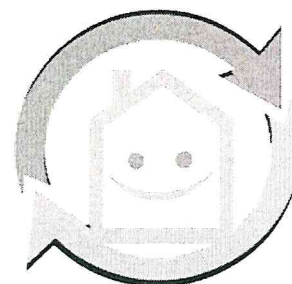


ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

АРИНА



**Отчет ревизионной комиссии
О финансовой деятельности ТСЖ «Арина»
За период с 01.01.2020 по 31.12.2020 год**

- Ревизионной комиссии
- Членам правления

р.п. Краснообск, март 2021

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 2020 г. по 31 декабря 2020 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 «22» марта 2021 г. по «29» марта 2021 г по следующим направлениям:

1. *Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2020 по 31.12.2020г*
2. *Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с 01.01.2020г по 31.12.2020г*
3. *Исполнение сметы ТСЖ.*

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Арина».

Место нахождение (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 25155,14 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 01.01.2020 по 31.12.2020.

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 2020 год, составили: затраты на оплату труда списочного состава: 2 680 687,29 рублей, суммы отпускных выплат 173 227,53 рублей, по договорам ГПХ в сумме 267853,00 руб., удержанный НДФЛ 333386,00 руб., страховые взносы в пенсионный фонд – 587431,00, фонд медицинского страхования -136177,16, фонд социального страхования – 69666,34 руб.; страховые взносы по травматизму – 4804,58 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 2020г. Расхóждений 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 01.01.2020г. по 31.12.2020г. 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 Акцент

Показатели	С 01.01.2020 по 31.12.2020	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2020г	93 172,31	
Поступления от собственников жилья	9 015 276,72	
Поступления за размещение оборудования	129 952,15	
Итого поступления на р/счет за период 2020г	9 145 228,84	
Расчёты с поставщиками		5 443 006,68
Расчеты по оплате труда		2 360 716,68
Налог на доходы физических лиц		331 274,00
Расчеты по травматизму		4 624,30

Расчеты с ПФР		581 031,53
Расчеты с ФСС		68 888,61
Расчеты с ФОМС		134 907,58
Налог на УСНО		122 389,00
Выдача денежных средств в подотчет		115 590,14
Расчетно-кассовое обслуживание		34 272,43
Перевод на другой счет организации		
		9 196 700,95
Остаток на расчетном счете на 01.01.2020г	41 700,23	

Счет капитального ремонта в Сбербанке РФ

Показатели	С 01.01.2020 по 31.12.2020	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2020г	7 590 619,89	
Поступило средств от собственников	2 224 200,61	
Получены % банка	42 437,75	
Итого	2 266 638,36	
Остаток на расчетном счете на 01.01.2021г	9 857 258,25	

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.

Многоквартирный 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 2020 год составило:

По электроэнергии:

По нормативу на СОИ - 283511,04 руб.

Фактически 130956,08 руб.

Экономия фактического расхода ОДПУ над нормативом по электроэнергии за проверяемый период составило – 152554,96

По холодной воде и водоотведению:
 По Нормативу на СОИ – 19727,38 руб.

Разница между показаниями ИПУ и ОДПУ по хол. воде и водоотведению за проверяемый период – составило 170861,97 руб.

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 356 619,80 руб, ООО «Экология Новосибирск» в сумме 98950,75 (руб, коп), ООО ПКФ Валанд в суммк 88752,00 (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.

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

- ОАО Ростелеком 12480,00
- ПЦ Продвижение-Новосибирск - 63600,00
- ПАО МТС - 22500,00
- ИП Кузанын С.С – 9565,52
- Итого (в руб.) - **108145,52**

Задолженность собственников составила (по состоянию на 01.01.2021г.) 1 640 338,80 руб., в которой 639930,83 (руб, коп) является просроченной. Правлением ТСЖ постоянно проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, но есть 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 2020 год

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ "Арина " от 20.03.2019г (протокол №1 от 20 марта 2019 г).

