

А К Т

ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Строитель» за 2020 год.

Московская область г. Мытищи

«20» февраля 2021 года.

Решением общего собрания членов ТСЖ «Строитель» ревизором Товарищества Собственников Жилья «Строитель» (далее ТСЖ) была избрана Пацкевич Алла Борисовна (протокол №1 от 15.04.2019 г). В соответствии с п.12.4 Устава Товарищества ревизор обязан: проводить ревизию финансово-хозяйственной деятельности не реже одного раза в год, предоставлять общему собранию членов Товарищества заключение по результатам годовой проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, предоставлять общему собранию. Членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов, отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

В присутствии Председателя Правления Миловановой О.В., Главного бухгалтера ТСЖ «Строитель» Жуковской Н.Ю. была проведена проверка финансовой деятельности и достоверности учета и отчетности ТСЖ «Строитель» за период с 01.01.2020 г. по 31.12. 2020 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения о целевом использовании денежных средств, поступивших на счета ТСЖ в отчетном периоде.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В ходе проверки были охвачены следующие документы: уставные документы, кадровые документы (приказы, трудовые договоры, доп.соглашения к трудовым договорам), первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ(услуг), товарные накладные, кассовые документы, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, подтверждающие финансово-хозяйственную деятельность, расчетные и платежные ведомости по заработной плате и оборотные ведомости по жилищно-коммунальным услугам, отчеты по налогам и взносам в ИФНС, ПФР, ФОМС, ФСС, другие финансовые документы необходимые для проверки.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла: Милованова Ольга Владимировна (протокол Правления №10 от 28 марта 2020 г.) Члены правления, избранные общим собранием (протокол общего собрания от 28 марта 2020 года), Авдеева Галина Афанасьевна, Котлова Елена Анатольевна, Силенкова Марина Александровна, Тигаи Елена Пантелеевна.

Обязанности Главного бухгалтера за этот период выполняла Жуковская Наталья Юрьевна.

Всего за 2020 год проведено 34 заседания Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- организация и проведение общего собрания членов ТСЖ «Строитель»;
- организация и проведение общего собрания собственников помещений МКД;
- проведение планово-предупредительного ремонта поэтажного оборудования в подъездах №№1,3,5;
- проведение планово -предупредительного ремонта вводно -распределительных устройств в подъездах №№ 2,3,5;
- о закупке уличной искусственной ели и новогодних игрушек;
- о проведении двухразовой ежедневной обработки специальными дезинфицирующими средствами мест общего пользования с целью предотвращения распространения новой коронавирусной инфекции;

- о проведении уборки придомовой территории после зимнего сезона и ее озеленении;
- о замене входных дверей в подъездах №№ 1-6;
- об изготовлении и установлении откидного пандуса в подъезде № 6;
- о покрасочных работах элементов придомовой территории (металлических ограждений, малых архитектурных форм, игровых элементов на детской площадке, колодезных люков и т.д.);
- о проведении окраски почтовых ящиков с художественной подписью номеров почтовых ящиков;
- о проведении работ по ремонту детских качелей, размещенных на детской площадке во дворе МКД;
- о проведении замены главного привода пассажирского лифта в подъезде №1;
- о размещении временно свободных средств специального счета капитального ремонта на специальном депозите в АО "Росселькозбанке";
- о проведении модернизации одного из ПК и программного обеспечения;
- об проведении капитального ремонта межпанельных швов;
- о проведении работ по техническому обслуживанию естественной вентиляции воздуха;
- о проведении текущего ремонта в подъезде № 5;
- о проведении восстановительного ремонта переходных мостиков на крыше МКД;
- о проведении очистки кровли от мха и прочей растительности;
- о проведении частичного ремонта кровли МКД;
- о работах по замене фотолюминесцентных светильников на светодиодные в местах общего пользования в МКД и их утилизации;
- о проведении подготовительных работ по сдаче МКД к отопительному сезону;
- о проведении мероприятий, направленных на недопущение закрытия проезда во двор МКД 49 корп.2 со стороны улицы Силикатная (обращение в Администрацию г.Мытищи. Прокуратуру г.Мытищи и Московской области. Адм.технический надзор г.Мытищи, Правительство МО, Президенту РФ и т.д.);
- о проведении работ по уменьшению задолженности по платежам за коммунальные услуги жителей МКД перед ТСЖ;
- о проведении Новогоднего утренника для детей, проживающих в МКД.

В 2021 году было организовано и проведено отчетно-выборное собрания членов ТСЖ и собрание собственников помещений многоквартирного дома:

-29.02.2020-27.03.2020 (членов ТСЖ) годовое отчетно-выборное собрание по итогам работы за 2019 год;

-13.07.2020-10.08.2020 (общее собрание собственников) о использовании средств специального счета капитального ремонта.

1. Анализ управленческой отчетности ТСЖ.

В ходе проверки управленческой деятельности ТСЖ была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были проведены следующие мероприятия:

- Проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- Проверка авансовых отчетов;
- Проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- Проверка документов поступления материалов и услуг;
- Проверка правильности начисления заработной платы;
- Проверка правильности и своевременности исчисления налогов и взносов в ФНС, ПФР и т.д.

