

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ « ЮЖНЫЙ, 47»

Отчет о результатах
ревизии финансово-
хозяйственной
деятельности ТСЖ
«ЮЖНЫЙ,47»

За период с 01.05.2020 по 30.04.2021 года

1. Основания проведения проверки.

Ревизор ТСЖ «Южный,47» Скупов Сергей Павлович был избран общим собранием членов ТСЖ «Южный,47» (Протокол от 01 мая 2019 года)

В соответствии со ст.150 ЖК РФ, Уставом Товарищества, ревизор ТСЖ «Южный.47» не реже, чем 1 раз в год, проводит ревизию хозяйственно-финансовой деятельности Товарищества.

Ревизия финансовой, хозяйственной и иной деятельности проведена за период с 1 мая 2020 года по 30 апреля 2021 года.

2. Цели и задачи проверки, анализируемые документы.

Основной целью проверки являлась независимая и объективная оценка деятельности ТСЖ «Южный,47» за указанный период, составление заключения об исполнении сметы доходов и расходов, размерах обязательных платежей.

Ревизором проведена проверка по следующим направлениям:

- проверка системы управления и контроля ТСЖ
- проверка системы документооборота и делопроизводства, иной документации на соответствие требований Федерального законодательства и нормативно-правовым актам правительства Московской области.
- проверка организации технического обслуживания общего имущества.
- проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ.
- проверка операций по расчетному счету и кассе.
- проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам.
- проверка первичных документов на соответствии отражению в отчетности взаиморасчеты с поставщиками коммунальных услуг. Исполнителями по договорам подряда, оказания возмездных услуг и пр.
- проверка расходов на оплату труда.
- дебиторская и кредиторская задолженности.

При проведении ревизии использовались следующие документы:

- договоры с ресурсоснабжающей, подрядными организациями и лицами, действующие в рассматриваемом периоде.
- документы по приобретению материально-товарных ценностей
- первичная бухгалтерская документация
- штатное расписание. Приказы
- протоколы заседаний Правления за рассматриваемый период

-акты выполненных работ, услуг

-бухгалтерская и налоговая отчетность

Ревизору было оказано содействие в проведении проверки, предоставлены все необходимые документы, рабочее место.

Результаты проверки:

В рассматриваемом периоде функции Председателя правления ТСЖ «Южный,47» исполнял Попов Сергей Вячеславович. Он же обладал единоличным правом первой подписи в ТСЖ «Южный.47».

Обязанности Главного бухгалтера исполняла Федотова Виктория Олеговна.

Всего за указанный период было проведено 5 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1.О сдаче домов ПАО «Красногорская теплосеть» к эксплуатации в зимний период 2020-2021 года.

2. Об организации работы в условиях пандемии.

2.О том, что очень много меняется труб (вводных, на технических этажах, отводы ГВС в квартирах).

По сравнению с прошлым годом , объем работ по замене участков трубопроводов и отводов от стояков ГВС увеличился на 35%.

3. По оплате юридических услуг. Судебная работа с ПАО «Красногорская теплосеть» продолжается по их инициативе, административный ресурс не работает. Теплосеть продолжает (с 2014 года) начислять ТСЖ «Южный,47» за горячую воду больше, чем предусмотрено « Правилами ,354», а ТСЖ оплачивает им сумму, установленную законом.

Теплосеть подает иски на взыскание этой разницы(дельты), проигрывает , но решения Судов им необходимы для получения субсидии , как доказательство недополученных доходов.

Суды по суммам менее 500 000 рублей применяют упрощенную процедуру рассмотрения споров, без вызова сторон. Поэтому многие решения приходится оспаривать.

Обанкротившаяся «Красногорская электросеть» КЭС просто выставила дополнительный счет на сумму около 500 000 рублей, ничем не обоснованный , просто вдогонку и Арбитражный суд рассмотрел дело в упрощенном производстве, без вызова Сторон и принял сторону КЭС. Апелляционная инстанция проделала то же самое. Суд продолжится в кассационной инстанции.

По тому же пути идет и новая электроснабжающая организация « Россети».

4.О Постановлении Главы городского округа Красногорск о заключении договора с МФЦ на ведение паспортного стола , в целях единой базы по городскому округу.

5. Рассмотрение отчета бухгалтера об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества.

