задолженность перед ТСЖ «Лежена 17» в сумме 2 552 тыс. руб., в том числе 1 465 тыс. руб. – задолженность по содержанию общедомового имущества; 252 тысячи рублей задолженность по отчислениям на текущий ремонт и 836 тысяч по отчислениям на капитальный ремонт. По сравнению с 2017 годом, несмотря на результаты работы юридической службы по сокращению просроченной задолженности, в целом долги собственников хоть и не значительно, но выросли. При этом более 10% квартир имеют задолженность более чем за 6 месяцев.

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 договора на выполнение работ по благоустройству территории, проведению текущего ремонта и т.д. Все договора 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 договора на постоянные затраты в виде технического обслуживания лифтов, ИТП, электрического и сантехнического оборудования, с аварийными диспетчерами, на вывоз ТБО, КГМ и снега. Также в 2018 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 76 тыс. руб.

Заработная плата и отчисления во внебюджетные фонды

Для управления и обслуживания ТСЖ, штатным расписанием утверждена численность штатных единиц 10 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.

Ежемесячный фонд оплаты труда составляет 243 690,50 рублей.

За проверяемый период начислено заработной платы 2 528 294 руб., заработная плата на конец 2018года выплачена в полном объеме, задолженностей нет.

Отчетность в ИФНС по налогу на доходы за 2018год сдана на всех сотрудников в полном объеме. Расчетные ведомости в ФСС и ПФ предоставлялись ежеквартально.

Авансовые отчеты

За 2018 год под отчет было выдано 113 997 рублей. Из подотчетных сумм закупались инвентарь, расходные материалы, моющие средства, канцелярия.

Учет ТМЦ.

В ТСЖ за проверяемый период поступали ТМЦ в виде канцелярии, лампочек, материалов на содержание помещений и строительные материалы (краска, кирпич, отсев, песок, пена и т.д.), инвентарь для рабочих, и т.д. 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, предоставление в аренду рекламных мест в лифтах всего сумма доходов составила 276 тысяч рублей. Все договора на предоставление услуг оформлены в соответствии с действующим законодательством и операции по получению дополнительного дохода отражены в учетной программе ТСЖ. Просроченной задолженности по дополнительным доходам на 31.12.2018 в ТСЖ «Лежена 17» нет.

Средства дополнительного дохода частично были потрачены на ремонт шлагбаума в сумме 21887,23 руб. и 10000 руб. на организацию и проведение праздника, так как данные расходы не были запланированы в смете 2018 года. Остаток средств не использован и по состоянию на 31.12.2018 находится на расчетном счете ТСЖ.

Использование средств целевого финансирования

Денежные средства на капитальный ремонт ТСЖ собирает на специальный счет.

За 2018 начислено собственникам 1 888 844,16 руб.

оплачено собственниками 1 908 977,26 руб.

долг на 31.12.2018 - 835 634,87 руб.

Кроме основных поступлений по тарифу поступили пени в размере 24 136,35 рублей. Денежные средства счета капитального ремонта размещаются на неснижаемом остатке (форма депозита), что позволяет ТСЖ получить дополнительный доход.

За 2018 год получено процентов в размере – 197 868,72 рублей.

На конец 2018 года на счете капитального ремонта денежных средств - 7 067 384,68 руб.

В течение 2018 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)	805518,00	788351,56	17166,44
Расходные материалы для обслуживания сантехнического оборудования	55900,00	51784,19	4115,81
Техобслуживание электрооборудования (включает в себя заработную плату электрика и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	259047,00	259047,00	0,00
Обслуживание ИТП	144 000,00	144000,00	0,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	216744,00	193308,00	23436,00
Вывоз ТБО и КГМ	222000,00	215449,34	6550,66
Благоустройство	225804,00	278484,98	-52680,98
Уборка мест общего пользования	695988	721167	-25179,00
Расходные материалы для уборки мест общего пользования	10000,00	15901	-5901,00
Уборка придомовой территории	300000,00	285509,57	14490,43
Расходные материалы и инструмент	10000,00	11157,35	-1157,35
Страхование лифтов	2300,00	2300,00	0,00
Техобслуживание лифтов	504864,00	504864,00	0,00
Освидетельствование	30680,00	30680,00	0,00
Услуги паспортного стола	107757,00	100181,34	7575,66
Дератизация дезинсекция	21000,00	21007,92	-7,92
Банковское обслуживание	280000,00	248211,73	31788,27
Управление многоквартирным домом (заработная плата председателя, главного бухгалтера, управляющего, старших по подъезду, ревизионной комиссии юридическое обслуживание, сотовая связь, сопровождение и обслуживание бух программ, сопровождение сайта, страхование и обучение)	1316998,00	1317221,20	-2232,00
Обслуживание пожарной сигнализации	240000,00	225890,00	14110,00
Непредвиденные расходы	100000,00	114945,00	-14945,00
Итого расходов	5548600,00	5529381,00	+19219,00
Механизированная уборка снега	173607,00	211700,00	-38093,00
Расходы на текущий ремонт (ремонт теплового шва, лифтовых холлов, торцов крылец, замена метал дверей на техэтаже)	1138862,00	1011203,00	+127659

Исходя из вышеизложенного можно просчитать правильность применяемого тарифа на содержание 20,00руб с 1 м2. (5529381 / 12 мес./ 23147,6 м2 = 19,91 руб. Данный расчет подтверждает эффективность применяемого в 2018 году тарифа на содержание дома.

По статье механизированная уборка снега фактический тариф получился 211700/6/23147,6 =1,52 руб.

Фактически по статье содержание и управление многоквартирного дома собрано 5411684 руб. (потрачено 5529381 рубль, что на 117697 рублей больше), при этом недостающие средства были взяты из остатка средств перешедшего с прошлого периода.

По статье текущий ремонт собрано 1053482 руб. (потрачено 1011203 рубля, что на 42279 рублей ниже запланированной суммы на ремонт) - остаток средств находится на расчетном счете ТСЖ и перенесен на 2019 год.

Ревизор ТСЖ «Лежена 17»:

Тур Марина Юрьевна _____