

Приложение №4
к протоколу №1 годового
общего собрания членов
ТСЖ "Пушкинское"

Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ "Пушкинское" от 26.03.2017г

г. Санкт-Петербург

« 24 » марта 2017года.

С 21 марта 2017г. по 23 марта 2017г 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 01.01.2016 по 31.12.2016г.

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; трудовые договора с работниками ТСЖ;
5. Журнал учета вызовов работников для устранения неисправностей (вахтенный журнал) с отметками о выполнении работ;
6. Журнал по проведению инструктажа по технике безопасности;
7. Журнал технического осмотра домов;
8. Журнал показаний квартирных приборов учета;
9. Журнал регистрации заявлений жильцов;
10. Регистры бухгалтерского и налогового учета;
11. Бухгалтерская и налоговая отчетность;
12. Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2016г.
13. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей ;
14. Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг); товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ
15. Баланс расчетов с ИФНС, ПРФ и ФСС (Счет 68.69 за 2016г)
16. План работы Правления ТСЖ «Пушкинское» на 2016 г.

Заключение Ревизора:

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
3. Учтены замечания прошлого периода. Ведется:

- а) Журнал учета вызовов для устранения неисправностей (вахтенный журнал) с отметками о выполнении работ;
- б) Журнал технического осмотра домов;
- в) Журнал показаний квартирных приборов учета;
- г) Журнал по проведению инструктажа по технике безопасности;
- д) Журнал регистрации заявлений жильцов;

В целом в ТСЖ **хорошее** состояние порядка хранения документов

Товарищества и ведения документооборота. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Замечания: 1. Необходимо регулярно производить отметки о выполнении работ в журнале учета вызовов для устранения неисправностей (вахтенном журнале) жильцами квартир, в которых производились работы или, если это работы по общедомовому хозяйству, председателем ТСЖ. Это позволит более правильно оценить объем работ, качество их выполнения и временные затраты, что в свою очередь позволит вносить те или иные коррективы в штатное расписание и в план работ.

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 принят 24 ноября 2013 года, в присутствии представителей Местной администрации МО поселка Шушары.

2. Состав Правления ТСЖ "Пушкинское" в период с 01.01.2016г по 31.12.2016г.:

Председатель правления: Фатеев Сергей Викторович

Члены Правления:

Антонов Ю.В.,

Васильев Ю.С.,

Вечер О.В.,

Гангалов Б.М.,

Маковников А.К.,

Сиденков А.И.

Заседания Правления ТСЖ проводились по мере возникновения вопросов по управлению МКД.

Всего за 2016 год проводилось шесть заседаний:

- 21.01.2016г. протокол №1 - О сроках и повестке проведения годового общего собрания членов ТСЖ. Текущие вопросы.

- 04.02.2016г. протокол №2 - Об увольнении и найме на работу в ТСЖ. Обсуждение предложения из МТС по антенне. О производственной практике в ТСЖ. О смете расходов на 2016г.

- 28.02.2016г. протокол №3 - Об избрании председателя Правления товарищества.

- 18.05.2016г протокол №4 - О текущей работе Правления.

- 07.08.2016г протокол №5 - О текущей работе Правления.

- 17.11.2016г. протокол №6 - О текущей работе Правления.

3. Решения принимались большинством голосов.

Заключение Ревизора:

1. Решения общих собраний выполнены в полном объеме.

2. Решения Правления выполнены а основном 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 проводились по мере необходимости решения возникших вопросов 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.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов были произведены следующие мероприятия:

1. Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.
2. Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ.
3. Выборочная проверка авансовых отчетов.
4. Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.
5. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

Основным источником поступления денежных средств для товарищества на отчетный период является квартирная плата жильцов.

На начало отчетного периода на счете ТСЖ было 238 208 рублей 54 копейки.

Доходная часть бюджета ТСЖ "Пушкинское" составила **15 224 442 рубля 11 копеек:**

1. Оплачено собственниками жилья- 15 185 635 рублей 92 копейки.
2. Возврат за оплаченное обновление ПО-11 000 рублей 00 копеек.
3. Возврат налога из Фонда социального страхования по больничному листу-12 291 рубль 56 копеек.
4. Целевое финансирование из бюджета города на детей инвалидов и сирот- 15 514 рублей 63 копейки

Начислено 15 845 542 рубля 04 копейки, в том числе по расчетам с ресурсоснабжающими организациями -12 782 206 рублей 45 копеек

Затраты составили **15 372 491 рубль 39 копеек**. Это оплата поставщикам услуг, заработная плата работников ТСЖ, налоги:

1. Оплата ГУП "Водоканал" и ГУП "ТЭК СПб" (использование воды и тепла) составила – **11 486 251 рубль 24 копейки.**

2. Оплата по договорам подряда составила 578675,45 рублей.

3. Налоги составили-1 229 199 рубля 15 копеек., в т.ч -НДФЛ -371568 руб. взносы -857631,15

4. Зарплата сотрудников-2 279 553 рублей 42 копеек.

Долг ресурсоснабжающим организациям на начало отчетного периода - нет.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договора. Счета на оплату предъявляются поставщиками ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета.

Оплата за потребление собственниками МКД тепло и воду осуществляется через расчетный счет ТСЖ.

За индивидуальное потребление электроэнергии жильцы оплачивают непосредственно поставщику по показаниям своих электросчетчиков. Оплата за электроэнергию на общедомовые нужды начисляется и предъявляется к оплате на счет ТСЖ. Расходом на ОДН (общедомовые нужды) считается сумма, предъявляемая поставщиком как разница между показаниями ОДПУ и показаниями ИПУ, которые собственники передают поставщику самостоятельно.