6.. О санитарных требованиях органов власти и Роспотребнадзора в период пандемии, о дезинфекции мест общего пользования, о приобретении средств защиты для работающего персонала, об удаленной работе сотрудников, о дополнительном финансировании работ по дезинфекции и затрат на приобретении средств защиты в период с марта 2020 года по декабрь 2021 года включительно.

7. О подготовке к очередному собранию членов ТСЖ «Южный,47» , о формировании сметы доходов и расходов на следующий период.

8. О новых нормативных Актах в сфере ЖКХ , о Постановлении Правительства РФ о требованиях к аварийно-диспетчерской службе и сроках устранения аварийных ситуаций.

9. Об утверждении плана текущего ремонта на 2021 -2022 год.

10.Ознакомление Правления о требованиях по отдельному сбору ТКО (мусора), о новых реформах в сфере ЖКХ , о постановлениях главы Администрации Красногорского городского округа.

11. Доклад главного бухгалтера ТСЖ «Южный,47» Федотовой В.О. об изменениях в Налоговом законодательстве, касающихся деятельности ТСЖ. С 1 января 2021 года .

Протоколы подписаны членами Правления, сшиты, правильно оформлены.

Замечания и рекомендации: Протоколы заседаний Правления не публиковались на официальном сайте ТСЖ.

4.Проверка обязательной кадровой документации.

К обязательным кадровым документам. Формируемым в ТСЖ, согласно деятельности Товарищества, ревизор относит документацию, представленную в таблице.

№ п/п	Документ	Чем регламентируется	Примечания
1	Правила внутреннего трудового распорядка	Ст 189 ТК РФ	представлены
2	Положение о защите персональных данных работников	Ст.86 ТК РФ	представлены
3	Штатное расписание	Ст.86 ТК РФ	представлено
4	Положение об оплате труда, материальном стимулировании	Ст.6 ТК РФ гл.21ТК РФ	представлено
5	Положение о системе обучения	Ст.196,197 ТК РФ	отсутствует
6	График отпусков	Ст.123 ТК РФ	представлен
7	Трудовой договор	Ст.16,56,57,67 ТК РФ	представлены
8	Должностные инструкции		представлены

9	Приказы о приеме на работу	Ст.68 ТК РФ	представлены
10	Приказы об увольнении	Ст.84.1 ТК РФ	представлены
11	Приказы о предоставлении отпусков	Глава 19 ТК РФ	представлены
12	Заявления работников о предоставлении отпусков	Глава 128 ТК РФ	представлены
13	Личная карточка работника	Постановление Госкомстата РФ № 1 от 05.01.2004г.	представлены
14	Трудовая книжка	Ст.66 ТК РФ	представлены
15	Табель учета рабочего времени	Ст.91 ТК РФ	представлен
16	График сменности	Ст.103 ТК РФ	представлен
17	Книга учета трудовых книжек	Постановление Минтруда РФ от 10.10.2003 г.№69	представлен
18	Приказы по основной деятельности		представлены

Замечания и рекомендации:

1. Провести разъяснительную работу с сотрудниками о переходе на электронную трудовую книжку.
2. Разработать положение о системе обучения в соответствии с требованиями ТК РФ.

5. Документооборот и делопроизводство ТСЖ.

В ходе проверки отмечено, что система документооборота и делопроизводства ведется хорошо:

- ведутся журналы учета входящей и исходящей документации
- создан архив бухгалтерской документации: в том числе банковские выписки хранятся с приложение платежных документов, ведется журнал бухгалтерской документации, касающийся хозяйственной деятельности ТСЖ, ведется журнал актов сверок с контрагентами и пр.
- реализована практика приказов по основной деятельности сотрудников ТСЖ в целях контроля и оценки эффективности работы.
- ведется и обновляется реестр собственников
- ведется и обновляется реестр членов ТСЖ
- заявления о приеме в члены ТСЖ соответствуют реестру

Замечания и рекомендации:

1. В ряде случаев, ответы на заявления собственников направлялись не своевременно.
2. Увеличить работу с новыми собственникам, о вступлении в члены ТСЖ.

6. Система бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ.

6.1. Анализ ведения бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ оценивается положительно.

Расчеты с дебиторами и кредиторами производятся в рабочем, штатном режиме.

Своевременно выставляются квитанции, проводятся приемные дни населения.

