

Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Пушкинское"

г. Санкт-Петербург

« 25 » февраля 2015года.

С 22 февраля 2015г. по 24 февраля 2015г руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, проводилась выборочная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пушкинское» ревизором (жителем дома №18 кв.25) Харьковой Т.Ж за период 01.01.2015 по 31.12.2015г.

Цель ревизии - представление собственникам информации о финансово-хозяйственной деятельности товарищества

Объекты ревизии:

1. Уставные документы ТСЖ,
2. Протоколы заседаний правления ТСЖ
3. Ведение бухгалтерского учета.
4. Ведение кадрового учета
5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности:
- анализ договоров с поставщиками услуг
- анализ поступления и использования квартплаты.

Результаты анализа представлены ниже.

К проверке были представлены ниженазванные документы:

1. Уставные документы ТСЖ "Пушкинское"
2. Протоколы решений Собраний Товарищества;
3. Протоколы заседаний Правления ТСЖ;
4. Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
5. Регистры бухгалтерского и налогового учета;
6. Бухгалтерская и налоговая отчетность;
7. Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2015г.
8. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей ;
9. Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг); товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
10. Баланс расчетов с ИФНС, ПРФ и ФСС (Счет 68,69 за 2015г)

Заключение Ревизора:

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
 2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
- Ревизионная комиссия отмечает в целом **хорошее** состояние порядка хранения документов Товарищества и ведения документооборота.
- Замечания: 1. Необходимо вести журнал учета работы техника-смотрителя и журнал вызова сантехника с отметками о выполнении работ жильцами квартир, в которых производились работы или, если это работы по общедомовому хозяйству, председателем ТСЖ . Это позволит более правильно оценить объем работ и временные затраты для выполнения их, что в свою очередь позволит вносить те или иные коррективы в штатное расписание.

2. Деятельность Правления ТСЖ

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ.

Документы о регистрации Товарищества и его органов управления представлены в полном объеме.

ТСЖ объединяет собственников жилых и нежилых помещений и управляет многоквартирными домами №18, №20, №22 (1-40 кв.), №24.

1. Устав ТСЖ "Пушкинское" был 24 ноября 2013 года в присутствии представителей Местной администрации МО поселка Шушары.

2. Заседания правления ТСЖ проводились регулярно по вопросам выполнения утвержденного плана работ на 2015 г.

3. Решения принимались большинством голосов

Заключение Ревизора:

1. Решения общих собраний выполнены в полном объеме.

2. Решения Правления выполнены.

3. Протоколы и документы общих собраний Товарищества оформлены надлежащим образом.

4. Протоколы заседаний Правления оформлены надлежащим образом.

5. Место хранения решений собраний и протоколов Правления обеспечивает полную доступность для членов ТСЖ и сохранность этих документов.

6. Заседания Правления проводятся регулярно, по актуальным вопросам управления МКД.

Жалоб и заявлений в органы прокуратуры, налоговую инспекцию и инспекцию по труду в отчетном периоде не было.

Исковых заявлений в судебные органы не направлялось.

3. На основании предоставленных документов и информации установлено следующее:

ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. плату за коммунальные услуги;

2. плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению ТСЖ, содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ.

На начало отчетного периода на счете ТСЖ было 1012334 рубля 37 копеек

Начислено 14 30 4195 рублей, в том числе за электроэнергию ТСЖ "Альтернатива" - 32 000 рублей

Затраты составили 14 487 023 рубля. Это оплата поставщикам услуг, заработная плата работников ТСЖ, налоги

Долг ресурсоснабжающим организациям на начало отчетного периода - 640000 рублей (ГУП ТЭК).

Оплачено поставщикам услуг 11 158 146 рублей. На конец отчетного периода должны 972170 рублей (Водоканал и ГУП ТЭК).

Задолженность по оплате коммунальных услуг жильцами.

Самые большие суммы должны:

Дом №18

КВ.21 Иванова О.Ю. 143 842 руб. КВ 75 Болотников 178 000 руб.

КВ.111 30 000 руб. КВ.79 18000 руб. КВ. 24 16000 руб.

Дом №20

КВ.11 14000 руб. КВ.1 36 000 руб. КВ.16 18954 руб.

КВ.5 27000 руб. КВ 24 35000 руб.

КВ. 77 29000руб. КВ. 112 19000руб.

Долг по квартире 11 дома №20 уменьшился. В 2014г. составлял 57000 рублей.

Дом № 22

КВ.11 29000 руб. КВ. 2 360000 руб.

Дом №24 Долгов в основном нет. Есть небольшие задолженности в размере месячной оплаты.

Долг за 2015г по дому №18 составил 405 000 рублей по дому №20- 461 000 рублей.

Как видно из предоставленных данных, задолженности большие. И если взыскать задолженность, то и долгов по расчету с поставщиками не было бы

Ревизор рекомендует:

1. Продолжить активную работу по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в противном случае могут пострадать другие собственники, которые являются добросовестными плательщиками. в связи с возможным отключением подачи ресурсов
2. Взыскивать пени за просрочку обязательных платежей, направляя полученный доход в фонд капитального ремонта.

Хозяйственная работа ТСЖ

Председателем ТСЖ Фатеевым был заключен договор с ГУП ТЭК на подачу тепла и с "Водоканалом" на утилизацию сточных вод.

1. По плану утвержденному общим собранием и правлением ТСЖ на ремонт начислено

2 408 000 рублей

Из них с ООО "Мид" на сумму -1 633392 рубля.

Это и 1. Установка 3-х регуляторов температуры Ду20 в домах №18, №20, 24

2. Реконструкция узлов учета тепловой энергии на систему отопления ГВС и циркуляцию ГВС- 1198382 рубля.