		План	Факт	Отклонение + перерасход, - экономия	Примечание
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	6 632 727,39	-5 988,21	
Итого доходы товарищества	553 226,30	6 638 715,60	6 632 727,39	-5 988,21	
2. Расходы товарищества					
Затраты на оплату труда					



Председатель правления	35 000,00	420 000,00	410 466,66	-9533,34	экономия произошла, в связи с тем, что отпуск использован не в полном объеме
Управляющий	25 000,00	300 000,00	303 872,56	3872,56	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	265 565,61	-70434,39	экономия произошла, в связи с тем, что не ходил в отпуск
Уборщик мусоропровода (2 ставки)	28 000,00	336 000,00	294 114,79	-41885,21	числится 1 ставка мусоропроводчицка
Уборщик лестничных клеток (2 ставки)	28 000,00	336 000,00	377 468,28	41468,28	работа в праздн и выходные
Сантехник	16 000,00	192 000,00	201 290,33	9290,33	работва в праздн и выходные, аварийные ситуации
Электрик	16 000,00	192 000,00	182 420,53	-9579,47	праздн и вых
Юрист	4 500,00	54 000,00		-54000,00	уволена
Инженер лифтового оборудования	5 000,00	60 000,00	55 000,00	-5000,00	
	200 500,00	2 406 000,00	2 270 198,76	-135801,24	
Отпускные выплаты	21 754,25	200 500,00	173 227,53	-27272,47	Неравномерность графика отпусков работников ТСЖ «Арина»
Соц налог 30,2%	60 551,00	787 163,00	737 893,26	-49269,74	
Итого по статье затраты на оплату труда	282 805,25	3 393 663,00	3 181 319,55	-212343,45	
Содержание общего имущества					
Вывоз и уборка снега	20 000,00	240 000,00	371 938,43	131 938,43	Перерасход произошел из-за обильных осадков в зимнее время за 2020г.
Техническое обслуживание лифтов	44 376,00	532 512,00	550 225,00	17 713,00	за 2020г. были произведены ремонты лифтового оборудования, так же были заменены аккумуляторы
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 реформе ЖКХ	1 500,00	18 000,00	12 000,00	-6 000,00	
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	232 211,18	-19 788,82	
Приобретение инвентаря и моющих средств для уборщицы и дворника	4 000,00	48 000,00	49 576,91	1 576,91	
Дератизация и дезинсекция	1 200,00	14 400,00	72 002,00	57 602,00	травля муравьев по дому
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	39 370,25	3 370,25	
ЭЦП для сдачи эл. отчетности, антивирус	700,00	8 400,00	9 569,00	1 169,00	
Платежи по содержанию офиса (коммунал пл, домофон, телефон)	1 700,00	20 400,00	24 910,89	4 510,89	



Расходы на обучение	2 000,00	24 000,00	11 000,00	-13 000,00	экономия, в связи с пандемией, обучения были перенесены
Банковское обслуживание	2 600,00	31 200,00	33 272,43	2 072,43	
Обслуживание компьютерной техники, заправка картриджа, обслуживание принтера, модернизация компьютера	2 500,00	30 000,00	28 310,26	-1 689,74	
Непредвиденные расходы (материал, госпошлины, аварийные ситуации, работа с должниками, "ОДН")	13 315,89	159 790,68	22 369,88	-137 420,80	
Итого по статье содержание общего имущества	163 241,89	1 958 902,68	1 987 456,23	28 553,55	
Итого по статье "Содержание общего имущества и оплату труда"	446 047,14	5 352 565,68	5 168 775,78	-183 789,90	
Текущий ремонт					
Мелкий текущий ремонт	10 900,00	130 800,00	222 829,15	92 029,15	замена фановых труб на тех.этаже, ремонт запорной арматуры и канализации в подвальном помещении
Ремонт подъездов (один подъезд №2 с заменой пластиковых окон)	33 333,33	400 000,00	36 495,00	-363 505,00	экономия, в связи с необходимостью финансирования проекта по благоустройству
Ремонт межпанельных швов	18 000,00	216 000,00	36 888,00	-179 112,00	экономия, в связи с тем, что больший объем был выполнен ранее
Латочный ремонт кровли	8 000,00	96 000,00	455 697,88	359 697,88	перерасход связан с тем, что кровля находится в неудовлетворительном состоянии
Благоустройство	27 000,00	324 000,00	139 069,94	-184 930,06	
Проект "Комфортная среда"			478 502,75		необходимость подготовки проекта благоустройства
Частичный ремонт отмостки	10 000,00	120 000,00		-120 000,00	поиск подрядчика для проведения кап.ремонта
Итого по статье "Текущий ремонт"	107 233,33	1 286 800,00	1 369 482,72	-395 820,03	
Ресурсы для содержания общего имущества					
ХВС для СОИ					
Эл/энергия для СОИ					
Водоотведение для СОИ	по нормативу	по нормативу	по нормативу		
ИТОГО по всем статьям:	553 280,47	6 639 365,68	6 538 258,50	-101 107,18	

