

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Вместе плюс» о финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

I

Ревизионной комиссией ТСЖ «Вместе плюс» в составе: Давыденко Надежды Александровны и Бонарь Ирины Александровны проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Вместе плюс» за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018 г.

Ревизия проводилась с 28 марта 2019г. по 22 апреля 2018г. по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.;
- достоверность данных в бухгалтерской (финансовой) отчетности за данный период;
- контроль за исполнением сметы за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.

II

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Председателем ТСЖ Гапоновым Аркадием Юрьевичем следующих документов:

- 1) Устав ТСЖ;
- 2) Протокол общего собрания ТСЖ «Вместе плюс» в 2018 году;
- 3) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- 4) Первичная бухгалтерская документация за 2018 год: акты выполненных работ, счета-фактуры, накладные, банковские выписки по расчетным счетам ТСЖ, расчетные ведомости по заработной плате, авансовые отчеты, бухгалтерская и налоговая отчетность.

III

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

14 июня 2006 г. ТСЖ «Вместе плюс» внесено в Единый государственный реестр некоммерческих организаций.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял:

- Гапонов Аркадий Юрьевич (Протокол общего собрания членов ТСЖ «Вместе плюс» от 12.04.2018г.)

Бухгалтерский учет осуществляет ООО «Хабаровский центр бухгалтерской поддержки»

Товарищество управляет жилым домом самостоятельно.

IV

Комиссией были проанализированы предоставленные бухгалтерские документы. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов были произведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу;
- выборочная проверка банковских выписок;
- выборочная проверка авансовых отчетов;

- выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

Выборочная проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

В результате проверки банковских выписок за 2018 год ревизионная комиссия определила:

1. ТСЖ «Вместе плюс» открыты два расчетных счета в ПАО «Сбербанк»:

- 40703810770000002643 – основной счет;

- 40705810270000004107 – специальный счет накопления на капитальный ремонт.

Остаток денежных средств на расчетных счетах по состоянию на 01.01.2018г. составлял 2 082 331,10 рублей, в том числе по основному счету 351 299,00 рублей, по спец. счету капитального ремонта 1 731 032,10 рублей.

По состоянию на 01.01.2019 года остаток денежных средств составил **3 729 118,86 рублей**, в том числе по основному счету **1 408 661,96 рублей**, по спец. счету кап. ремонта – **2 320 456,90 рублей**.

За проверяемый период доходы ТСЖ составили **9 284 738,77 рублей**, в том числе:

Рублей		
Вид поступлений	Начислено	Оплачено
Оплата жильцами по квитанциям	8 988 345,67	9 153 447,49
Доходы от сдачи в аренду помещений: ПАО «Вымпел-коммуникации», «МР Дальний Восток», АО "Редком - ИНТЕРНЕТ"	55 800,00	57 600,00
Доходы от сдачи в аренду земельных участков под гаражи	16 500,00	11 000,00
Оплата исполнительного листа		17 036,50
Процент банка		45 654,78

Расходы по расчетному счету в 2018 году составили **7 638 411,60 рублей**, в том числе:

Рублей	
Вид расхода	Сумма
Зарплата, оплата по договорам ГПХ	828 462,59
Выдано в подотчет	117 978,11
Услуги банка	138 453,55
ИФНС (оплата налогов и сборов)	143 949,00
Оплата страховых взносов, начисленных с ФОТ	287 727,53
Перечислено на спец счет на капитальный ремонт МКД	255 300,02
ДГК (договор теплоснабжения)	2 156 333,76
ДЭК (договор электроснабжения)	1 195 356,29
Водоканал (договор водоснабжения и водоотведения)	1 123 898,44
АО "Газпром (ТО внутридомового газового оборудования)	58 679,28
Управление вневедомственной охраны (тревожная кнопка)	18 475,68
Редком (за выделенный IP-адрес)	1 416,00
ИП Подкорытов А.В. (ремонтно-восстановительные работы в тепловом	176 250,00

