

Приложение № 2 к Протоколу № 1  
№ 1 Годового общего собрания  
членов ТСЖ "Пушкинское"  
от 22.03.2015г.

Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ "Пушкинское"

Утверждено Решением годового  
общего собрания членов ТСЖ "Пушкин-  
ское" Пр. Правления *Фатеев С.В.*  
« 20 » марта 2014 года.

г. Санкт-Петербург

С 17 марта 2014г. по 20 марта 2014г 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 01.01.2014 по 31.12.2014г.

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

**Объекты ревизии:**

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

Результаты анализа представлены ниже.

**К проверке были представлены следующие документы:**

1. Уставные документы ТСЖ "Пушкинское"
2. Протоколы решений Собраний Товарищества;
3. Протоколы заседаний Правления ТСЖ;
4. Трудовые договоры с работниками ТСЖ;
5. Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
6. Регистры бухгалтерского и налогового учета;
7. Бухгалтерская и налоговая отчетность;
8. Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2014г.
9. Документы на приобретение товарно-материальных ценностей ;
10. Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг); товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
11. Баланс расчетов с ИФНС, ПРФ и ФСС (Счета 68,69) за 2014г
12. Журнал учета работы аварийной службы ТСЖ (сантехник, электрик).

**Заключение Ревизора:**

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
2. Документы оформлены в соответствии с требованиями ТК РФ и ЖК РФ и хранятся в отдельных папках.  
Ревизионная комиссия отмечает **хорошее** состояние порядка хранения документов Товарищества и ведения документооборота.

**2. Деятельность Правления ТСЖ**

1. Заседания правления ТСЖ проводились регулярно (1-раз в квартал) по вопросам выполнения утвержденного плана работ на 2014г. Всего заседаний было-5. Одно заседание было внеочередное - по вопросу благоустройства газона перед домом 18.

2. 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.

Плата за коммунальные услуги осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями. При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Законодательного собрания г. Санкт-Петербурга.

**Наибольший интерес представляет плата, указанная в п. 2, поскольку именно за счет этой статьи формируется доходная часть сметы на содержание и ремонт общего имущества в ТСЖ.**

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование согласно утвержденной смете доходов и расходов отражено в таблице.

№ п/п	Показатели	По смете на 2014 (рубли)	2014 год. фактически (рубли)
1.	Начислено жильцам	13819300	
2.	Предоставлено льгот		13404
3.	Оплачено жильцами	13960986	13960986
4.	Содержание общего имущества	2542858	2542858
5.	Административно-управленческие расходы	1107218	947 000
6	Перечислено за услуги и ресурсоснабжение	7309853	7309853
7	Текущий ремонт	2182410	2182410
	Капитальный ремонт		
	Фонд оплаты труда	2381818	2381818
	Налоги от ФОТ(НДФЛ и страховые взносы)	1026337	1026337
	-материальная помощь		
	-премии		нет
	-авансовые платежи (материалы)		нет
	Расходы на приобретение материалов		539484
	Обслуживание узла учета		1204000

**Долг ресурсоснабжающим организациям на конец отчетного периода:**

**-ГУПТЭК - 581000 рублей**

**-ФУГП (радио точка)-41 000 рублей.**

Задолженность по оплате коммунальных услуг жильцами составляет: 1 587950 руб. За 2014 год погасили долг по коммунальным услугам на сумму-300 000 рублей.

Самые большие суммы должны:

**Дом №18**

**КВ.21 Иванова О.Ю. 143 842 руб. КВ 75 Болотников 152 672 руб.**

Как видно из предоставленных данных, задолженность гасится, но в недостаточном объеме.

Ревизор рекомендует:

1. Продолжить работу по взысканию задолженности с должников, применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ.
2. Взыскивать пени за просрочку обязательных платежей, направляя полученный доход в фонд капитального ремонта или на другие нужды ТСЖ.

#### **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 правлением ТСЖ, был осуществлен дальнейший ремонт подъездов с заменой входных дверей.

Ремонт производился ООО «Каскад» – оплачено 370000 рублей.

ООО «РИК» – оплачено 889000 рублей

Фирмы были выбраны правлением ТСЖ на основе анализа коммерческих предложений различных фирм.

Для проведения ремонта подъездов были составлены:

1. Дефектационные ведомости, отражающие реальное состояние подъездов
2. Разработано техзадание с указанием перечня работ.
2. Производилась дальнейшая замена стояков холодной воды-8 стояков. Произвели работы работники ТСЖ. Уплачено за выполнение работ 83000руб (с учетом налогов).

По заявкам жильцов производилась заделка межпанельных швов, работы производила компания ООО «Рик». Уплачено -333 594рубля .

Произведена прочистка вентиляционных шахт в домах ТСЖ. Производила работы компания ООО «Петербургский трубочист-34000 руб.

Заявки жильцов рассматривались и производились по ним работы оперативно в кратчайшие сроки.

Заключен договор на вывоз мусора с ООО "Полистрой". На вывоз мусора израсходовано- 803 750 рублей.

Производились работы по ремонту отмостков. Работы производил Салмин Ю.П. Стоимость работ составила -230000 рублей (с учетом налогов).

На благоустройство газона (изготовление и установка металлического заборчика) перед домом №18 израсходовано-44000 рублей.

Заключили договор по обслуживанию сайта ТСЖ с Чащиным. Стоимость обслуживания 5000рублей в месяц. На обновление программы 1С израсходовано-6800рублей.

#### Заключение Ревизора:

1. Все работы производились по утвержденному плану .
2. Выбор подрядчиков осуществлялся на основе анализа коммерческих предложений .
3. Решения принимались на собрании правления большинством голосов
4. Материалы приобретались по мере необходимости и с решения правления.
5. Акты на списание материалов оформлялись в срок .

**Анализ начисления и выдачи заработной платы** работникам ТСЖ показал следующее:

За период 2014г. 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. Начальник аварийной службы Оклад 26000 руб.
5. Сантехник оклад 21000 руб.
6. Дворник Оклад 22000 руб.

7. Уборщицы-2е

- Оклад:

1. Трунок -12000 руб.
2. Игнашева Т, А,-13000 руб.

Свободных единиц нет.

Начисления по заработной плате этих работников составили – 2381818 руб в год .

Дворники и уборщицы привлекались к работам в праздничные дни. **Оплата** производилась в двойном размере за отработанное время.

Отгулы не предоставлялись. При увольнении Ивановой О.Н. было начислено и выдано выходное пособие в размере-20 000 рублей.

Начисления заработной платы производится в соответствии со штатным расписанием.  
**Отчисления налогов** с указанной заработной платы составили – 85528,08 рублей в месяц.

Зарплата производилась путем перевода денежных средств на пластиковые карты работников.

#### **Заключение Ревизора:**

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, существенных нарушений не выявлено

#### **Ревизор рекомендует:**

1. Привлекать к выполнению работ в ТСЖ должников.

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.

#### **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 2014 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 2014 году, отмечает 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 2014г.

4. Судебных исков и жалоб нет.
5. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют утвержденной Правлением рабочей смете, расхождение между запланированными расходами и фактическими затратами являются допустимыми и не существенными, не повлекли за собой необходимость дополнительных начислений собственникам помещений.
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.
9. На основании вышеизложенного, ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2014 г. удовлетворительной.
10. 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. .

20 марта 2014года

 Харьковская Т.Ж.