Сохранность всей документации обеспечена на должном уровне, ведется архив всей бухгалтерской документации, который включает в себя следующие документы:

- банковские выписки с приложением платежных документов
- журнал приказов
- кадровая документация
- документация, касающиеся хозяйственной деятельности ТСЖ
- акты сверок с контрагентами ТСЖ
- документация по заработной плате
- авансовые отчеты
- бухгалтерская отчетность

6.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов.

Структура платы за содержание и ремонт общего имущества, а так же работы по управлению многоквартирными домами определены в ст.154 ЖК РФ.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за: холодное водоснабжение, ОДН на холодную воду, горячее водоснабжение (с оплатой по двухкомпонентному тарифу: компонент холодная вода+ компонент тепловая энергия на нагрев), ОДН на горячую воду, водоотведение, электроснабжение, отопление. Плата за коммунальные услуги формируется на основании счетов. Выставленных ресурсоснабжающими организациями на основании установленных тарифов и показаний общедомовых приборов учета.

Согласно представленным ревизору документам и Протокола общего собрания членов ТСЖ. Установлено, что размер платы на содержание и ремонт общего имущества соответствует принятому на общем собрании членов ТСЖ «Южный 47» и составляет в рассматриваемом периоде 39,90 рублей с 1м².

7.. Расчетный счет и касса ТСЖ.

На расчетном счете : 318726,95 рублей

<i>Дом</i>	<i>Денежные средства на счетах в банке по капитальному ремонту на 31 марта 2021 года</i>
<i>4</i>	<i>13 169 802,27</i>
<i>6</i>	<i>11 479 674,76</i>
<i>9</i>	<i>10 553 104,52</i>

Денежные средства на расчетном счете не накапливаются, производится оплата поставщикам за коммунальные услуги и по заключенным договорам .

Операций по кассе Товариществом не производились.

8. Поступление денежных средств.

-поступление денежных средств на счет ТСЖ «Южный.47» складывается из трех составляющих:

А) платы за содержание и ремонт общего имущества

Б) платы за коммунальные услуги

В) доходы от хозяйственной деятельности(аренда нежилых помещений, размещение рекламы на фасадах, размещение оборудования провайдеров).

Статья доходов за период 01.05.2020-30.04.2021	Сумма,руб.
Плата за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги	55410321,40
Доходы от хозяйственной деятельности	1825351,44
ИТОГО за период	57235672,84

9.Дебиторская задолженность.

Задолженность жителей представлена с начислениями текущего месяца, т.к. за основу принимается расчет на последнее число месяца.

Период с 01/05/2020-30/04/2021

Дата	Дом			Итого
	4	6	9	
на 31/05/2020	3 999 650,43	4 044 166,67	2 175 723,69	10 219 540,79
на 30/06/2020	4 075 926,41	3 845 617,77	2 131 582,01	10 053 126,19
на 31/07/2020	3 638 652,63	3 639 511,41	1 980 645,40	9 258 809,44
на 31/08/2020	3 337 541,23	3 398 292,69	1 789 083,89	8 524 917,81
на 30/09/2020	3 209 147,44	3 350 404,34	1 506 195,28	8 065 747,06
на 31/10/2020	3 572 616,75	3 563 898,63	1 678 014,25	8 814 529,63
на 30/11/2020	4 067 285,90	4 014 012,00	2 101 631,90	10 182 929,80
на 31/12/2020	3 393 951,05	3 756 846,53	1 550 850,34	8 701 647,92
на 31/01/2021	4 696 415,19	4 922 881,25	2 754 455,86	12 373 752,30
на 28/02/2021	4 895 237,25	5 009 246,25	3 093 019,75	12 997 503,25
Общая сумма задолженностей по каждому из домов				

ТАБЛИЦА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.

Период с 01/05/2020-30/04/2021 по капитальному ремонту

Дата	Дом			Итого
	4	6	9	
на 31/05/2020	1 422 174,50	1 351 278,14	634 560,01	3 408 012,65
на 30/06/2020	1 392 991,09	1 331 025,35	617 396,02	3 341 412,46
на 31/07/2020	1 532 388,44	1 478 496,07	749 080,40	3 759 964,91
на 31/08/2020	1 605 101,41	1 523 110,32	789 904,45	3 918 116,18
на 30/09/2020	1 638 737,10	1 560 184,43	843 261,64	4 042 183,17
на 31/10/2020	1 662 976,96	1 599 827,94	854 932,75	4 117 737,65
на 30/11/2020	1 698 830,40	1 612 762,40	878 375,20	4 189 968,00
на 31/12/2020	1 568 488,10	1 554 154,39	847 856,59	3970499,08
на 31/01/2021	1 659 316,91	1 627 594,25	908 349,04	4195260,20
на 29/02/2021	1 657 156,99	1 571 994,55	939 472,42	4168623,96
Общая сумма задолженностей по каждому из домов				

По решению Правления ТСЖ «Южный.47» был заключен договор на оказание комплексной услуги взыскания задолженности с ограничением водоотведения неплательщикам.

