

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

ТСЖ «Попова,33а»

за период с 01 апреля 2018 года по 31 декабря 2018 года

г. Екатеринбург

01 апреля 2019 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Попова,33а» в составе: Купина Николая Петровича (собственник кв. 47) и Кузюткиной Веры (собственник кв. 27) проведена проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Попова,33а» за период с 01.04.2018 г. по 31.12.2018 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета и финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.04.2018 г. по 31.12.2018 г.;
- достоверность данных бухгалтерской (финансовой) отчетности за указанный период;
- порядок ведения кадрового учета;
- порядок начисления платы за коммунальные услуги;
- контроль за исполнением сметы за период с 01.04.2018 г. по 31.12.2018 г.

1. Общая информация

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Попова,33а» (далее - ТСЖ).

Местонахождение: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

Объекты управления:

150 - квартирный жилой дом с 8-ю нежилыми помещениями, подземный паркинг на 108 парковочных боксов по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33а.

ТСЖ имеет два действующих расчетных счета: в ПАО Банк «Зенит» и СКБ Банк.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения

Члены правления: Буданов Д.А. (собственник кв. 39), Рыжаков А.А. (собственник кв.44), Сараев Д.О. (собственник кв. 15), Насонов А.А. (собственник кв. 4), Шульгин Б.А. (собственник кв.102), Сай Р.В. (собственник кв. 67), Шершон Л.В. (собственник кв. 77). Члены правления избраны решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 08.03.2018 г.).

Председатель ТСЖ: Шершон Любовь Владимировна (Протокол об избрании № 1-п от 10.03.2018 г.).

Бухгалтер ТСЖ: Лабунская Татьяна Борисовна (по Договору об оказании бухгалтерских услуг № 01-2018 от 15.03.2018 г.)

Ревизионная комиссия ТСЖ избрана решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 08.03.2018 г.).

Цель проверки: представление результатов деятельности правления ТСЖ на отчетном годовом собрании членов ТСЖ.

В ходе ревизии были использованы банковские выписки, методом случайного отбора были проверены документы по расчетам с поставщиками (договоры, акты выполненных работ), кадровые документы, ведомости начислений заработной платы, авансовые отчеты, начисления по лицевым счетам, смета на 2018 год, отчет об исполнении сметы за 2018 год.

В ходе проверок установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами Налогового кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правил № 354, Закона «О бухгалтерском учете», Положений о бухгалтерском учете (ПБУ) и иных законодательных и нормативных актов.

2. Анализ движения денежных средств

При проверке были использованы электронные выписки банка.

По состоянию на 31.12.2018 г. ТСЖ открыты расчетные счета:

1) 40703810700160000238 в ПАО Банк «Зенит»

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2019 г. составлял 196,2 тыс. руб.

2) в ПАО СКБ Банк

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2019 г. составляет 0,00 руб.

В отчетном периоде расчеты в наличной форме не осуществлялись.

За отчетный период на расчетные счета ТСЖ поступило 9,7 млн. руб, из них::

1) на целевые взносы – 5,0 млн. руб., в том числе на содержание жилья - 4,3 млн. руб.; на домофон – 39,1 тыс. руб.; на охрану – 692,2 тыс. руб.;

2) доходы от размещения рекламы – 25,2 тыс.руб.

Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2019 г. составляет:

Общая задолженность собственников жилых помещений перед ТСЖ составляет 4,8 млн. руб, из которых задолженность свыше 12 месяцев составляет 2,1 млн. руб.

Общая задолженность собственников нежилых помещений перед ТСЖ составляет 1,3 млн. руб, из которых задолженность свыше 12 месяцев составляет 1,2 млн. руб.

В отчетном периоде снижена задолженность собственников перед ТСЖ на 650,00 тыс. руб. за счет заключения соглашений об оплате в рассрочку (по графикам платежей) с собственниками жилых помещений.

