

Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лежена-17» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019

20 апреля 2020 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 2019 год

3. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и собственников за 2019 год

4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ

5. Договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями.

6. Первичная и отчетная бухгалтерская документация за 2019 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 30.05.2019 года членами правления ТСЖ «Лежена 17» являются: Горшенин Владислав Валерьевич (кв. 10); Малышева Марина Сергеевна (кв. 25); Елисеев Алексей Юрьевич (кв.125); Слабко Елена Анатольевна (кв. 193); Губарев Юрий Александрович (кв. 291); Калужский Александр Петрович (кв. 140); Павлов Максим Александрович (кв. 230)

Председателем правления ТСЖ «Лежена 17» с 23.05.2015 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 30.05.2019 года были утверждены:

1. Смета расходов на 2019 год.

2. Утвержден тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома
№ 17 по ул.Адриена Лежена в размере 20 руб.75 коп. / кв.м.

3. Утвержден тариф на текущий ремонт 3 руб. 61 коп. / кв.м

За исследуемый период заочных собраний всех собственников многоквартирного жилого дома по адресу А. Лежена 17 не проводилось.

По состоянию на 31.12.2019 года собственники помещений имеют задолженность перед ТСЖ «Лежена-17» в сумме 2 765 тыс. руб., в том числе 1 370 тыс.руб. – задолженность по содержанию общедомового имущества; 207 тысячи рублей задолженность по отчислениям на текущий ремонт и 784 тысяч по отчислениям на капитальный ремонт. По сравнению с 2018 годом в целом долги собственников хоть и не значительно но сократились. 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 договором сроки оплаты.

В ходе проверки были рассмотрены договора с ресурсопоставляющими организациями (СибЭКО, МУП Горводоканал, Новосибирскэнергосбыт), обслуживающими организациями (вывоз снега, содержание лифтов, общедомовых счетчиков и иного оборудования и т.д.) а также разовые договоры на выполнение работ по благоустройству территории, проведению текущего ремонта 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, с аварийными диспетчерами, на вывоз ТБО, КГМ и снега. Также в 2019 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.

В утвержденной смете Расходов отражено что юридическое сопровождение (при необходимости), тем не менее ТСЖ ежемесячно оплачивает ООО «Буква закона» 8000,00 рублей за юридическое сопровождение.

Кредиторская задолженность ТСЖ «Лежена 17» перед прочими поставщиками составила 128 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 договоры 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 245 686,60 рублей.

За проверяемый период начислено заработной платы 2 948 239,05 руб., заработная плата на конец 2019 года выплачена в полном объеме, задолженностей нет.

Отчетность в ИФНС по налогу на доходы за 2019 год сдана на всех сотрудников в полном объеме. Расчетные ведомости в ФСС и ПФ предоставлялись ежеквартально.

В рамках ревизии были проверены договора подряда, заключаемые с физическими лицами. В Договорах подряда отсутствует четкий перечень выполняемых работ/услуг, который также отсутствует в Актах к договорам. По договорам подряда начислялись и уплачивались взносы на травматизм (0,2% от суммы по договору подряда, в то время как законодательно по таким начислениям в пользу физических лиц производить отчисления в ФСС по травматизму не нужно).

Авансовые отчеты

За 2019 год из подотчетных сумм закупались инвентарь, расходные материалы, моющие средства, канцелярия.

В ходе проверки авансовых отчетов ревизионная комиссия рекомендует:

1. В авансовом отчете №21 от 21.12 2019 большая часть чеков не читаемая, что затрудняет подтверждение его достоверности

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 действующим законодательством, в момент поступления сразу списываются на производственно-хозяйственные нужды. Именно в этом вопросе ревизионная комиссия рекомендует:

1. Для списания ГСМ (бензин для газонокосилки они стоят на забалансовом счете) списание проводить по актам в соответствии с установленными нормативами
2. Для обоснования расходов на текущий ремонт (сантехнический, благоустройство и т.д.) необходимо формировать дефектные ведомости или акты комиссии о необходимости такого ремонта и примерной его стоимости, если привлекается сторонняя организация, то к акту выполненных работ должна быть приложена смета или акт формы КС-2 (чтобы видеть состав выполненных работ и стоимость детально)

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 200 тысяч рублей. Все договора на предоставление услуг оформлены в соответствии действующим законодательством и операции по получению дополнительного дохода отражены в учетной программе ТСЖ. Просроченной задолженности по дополнительным доходам на 31.12.2019 в ТСЖ «Лежена 17» нет.

