

А К Т

ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Строитель» за 2021 год.

Московская область г. Мытищи

«02» февраля 2022года.

Решением общего собрания членов ТСЖ «Строитель» ревизором Товарищества Собственников Жилья «Строитель» (далее ТСЖ) была избрана Пацкевич Алла Борисовна (протокол №1 от 13.04.2021 г). В соответствии с п.12.4 Устава Товарищества ревизор обязан: проводить ревизии 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 01.01.2021 г. по 31.12. 2021 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, штатное расписание), первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ(услуг),смета доходов и расходов на 2021 год, 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, Тигай Елена Пантелеевна.

Обязанности Главного бухгалтера за этот период выполняла Жуковская Наталья Юрьевна.

Всего за 2021 год проведено 24 заседания Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- О проведении планово-предупредительного ремонта поэтажного оборудования в подъезде №6;
- О замене тяговых канатов пассажирского лифта в подъездах №№2,6 за счет средств специального счета капитального ремонта;
- О проведении косметического ремонта в подъездах №№1,6;
- об организации и проведении ежегодного субботника с привлечением жителей МКД;
- о проведении уборки придомовой территории после зимнего сезона и ее озеленение;
- о проведении покрасочных работ элементов придомовой территории (металлическое ограждение, малые архитектурные формы, игровые элементы на детской площадке, и т.д.);
- о проведении работы по ремонту детских качелей, размещенных на детской площадке во дворе МКД;

- о необходимости осуществления восстановительного ремонта крыши площадки для сбора твердых коммунальных отходов;
- осуществлены мероприятия по отлову бездомной собаки с последующим нахождением постоянного места обитания;
- о наладке системы домофонной связи в подъезде №4;
- о проведении работ по устранению последствий засоров канализационной системы в подвальных помещениях;
- о производстве работ по очистке кровли и приямков от мусора в рамках подготовки к отопительного сезона;
- о необходимости проведения частичного ремонта тротуарной плитки во дворе МКД;
- о проведении восстановительного ремонта в первом входном тамбуре подъезда №2;
- о необходимости проведения модернизации одного ПК и программного обеспечения;
- о проведении работ по очистке кровли от мха и прочей растительности;
- О мероприятиях направленные на предоставление интересов жителей МКД в Первом кассационном суде общей юрисдикции;
- О необходимости проведения частичного ремонта кровли МКД;
- О работе по уменьшению задолженности по платежам за коммунальные услуги жителей МКД перед ТСЖ;
- Об организации и проведении Новогоднего утренника для детей, проживающих в МКД.

В 2022 году было организовано и проведено отчетно-выборное собрания членов ТСЖ и собрание собственников помещений многоквартирного дома:

–10.03.2021-06.04.2021 (членов ТСЖ) годовое отчетное собрание по итогам работы за 2020 год;

–10.03.2021-06.04.2021 (общее собрание собственников) об 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 заключенных договоров с подрядными организациями на выполнение работ услуг, а также договоров гражданско-правового характера;
- Проверка документов поступления материалов и услуг;
- Проверка кадровых документов;
- 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 2021 год определена доходная и расходная часть бюджета. Фактическое поступление денежных средств (доходная часть) на расчетный счет ТСЖ, отражено в таблице.

Материалы для ежегодного собрания

№ п/п	Виды услуг	Начислено населению за оказание услуг в 2021 году	Оплачено населением коммунальных услуг в 2021 году(смета)	% собранности в 2021 г.
1	Техобслуживание	5 652 001,31	5 571 443,00	98,57%
2	Обращение с ТКО	751 425,79	737 177,00	98,10%
3	Домофон	107 070,00	103 896,20	97,04%
4	Вода и стоки	2 294 689,31	2 273 735,49	99,09%
5	Кап.ремонт	1 417 007,04	1 493 316,74	105,39%
6	ОАО «Центральный телеграф»	15372,28	15 372,48	100,00%
7	ООО «ДСК-ИНВЕСТ»	97098,10	89 145,59	91,81%
8	Поступление за услуги оказанные населению	25300,00	25 300,00	100,00%
9	Поступления за использование общедомового имущества	217000,00	227 000,00	104,61%
	ИТОГО	10 576 963,83	10 536 386,50	99,62%

За 2021 год в ТСЖ «Строитель» было начислено за жилищно-коммунальные услуги – 10 576963. рублей, оплачено населением **10 536 386** рублей

Из таблицы видно, что в 2021 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 водоотведение, а также собственник нежилого помещения производит оплату счетов не своевременно.

