

ОТЧЕТ

по результатам проверки финансовой деятельности ТСЖ «Строителей, 28»

За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

Ревизором ТСЖ «Строителей 28» (далее – ТСЖ) выбрана Грибкова О. М. (протокол собрания членов ТСЖ № 3 от 19.04.2017г.)

Проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Бухгалтерский учет ТСЖ ведется в программе 1С.7.7 ред. 1.3 по упрощенной системе налогообложения с применением пониженного тарифа по страховым взносам с фонда оплаты труда.

На момент проведения ревизии полностью сформированы доходы и расходы за 2017 год. В проверяемом периоде обязанности председателя правления ТСЖ исполняли:

1. Кислицына Татьяна Юрьевна с 01 января 2017 года по 20 апреля 2017 года.
2. Винниченко Сергей Владимирович с 21 апреля 2017 года по 31 декабря 2017 года.

Обязанности бухгалтера выполняла:

Болотова С.В. (трудовой договор № 4/2016 от 01.08.2016г. – внешнее совместительство).

Проверка проведена по следующим направлениям:

1. Исполнение сметы расходов ТСЖ в разрезе статей.

На проверку предоставлена смета доходов и расходов, в которой доходная часть сформирована из расчета тарифа – 20,89 руб. на 1 кв. м площади МКД ТСЖ «Строителей 28».

Сумма запланированных доходов по смете на 2017 год – 5 708 464,00 рублей
(тариф 20,89 руб. x 22771,9 кв. м x 12 мес.)

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| + | 9 282,80 руб. | - Доходы по договору с ОАО «Ростелеком» |
| + | 44 793,60 руб. | - Доходы по договору с ФГКУ УВО по г. Коврову |
| + | 7500,00 руб. | - Доходы по договору с ИП Агаевой Г. В. (5 мес. x 750 руб.) |

Сумма запланированных расходов по смете на 2017 год – 5 770 040,40 рублей.

В ниже приведенной таблице показано сравнение фактически произведенных расходов по сравнению с планом в разрезе статей.

Таблица № 1

Статьи	Норматив по смете в год (плановые расходы)	Фактически е расходы 2017 год	(руб. коп.) Расходни я + экономия - перерасход
Заработная плата председателя + отпускные	351000,00	410921,00	- 59921,00
Заработная плата расчетчика коммунальных платежей + отпускные	135200,00	135543,00	- 343,00

Заработная плата бухгалтера + отпускные	130000,00	119546,00	+ 10454,00
Оплата по договорам гражданско-правового характера (снятие показаний тепловых счетчиков ТПП, услуги ревизора и другие)	46497,00	123262,09	- 76765,09
Заработная плата уборщиц	328900,00	358886,35	- 29986,35
Заработная плата электрика	89700,00	55552,22	+ 34147,78
Заработная плата разнорабочего	91000,00	57123,42	+ 33876,58
Заработная плата дворника	260000,00	253699,00	+ 6301,00
ИТОГО ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	1 432 297,00	1 514 533,08	- 82 236,08
Страховые взносы в ПФР и ФСС по отчетам	289230,00	301352,20	- 12122,20
Расходы на профосмотр	-----	1640,00	- 1640,00
Расходы на сотовую связь	7200,00	8929,90	- 1729,90
Канцелярские товары	13800,00	12586,10	+ 1213,90
Почтовые расходы	12000,00	8700,85	+ 3299,15
Транспортные расходы, служебные разъезды	30000,00	35642,80	- 5642,80
Налог при УСН	24000,00	29034,00	- 5034,00
Приобретение и содержание офисной оргтехники (комплектующие, заправка картриджей)	14040,00	21030,00	- 6990,00
Интернет	10800,00	10800,00	-----
Комиссионные банка по приему коммунальных платежей	101000,00	90255,71	+ 10744,29
Комиссионные банка по приему взносов на капитальный ремонт	-----	18312,41	- 18312,41
Обслуживание расчетных счетов (банковские услуги)	48000,00	45918,93	+ 2081,07
Юридические, аудиторские услуги	120000,00	63500,00	+ 56500,00
Нотариальные услуги	8400,00	10160,00	- 1760,00
Электронная отчетность СБИС+	8900,00	4900,00	+ 4000,00
Приобретение бухгалтерской программы для начисления коммунальных платежей и годовая подписка на ее обновления	-----	13200,00	- 13200,00
Приобретение электронной подписи	-----	2000,00	- 2000,00