За отчетный период ТСЖ перечислило в адрес:

1) РСО (ресурсоснабжающие организации) – 3,4 млн.руб

2) поставщикам работ/услуг – 3,1 млн. руб.;

3) по начисленной заработной плате – 1,3 млн.руб. (сумма включает в себя компенсации за неиспользованный отпуск, расчеты при увольнении);

4) по налоговым отчислениям с заработной платы – 528,4 тыс. руб.

5) по исполнительным листам ООО «СТК» за период 2012-2015 гг. - 1,29 млн. руб.

3. Анализ исполнения сметы доходов-расходов за период с 01.04.2018 г. по 31.12.2018 г.

При проверке были использованы следующие документы:

– отчет финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год;

– смета доходов-расходов на 2018 г.;

– договоры с поставщиками, контрагентами;

– товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанных услуг;

– выписки банка.

Смета доходов-расходов на 2018 год утверждена на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 2 от 07.07.2018 г.). Ставка за содержание жилья, согласно утвержденной смете на 2018 год, составляла 26,01 руб. за кв.м площади.

Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, утвержденных Постановлениями РЭК Свердловской области.

В отчетном периоде контрагенты оказывали услуги и осуществляли работы на основании заключенных договоров. По результатам выполненных работ и оказанных услуг предоставлены соответствующие акты выполненных работ/оказанных услуг.

Данные по затратам в разрезе статей расходов приведены в таблице 1:

Таблица 1 (руб.)

Статья расходов	Запланировано по смете	Израсходовано за 9 месяцев 2018 г.	Исполнение бюджета (+профицит/ - дефицит)
1. ПОСТУПЛЕНИЯ			
Взносы на содержание жилья	4 592 760,99	4 296 059,95	-296 701,04
Реклама в лифтах	25 200,00	25 200,00	0,00
2. РАСХОДЫ			
Содержание жилья, в том числе:			
1. Управление и бух.обслуживание			
Председатель ТСЖ Вознаграждение, в т.ч. Налоговые отчисления	496 882,75	331 255,20	165 627,55
Пояснение: Председателю заработная плата начислялась и выплачивалась только начиная с 07 июля 2018 года, а не с момента избрания			

Уборщица, в т.ч. налоговые отчисления	434 772,48	496 517,84	-61 745,36
Мойщица, в т.ч. налоговые отчисления	149 064,84	134 831,79	14 233,05
Дворники, в т.ч. налоговые отчисления	372 662,08	315 464,94	57 197,14
Диспетчеры, в т.ч. налоговые отчисления	248 441,38	414 915,00	-166 473,62
Пояснение: перерасход по статьям ФОТ обусловлен расходами на выплаты компенсаций за неиспользованный отпуск, расчетами при увольнении			
Бухгалтер ТСЖ	224 999,99	237 500,00	-12 500,01
Услуги банка	31 499,99	30 696,28	803,71
Услуги связи	9 000,03	3 200,00	5 800,03
Единый налог при УСНО	14 427,17	0,00	14 427,17
Обновление программ "Квартплата", интернет-отчетность, 1С	8 999,99	48 860,00	-39 860,01
Пояснение: перерасход обусловлен необходимостью приобретения годовой лицензии ПО Бонус Квартплата			
Охранная сигнализация	34 943,00	50 600,00	-15 657,00
Пояснение: перерасход в связи с оплатой задолженности за предыдущие периоды			
Всего управление и бух.обслуживание	2 025 693,68	2 063 841,05	-38 147,37
2.Техническое обслуживание			
Приобретение хозяйственных, мощных средств	5 017,05	14 759,28	-9 742,23
Пояснение: перерасход в связи с приобретением мощного оборудования, инструментов для дворника			
Техническое обслуживание, аварийка (сантехник, электрик, инженер, плотник)	807 830,97	442 813,68	365 017,29
Облуживание ворот	54 000,04	49 500,00	4 500,04
Обслуживание пожарной сигнализации	313 200,00	265 544,08	47 655,92
Дератизация, дезинсекция	71 280,01	52 320,00	18 960,01
Аккарицидная обработка	2 997,00		2 997,00
СТО ИТП УКУТ	71 999,99	65 310,00	6 689,99
Содержание лифтов(лифт, диспетчер.связь,)	375 948,00	323 804,36	52 143,64
Страхование лифтов	1 875,00	0,00	1 875,00
ИКЦ Ураллифт, тех. освидетельствование лифтов	18 018,00	18 018,00	0,00
Вывоз ТБО	225 000,00	242 958,01	-17 958,01
Пояснение: перерасход в связи с увеличением подрядчиком стоимости услуг в одностороннем порядке			
Услуги паспортного обслуживания	34 560,00	34 240,14	319,86
Расходы на текущий ремонт, материалы для обслуживание СОИ	90 000,01	275 394,26	-185 394,25
Пояснение: перерасход в связи с расходами на материалы и стоимость ремонтных работ по заявкам			
Прочие расходы, непредвиденные расходы, расходы на юриста	98 693,19	159 745,95	-61 052,76
Пояснение: перерасход в связи с расходами на канцелярию, картриджи, ремонт компьютера, приобретение инфодосок, телефонных аппаратов для охраны, оплаты госпошлины			