1.1. Доходы

В результате проверки финансовой деятельности ТСЖ за 2020 год определена доходная и расходная часть бюджета. Фактическое поступление денежных средств (доходная часть) на расчетный счет ТСЖ, отражено в таблице.

№ п/п	Виды услуг	Начислено населению за оказание услуг в 2020 году	Оплачено населением коммунальных услуг в 2020 году	% собранности в 2020 г.
1	Техобслуживание	5697868,16	5 497 966,68	96,49%
2	Обращение с ТКО	737279,16	710 843,50	96,41%
3	Домофон	107070	103 096,99	96,29%
4	Вода и стоки	2484687,504	2 156 596,92	86,80%
5	Кап.ремонт	1062755,28	1 025 404,14	96,49%
6	ОАО «Центральный телеграф»	15372	15 372,00	100,00%
7	ООО «ДСК-ИНВЕСТ»	108465,19	118 448,09	109,20%
8	Поступление за услуги оказанные населению	31552,61	31 552,61	100,00%
9	Поступления за обслуживание интернет провайдеров	291347	221 138,00	75,90%
	И Т О Г О	10 536 396,90	9 880 418,93	93,77%

За 2020 год в ТСЖ «Строитель» было начислено за жилищно-коммунальные услуги – 10 536,396 тыс. рублей, оплачено населением 9 880,418 тыс. рублей

Из таблицы видно, что в 2020 году за коммунальные услуги меньше чем начислено. Связано с увеличением задолженности жителей перед ТСЖ «Строитель» за предоставленный коммунальные услуги прошлых периодов, и имеется недобор средств за услуги, оказываемые населению, за обращение с ТКО, за холодную воду и водостведение, а также интернет провайдеры оплачивают счета не своевременно

По состоянию на 01.01.2021 год к регулярным (сумма долга свыше 15 тыс. рублей) неплательщикам относятся:

№ п/п	№ квартиры	Сумма долга
1	66	348 448
2	80	28 122
3	89	35 295
4	135	26 181
5	151	22 678
6	156	35 656
7	157	19 466
8	169	52 627

9	193	12 798
10	200	63 226
Итого		644 497

На общую сумму свыше 644,497 тыс. рублей. На 31.12.2019 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ составляла 466,211 тыс. рублей. Сумма задолженности увеличилась на 38.24%. Увеличению задолженности способствовали ряд Постановлений Правительства РФ, установившие мораторий на начисление и взыскание неустойки за услуги ЖКХ, а также запрет по приостановлению и ограничению коммунальных услуг.

2. РАСХОДЫ

В 2020 году в ТСЖ «Строитель» были израсходованы средства на проведение технического обслуживания и других работ, а также на оплату производственных услуг сторонними организациями 8 540,564 тыс.руб. в том числе на работы капитального характера 3 539,780 тыс.руб. и оплату труда на сумму 3 486,530 тыс. рублей без учета налогов. В общей сумме затрат наибольший удельный вес составляют расходы на: текущую деятельность Товарищества и заработную плату. Расходы на оплату труда в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Налоги на заработную плату составили 1 038,838 тыс. рублей.

2.1 РАСХОДЫ на поставщикам, оказывающих услуги ТСЖ «Строитель»

№ п.п.	Поставщик	Долг(+)/переплата на 01.01.2020	Обороты за 2020 г.		Долг(+)/переплата на 31.12.2020
			Оплачено за услуги	Оказано услуг	
1	АО "Водоканал Мытищи"	166528,9	2 389 122,60	2 402 776,50	180182,8
2	ООО "Базовые системы" (вентиляция)		18 000,00	18 000,00	
3	ООО "Верелекс" (юр.услуги)		80 000,00	80 000,00	
4	ООО "Визит-Центр" оф.дилер домофоны		17 810,00	17 810,00	
5	ООО "Водомер"		7 740,00	7 740,00	
6	ООО "ГеоЗемСервис"		60 000,00	60 000,00	
7	ООО "МДРСУ" уборка снега			4 080,00	4080
8	ООО "ЖКХ-Маркет" хозтовары		41 644,82	41 644,82	
9	ИП Зайцев оргтехника		28 400,00	28 400,00	
10	ИП Зеленов		15 500,00	15 500,00	
11	ИП Крестова (едка, игрушки)		28 800,00	28 800,00	
12	ИП Крючков		303 026,50	303 026,50	
13	ООО "Мегагрупп.ру"		4 900,00	4 900,00	
14	ИП Медяный (пантус б п)		9 500,00	9 500,00	
15	ООО "Московия Эксперт"		26 992,68	26 992,68	
16	НТК (интернет)		12 000,00	12 000,00	
17	ИП Огнев (ремонт оргтехники)		1 712,00	1 712,00	
18	ООО "Медмаркет" СИЗы		5 775,00	5 775,00	
19	СПО "Подъем-Север"	27598,01	448 069,90	448 069,90	27598,01
20	ООО "РЕСО-Гарантия"		2 300,00	2 300,00	
21	АО "Тепловодомер"		14 096,51	14 096,51	
22	АО "Мытищинская теплосеть"	9400	65 800,00	56 400,00	0
23	ПАО "Центральный телеграф"	132,33	18 651,66	19 375,98	856,65
24	ООО "Эковейст Групп"		4 644,00	4 644,00	
25	АО "Электросеть"	17598,05	189 603,74	189 165,59	17259,9