пункте)	
Рэдом розничные услуги (антенна)	40 819,68
ООО "Зенит-Дальний Восток" (договор на услуги по вывозу мусора)	308 231,25
Лифтовая эксплуатационная компания (ТО и ремонт лифтов)	200 345,29
Хабаровский центр бухгалтерской поддержки (ведение бухгалтерского учета)	181 200,00
Охрана капитальных строений (обслуживание домофона)	71 440,00
ИП Политыкин Н.Г. (сопровождение программы «LETIS ТСЖ», размещение информации на портале «ГИС ЖКХ», договор аренды сайта)	57 600,00
ИП Дудник А.Ю. (ремонт мягкой кровли, кв.80)	1 774,45
ООО "Форум" (договор аварийного обслуживания дома с апреля по декабрь 2018года)	54 000,00
ООО "ДВ СпецСтройСервис" (песок)	3 000,00
ООО "Оазис" (договор проверки вентиляционных каналов в газифицированном доме)	8 448,00
ООО "Гидролюкс" (стройматериалы)	14 154,11
ООО "Форум" (договор заделки швов кв. 86, 110, 87, 106, 110, 80, 76)	50 050,00
ООО "Инотек" (стройматериалы)	4 502,00
ООО "Энергосбережение" (договор ТО ИТП с приборами учета)	63 111,41
ООО "Мебель 27" (полка мебельная в офис ТСЖ)	2 500,00
ИП Турбин Д.А. (услуги по уборке снега в марте 2018 года)	10 400,00
ООО "Центр дезинфекции» (услуги по дератизации от грызунов)	5 545,80
САО "ВСК" (страхование лифтов)	1 500,00
ООО "Энергия" (стройматериалы)	369,60
ИП Косычева Т.Г. (стройматериалы для заделки швов)	10 027,86
ООО "Дальневосточная произв-строительная компания "Бетонно-растворный узел" (бетонные ограждения)	6 000,00
ООО "ИКЦТЭЛЭ" (услуги по оценке соответствия лифта)	25 791,90
ООО "Специальные решения и системы ДВ» (обслуживание системы видеонаблюдения)	10 320,00
Смолякова Т.Н.	5 000,00

2. Текущая задолженность за жильцами по состоянию на 01.01.2018 года составляла 1 325 489,20 рублей.

По состоянию на 01.01.2019 года задолженность за жильцами составила 1 398 137,88 рублей, в том числе по коммунальным услугам – 1 261 785,86 рублей, взносы на капитальный ремонт – 110 438,35 рублей, целевые взносы – 25 913,67 рублей.

Сумма начислений составляет **40,38** рублей за один квадратный метр жилой площади.

Начислено жильцам **8 988 345,67** рублей, в том числе:

- 3 255 631,53 рублей - за техническое обслуживание;
- 4 943 810,06 рублей - коммунальные услуги;
- 66 783,98 рублей - за обслуживание счетчика учета тепла;
- 42 120,00 рублей - за антенну;
- 57 600,00 рублей - за домофон;
- 603 852,24 рублей – взносы на капитальный ремонт;
- 18 547,86 рублей – начислены пени.

Согласно выставленным счетам-фактурам за предоставленные коммунальные услуги (тепло, свет, вода) сумма за 2018 год составила **4 997 776,02**

рублей, при этом начислено жильцам за данные услуги (включая общедомовые) 5 200 191,20 рублей, переплата жильцами составила 202 415,18 рублей.

Согласно п. 10 Протокола общего собрания членов ТСЖ «Вместе плюс» от 12.04.2018г. было принято решение, что в случае возникновения экономии, производить перерасчет начислений по коммунальным ресурсам по СОИ один раз в шесть месяцев. В течение 2018 года перерасчеты не осуществлялись, хотя согласно проведенного анализа экономия составила **202 415,18 рублей.**

3. Поступления на специальный накопительный счет на капитальный ремонт в 2018 году составили 544 909,19 рублей. Общая сумма накоплений 2015-2018 года составила 2 320 456,90 рублей (в том числе получены проценты за 2018 год в сумме 44 515,61 рублей).

4. Сумма накопленного резервного фонда ТСЖ «Вместе плюс» за 2018 год составила 59 985,00 рублей.

5. Проверка начисления и выплаты заработной платы.

