

ОТЧЕТ
ревизора ТСЖ «Кировское-2»
по результатам проверки
финансово-хозяйственной
деятельности
за период
с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

АКТ (отчет)
ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

г. Самара

« 30 » июня 2019 г.

Ревизор Товарищества собственников жилья «Кировское-2» Нефедьева Наталья Геннадьевна, избранная общим собранием членов ТСЖ «Кировское-2» (Протокол общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2» №1 от 07 марта 2019 г.) провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

Проверка проводилась по следующим направлениям деятельности:

- состояние документооборота;
- кассовые операции;
- расчеты с подотчетными лицами;
- сбор оплаты за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги;
- движение денежных средств на расчетном счете и специальных счетах;
- исполнение показателей сметы расходов за 2018 год;
- прочее.

В ходе проверки деятельности ТСЖ проверялись следующие документы:

- авансовые отчеты;
- банковские выписки;
- договоры, заключенные с поставщиками и акты выполненных работ;
 - протоколы заседаний правления Товарищества;
 - протоколы общих собраний собственников ТСЖ;
 - документы кадрового делопроизводства;
- ведомости начисления и выплаты заработной платы, расчеты исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;
- прочая первичная бухгалтерская документация за 2018 год;
- оборотно-сальдовые ведомости, журнал хозяйственных операций;
 - приказы и распоряжения по предприятию;
 - бухгалтерская и налоговая отчетность.

Нарушений в порядке ведения документооборота Товарищества за отчетный период не выявлено.

На основании изучения ревизором представленных документов установлено следующее:

В проверяемом периоде обязанности председателя правления ТСЖ «Кировское-2» исполняла Андрищенко Галина Викторовна. Ответственными за ведение бухгалтерского, налогового учета, прихода и расхода денежных средств в период с 01.01.2018 г. по 01.03.2018 г. были бухгалтер Гиршина Елена Михайловна и бухгалтер Дэрр Валерия Александровна. С 02.03.2018г. ведение бухгалтерского, налогового и кадрового учёта передано на обслуживание сторонней организации - Обществу с ограниченной ответственностью «Ваш Налоговый Консультант» ИНН 6312090875.

1. Кассовые операции

Кассовые документы в отчетном периоде не велись, так как наличные денежные средства в кассу ТСЖ не принимались и из кассы не выдавались..

2. Банковские счета

Остаток денежных средств на расчетном счете в ПАО «Сбербанк» на 01.01.2018 г. –
1 618 311,76 руб.

Поступление денежных средств за 2018 год составило: 64 976 306,12 руб. (Приложение № 1), в том числе:

- оплата за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги от собственников жилых и нежилых помещений - 62 959 349,46 руб.;
- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 100 207,54 руб.;
- оплата от покупателей по коммерческим договорам – 832 363,97 руб.;
- возмещение затрат на теплоэн. от ООО «Агроторг» по договору- 114 602,55 руб.;
- возмещение ущерба от СК «Авиакор» (ул. Кромская д. 4) - 966 509,04 руб.;
- возврат госпошлины и прочие выплаты по выигранным судебным процессам с должниками - 3 273,56 руб.

Оплачено с расчетного счета за 2018 год - 64 987 632,10 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2019 г. составил -
849 078,25 руб.

Расходы на содержание общего имущества и оплату коммунальных платежей (с учетом подотчетных сумм) за 2018 год составили - 65 764 961,53 руб., (Приложение № 2), в том числе:

Поставщикам коммунальных услуг - 43 827 781,22 руб., в т.ч.:

- отопление и горячая вода - 30 273 358,00 руб.;
- холодное водоснабжение и водоотведение - 8 631 014,51 руб.;
- вывоз ТБО - 1 395 656,00 руб.;
- электроэнергия мест общего пользования — 1 098 907,25 руб.
- обслуживание лифтов (с учетом освидетельствования, страхования и проведения ремонтных работ) - 2 428 845,46 руб.

Поставщикам услуг по тек. ремонту и техобслуж. общ.имущ. - 9 490 987,33 руб., в т.ч.:

- ремонт подъездов – 5 945 383,61 руб.;
- ремонт мягкой кровли - 1 149 225,30 руб.;
- ремонт детской площадки (Ставропольская 202/204) - 200 000,00 руб.;

- замена асфальто-бетонного покрытия - 1 000 000,00 руб.;
- ремонт фасада (Минская,25) - 378 900,00 руб.;
- ремонт тепловой сети в тепл.камере- 62 767,62 руб.;
- ремонт тепловой сети с заменой участка трубопровода - 183 334,38 руб.;
- ремонт трубопровода ХВС - 56 832,80 руб.;
- ревизия и испытание эл.установок – 41 853,76 руб.;
- ТО и поверка узлов учета тепловой энергии - 71 400,00 руб.;
- обслуживание и текущий ремонт эл. оборудования - 65 629,24 руб.;
- мелкий ремонт уличного освещения – 2 600,00 руб.
- приобрет. матер-в, з/ч и инвентаря для аварийн.-техн.службы - 333 060,62 руб.;

Поставщикам услуг по содержанию общего имущества - 997 277,74 руб.

