

Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лежена 17» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017

15 апреля 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 2017 год

3. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и собственников за 2017 год

4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ

5. Договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями.

6. Первичная и отчетная бухгалтерская документация за 2017 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 прошло 1 собрание членов ТСЖ «Лежена 17»

Собранием членов правления ТСЖ от 20.05.2017 года были утверждены:

1. Смета расходов на 2017 год.

2. Утвержден тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в размере 20 руб. 55 коп. / кв.м.

3. Утвержден тариф на текущий ремонт 2 руб. 95 коп. / кв.м.

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

По состоянию на 31.12. 2017 года собственники жилых помещений имеют задолженность собственников квартир перед ТСЖ «Лежена 17» (включая задолженность по капитальному ремонту) в сумме 2 177 тыс. руб., при этом 12% квартир имеют задолженность более чем за 6 месяцев. Задолженность собственников нежилых помещений составляет 518 тыс. руб.

Анализ расчетов по начислению коммунальных услуг и выставленным счетам показал, что начисления производятся по показаниям счетчиков и иных приборочучета, расхождений по начислениям нет. Начисления по коммунальным услугам производятся согласно приборов учета и утвержденным тарифам. Расчеты за коммунальные услуги производятся в утвержденные договорными сроками 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 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, КГМ и снега. Также в 2017 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 2-х общедомовых праздников. Кредиторская задолженность ТСЖ «Лежена 17» перед прочими поставщиками составила 88 тыс. руб.

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 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 213 601 рублей.

За проверяемый период начислено заработной платы 2563214,40 руб., заработная плата на конец 2017 года выплачена в полном объеме, задолженностей нет.

Отчетность в ИФНС по налогу на доходы за 2017 год сдана на всех сотрудников в полном объеме. Расчетные ведомости в ФСС и ПФ предоставлялись ежеквартально.

Авансовые отчеты

За 2017 год под отчет было выдано 132700 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 318тысяч 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 течение 2017 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	791731,00	-
Расходные материалы для обслуживания сантехнического оборудования	55900,00	65528,23	-9628,23
Техобслуживание электрооборудования (включает в себя заработную плату электрика и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	259047,00	259047,00	0,00
Расходные материалы для обслуживания электрооборудования	80405,38	40200,76	+40204,62
Обслуживание ИТП	144 000,00	144000,00	0,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	216744,00	216744,00	0,00
Вывоз ТБО и КГМ	246000,00	239810,00	+6190,00
Благоустройство	336804,00	227729,16	-137074,84
Уборка мест общего пользования	673527,00	673527,00	0,00
Расходные материалы для уборки мест общего пользования	10000,00	5292,97	-4707,03
Уборка придомовой территории	300000,00	275396,00	-24604,00
Расходные материалы и инструмент	16000,00	7769,43	-8230,57
Страхование лифтов	3000,00	2300,00	-700,00
Техобслуживание лифтов	504864,00	504864,00	0,00
Освидетельствование	30680,00	30680,00	0,00
Услуги паспортного стола	107757,00	107757,00	0,00
Обслуживание пожарной службы	240000,00	260000,00	+20000,00

Банковское обслуживание	280000,00	221266,26	-58733,74
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)	1340598,00	1307167,04	-33430,96
Дератизация дезинсекция	21000,00	21000,00	0,00
Непредвиденные расходы	100000,00	164395,42	+64395,42
Итого расходов	5788057,38	5566125,27	+221932,11
Вывоз снега	208328,40	171000,00	+37328,40
Расходы на текущий ремонт (ремонт теплового шва, лифтовых холлов, торцов крылец, замена метал дверей на техэтаже)	614600,00	653098,15	-38498,15

Исходя из вышеизложенного можно просчитать правильность применяемого тарифа на содержание $20,55 \text{руб} \times 1 \text{ м}^2 (5566125,27) / 12 \text{ мес.} / 23150,9 \text{ м}^2 = 20,04 \text{ руб.}$ Данный расчет подтверждает эффективность применяемого в 2017 году тарифа на содержание дома. Наличие неиспользованных средств по смете вызвано тем, что фактическое поступление денежных средств от жильцов, оказалось существенно ниже запланированного и ростом задолженности перед ТСЖ.

Председатель ревизионной комиссии:
Тур Марина Юрьевна _____