Согласно штатному расписанию утвержденному протоколом общего собрания членов ТСЖ «Вместе плюс» от 12.04.2018г. с 01.04.2018 года штатная численность составляет 10 единиц. По факту 2018 года численность составила 9 единиц, так как должность бухгалтера заменена на услуги, оказываемые через ООО «Хабаровский центр бухгалтерской поддержки».

Плановые расходы на заработную плату, утвержденные сметой (без учета ставки бухгалтера) составили 1 247 688,60 рублей, в том числе 758 640 рублей - сумма к получению, 489 048,60 рублей - налоги и отчисления в фонды.

Начисленный фонд заработной платы, включая налоги и взносы в фонды (ФСС, ФФОМС, ОПС) за 2018 год составил 1 250 987,72 рублей, фактически выплачено и перечислено налогов, взносов на общую сумму 1 241 139,12 рублей.

Фактические расходы составили 1 241 139,12 рублей, в том числе 828 462,59 рублей - сумма к получению, 412 325,13 рублей - налоги и отчисления в фонды.

Анализ показал, что при составлении сметы завышены плановые расходы на налоги и отчисления в фонды от ФОТ.

Проверка начисления и выплаты заработной платы показала:

1.) При планировании в смете завышен процент отчисления налогов и взносов от ФОТ, уплачиваемых с заработной платы.

2.) В смете запланировано 60%, а по факту начисления и выплаты 44%.

3.) Увеличены расходы на выплату заработной платы сотрудникам за счет выплат доплат сотрудникам и по договорам оказания услуг при выполнении обязанностей отпускников.

Ревизионной комиссией выявлено, что на момент отпуска Председателя ТСЖ Гапонова А.Ю., согласно гражданско-правового договора возмездного оказания услуг № 8 от 26.10.2018г. услуги Председателя ТСЖ осуществлял Ефременко В.Г. Согласно Устава ТСЖ «Вместе плюс» полномочия Председателя могут исполнять члены правления ТСЖ, которыми могут быть только члены товарищества, Ефременко В.Г. таким не является. Размер оплаты за услуги предусмотренные договором составил 29 967,78 рублей, без учета взносов в фонды (ФСС, ФФОМС, ОПС).

Проверка показала исчисление налогов в части страховых взносов с заработной платы и уплата их своевременна.

6. Проверка расчетов с поставщиками услуг показала, что имеются случаи отсутствия подписи представителя ТСЖ в первичной документации.

Отсутствует документальное обоснование перечисления с расчетного счета денежных средств в сумме 5 000 рублей на имя Смолякова Т.Н.

ООО «Форум» оказывал услуги по заделке швов на сумму 93 100,00 рублей, договор с указанием номеров квартир представлен на сумму 50 050,00 рублей. Выставленная счет-фактура № 51 от 01.11.2018 года не подтверждена никакими заявками от жильцов на выполнение работ. По результатам проверки данная счет-фактура будет отменена исправительной проводкой в 2019 году.

На 01.01.2019 год сумма текущей задолженности перед поставщиками услуг ТСЖ «Вместе плюс» составила 835 538,44 рублей.

7. В результате проверки авансовых отчетов выявлены следующие несоответствия:

- не указана сумма полученного аванса;
- не правильное выделение остатков;
- отсутствует указание назначения аванса;
- отсутствуют подписи подотчетного лица Забродин П.Г. за весь отчетный период.

По данным кассовых чеков об оплате ГСМ (ДТ, Аи-95) не установлен производственный характер данных расходов.

Прямое отнесение стоимости приобретенных ГСМ на расходы в учете не подтверждено актами о расходе и путевыми листами (маршрутными квитанциями).

Согласно карточке счета 10.03 **расходы на ГСМ составили 39 023,00** рублей, в том числе:

7 417,50 руб. Колесов А.Ю. (слесарь),

31 605,50 руб. Гапонов А.Ю. (председатель).

Компенсация расходов на проезд паспортисту составляет 3900,00 рублей, документально подтверждены расходы на сумму 1000,00 рублей.

В Авансовом отчете № 16 от 31.07.2018г. расходы на ГСМ на сумму 619,50 рублей отнесены на счет 10.06, который используется для учета материалов. Это является нарушением.