- работы по благоустройству - 106 293,56 руб.;
- чистка и вывоз снега – 53 050,00 руб.;
- дератизация - 19 336,00 руб.;
- выплаты собственникам по суду (залит помещений) - 280 000,00 руб.;
- расходы на ликвидацию последствий залитов (уборка, расходные материалы) - 45 583,42 руб.;
- охранные услуги – 68 007,60 руб.;
- тех. обслуж. системы видеонаблюдения на улице- 115 400,00 руб.;
- приобретение инвентаря для дворников и уборщиц – 70 386,36 руб.;
- затраты на мероприятия по охране труда (спецодежда и проч.) – 58 595,80 руб.;
- затраты на праздничные мероприятия (проведение детских праздников, украшение двора) - 46 166,70 руб.;
- ремонт и регулировка пластиковых окон в подъездах - 133 076,00 руб.
- мелкий хозяйственный ремонт по содержанию мест общего пользования (в подъездах) - 1 382,30 руб.

Поставщикам прочих услуг - 1 667 397,50 руб.

- ТО домофонов – 502 584,00 руб.
- ТО видеонаблюдения в подъездах- 850 600,00 руб.
- ТО ВДГО - 314 213,50 руб.

Содержание персонала — 8 114 099,31 руб, в том числе:

- выплата заработной платы - 6 061 350,57 руб.
- страховые взносы - 1 228 859,54 руб.;
- выплаты по больничным листам — 12 613,20 руб.

Бухгалтерские услуги — 611 276,00 руб.

Юридические услуги — 200 000,00 руб.

Административно-управленческие и прочие расходы – 1 474 094,06 руб., в том числе:

Канцтовары - 43 639,18 руб.;

Сборы, пошлины, пени - 64 513,90 руб.;

Госпошлина при подаче исков в суд — 185 168,22 руб.

Юридические услуги — 132 618,00 руб.

Услуги банка, комиссия за прием коммунальных платежей - 760 846,31 руб.;

Услуги связи (почта, телефон, интернет) – 25 590,45 руб.;

Обслуживание офисной техники - 62 540,00 руб.;

Подготовка персонала - 80 528,00 руб.;

Видеонаблюдение в офисе ТСЖ – 42 420,00 руб.;

Поддержка программного обеспечения, затраты на ведение сайта - 58 074,00 руб.;

Получение реестра собственников – 18 156,00

Расход полученных средств от коммерческой деятельности- 193 324,37 руб., в том числе:

- ремонт детской площадки (Ставропольская 202/204) - 158 324,37 руб.;

- налог, уплачиваемый в связи с применением УСН - 35 000,00 руб.

Банковские выписки, платежные поручения, журналы-ордера оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов». Документы подобраны в хронологическом порядке и подшиты в папки. Нарушений в ведении банковской документации не выявлено. Поступления на расчетный счет и расходование средств ТСЖ отражаются своевременно и в полном объеме.

3. Специальные счета

Остаток денежных средств на специальных счетах Товарищества на формирование фонда капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» на 01.01.2018 г. – 4 341 764,66 руб.

Поступление средств на специальные счета за 2018 год составило:

23 276 420,90 руб., в том числе:

- взносы на капитальный ремонт — 23 231 149,06 руб.;

- ошибочные платежи, подлежащие возврату - 45 271,84 руб.

Оплачено со специальных счетов за 2018 год - 95 554,21 руб. - услуги банка.

Остаток денежных средств на специальных счетах на 01.01.2019 г. составил - 27 522 631,35 руб.

Нарушений в ведении банковской документации по специальным счетам Товарищества не выявлено. Поступления на специальные счета отражаются своевременно и в полном объеме.

4. Учет начисления и оплаты членских взносов за жилищно-коммунальные услуги собственниками помещений

Учет начисления и оплаты членских взносов за жилищно-коммунальные услуги ведется в электронном виде и сохраняется на бумажном носителе.

Ежемесячно формируются ведомости начислений, оплаты, оборотно-сальдовые ведомости по жилищно-коммунальным услугам.

Дебиторская задолженность по квартплате и взносам на капитальный ремонт на 01.01.2018 г: - 22 202 835,46 руб.