По состоянию на 01.01.2022 год к регулярным (сумма долга свыше 15 тыс. рублей) неплательщикам относятся:

№ п/п	№ квартиры	Сумма долга
1	42	50 816
2	66	426 026
3	76	33 903
4	78	39 107
5	135	72 119
6	151	59 736
7	156	103 344
8	157	32 030
9	172	44 007
10	193	33 192
	Итого	894 280

На общую сумму свыше **894 280** рублей. На 31.12.2020 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ составляла **644497** рублей. Сумма задолженности увеличилась на 38%.

2. РАСХОДЫ

В 2021 году в ТСЖ «Строитель» были израсходованы средства на проведение технического обслуживания и других работ, а также на оплату производственных услуг сторонними организациями 5 212 144 руб. в том числе на работы капитального характера 147 889 руб.

На оплату труда с учетом налогов и взносов в размере 4 640 590 рублей. В общей сумме затрат наибольший удельный вес составляют расходы на: текущую деятельность Товарищества и заработную плату. Расходы на оплату труда произведены в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Налоги и взносы на заработную плату составили 1 109 083,14 тыс. рублей.

2.1 РАСХОДЫ по поставщикам, оказывающих услуги ТСЖ «Строитель»

№ п.п	Поставщик	Долг(+)/переплата на 01.01.2021	Обороты за 2021 г.		Долг(+)/переплата на 31.12.2021
			Оплачено за услуги	Оказано услуг	
1	АО "Водоканал Мытищи"	166859,18	2 273 735,49	2 295 594,67	188718,36
2	ООО "МЦФР пресс"		10 900,00	7 525,80	-3374,2
3	ООО "ПРО Восток" (стройматериалы)		4 990,00	4 990,00	
4	ООО "Визит-Центр" оф.дилер домофоны		11 310,00	11 310,00	
5	ООО "ЮНИССО"(з/ч)		1 390,00	1 390,00	
6	ИП Гушин (СИЗ)		5 300,00	5 300,00	
7	ООО "МДРСУ" уборка снега	4080	56805	66 648,00	13923
8	ООО "ЖКХ-Маркет" хозтовары		13 546,00	13 546,00	
9	ИП Зайцев (оргтехника)		45 000,00	45 000,00	
10	ИП Зеленов брус на детскую площадку		21 220,00	21 220,00	
11	ООО "Контур"		8 920,00	8 920,00	
12	ИП Крючков (ремонтные работы)		659 940,65	659 940,65	
13	ООО "Мегагрупп.ру" (сайт)		4 900,00	4 900,00	
14	ИП Самосудов (рассада)		14 341,80	14 341,80	
15	ООО "Московия Эксперт"		26 992,68	26 992,68	
16	НТК (интернет)		13 000,00	12 000,00	-1000
17	ООО "ПоликМонтаж" (поликорбанат)		9 886,00	9 886,00	
18	ООО "НОРМА"		3 089,40	3 089,00	
19	ООО "СП"Подъем-Север"	27598,01	449 377,20	421 779,19	
20	ООО "РЕСО-Гарантия"		2 300,00	2 300,00	
21	АНО "Талант"		10 000,00	10 000,00	
22	АО"Мытищинская теплосеть"		54 050,00	59 220,00	5170
23	ПАО "Центральный телеграф"	856,65	15 331,18	15 669,63	1195,1
24	ООО "Сатурн-центр"(стройматериалы)		131 197,01	131 197,01	
25	АО "Электросеть"	17259,9	196 713,74	197 442,18	17988,34
26	ООО "ЭРТЛ"		32 163,13	32 163,13	
27	ООО "Феникс" (песок)		18 000,00	18 000,00	
28	ООО«Сергиево-Посадский РО»	36202,99	737 177,00	738 608,00	37633
29	МУП "Расчетный центр"		232 679,12	232 679,12	

Материалы для ежегодного собрания

	Итого по текущему счету		5 064 255,40	5 071 652,86	
	Спец.счет капитального ремонта				
1	ИП Крючков А.С. (ремонт входного козырька подъезда №2)		29 687,5	29 687,50	
2	ООО "СП «Подъем Север» (замена тяговых канатов в подъезде №№2,6)"		118201,08	118201,08	
	Итого по спец.счету		147888,58	147888,58	
	Итого		5 212 144	5 219 541	