Средства дополнительного дохода частично были потрачены на ремонт шлагбаума, работы по текущему ремонту и благоустройству. Остаток средств не использован и по состоянию на 31.12.2019 находится на расчетном счете ТСЖ.

Использование средств целевого финансирования

Денежные средства на капитальный ремонт ТСЖ собирает на специальный счет.

За 2019 начислено собственникам 1 958 523,86 руб.

Денежные средства счета капитального ремонта размещаются на неснижаемом остатке (форма депозита), что позволяет ТСЖ получить дополнительный доход.

За 2019 год получено процентов в размере – 300360 рублей.

На конец 2019 года на счете капитального ремонта денежных средств – 9 289 334,6 руб.

В течение 2019 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 (- экономия; + перерасход)
Техобслуживание сантехнического оборудования (включает в себя заработную плату сантехника, инженера и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	872514	872514	0
Расходные материалы для обслуживания сантехнического оборудования	80000	57533,67	-22466,33
Техобслуживание электрооборудования (включает в себя заработную плату электрика и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	280598	280598	0,00
Обслуживание ИТП	144 000,00	144000,00	0,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	138000	73500	-64500
Благоустройство	259598	287588,53	27990,53
Уборка мест общего пользования	778216	773730,82	-4485,18
Расходные материалы для уборки мест общего пользования	15000	19214,09	4214,09
Уборка придомовой территории	520817	481794,6	-39022,4

Расходные материалы и инструмент	18000	12735,36	-5264,64
Страхование лифтов	2300,00	2250,00	-50
Техобслуживание лифтов	504864,00	504864,00	0,00
Освидетельствование	30680,00	30600,00	-80,00
Услуги паспортного стола	116722	117087,76	365,76
Дератизация дезинсекция	24000	24142	142
Банковское обслуживание	280000,00	264595,73	-15404,27
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)	1479225	1479225	0
Обслуживание пожарной сигнализации	120000	120000	0
Непредвиденные расходы	100000,00	26480	-73520
Итого расходов	5764564	5572483,56	-192080
Механизированная уборка снега	173 597,30	156 490	-17 107,30
Расходы на текущий ремонт (ремонт теплового шва, лифтовых холлов, торцов крылец, замена метал дверей на техэтаже)	1004000	1293246,37	289246,37

Исходя из вышеизложенного можно просчитать правильность применяемого тарифа на содержание 20,75 руб. с 1 м2. $(5529381 / 12 \text{ мес.} / 23150,9 \text{ м2} = 20,06 \text{ руб.})$. Данный расчет подтверждает эффективность применяемого в 2019 году тарифа на содержание дома.

Механизированная уборка и вывоз снега зимнего периода 2019 год.

(1,50 руб. с кв.м.)

На 01.01.2019 г. по статье вывоз снега остаток – 16 265,94 руб. (начисленных собственникам денежных средств) при этом долг за собственниками – 67 117,66 рубля.

По тарифу 1,50 руб./кв.м. за 2019 год начислена сумма 173 597,30 руб. Оплачено ТСЖ поставщикам услуг по уборке и вывозу снега на сумму 156 490 руб.

Остаток на 31.12 2019 г. 33 373,24 руб. (долг за собственниками 60 044,57 руб.)

№	Дата выполнения	Механизированная уборка в часах	Количество вывезенных машин снега (11 куб.м. в самосвале)	Итого стоимость в рублях
	14.01.2019	3		10340

	22.01.2019	3	11	3750
	18.02.2019	7	34	54800
	26.02.2019	4		5000
	28.03.2019	4		5000
	14.11.2019	2,5		4250
	09.12.2019	4	15	29300
	24.12.2019	6,5	22	44050

Тариф на текущий ремонт в размере 3,61 оказался не достаточным и фактически понесенные расходы составили 4,66 руб. в месяц с 1 м2., но покрыты были за счет дополнительных доходов и экономии по основной смете.

Члены ревизионной комиссии:

Грищенко Ольга Владимировна _____

Шульгина Елена Анатольевна _____

Тур Марина Юрьевна _____