Начислено всего за 2018 год членских взносов собственникам помещений 73 275 723,37 руб., в т.ч. взносы на капитальный ремонт 8 254 739,64 руб.

Начисление платы на содержание общего имущества произведены строго в соответствии со сметой.

Поступило на расчетный счет от собственников жилых помещений за 2018 год и зачтены убытки собственников при заливах помещений в уплату коммунальных платежей – 72 116 953,56 руб. , кроме того оплачены пени за несвоевременную оплату обязательных и коммунальных платежей на сумму 100 207 ,54 руб.

Дебиторская задолженность на 01.01.2019 год: 15 427 550,06 руб. по квартплате и 7 833 847,67 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Просроченная задолженность собственников по квартплате на 01.01.2019 год составляет 7 713 915,53 руб., что на 11% больше аналогичного периода прошлого года.

Начисление квартплаты производилось по тарифам, утвержденным общим собранием собственников ТСЖ. Плата за коммунальные услуги начислялась строго в соответствии с документами поставщиков, показаниями общедомовых и индивидуальных приборов учета.

5. Учет заработной платы

Штат ТСЖ утвержден в количестве 55 единиц: председатель правления, управляющий домами, 2 бухгалтера, паспортист, юрист, 3 сантехника по обслуживанию жилых помещений, 1 сантехник по обслуживанию нежилых помещений, 1 слесарь-сантехник с совмещением профессии электросварщик ручной сварки, электромонтер, 10 ставок дворников, 31 ставка уборщиц лестничных клеток, подсобный рабочий и уборщица подсобных помещений.

Фонд оплаты труда за 2018 год составил: 6 061 350,57 руб., начисленные и уплаченные страховые взносы — 1 228 859,54 руб. За счет средств фонда оплаты труда оплачивались юридические услуги в сумме 200 000,00 руб. и бухгалтерские услуги в сумме 611 276,00 руб.

В проверяемом периоде заключались договоры гражданско-правового характера с физическими лицами по вопросам: техобслуживание эл. оборудования, проведение детских праздников на территории ТСЖ, работы по благоустройству.

По договорам подряда с физическими лицами в 2018 году было начислено: 276 660,20 руб. начисленные и уплаченные страховые взносы — 55 332,04 руб.

Проверка начисления заработной платы и уплаты страховых взносов расхождений с действующим законодательством не выявила. Задолженности по выплате заработной платы и оплате страховых взносов нет.

6. Авансовые отчеты

В 2018 году подотчетными лицами приобретались необходимые для ТСЖ материалы, инвентарь и прочие хозяйственные приспособления. Оплата приобретенных товарно-материальных ценностей производилась с банковской карты Товарищества.

Подотчетными лицами приобретались и оплачивались следующие покупки и услуги:

-покупка инвентаря и хозяйственных принадлежностей (лопаты снегоуборочные, штыковые, грабли, мотокоса и прочий инвентарь);

-покупка материалов (хозтовары, материалы для ремонта, благоустройства территории, расходные материалы для офисной техники, сантехнические, электротехнические материалы и материалы для обслуживания мест общего пользования);

-покупка общехозяйственных материалов (канцтовары, моющие средства, спецодежда и защитные приспособления и проч.);

-почтовые услуги, услуги мобильной связи, оплата питьевой воды.

К авансовым отчетам прилагаются кассовые и товарные чеки, счета, накладные. Авансовые отчеты сдаются не позднее, чем через 30 дней после получения средств под отчет, т. е. в срок, установленный Учетной политикой.

Подотчетные лица за проверяемый период: Андриященко Г.В.

На 01.01.2018 г. подлежало возмещению подотчетному лицу 2 513,17 руб.

За 2018 год выдано под отчет и 266 524,35 руб., принятые расходы по авансовым отчетам составили 282 587,64 руб.

Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2019 г. составила 18 576,46 руб.

Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.

7. Вывод

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Кировское-2» в 2018 году осуществлялась в рамках средств, полученных от собственников квартир, нежилых помещений, а также средств, полученных от коммерческой деятельности.

Все финансово-хозяйственные операции, произведенные в ТСЖ в проверяемом периоде, отражены в учете в соответствии с первичными документами. Бухгалтерский и налоговый учет ведутся в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ «Кировское-2» в 2018 году велась в пределах компетенции Товарищества. В ходе проверки договоров, актов выполненных работ и расчетов с подрядными организациями нарушений не выявлено. Все платежи поставщикам подтверждены актами выполненных работ, накладными, счетами-фактурами и имеют достоверное основание.

Исполнение сметы расходов за проверяемый период представлено в Приложении №3.