В результате проведенной работы было взыскано окол 3 млн. рублей. с затратной частью около 240 тыс. рублей.

Ревизором выполнен анализ двух методов работы с неплательщиками: в судебном порядке и ограничением водоотведения. Затратным и убыточным являются оба метода, убытки равноценны. Но существенным плюсом является то, что при ограничении водоотведения намного быстрее собираются долги.

10. Исполнение сметы доходов и расходов.

Южный бульвар д.4

Статья	Итого		
	По смете	Фактические затраты	Отклонение от сметы
Обслуживание лифтов	1 413 580,58	1 412 359,97	1 220,61
Ежегодное страхование лифтов	52 16,17	2 804,71	2 411,46
Запасные части и детали лифтов	134 625,87	88 434,49	46 191,37
Ежемесячное техническое обслуживание пожарной сигнализации	263 642,32	263 642,32	0
Ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения	68 457,25	68457,25	0
Ежемесячное техническое обслуживание вентиляционных шахт	53 850,35	2 797,81	51 052,54
Ежемесячную уборку дворов, контейнерных площадок, подъездов	1 106 849,00	1 106 849,00	0
Благоустройство дома	89 750,58	64 939,07	24 811,51

Техническое обслуживание ОДПУ	62 538,20	61 254,77	1 283,43
Техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей	67 743,74	67 312,93	430,80
Санитарно-гигиенические мероприятия	8 975,06	53 775,55	-44 800,50
ФОТ	4 104 181,75	4 090 265,63	13 916,12
Управленческие расходы	157 063,51	97 387,85	59 675,66
Уборка и вывоз снега	44 875,29	0	44 875,29
Электрические материалы	67 312,93	36 902,49	30 410,44
Сантехнические материалы	157 063,51	88 474,31	68 589,21
Юридические услуги	179 501,16	261 772,52	-82 271,36
Непредвиденные работы	112 188,22	117 320,18	-5 131,96
Работа с задолжниками	89 750,58	87 670,53	2 080,05
Общестроительные работы	2 070 815,09	1 501 701,24	569 113,85
Запчасти для ремонта систем видеонаблюдения	13 462,59	10 096,94	3 365,65
Запчасти и детали для пожарной сигнализации	134 625,87	29 805,42	104 820,45
ИТОГО:	10 406 069,62	9 514 035,00	892 034,61

Южный бульвар д.6

Статья	Итого		
	По смете	Фактические затраты	Отклонение от сметы
Обслуживание лифтов	1 266 980,29	1 265 886,27	1 094,02
Ежегодное страхование лифтов	4 675,21	2 513,83	2 161,37
Запасные части и детали для лифтов	12 664,02	79 263,09	41 400,94
Техническое обслуживание пожарной сигнализации	236 300,38	236 300,38	0
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	61 357,66	61 357,66	0
Техническое обслуживание вентиляционных шахт	48 265,61	2 507,65	45 757,96
Ежемесячная уборка дворов, контейнерных площадок, подъездов	992 059,38	992 059,38	0
Благоустройство дома и придомовой территории	80 442,68	58 204,34	22 238,35
Техническое обслуживание ОДПУ	56 052,46	54 902,13	1 150,33
Техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей	60 718,14	60 332,01	386,12
Санитарно-гигиенические мероприятия	8 044,27	48 198,57	-40 154,31
ФОТ	3 678 543,32	3 666 070,42	12 472,90
Управленческие расходы	140 774,69	87 287,90	53 486,79
Уборка и вывоз снега	40 221,34	0	40 221,34
Электрические материалы	60 332,01	33 075,39	27 256,62
Сантехнические материалы	140 774,69	79 298,77	61 475,92
Юридические услуги	160 885,37	234 624,49	-73 739,13
Непредвиденные расходы	100 553,35	105 162,05	-4 608,70
Работа с задолжниками	80 442,68	78 578,35	1 864,33
Общестроительные работы	1 856 054,01	1 354 962,10	510 091,92
Запчасти для ремонта системы	12 066,40	9 049,80	3 016,60