Благоустройство территории	30 000,00	124 235,00	-94 235,00
Пояснение: перерасход в связи с расходами на услуги поломочной машины в паркинге, приобретение информационных табличек, клумб, скамеек, полусфер, песка для песочницы			
Всего техническое обслуживание жилья	2 200 419,25	2 068 642,76	131 776,49
ИТОГО СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ	4 226 112,93	4 132 483,81	-93 629,12
Прочие взносы			
Охрана территории	1 188 000,00	692 265,00	495 735,00
Домофон	63 000,00	32 606,00	30 394,00
Всего прочие взносы	1 251 000,00	724 871,00	526 129,00
ИТОГО РАСХОДЫ	5 477 112,93	4 857 354,81	619 758,12
Резерв на непредвиденные расходы	495 597,63		
Итого профицит/дефицит		195 253,21	
Всего израсходовано из резерва			300 344,42

4. Выводы и рекомендации ревизионной комиссии.

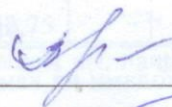
В результате проверки установлено:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась на основании сметы доходов-расходов, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ. По результатам отчетного периода смета исполнена с профицитом в размере 195,2 тыс. руб. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ.
2. Расчеты с контрагентами осуществлялись в безналичной форме и на основании заключенных договоров. Акты выполненных работ/оказанных услуг в наличии.
3. При выполнении работ по техническому и аварийному обслуживанию дома предъявляются документы, подтверждающие перечень выполненных работ (сметы, спецификации, расшифровки заявок) и позволяющие идентифицировать перечень проведенных работ.
4. Оплата труда работникам осуществлялась на основании заключенных трудовых договоров, согласно штатному расписанию.
5. Начисление платы за коммунальные услуги осуществлялось на основании тарифов, установленных Постановлениями РЭК Свердловской области.
6. Ставка платы за содержание жилья утверждена решением собрания членов ТСЖ и составляет 26,01 руб/кв.м. площади.

Рекомендации и замечания ревизионной комиссии:

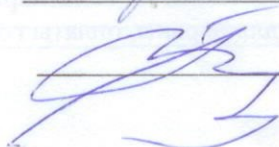
1. С целью повышения собираемости платы за коммунальные услуги и содержание жилья, Правлению ТСЖ направить соответствующие уведомления должникам, а также обеспечить взыскание задолженности в судебном порядке.
2. Запросить данные из Росреестра с целью проведения сверки площадей многоквартирного дома.
3. Разместить информацию о площадях многоквартирного дома (жилые, нежилые, МОПы) в свободном доступе для сведения собственников.
4. Усилить работу по собираемости данных об установленных и поверенных ИПУ (паспорта, акты поверки). Провести очередную контрольную сверку показаний ИПУ.
5. В судебном порядке истребовать у предыдущего председателя ТСЖ Вострикова С.М. всю документацию по управлению МКД (договоры, бухгалтерская отчетность, техническая документация и иные документы).

Член ревизионной комиссии



Кузюткина В.С.

Член ревизионной комиссии



Купин Н.П.