Увеличение расходов, превышающих запланированные, обусловлено увеличением в 2018 году стоимости работ, услуг, материалов и дополнительными работами, не предусмотренными сметой. Расходование средств на работы, не предусмотренные сметой, произведено за счет экономии по другим статьям либо за счет накопленных резервов прошлых лет – без повышения тарифа на содержание.

Отклонения фактической суммы расходов от запланированной по смете подтверждены документально, экономически обоснованы, обусловлены реальными потребностями по управлению и содержанию жилого фонда и имеют направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ. На

основании этого можно сделать вывод, что использование средств Товарищества носит целевой характер.

На основании анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и организации бухгалтерского учета можно признать деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор ТСЖ «Кировское-2»



/ Н.Г.Нефедьева/

С актом ревизии ознакомлены:



Председатель Правления

/Г.В. Андрющенко/

Все поступления
за 2018 г.

	Квартплата	Пени по квартплате полученные	Взносы на кап.ремонт	Доходы от коммерческой деятельности		ООО «Агроторг»	Возвраты по решению суда	Возврат от поставщ.	Ошиб. платежи от населения
				поступление на р/счет	начислено в квартплату				
январь	4 963 987,55	23 861,36		39 971,58			3 273,56		2 230,00
февраль	6 385 262,99	8 948,20		103 491,59		47 564,72			1 912,24
март	7 342 741,08	4 321,13		62 477,50					2 020,21
Итого 1 кв.:	18 691 991,62	37 130,69		205 940,67	0,00	47 564,72	3 273,56	0,00	6 162,45
апрель	6 124 813,26	483,33		42 124,08					
май	6 170 344,35	22 319,34		110 125,66		64320,29	198 410,53		
июнь	4 296 888,20	26 034,82		61 601,58		2 717,54		231 000,00	
Итого 2 кв.:	16 592 045,81	48 837,49		213 851,32	0,00	67 037,83	198 410,53	231 000,00	0,00
июль	4 505 514,94	2 131,78		46 727,50					
август	4 038 724,45	2 862,94		112 448,16					2 371,74
сентябрь	3 459 750,35	2 207,32		40 624,08			768 098,51		
Итого 3 кв.:	12 003 989,74	7 202,04		199 799,74	0,00	0,00	768 098,51	0,00	2 371,74
Октябрь	4 241 376,69	2 871,88		40 424,08					
Ноябрь	4 435 949,40	785,08		127 224,08					
Декабрь	6 993 996,20	3 380,36		45 124,08				17 808,00	2 791,79
Итого 4 кв.:	15 671 322,29	7 037,32	0,00	212 772,24	0,00	0,00	0,00	17 808,00	2 791,79
ИТОГО:	62 959 349,46	100 207,54	0,00	832 363,97	0,00	114 602,55	969 782,60	248 808,00	11 325,98

в общее поступление не вошло

Всего поступило:

1 квартал- 18 985 901,26
 2 квартал- 17 120 182,98
 3 квартал- 12 979 090,03
 4 квартал- 15 891 131,85
64 976 306,12

Фактические расходы ТСЖ «Кировское-2»
на содержание общего имущества и оплату коммунальных платежей в 2018 г.