Оплата за теплоэнергию производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отопительного сезона.

Начисления по оплате производились в соответствии с тарифами утвержденными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Задолженность по оплате коммунальных услуг собственниками жилья:

Самые большие суммы должны:

Дом №18

КВ.21 Иванова О.Ю. 143 842 руб. КВ 75 Болотников 153 000 руб.

КВ.111 70 000 руб.

ИТОГО: 366 000 рублей.

Дом №20

КВ.5 70 000 руб. КВ 24 44 000 руб.

КВ. 77 220 000руб. КВ. 99 35 000руб.

ИТОГО: 369 000 рублей.

Дом № 22

КВ.11 30000 руб. КВ. 2 25 000 руб.

Дом №24 Долгов в основном нет. Есть небольшие задолженности..

Долги по квартплате на конец 2016г в общем составили 2 424 000 рублей.

Как видно из предоставленных данных, задолженности большие.

Правлением ТСЖ проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, повышается уровень ответственности жильцов за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги по выставленным счетам, но явно проводимых мер недостаточно.

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.

На общем годовом собрании (28 февраля 2016г.) был утвержден план содержания и ремонта общего имущества ТСЖ "Пушкинское" на 2016год, а так же смета расходов соответственно плану. По смете расходов видно:

№ п/п	Наименование расходов	По смете Руб.	Фактически Руб.
1	Вывоз твердых бытовых отходов (договор)	724 728	737 707,82
2	Работы по текущему ремонту, содержанию и обслуживанию общего имущества	1 976 361	1 928 947
4	Услуги ВЦ по обработке счетов на оплату жилого помещения	63 720	65937,59
5	Обслуживание, обновление программы 1С: (договор)	21 908	21 400
6	Расходный материал при работе правления, оплата телефона, оплата работы дежурного по ТСЖ	128 733	234 503,23
7	Подготовка персонала (ежегодная переаттестация 2 работника)	8 900	3 000
8	Аттестация рабочих мест		28 800
9	Рабочий инструмент для обеспечения работы персонала	10 000	25 618
10	Обслуживание оргтехники правления (договор)	4 800	
11	Поддержка сайта ТСЖ (договор)	50 000	3 903,91
12	Санитарное содержание (дезинфекция)	30 000	25 800
13	Резервный фонд для оплаты непредвиденных расходов или компенсации задержки при поступлении взносов	120 000	82
Всего расходов на запланированные мероприятия			2447

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

1. По плану утвержденному общим собранием и правлением ТСЖ на реконструкцию УУТЭ дом №20 (1 3 УУТЭ) запланировано-856 090 рублей и установку 2-х насосов ХВС-800 000 рублей.

ООО "Мид" осуществили предоплату по договору за узлы учета на сумму -1 495 566,64 рубля.

Заключены договора:

37,59
1 400
23
10
10
91
183

1. ООО "Мегахит"-обслуживание узлов учета -181202 рублей.
2. ГУП ВЦКП "Жилищное хозяйство" - квитанции -105 937 рублей.
3. Петербургская сбытовая компания-оплата электричества на общедомовые нужды-245 442 рубля.
- 4.ООО "Теле-Сервис"-198 975 рублей.
- 5.ООО "ТПК-Пирамида"-цемент для отмостков- 51 000 рублей.
- 6.ГУП "ГУИОН"- ПИБ дом № 22 (паспорт дома) -5 460рублей
7. ООО "Канетель Вент"- поставка зонтиков на фановую канализацию -28 800 рублей. И т.д.

По договорам подряда на производство различных работ по обслуживанию и выполнению текущего ремонта общего имущества было выплачено-745 300 рублей.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2016 г. в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем, либо наличные расчеты на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы: акты приема-передачи и акты приемки выполненных работ, накладные, счета- фактуры , ведутся точно и четко.

Заключение Ревизора:

1. Все работы производились по утвержденному плану .
2. Решения принимались на собрании правления большинством голосов
3. Расходы производились в рамках утвержденной сметы.
4. Документы по договорам и договорам – подряда оформлены в полном объеме и надлежащим образом (в наличии договора, акты выполненных работ,КС-2,КС-3, сметы).
- 5.Приобретенные за наличный расчет материалы оформлены авансовыми отчетами в полном объеме, приобретались по мере необходимости.
- 6.Использование средств товарищества носит **целевой характер**. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

Анализ начисления и выдачи заработной платы работникам ТСЖ показал следующее:

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

За период 2016г. 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 $8 \times 1500 = 12000$ -2

Начисления по заработной плате этих работников составили – **2 858 2289 руб.** в год.

Налоги по зарплате составили:

НДФЛ-372 427 рубля

Страховые взносы-839 566,60 рубля.

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

1. Проведена диспансеризация работников ТСЖ.
2. Проводится инструктаж по технике безопасности.
3. Проведена аттестация рабочих мест.
4. Зарплата перечислялась на банковские карточки.

Заключение Ревизора:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством нарушений не выявлено.
2. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было.
3. Заработная плата за 2016 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается
4. Для улучшения качества выполнения работ и повышения производительности труда считаю необходимым создания фонда премирования работников.

Анализ ведения бухгалтерского учета в ТСЖ

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в ТСЖ "Пушкинское" возложена на Главного бухгалтера Гаврилову Надежду Ивановну.

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".

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой. 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. Заработная плата за 2016 г. начислена в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Итоговые выводы Ревизора

1. Проведя анализ деятельности Товарищества в 2016 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 2016г.
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*, предлагаю Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2016 г. **хорошей**.
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.
10. Создать премиальный фонд для поощрения работников.

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

24 Марта 2017года

 Харьковская Т.Ж.