Материалы для ежегодного собрания

26	ООО "Электротехмонтаж" ЭТМ (электрика)		48 306,79	48 306,79	
27	ИП Яковенко		117 600,00	117 600,00	
28	ОООО «Сергиево-Посадский РО»	40013,83	759 755,42	759 755,42	34038,23
29	МУП "Расчетный центр"		218 712,78	218 712,78	
	Итого			4 947 084,47	
	Спец.счет капитального ремонта				
1	ООО "ПРОМСТАЛЬИЛИОС" (двери)		238700	238700	
2	ООО "Логистик"		3355080	3355080	
				3 593 780	
	Итого		4 938 464,40	8 540 864,47	

2.2 Расчеты и виды работ по договорам подряда (с физ. лицами) в 2020 году:

№ п/п	Вид работ	Сумма руб.
1	Юридические услуги	21 000,00
2	Очистка приемков, кровли	7 000,00
3	Ремонт переходных мостиков	6 000,00
4	Организация и проведение новогоднего утренника	6 000,00
5	Музыкальное сопровождение новогоднего утренника	2 000,00
	Итого	42 000,00

2.3. По работам капитального характера: 3 593 780 руб.

2.4. Вознаграждение членам Правления и ревизору- 108 000 руб.

2.5. Расходы по страховым взносам, начисленным с ФОТ составили- 1 038 838,3 руб.

2.6. Услуги банка, расчетного центра составили- 272 196 руб.

Итого расходы составляют: 10 864 369 руб.

3. Финансовое состояние.

Остаток средств на расчетных счетах:	5 444 180,34
в т.ч.: а) расчетный счет по основной деятельности	301 179,2
б) депозитный	1 000 000
Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2020	30 000
Капитальный ремонт:	4 113 001
в т.ч.: а) Спецсчет на капремонт	2 113 001
б) Депозит спецсчета ПАО Сбербанк	2 000 000

4. Заключение:

1. Остаток денежных средств на 31.12.2020 года составляет 5 444 180,34 руб., в том числе 4 113 001 руб. средства специального счета капитального ремонта. Имеющиеся денежные средства на расчетном счете позволяют вести финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в предстоящем периоде. Повышенного риска возникновения неплатежеспособности ревизором не выявлено.

2. Использование средств ТСЖ носит целевой характер, учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

3. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено. Заработная плата в 2020 году начислена и выплачена в полном объеме в соответствии с

утвержденным общим собранием членов ТСЖ штатным расписанием. Правильность своевременность уплаты налоговых платежей подтверждается.

4.Кассовая книга пронумерована, прошнурована и скреплена печатью.

5.При проверке платежных документов, банковских выписок, авансовых отчетов нарушений не выявлено.

6.В ходе проверки договоров с подрядными организациями нарушений выявлено не было. Расчеты производятся преимущественно безналичным расчетом, если иные условия не прописаны в договоре, суммы перечислений соответствуют суммам указанных в договорах.

7.При проверке бухгалтерской, управленческой и кадровой документации установлено, что в ТСЖ организован автоматический бухгалтерский и кадровый учет на базе специализированных программ 1С: Предприятие – бухгалтерия и ЗУП.

8.Налоговая отчетность прочие отчеты в государственные внебюджетные фонды осуществляется через систему Контур Экстерн.

9.При проверке трудовых договоров, приказов по кадрам, штатного расписания нарушений не выявлено.

10.Расчеты с поставщиками производились в полном объеме. На момент проверки задолженности не имеется, или имеется текущая в зависимости от условий договоров.

5.Рекомендации:

1.Уделить особое внимание составлению сметы доходов и расходов на 2021 год. Необходимо более тщательно планировать предстоящие работы, чтобы предотвратить перерасхода по ряду статей и свести к минимуму перераспределение средств между статьями сметы.

2. Обратить особое внимание на изменения в законодательстве РФ в сфере ЖКХ, учесть данные изменения при формировании сметы доходов и расходов на предстоящий год.

3. Возобновить работу с собственниками помещений имеющих задолженность за оказанные коммунальные услуги.

4. Не допускать образования задолженности по расчетам с интернет- провайдерами. Своевременно принимать меры по взысканию задолженности в досудебном порядке.

5. Оптимизировать затраты за услуги по содержанию управляющей организации. Использовать договоры гражданско-правового характера только для краткосрочных и единоразовых работ.

6. Обеспечить учет заработной платы и списание материалов по подразделениям.

6. Провести мероприятия направленные по уменьшению задолженности населением перед ТСЖ «Строитель» за коммунальную услугу «Холодная вода и водоотведение».

Ревизор ТСЖ «Строитель»

Председатель ТСЖ «Строитель»

Гл. бухгалтер ТСЖ «Строитель»

Пацкевич А.Б.

Милованова О.В.

Жуковская Н.Ю.