Статьи затрат	Расходы оплаченные	Примечания.
1. Содержание и текущий ремонт домовладений		
Фонд оплаты труда персонала	6 061 350,57	
Страховые взносы на ФОТ	1 228 859,54	
юридические услуги	200 000,00	
Бухгалтерские услуги	611 276,00	
Итого:	8 101 486,11	
Оплата больничных листов	12 613,20	
Обслуживание и текущий ремонт лифтов	2 428 845,46	
<i>в том числе:</i>		
освидетельствование	76 440,00	
страхование	15 000,00	
ремонтные работы	20 987,00	
Вывоз ТБО	1 395 656,00	
Обслуживание и тек.ремонт эл.оборудования	65 629,24	
Текущий ремонт общего имущества:		
приобретение материалов и инвентаря для техслужбы	333 060,62	
ТО УУТЭ	38 400,00	
поверка УУТЭ	33 000,00	
ремонт теплосети в тепл.камере	62 767,62	
ремонт теплосети с заменой участка трубопровода	183 334,38	
ремонт трубопровода ХВС	56 832,80	
ревизия и испытания эл.установок	41 853,76	
замена асф.-бетон.покрытия	1 000 000,00	
ремонт фасада М-25	378 900,00	
ремонт мягкой кровли	1 149 225,30	
ремонт детской площадки	358 324,37	
ремонт подъездов	5 945 383,61	
Итого:	9 581 082,46	
Прочие расходы:		
благоустройство	201 299,56	
<i>мешки для мусора, инвентарь для дворника и т.д.</i>	41 956,00	
<i>удобрения, краски и проч.</i>	85 830,56	
<i>чернозем</i>	6 640,00	
<i>ландшафтный дизайн</i>	13 823,00	
<i>уборка и вывоз снега</i>	53 050,00	
возмещение затрат по заливу помещений (по суду)	280 000,00	
ликвидация последствий залива	45 583,42	
обслуживание офисной техники	62 540,00	
канцтовары	43 639,18	
мероприятия по охране труда	58 595,80	
дератизация	19 336,00	
охранные услуги	68 007,60	
поддержка программного обеспечения	58 074,00	
инвентарь для уборщиц	28 430,36	
юридические услуги	132 618,00	
госпошлина	185 168,22	
налоги, сборы, штрафы	64 513,90	
праздничные мероприятия	46 166,70	
содержание подъездов (мелкий хоз.ремонт)	1 382,30	
ремонт и регулировка пластиковых окон	133 076,00	
подготовка персонала	80 528,00	
налог по усн	35 000,00	
услуги банка, комиссия почты	760 846,31	
услуги связи (телефон, почта, интернет)	25 590,45	
реестр собственников	18 156,00	
ТО системы видеонаблюдения на улице	115 400,00	
видеонаблюдение в офисе ТСЖ	42 420,00	
мелкий ремонт уличного освещения	2600,00	
Итого:	2508971,80	
Электроэнергия мест общего пользования	1 098 907,25	
2. Коммунальные и прочие услуги		
Теплоэнергия	30273358,00	
Холодное водоснабжение	8631014,51	
ТО домофона	502584,00	
ТО ВДГО	314213,50	
Видеонаблюдение в подъездах	850 600,00	
Итого:	65 764 961,53	

Исполнение сметы расходов
ТСЖ "Кировское-2" за 2018 г.

Приложение 3
к Акту проверки ревизора
от "30" июня 2019 г.

Статьи расходов	План по смете	Расход по факту	Экономия (+)/ Перерасход (-)
Расходы на оплату труда	8 299 384	8 114 099	185 285
Фонд оплаты труда управл.персонала с учетом страховых взносов	7 706 614	7 290 210	
резерв на выплату отпускных с учетом страховых взносов, на оплату дополнительных и непредвиденных работ	592 770	12 613	
Юридические услуги		200 000	
Бухгалтерские услуги		611 276	
Содержание и текущий ремонт лифтов с учетом освидетельствования и страхования	2 520 330	2 428 845	91 485
Техническое обслуживание эл.оборудования	90 276	65 629	24 647
Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора, уборка контейнерных площадок	1 464 745	1 395 656	69 089
Текущий ремонт общего имущества	6 390 000	6 860 805	-470 805
ремонт подъездов	3 600 000	3 759 730	
ремонт тепловых камер, промывка реданов	320 000	62 768	
ремонт контейнерных площадок	320 000		
замена асфальтового покрытия	1 100 000	1 000 000	
ремонт мягкой кровли		1 149 225	
замена покрытия на детской площадке	200 000	200 000	
прочие работы и расходы по тех.содержанию:	850 000	689 082	
в том числе, материалы для техн.службы		333 061	
поверка УУТЭ		33 000	
ТО УУТЭ		38 400	
ремонт тепловой сети		183 334	
ремонт трубопровода ХВС		56 833	
ревизия и испытания эл.установок		41 854	
мелкий ремонт уличного освещения		2 600	
Прочие расходы	1 728 682	1 828 003	-99 321
Благоустройство		220 636	
Содержание подъездов (ремонт пласт.окон и проч.)		162 889	
Управленческие расходы		330 947	
Комиссия и услуги банка		760 846	
ТО видеонаблюдения		115 400	
услуги по охране		68 008	
праздничные мероприятия		46 167	
налоги, сборы		64 514	
мероприятия по охране труда		58 596	
ИТОГО содержание общего имущества:	20 493 417	20 693 037	-199 620

Непредвиденные затраты			
Выплаты по суду собственникам		280 000	
расходы на ликвидацию заливов помещений		45 583	
судебные издержки (госпошлина, юр.услуги и проч.)		317 786	
ремонт фасада		378 900	
За счет средств, полученных от АО Авиакор по суду			
ремонт подъездов		966 509	
За счет резерва прошлых лет			
ремонт подъездов		1 219 145	
Расходы за счет коммерческой деятельности			
налог, уплачиваемый с связи с применением УСН		35 000	
замена покрытия на детской площадке		158 324	

Итого расходы вне сметы:

3 401 247