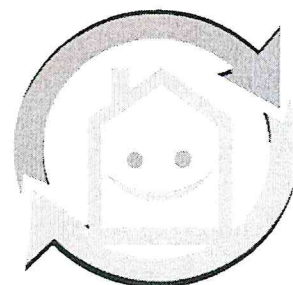


ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

АРИНА



Отчет ревизионной комиссии
О финансовой деятельности ТСЖ «Арина»
За период с 01.01.2019 по 31.12.2019 год

- Ревизионной комиссии
- Членам правления

р.п. Краснообск, февраль 2020

На основании ст.16.5 Устава Товарищества и ст. 150 пп. 1 п. 3 Жилищного Кодекса РФ проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Арина» за период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

Председателя ревизионной комиссии Давыдовой Татьяны Геннадьевны; членами комиссии: Шустова Людмила Николаевна; Савкина Елена Александровна.

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСЖ очно-заочным голосованием (протокол №01 от 20 марта 2019 г).

Ревизия проведена в срок с «17» февраля 2020 г. по «28» февраля 2020 г по следующим направлениям:

1. *Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г*
2. *Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с 01.01.2019г по 31.12.2019г*
3. *Исполнение сметы ТСЖ.*

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Арина».

Место нахождения (юридический адрес) – Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск дом 203, помещение 362 «а».

Общая площадь дома 35829,69 кв.м

В том числе жилых помещений 25178,19 кв м

(из них в муниципальной собственности 243,20 кв м

Нежилых помещений 6188,50 кв.м

Год постройки 1986

Площадь лестничных клеток 3178,00 кв.м

Площадь МОП 6188,50 кв.м

Количество этажей -9, подъездов – 12, квартир 440, среднегодовая численность проживающих в доме 1186 человек.

Согласно п. 2.1 Устава, ТСЖ «Арина»- основано на членстве в добровольное объединение собственников помещений в МКД № 203 рп. Краснообск для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом с оптимальным расходованием средств на эти цели.

Высшим органом управления Товарищества согласно п. 13.1 Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде председателем Правления являлся Бердников Николай Николаевич.

Члены правления, избранные общим собранием: Панов В.В., Щербакова Н.А., Игнатьев А.А., Бердников Н.Н., Афанасьев Л.Ю., Медведева Н.М., Давыдов Н.И., Шаблеева И.Л., Марочкина Л.Д., Растрепяева Е.А., Кондаурова С.П.

Объем ревизионной проверки

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности. В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Трудового кодекса, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период 01.01.2019 по 31.12.2019.

На проверку были представлены следующие документы: штатное расписание, кадровые приказы о приёме на работу, о предоставлении отпуска, об увольнении, расчётные ведомости по зарплате, справки 2НДФЛ, отчёты по страховым взносам, выписки по банковским счетам, авансовые отчёты, договоры подряда, регистры бухгалтерского и налогового учета.

Все представленные для проверки документы оформлены надлежащим образом.

ТСЖ «Арина» применяет упрощённую систему налогообложения «доходы минус расходы». Ведение бухгалтерского учёта осуществляется с применением бухгалтерской программы «1С-бухгалтерия», что не противоречит требованиям Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями). Записи в регистры бухгалтерского учёта сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственной операции. Денежные средства выдаются подотчёт только после представленного отчёта за предыдущие выданные суммы и возврата неиспользованных сумм перечислением на банковскую карту подотчётного лица.

Обслуживающий дом персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Имеется штатное расписание.

Суммы выплат, начисленные ТСЖ в пользу физических лиц за 2019год, составили: затраты на оплату труда списочного состава: 2 337 469,76 рублей, суммы отпускных выплат 199 505,63 рублей, по договорам ГПХ в сумме 300 370,00 руб., удержанный НДФЛ 356 844,00 руб., страховые взносы в пенсионный фонд, фонд медицинского страхования, фонд социального страхования – 839 676,14 руб.; страховые взносы по травматизму – 5 055,18 руб. Показатели регистров бухгалтерского учета по сч. 68,69 и 70 соответствуют суммам, отраженным в расчётах по начисленным и уплаченным взносам, представленным по форме РСВ-1, 2-НДФЛ, 6-НДФЛ за 2019г. Расхождений не выявлено. Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учёту доходов, налога на доходы физических лиц и отчета 6 НДФЛ, 2 НДФЛ. Нарушений не выявлено. Отчёты 6-НДФЛ, 2 НДФЛ и по страховым взносам представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные действующим законодательством.