видеонаблюдения			
Запчасти и детали для пожарной сигнализации	120 664,02	26 714,34	93 949,68
ИТОГО:	9 326 872,00	8 527 348,94	799 523,06

Королева д.9

Статья	Итого		
	По смете	Фактические затраты	Отклонение от сметы
Обслуживание лифтов	1 099 4636,13	1 098 513,75	949,37
Страхование лифтов	4 057,06	2 181,46	1 875,60
Запасные части и детали для лифтов	104 710,11	68 783,11	35 927,00
Ежемесячное техническое обслуживание пожарной сигнализации	205 057,30	205 057,30	0
Ежемесячное обслуживание системы видеонаблюдения	53 245,09	53 245,09	0
Ежемесячное техническое обслуживание вентиляционных шахт	41 884,04	2 176,10	39 707,95
Уборка дворов, контейнерных площадок, подъездов	860 891,61	860 891,61	0
Благоустройство дома и придомовой территории	69 806,74	50 508,70	19 298,04
Техническое обслуживание ОДПУ	48 641,34	47 643,10	998,24
Ежемесячное техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей	52 690,13	52 355,05	335,07
Санитарно-гигиенические мероприятия	6 980,67	41 825,87	-34 845,20
ФОТ	3 192 174,93	3 181 351,57	10 823,76
Управленческие расходы	122 161,79	75 746,90	46 414,89
Уборка и вывоз снега	34 903,37	0	34 903,37
Электрические материалы	52 355,05	28 702,24	23 652,82
Сантехнические материалы	122 161,79	68 814,07	53 347,72
Юридические услуги	139 613,48	203 602,99	-63 989,51
Непредвиденные работы	87 258,42	91 257,76	-3 999,34
Работа с задолжниками	69 806,74	68 188,91	1 617,83
Общестроительные работы	1 610 650,90	1 168 002,14	442 648,76
Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения	10 471,01	7 853,26	2 617,75
Запчасти и детали для пожарной сигнализации	104 710,11	23 182,24	81 527,87
ИТОГО:	8 093 694,82	7 399 882,83	693 811,99

11. Кредиторская задолженность.

В рассматриваемом периоде своевременно производились оплаты поставщикам коммунальных услуг, обслуживающим организациям: по обслуживанию лифтов, уборке придомовой территории. Задолженности поставщикам услуг представляют собой текущие начисления за предыдущий месяц.

12. Расчеты с подотчетными лицами ТСЖ «Южный,47»

Подотчетными лицами признаются все без исключения штатные работники организации, работающие по трудовому договору, получившие авансом денежные суммы под отчет для последующих расходов в интересах организации.

Расчеты с подотчетными лицами предполагают незначительные по размеру денежные суммы,веряемые работникам в целях реализации опосредующих функций организации, в связи с невозможностью их осуществления в безналичном порядке.

Форма авансового отчета является унифицированной и приведена в Постановлении Госкомстата России от 01.08.2001года №55.

Председателю правлению Попову С.В. была выпущена корпоративная карта, для подотчетных средств.


Требования и рекомендации ревизора в части финансового состояния ТСЖ «Южный.47» по данным бухгалтерского учета.

1. Регулярно проводить сверку взаиморасчетов с контрагентами ТСЖ, за счет договорных отношений с которыми товарищество получает прибыль.
2. Улучшить работу с задолжниками и проводить ее постоянно.
3. Вывешивать на стендах списки задолжников ежемесячно.
4. Минимизировать оплату товаров и услуг денежными средствами, выданными под отчет.
5. Провести инвентаризацию товарно-материальных ценностей.
6. Провести сверку с ИФНС,ПФР,ФСС.
7. Назначить ответственных лиц из числа членов Правления за ведение реестра членов ТСЖ и реестра собственников.
8. Принять меры к заключению договоров на содержание и ремонт общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ.
9. Перейти на электронную трудовую книжку.

Заключение: Ревизор считает работу Правления и административного персонала в рассматриваемом периоде удовлетворительной.

30 апреля 2021 года.

Ревизор:

 Скупов С.П.

С отчетом ознакомлен

Председатель Правления:

 Попов С.В.