Коммерческие доходы:

	План на 2020г	Факт за 2021 г	Отклонение + перерасход, - экономия
Доходы от размещения оборудования операторов связи	106 260,00	115 920,00	9660,00
Прочие доходы	60 170,00	44 400,00	
ИТОГО доходы от коммерческой деятельности	166 430,00	160 320,00	

Резервный фонд	0,00	166 430,00	160 320,00		Весь доход отнесен в резервный фонд
----------------	------	------------	-------------------	--	-------------------------------------

Пояснения по отклонениям от сметы полученные от председателя правления:

За период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года экономия по заработной плате составила 212 321,97 (руб, коп), это связано со следующими факторами:

1. Неравномерность графика отпусков работников ТСЖ «Арина» в 2020 году,
2. Отсутствие должности юриста в связи выполнением этих обязанностей председателем правления.
3. В связи с отсутствием контейнерных площадок для сбора ТКО на сегодняшний день числится 1 мусоропроводчик, соответственно доплата осуществляется только за выходные и праздничные дни.

За 2020 год имеется так же экономия по статье содержание общего имущества, в частности непредвиденных расходов - это связано с экономией электрической энергии. Так же имеется перерасход по воде и водоотведению, который появляется из-за того, что еще не все собственники перешли на водосчетчики, соответственно оплата идет по нормативу, а расход воды и водоотведения на порядок выше. В настоящее время правление ТСЖ «Арина» вместе с обслуживающей организацией общедомовых приборов учета-водосчетчиков (ООО «Энергомонтажавтоматика») ведет работу по контролю расхода воды по узлам №1 и №2 МКД №203, в целях экономии.

По статье мелкий текущий ремонт отражены работы, произведенные в проверяемом периоде, перерасход по статье связан с большим количеством аварийных ситуаций, полной заменой фановых канализационных труб на техэтаже, ремонт запорной арматуры га холодную и горячую воду в 1 и 2 подъезде. Суммы отраженные по статье ремонт подъезда – стоимость тамбурной двери с установкой и установка зеркал в лифтах. Кроме того, произошла экономия по ремонту панельных швов, так как основная часть ремонта была выполнена ранее. Большой перерасход по статье латочный ремонт кровли связан с постоянными жалобами жителей верхних этажей на подтопление своих квартир. По статье благоустройство произошел перерасход в связи с тем, что возникла крайняя необходимость для подготовки проекта «Комфортная среда» (расходы на данный проект отражены отдельной строкой). Для участия в программе «Комфортная среда» ТСЖ «Арина» было обязано подготовить проект и представить его в государственную экспертизу. Частичный ремонт отмостки не был проведен в связи с тем, что правлением ТСЖ ведется работа по поиску подрядной организации для проведения капитального ремонта отмостки и входных групп.

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 у ТСЖ не имеет.

Доходы от размещения оборудования операторов связи, а также доход от рекламы в лифтах отражены в полном объеме в размере 160 320,00 руб., как прибыль приносящей доход деятельности и согласно п. 5.14 Устава ТСЖ Арина отнесены в Резервный фонд.

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. Провести экспертную оценку в целях целесообразности проведения капитального ремонта кровли всего дома.
9. Ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Арина» за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 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.



«25» марта 2021 г.

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