По мнению членов ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. бухгалтерский учет Товарищества ведется обеспечивая достоверное отражение доходов и расходов Товарищества исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и нормативных актов Минфина РФ.

1.1. Расчетный счет ТСЖ Арина

ТСЖ «Арина» имеет три банковских счета: в банке «Акцепт» - основное движение денежных средств № 40703810700300000128; и два счета в Сбербанке Россия – специальный счет капитального ремонта № 40703810344050000439 и капитальный ремонт лифтов № 40703810844050099270.

В ходе ревизии были проверены операции по расчетным счетам за вышеуказанный период. К ведению расчетного счета у ревизионной комиссии претензий нет.

Фактическое поступление денежных средств на расчётные счета, а также их расходование отражено в таблицах:

Расчетный счет в банке АО Акцепт

Показатели	С 01.01.2019 по 31.12.2019	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2019г	2 717,86	
Поступления от собственников жилья	9 373 616,89	
Поступления за размещение оборудования	161 027,07	
Итого поступления на р/счет за период 2019г	9 534 643,96	
Расчёты с поставщиками		5 596 830,90
Расчеты по оплате труда		2 494 246,31
Налог на доходы физических лиц		357 452,00
Расчеты по травматизму		5 115,58
Расчеты с ПФР		627 368,01

Расчеты с ФСС		67 772,65
Расчеты с ФОМС		133 402,55
Налог на УСНО		33 666,00
Выдача денежных средств в подотчет		101 142,45
Расчетно-кассовое обслуживание		26 731,28
Перевод на другой счет организации		461,78
		9 444 189,51
Остаток на расчетном счете на 01.01.2020г	93 172,31	

Счет капитального ремонта в Сбербанке РФ

Показатели	С 01.01.2019 по 31.12.2019	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2019г	5 476 517,09	
Поступило средств от собственников	2 037 810,96	
Получены % банка	31 701,34	
Итого	1 970 383,07	
Остаток на расчетном счете на 01.01.2020г	7 683 792,20	

Счет на модернизацию лифтов в Сбербанке РФ (находится в стадии закрытия)

Показатели	С 01.01.2019 по 31.12.2019	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.07.2017г	44 128,72	
Поступило средств от собственников		
Итого		
Остаток на расчетном счете на 01.01.2018г	44 128,72	

Все платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и декларациями по налогам. Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

1.2. Касса ТСЖ

Кассовых операций в Товариществе за проверяемый период не было.

1.3. Авансовые отчеты

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, все расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками.

Анализ состояния расчетов

Основными поставщиками энергоресурсов потребителям в МКД являются:

МУП «Горводоканал» - по холодной воде и водоотведению;

ОАО «Новосибирскэнергосбыт» - по электроэнергии на содержание мест общего пользования;

ООО «Экология-Новосибирск» - по вывозу ТКО.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры.

Многokвартирный дом № 203 оснащен общедомовыми приборами по учету потребления энергоресурсов, что подтверждается актами допуска в эксплуатацию.

Техническое обслуживание ОДПУ осуществляет по договору с ООО «Энергомонтажсервис» с оплатой услуг в размере 2250руб. в месяц.

За индивидуальное потребление электроэнергии жильцы оплачивают непосредственно поставщику по показаниям своих индивидуальных электросчетчиков. Оплата за эл.энергию, холодную воду и водоотведение на содержание мест общего пользования с 01.07.2017г включается в раздел «Ресурсы для содержания общего имущества» и рассчитывается по нормативу. Таким образом, сумма начислений по нормативу и фактически уплаченной суммы за 2019 год составило:

По электроэнергии:

По нормативу на СОИ - 273021,59 руб.

Фактически – 249 273,36 руб.

Экономия фактического расхода ОДПУ над нормативом по электроэнергии за проверяемый период составило – 23 748,23

По холодной воде и водоотведению:

По Нормативу на СОИ – 36226,80 руб.

Разница между показаниями ИПУ и ОДПУ по хол. воде и водоотведению за проверяемый период) – составило 343864,54.