2.2 Расчеты и виды работ по договорам подряда (с физ. лицами) в 2021 году:

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Общая сумма руб.
1	Юридические услуги	4	24 000,00
2	Вывоз мусора (после субботника) не относится к ТКО	1	6 300,00
3	Очистка подвального помещения после засора подъезд №№1-4	2	15 000,00
4	Реставрация и художественная роспись малых архитектурных форм, нанесение номера этажа в подъезде № 1 (после ремонта)	1	13 000,00
5	Окраска бордюров	1	4 500,00
6	Окраска элементов детской площадки	1	15 700,00
7	Окрашивание пандусов	1	9 600,00
8	Сварочные работы на стояке ГВС(аварийные работы)	1	6 000,00
9	Ремонт крыши контейнерной площадки	1	9 000,00
10	Очистка кровли МКД и приямков	1	7 000,00
11	Музыкальное сопровождение новогоднего утренника	1	3 000,00
12	Организация и проведение новогоднего утренника	1	7 500,00
	Итого		120 600,00

2.3. По работам капитального характера 118 201 руб.

2.4. Вознаграждение членам Правления и ревизору- 120 000 руб.

2.5. Расходы по страховым взносам, начисленным с ФОТ составили- 1 109 083,14 руб.

2.6. Услуги банка, расчетного центра составили- 280 635 руб.

Итого расходы составляют: 9 673 184 руб.

3. Финансовое состояние.

Остаток средств на расчетных счетах:	6 571 057,42
в т.ч.: а) расчетный счет по основной деятельности	78 738,97
б) депозитный	1 000 000,00
Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2020	32 644,78
Капитальный ремонт:	
в т.ч.: а) Спецсчет на капремонт	2 459 673,67
б) Депозит спецсчета ПАО Сбербанк	3 000 000,00

4. Заключение:

1. Остаток денежных средств расчетного счета по основной деятельности на 31.12.2021 года с учетом средств на депозите составляет **1 113 83 руб.**, средства специального счета капитального ремонта составляют **5 459 674 руб.** Имеющиеся денежные средства на расчетном счете позволяют вести финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в предстоящем периоде, но имеется риска возникновения неплатежеспособности. Финансовое состояние ТСЖ «Строитель» на 21.12.2021 года можно отнести к условно-устойчивому.

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 2021 году начислена и выплачено в полном объеме в соответствии с утвержденным общим собранием членов ТСЖ штатным расписанием. Правильность своевременность уплаты налоговых платежей подтверждается.

4. Выявлена задолженность предприятия перед сотрудниками за неиспользованные отпуска. Исходя из остатка денежных средств на расчетном счете по основной деятельности и имеющейся текущей задолженности перед поставщиками, на выплату долга сотрудникам денежных средств не достаточно.

5. Кассовая книга пронумерована, прошнурована и скреплена печатью.

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

7. 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.

8. 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.

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

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

11. Расчеты с поставщиками производились в полном объеме. На момент проверки задолженности не имеется, за исключением текущей, в зависимости от условий договоров.

5. Рекомендации:

1. Уделить особое внимание составлению сметы доходов и расходов на 2022 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, уровень инфляции и учесть данные изменения при формировании сметы доходов и расходов на предстоящий год.

3. Восстановить равновесие за счет пополнения собственных средств, например повышение тарифа за обслуживание, или уменьшения объема оказываемых услуг, работ.

4. Не допускать нарушений трудового законодательства РФ. Следить за своевременным предоставлением отпусков. Погасить имеющуюся задолженность перед сотрудниками.

5. Возобновить работу с собственниками помещений имеющих задолженность за оказанные коммунальные услуги. В случае увеличения задолженности населения пред ТСЖ «Строитель» условно устойчивое финансовое состояние организации грозит перейти в неустойчивое финансовое состояние.

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

7. Оптимизировать затраты за услуги по содержанию управляющей организации.

8. По возможности избегать заключения договоров гражданско-правового характера. Использовать договоры гражданско-правового характера только для краткосрочных и единовременных работ, или когда экономическая выгода от заключения договора данного типа оправдана. Во всех остальных случаях заключать договоры на выполнение работ с юридическими лицами, или с лицами имеющими статус самозанятый.

9. 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»



Пашкевич А.Б.

Милованова О.В.

Жуковская Н.Ю.