3. Установка элеваторов в ИТП - 224117 рублей

4. Установка 2-х насосов ХВС д.№ 18 и паспортизация систем теплоснабжения - 257000 рублей. Работы будут выполнены в 2016 году.

Заключены договора:

1. ООО "Мегахит"-обслуживание узлов учета -17000 рублей в месяц.

2. ООО "Эколаб" - спецоценка условий труда -14400 рублей.
3. ООО "Микродевайс"- замена светильников в подъездах -27200рублей
4. ООО "Альянс"- заделка швов -138890 рублей.

Для проведения ремонтных работ по отмосткам вокруг д№20 и д№24 был заключен договор-подряда с Гавриловым на сумму -189700 рублей и 120000 рублей, материалы закупались в ООО "Пирамида" под договор-подряда.

Заключались договора подряда с Кузнецовым А.Г.:

1. Монтаж ограждения перед домом № 20 (только сварные работы) – Сумма **35000** рублей.
2. Замена стояков д. №20 кв. 62,66,70,78- сумма **8700**рублей.
3. Замена стояков д.№18 кв. 84,88,92,96,100 – сумма **27000** рублей.
4. Замена стояков д.№22 кв. 7,3,15,19 – сумма **12000** рублей.
5. Замена стояков д.№24 кв. 2,6,10, – сумма **12000** рублей.

Краны для стояков покупали в ООО "ТермоМак"

Заключение Ревизора:

1. Все работы производились по утвержденному плану .
2. Решения принимались на собрании правления большинством голосов
3. Документы по договорам и договорам – подряда оформлены в полном объеме и надлежащим образом (в наличии :договора, акты выполненных работ,КС-2,КС-3, сметы).
4. Приобретенные за наличный расчет материалы оформлены авансовыми отчетами в полном объеме, приобретались по мере необходимости.

Анализ начисления и выдачи заработной платы работникам ТСЖ показал следующее:

Штатное расписание ТСЖ "Пушкинское" было утверждено на общем собрании членов ТСЖ.

За период 2015г. по штатному расписанию в ТСЖ "Пушкинское" работают:

1. Председатель ТСЖ - оклад 30000 руб.
2. Главный бухгалтер - оклад 27000 руб.
3. Электрик – оклад 21000 руб.
4. Техник-смотритель инженерных сетей жилых зданий - Начальник аварийной службы
Оклад 26000 руб.
5. Слесарь-сантехник по обслуживанию и ремонту инженерных сетей жилых зданий - оклад 21000 руб.
6. Дворник Оклад 21000 руб.
7. Уборщица 1500 руб. за подъезд Уборщиц 2-е: 1. $9 \times 1500 = 13500$ рублей и $8 \times 1500 = 12000$ -
2я

Начисления по заработной плате этих работников составили – **2 666086 руб в год .**

Был оплачен больничный лист в размере 18064,66 рублей. Выплачена материальная помощь в размере 10 000 рублей.

Налоги по зарплате составили:

НДФЛ-370 302 рубля

Страховые взносы-851 403,33 рубля.

Отгулы не предоставлялись. Выходы работников в праздничные дни оформлялись табелем выхода на работу и оплачивались соответственно.

Решением правления ,технику-смотрителю Кузнецову В.А. выплачивается компенсация за дежурство на **телефоне-4597 рублей.**

Средняя зарплата с учетом договоров-подряда у сантехника составила 32 000 рублей в месяц. Работы по договорам – подряда он выполнял в рабочее время. А это не допустимо. И оплата по договору – подряда (стояки являются общедомовым хозяйством ,а за это платиться оклад) является скрытым увеличением зарплаты не утвержденным общим собранием.

В подвалах домов храниться много не нужных вещей: рамы, открытые ведра краски, снятые радиаторы, какие-то кухонные столы и т.п. Это может привести к не малым штрафам по пожарной охране.

Журналов вызовов (с отметками выполнения работ) . электрика и слесаря-сантехника нет .

Заключение Ревизора:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, существенных нарушений не выявлено.
2. Обязанности техника – смотрителя ,слесаря-сантехника, электрика, уборщицы, дворника более четко провисать в должностных инструкциях.
3. Наладить строгий учет вызовов электрика и слесаря-сантехника.
4. Привлекать к выполнению работ ТСЖ должников.

Анализ ведения бухгалтерского учета в ТСЖ

Анализ бухгалтерских документов в том числе первичных, показал ,что в ТСЖ бухгалтерский учет ведется согласно “Положению по ведению бухгалтерской и налоговой отчетности в РФ” с использованием компьютера и бухгалтерской программы ‘1С

Налоговая отчетность сдается в установленные сроки в полном объеме.

Налоги отчисляются вовремя, задолженности по налогам и заработной плате нет.

Заключение Ревизора:

1. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
2. Анализ взаиморасчетов с кредиторами не выявил просроченных сумм задолженности (ресурсоснабжающие и обслуживающие организации) в течение всего отчетного периода.

3. Заработная плата за 2015 г. начислена в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Итоговые выводы Ревизора

1. Ревизионная комиссия, проведя анализ деятельности Товарищества в 2015 году, отмечает в целом хорошую работу Правления под председательством Фатеева С.В.
2. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
3. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2015г.
4. Судебных исков и жалоб нет.
5. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют утвержденной Правлением рабочей смете.
6. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
7. Ревизор подтверждает обоснованность произведенных затрат, во всех аспектах.
8. На основании *вышеизложенного*, ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2015 г. удовлетворительной.
9. Необходимо усилить работу ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в противном случае могут пострадать собственники, являющиеся добросовестными плательщиками.

Настоящий отчет составлен и подписан в трех подлинных экземплярах, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два – председателю правления ТСЖ Фатееву С.В. .

25 Февраля 2015года

 Харьковская Т.Ж.