Принято решение об установке светодиодных светильников для минимизации расходов

Правлению ТСЖ «Арина» рекомендовано обратить внимание на сложившуюся ситуацию, периодически производить проверку ИПУ в целях предотвращения подачи не корректных показаний ИПУ, кроме того, выявить жилые помещения, в которых не установлены ИПУ, собственникам таких помещений произвести начисления в соответствии с действующим законодательством.

Состояние расчётов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг подтверждается актами сверки расчетов и по состоянию на 01.01.2020г. Имеется задолженность в размере 982392,68 (руб. коп), в которой есть просроченная задолженность перед МУП «Горводоканал» в размере 318 413,86 руб, ООО «Экология Новосибирск» в сумме 207914,06 (руб, коп)

По состоянию на 01.01.2020г. у ТСЖ имеется текущая задолженность по заработной плате, по расчётам со сторонними организациями за выполненные работы и услуги, включая техобслуживание лифтов, и др.

Задолженность собственников по модернизации лифтов составила на 01.01.2019г: 7966,78 (руб. коп). Собранием собственников было принято решение о закрытии специального счета по модернизации лифтов. (Протокол №02 от 09.12.2017г.) Суммы, которые будут поступать на спец счёт по модернизации лифтов, будут переведены на спец счёт капитального ремонта. Закрытие счета по модернизации лифтов находится на этапе рассмотрения в Администрации района.

В качестве активов ТСЖ по состоянию на 01.01.2020г. имеется дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества:

- ОАО Ростелеком 12480,00

- ПЦ Продвижение-Новосибирск 37600,00

- ПАО МТС 2500,39

ИП Кузанын СС 2869,90

Итого (в руб.) **55450,29**

Задолженность собственников составила (по состоянию на 01.01.2020г.) 1 526 299,46 руб., в которой 530039,63 является просроченной. Правлением ТСЖ постоянно проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, но жильцы не достаточно ответственны за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги.

Учитывая вышеизложенные факты, необходимо усилить меры по минимизации задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги.

Исполнение сметы доходов и расходов за 2019 год

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ "Арина " от 20.03.2019г (протокол №01 от 20 марта 2019 г).

				Примечание
--	--	--	--	------------



		План	Факт	Отклонение + перерасход, - экономия	
Общая площадь дома	25146,65				
Наименование статей	руб./1 мес.	руб./6 мес	руб/6мес		
1. Доходы товарищества					
Содержание жилья (содержание ОИ, текущий ремонт ОИ, управление) 22,00 руб/м ²	553 226,30	6 638 715,60	6 517 215,56	-121500,04	
Пени полученные за просрочку платежей			18 269,43	18269,43	
Итого доходы товарищества	553 226,30	6 638 715,60	6 535 484,99	-103230,61	
2. Расходы товарищества					
Затраты на оплату труда					
Председатель правления	35 000,00	420 000,00	421 150,00	1150,00	Проверка счетчиков
Управляющий	25 000,00	300 000,00	310 197,58	10197,58	работа в праздн и выходные
Паспортист	15 000,00	180 000,00	180 000,00	0,00	
Уорщик дворовых территорий (2 ставки)	28 000,00	336 000,00	317 714,43	-18285,57	
Уборщик мусоропровода (2 ставки)	28 000,00	336 000,00	262 521,21	-73478,79	числится 1 ставка мусоропроводчицка
Уборщик лестничных клеток (2 ставки)	28 000,00	336 000,00	348 759,94	12759,94	работа в праздн и выходные
Сантехник	16 000,00	192 000,00	219 626,00	27626,00	работва в празд и выходные , аварийные ситуации
Электрик	16 000,00	192 000,00	192 000,00	0,00	
Юрист	4 500,00	54 000,00	40 500,60	-13499,40	уволена
Инженер лифтового оборудования	5 000,00	60 000,00	45 000,00	-15000,00	принят с 01.03.2019
	200 500,00	2 406 000,00	2 337 469,76	-68530,24	
Отпускные выплаты	21 754,25	200 500,00	199 505,63	-994,37	
Соц налог 30,2%	60 551,00	787 163,00	763 954,07	-23208,93	
Итого по статье затраты на оплату труда	282 805,25	3 393 663,00	3 300 929,46	-92733,54	
Содержание общего имущества					
Вывоз и уборка снега	20 000,00	240 000,00	176 929,68	-63 070,32	значительная экономия образовалась из-за того, что зимних осадков было достаточно мало
Техническое обслуживание лифтов	44 376,00	532 512,00	532 512,00	0,00	
Ежегодное освидетельствование лифтового хозяйства	2 100,00	25 200,00	25 200,00	0,00	
Страхование лифтов	500,00	6 000,00	4 500,00	-1 500,00	
Бухгалтерское обслуживание	35 000,00	420 000,00	420 000,00	0,00	
Обслуживание сайта, размещ нф на ре-форме ЖКХ	1 500,00	18 000,00	16 000,00	-2 000,00	
ГИС ЖКХ (размещение информации, ЭЦП)	4 500,00	54 000,00	54 000,00	0,00	