Не правомерно приятны к учету расходы в сумме **7 647,50** рублей подотчетного лица Гапонов А.Ю. на ГСМ в ноябре (5265,00) и декабре (2382,50) 2018 года. В этот период сотрудник находился на больничном и в очередном отпуске (что подтверждено больничным листом и приказом об отпуске).

Расходы на мобильную связь за отчетный период 2018г составляют 7200,00 рублей, в том числе:

Гапонов А.Ю. – 6 000,00 рублей (председатель)

Колесов А.Ю. – 1 200,00 рублей (слесарь).

Расходы на сотовую связь должны быть экономически обоснованы и подтверждены:

- отсутствует приказ должностей работников, использующих сотовую связь для выполнения трудовых обязанностей,

- отсутствует детализации счетов за услуги связи, в которых указаны телефонные номера всех абонентов, с которыми велись переговоры, как подтверждение того, что переговоры носили рабочий, а не личный характер.

8. Анализ исполнения сметы за 2018 год:

Рублей

Статья расхода	План	Факт	Отклонение
Очистка придомовой территории от снега	15 003,00	10 400,00	-4 603,00
содержание офиса (оплата телефонов, ком услуги, канц. товары, картриджи, бумага, почтовые расходы, 1 С, Сбис, обучение персонала, огр.техника)	37 521,00	35 276,20	-2 244,80
Обслуживание программы ТСЖ	14 400,00	14 400,00	0
Содержание сайта ТСЖ	14 400,00	14 400,00	0
Обслуживание ГИС ЖКХ	10 800,00	14 400,00	+3 600,00
Обслуживание видеокамер	15 318,00	20 640,00	+5 322,00
Пультовая охрана	24 300,00	18 210,66	-6 089,34
дератизация 2 раза в год	5 484,00	5 545,80	+61,80
Работы по содержанию клумб и зеленых насаждений, песок	12 000,00	10 502,00	-1 498,00
Аварийная служба (с 18-00 до 9-00 ежедневно, выходные и праздничные дни круглосуточно)	54 000,00	54 000,00	0,00
Обслуживание лифтов, в том числе:	173 814,00	207 637,19	+33 823,19
- освидетельствование	25 434,00	25 791,90	+357,90
- тех обслуживание	143 190,00	145 345,29	+2 155,29
- страхование лифтов	2 190,00	1 500,00	-690,00
- ремонт лифтов	3000,00	35 000,00	+32 000,00
Вывоз бытовых отходов	364 050,00	312 360,00	-51 690,00
Заработная плата	1 302 816,00	1 250 987,72	-51 828,28
Услуги бухгалтера	229 516,00	181 200,00	-48 316,00
Обслуживание расчетного счета	129 030,00	138 547,31	+9 517,31
Антенна	40 680,00	40 680,00	0
Обслуживание домофона	57 600,00	57 600,00	0
Газовое оборудование, в том числе:	80 763,21	65 637,65	-15 125,56
ТО и АО	72 645,21	57 189,65	-15 455,56
освидетельствование вентиляционных каналов	8 118,00	8 448,00	+330,00
Техобслуживание ИТП с приборами учета	66 783,98	73 629,99	+6 846,01
Прочие			
хоз. инвентарь	33 000,00	54 054,69	+21 054,69
ГСМ – (председатель, сантехник)	36 600,00	39 023,00	+2 423,00
сотовая связь	7 200,00	7 200,00	0,00
Компенсация проезда паспортисту	900,00	3 900,00	+3 000,00
Ремонтно-восстановительные		176 250,00	+176 250,00

работы в тепловом пункте			
Непредвиденные расходы (ремонт мягкой кровли кв.80, замена общедом.прибора учета, текущий ремонт балкона)	30 000,00	8 353,45	-21 646,55
Заделка швов кв. 86,110,87,106,110,80,76	70 000,00	53 077,86	-16 922,14
Бетонные ограждения	20 000,00	6 000,00	- 14 000,00
Замена теплоизоляционных лежаков ХВС и ГВС в подвале	145 557,00	0	-145 557,00
Ремонт дренажных лотков	30 000,00	0	-30 000,00
Ремонт бетонных полов подвала	15 000,00	0	-15 000,00
Ремонт тротуаров	30 000,00	0	-30 000,00
Ремонт канализации	30 000,00	14 523,71	-15 476,29
Аренда помещения для проведения собрания		3 000,00	+3 000,00
Оплата ревизору за акт 2018 г.		5 000,00	+5 000,00
Нанесение разметки		11 688,00	+11 688,00

Заключение ревизионной комиссии:

1. Согласно проведенного анализа поступления доходов комиссия рекомендует провести переоценку сдаваемых в аренду площадей на крыше дома с учетом инфляции (договора заключены в 2014 году).