Расходы на информационное взаимодействие АНП ОРС	21 000,00	252 000,00	206 365,73	-45 634,27	
Приобретение инвентаря и моющих средств для уборщицы и дворника	4 000,00	48 000,00	39 425,23	-8 574,77	
Дератизация и дезинсекция	1 200,00	14 400,00	5 109,00	-9 291,00	
Обслуживание общедомовых приборов учета	2 250,00	27 000,00	27 000,00	0,00	
Расходы на пожарную безопасность (огнетушители, информационные таблички)	1 000,00	12 000,00		-12 000,00	
Канц. товары, бумага, услуги почты)	3 000,00	36 000,00	26 812,63	-9 187,37	
ЭЦП для сдачи зл. отчетности, анти-вирус	700,00	8 400,00	6 264,00	-2 136,00	
Платежи по содержанию офиса (коммунал, домофон, телефон)	1 700,00	20 400,00	20 938,67	538,67	
Расходы на обучение	2 000,00	24 000,00	14 800,00	-9 200,00	
Банковское обслуживание	2 600,00	31 200,00	33 427,28	2 227,28	
Обслуживание компьютерной техники, заправка картриджа, обслуживание принтера, модернизация компьютера	2 500,00	30 000,00	26 717,35	-3 282,65	
Непредвиденные расходы (материал, госпошлины, аварийные ситуации, работа с должниками, "ОДН")	13 315,89	159 790,68	349 399,66	189 608,98	перерасход произошел из-за необходимости оплаты расхода воды и водоотведения
Итого по статье содержание общего имущества	163 241,89	1 958 902,68	1 985 401,23	26 498,55	
Итого по статье "Содержание общего имущества и оплату труда"	446 047,14	5 352 565,68	5 286 330,69	-66 234,99	
Текущий ремонт					
Мелкий текущий ремонт	10 900,00	130 800,00	237 168,31	106 368,31	перерасход, в связи с необходимостью замены запорной арматуры
Ремонт подъездов (один подъезд №2 с заменой пластиковых окон)	33 333,33	400 000,00	591 241,73	191 241,73	перерасход произошел, в связи с тем, что был произведен демонтаж стен в подъезде с зачисткой до бетонного основания, кроме того, первый этаж был отделан керамогранитом
Ремонт межпанельных швов	18 000,00	216 000,00	162 180,00	-53 820,00	
Латочный ремонт кровли	8 000,00	96 000,00	162 309,99	66 309,99	перерасход произошел из-за того, что увеличиваются места протекания, которые нужно ликвидировать
Благоустройство	27 000,00	324 000,00	342 212,73	18 212,73	перерасход произошел из-за необходимости ремонта дорожного

					полотна напротив 2 и 7 подъездов
Частичный ремонт отмостки	10 000,00	120 000,00	34 851,21	-85 148,79	
Итого по статье "Текущий ремонт"	107 233,33	1 286 800,00	1 529 963,97	243 163,97	
Ресурсы для содержания общего имущества					
ХВС для СОИ					
Эл/энергия для СОИ					
Водоотведение для СОИ	по норма- тиву	по нормативу	по нормативу		
ИТОГО по всем статьям:	553 280,47	6 639 365,68	6 816 294,66	176 928,98	

Коммерческие доходы:

	План на 2019г	Факт за 2019 год	Отклонение + перерасход, - экономия
Доходы от размещения оборудования операторов связи	106 260,00	115 920,00	9660,00
Прочие доходы	60 170,00	68 525,36	
ИТОГО доходы от коммерческой деятельности	166 430,00	184 445,36	

Резервный фонд	0,00	166 430,00	184 445,36	Весь доход отнесен в ре- зервный фонд
----------------	------	------------	------------	---

Пояснения по отклонениям от сметы полученные от председателя правления:

За период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года экономия по заработной плате составила 92 733,54, это связано со следующими факторами:

1) с учетом утверждения сметы на период с 01.01.2019 с неравномерностью графика отпусков, а так же отсутствие в штате инженера лифтового оборудования, который должен быть принят в ближайшее время согласно предписанию специалиста ООО «Сибэк».

Расход по статье содержание общего имущества связан с тем, что в утвержденную ранее смету не была заложена проверка ОДПУ и замена КТПТР, которые проходят 1 раз в 4 года. Кроме того, имеется перерасход ОДН по воде и электроэнергии, связано это с тем, что некоторые жители нашего дома не устанавливают водо-счетчики, а платят по нормативу, расходуя при этом свыше нормы воду.

По статье текущий ремонт отражены работы, произведенные в проверяемом периоде, перечень работ в смету был заложен на год. Так как с 01.02.2018 года организация по вывозу мусора ООО «Маг Груп Новосибирск» предоставила контейнеры для сбора мусора, в связи с чем отпала необходимость в ограждении мусоропроводных отсеков. Таким образом, денежные средства запланированные на ограждение мусоропроводных отсеков были направлены на другие нужды МКД. Кроме того, произошла экономия по ремонту панельных швов, так как основная часть ремонта была произведена в 2017 году.

В связи с заявлениями жителей нашего дома о промерзании стен арочных проходов, в соответствии с ЖК РФ и СанПинНормами было принято решение утеплить стены арочных проходов, денежные средства были взяты в счет экономии по ремонту швов и ограждения мусоропроводных отсеков.

Следует отметить, что доходы и расходы отражены в смете по начислению. Превышение фактических расходов ТСЖ над доходами возникло за счет имеющейся задолженностью перед поставщиками. На текущий момент просроченной задолженности перед поставщиками ТСЖ не имеет.

Доходы от размещения оборудования операторов связи, а также доход от рекламы в лифтах отражены в полном объеме в размере 177 804,30 руб., как прибыль приносящей доход деятельности и согласно п. 5.14 Устава ТСЖ Арина отнесены в Резервный фонд, таким образом на текущий момент отчисления составляют 333 730,62 руб., расходование которого будет осуществляться только по решению собрания собственников.

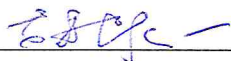


РЕЗУЛЬТАТЫ и ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ.

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Расходы на содержание жилья и мест общего пользования частично не соответствуют смете, все отклонения от сметы были выполнены в связи с острой необходимостью и в интересах собственников МКД 203.
4. Периодически производить проверку ИПУ в целях предотвращения подачи не корректных показаний ИПУ.
5. Вынести предложения на правление ТСЖ по начислению собственникам помещений необорудованных ИПУ в увеличенном размере в соответствии с действующим законодательством.
6. Усилить контроль за снятием показаний ИПУ и количеством нелегально проживающих в квартирах.
7. Работа ТСЖ по взысканию задолженности ведется, но необходимо усилить меры по ее взысканию.
8. Ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Арина» за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. в части финансово-хозяйственной деятельности **удовлетворительной**.

Председатель ревизионной комиссии  /Давыдова Т.Г.

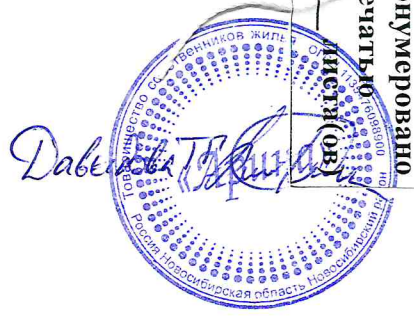
Члены ревизионной комиссии  / Шустова Л.Н.

 / Савкина Е.А.

Настоящий отчет составлен на 9 листах в трех экземплярах, прошит и пронумерован; один экземпляр передан в правление ТСЖ; один остается в материалах ревизионной комиссии; один находится у председателя правления ТСЖ «Арина» Бердникова Николая Николаевича.



Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью
в (дело №) _____



Давыдов А.А.