В соответствии с п. 15 Протокола общего собрания членов ТСЖ «Вместе плюс» от 12.04.2018г. была утверждена арендная плата в размере 100 рублей в месяц для владельцев кладовок, расположенных под балконами. Данный вид дохода в течение 2018 года не начислялся и не поступал в доход ТСЖ «Вместе плюс». **Необходимо провести работу по исполнению данного пункта Протокола и взыскать задолженность.**

Необходимо провести работу по взысканию задолженности сложившейся по итогам 2018 года за аренду территории ТСЖ под гараж в размере 5 500 рублей.

Также ревизионная комиссия настоятельно рекомендует **привлечь дополнительный доход от сдачи в аренду территории ТСЖ (стоянка за домом).**

2. Необходимо проводить работу с жильцами по своевременной оплате квитанций за коммунальные услуги.

Выполнять п. 10 Протокола общего собрания членов ТСЖ «Вместе плюс» от 12.04.2018г. **в случае возникновения экономии, производить перерасчет начислений по коммунальным ресурсам по СОИ** один раз в шесть месяцев.

3. Ревизионная комиссия, проанализировав поступления по накопительному счету на капитальный ремонт, пришла к выводу, что договора на получение дохода от вклада на депозит заключаются не своевременно, что приводит к потере дополнительных доходов (в 2018 году потеряно приблизительно 110 дней, что составляет приблизительно 20 000 рублей упущенного дохода).

Вынести вопрос на общее собрание о возможности использования доходов от процентов банка на текущие расходы ТСЖ.

4. При планировании сметы необходимо более точно рассчитывать расходы на заработную плату.

5. В проверяемом периоде было допущено нарушение Устава ТСЖ о замещении во время отпуска Председателя ТСЖ не членом товарищества собственников жилья «Вместе плюс».

При анализе *Отчетов по счетам по ул. Олега Кошевого, 9Б* ревизионная комиссия предполагает, что Председатель ТСЖ Гапонов Аркадий Юрьевич не является собственником жилого помещения МКД ул. Олега Кошевого, 9Б, В соответствии со ст. 65 Устава ТСЖ «Вместе плюс» «Члены Правления выбираются из числа членов товарищества...».

6. Бухгалтерский учет по авансовым отчетам ведется с нарушениями, необходимо все привести в соответствие согласно ПБУ. **Необходимо обосновать расходы на ГСМ в сумме 7 647,50 рублей** Председателя ТСЖ во время отпуска и больничного.

7. Анализ исполнения сметы показал, что экономия от плана составила 188 410,96 рублей, не были проведены некоторые из запланированных видов работ:

- ремонт бетонных полов подвала;
- замена теплоизоляционных лежаков ХВС и ГВС в подвале;
- ремонт бетонных полов подвала;
- ремонт тротуаров.


При этом выполнены ремонтно-восстановительные работы в тепловом пункте на сумму 176 250 рублей, которые требовались в первоочередном порядке, однако Протокол заседания Правления ТСЖ отсутствует.

8. Проанализировав деятельность ТСЖ «Вместе плюс», начисление платы за коммунальные услуги жильцам, а также сложившийся свободный остаток на расчетном счете (за минусом кредиторской задолженности) порядка 600 000 рублей комиссия настаивает вынести на общее собрание вопрос о **снижении платы на содержание и текущий ремонт жилья на 10%** (в настоящее время утвержден в размере 40,38 рублей с 1 м²).

Настоящий отчет составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ «Вместе плюс», а один остаётся в ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

Давыденко Надежда Александровна 

Бонарь Ирина Александровна 

Председатель ТСЖ «Вместе плюс»

Гапонов Аркадий Юрьевич _____