Аренда оргтехники с расходными материалами	12000,00	59523,00	- 47523,00
Госпошлина	12000,00	-----	+ 12000,00
Хозяйственный уборочный инвентарь и др. хоз. принадлежности – 12000,00			
Расходы на приобретение перчаток, спецодежды, чистящих средств для уборки подъездов, ткани для мытья полов – 23400,00	35400,00	24593,00	+10807,00
Оценка и техническое освидетельствование лифтов	27504,00	37500,00	-9996,00
Приобретение и обслуживание хоз. оборудования	24000,00	-----	+ 24000,00
Содержание лифтов, в том числе их страхование	530256,00	470440,00	+ 59816,00
Содержание инженерных коммуникаций и оборудования	136800,00	29259,00	+ 107541,00
Техническое обслуживание тепловых сетей и ТПП	144000,00	153698,30	- 9698,30
Содержание сетей электроснабжения	48000,00	-----	+ 48000,00
Приобретение материалов для ремонта дверей и окон	9600,00	6508,00	+ 3092,00
Электротовары для освещения МОП	36000,00	21487,17	+ 14512,83
Техническое обслуживание домовых счетчиков	18552,00	-----	+ 18552,00
Обслуживание АДС	254880,00	119720,00	+ 135160,00
Подготовка МКД к сезонной эксплуатации, промывка и опрессовка системы теплоснабжения	40992,00	3000,00	+ 37992,00
Техническое обслуживание газового оборудования	147132,00	71694,43	+ 75437,57
Проверка и обслуживание вент.каналов	38400,00	16575,00	+ 21825,00
Техобслуживание и ремонт домофонов	14400,00	4900,00	+ 9500,00
Дератизация подвалов	4200,00	-----	+ 4200,00
Вывоз бытовых отходов	516000,00	472884,00	+ 43116,00
Сезонные работы по благоустройству			

территории (побелка деревьев, покраска бордюров, автоуборка территории от снега, покос травы, обустройство волейбольной площадки)	52000,00	209955,33	- 157955,33
Обслуживание сетей наружного освещения	10000,00	-----	+ 10000,00
Противогололедный материал	8000,00	5704,00	+ 2296,00
Текущий ремонт строительных конструкций здания	42648,00	-----	+ 42648,00
Текущий ремонт инженерного оборудования - 15000,00 Проведение технических осмотров и мелкий ремонт – 15000,00 Покраска и ремонт фасадов дома – 6000,00 Ремонт стеклопакетов в подъездах – 5000,00 Ремонт дверей в подъездах и тех. Помещениях – 5000,00	46000,00	59365,48	- 13365,48
Списание по исполнительному производству в пользу ООО «ЖИЛЭКС»	600000,00	804146,69	- 204146,69
ИТОГО	4 917 274,00	4 763 449,38	+ 153 824,62
Электроснабжение мест общего пользования	756 936,00	706518,79	+ 50 417,21
Водоснабжение, водоотведение, очистка	34254,00	284967,81	- 250713,81
Итого:	791 190,00	991486,60	- 200 296,60
ВСЕГО	5 708 464,00	5 754 935,98	- 46 471,98

Применяемый тариф:

С 01.01.2017 по 31.12.2017 - 20,89 руб., он же средний по году.

Фактический тариф - 21,06 руб.

Превышение расходов, фактически произведенных ТСЖ, над расходами по смете, составило **46 471,98** рублей, но, сумма дополнительных доходов (аренда общедомового имущества) в сумме 61 576,40 руб. перекрывают перерасход по смете.

По отдельным статьям сметы допущен перерасход по объективным причинам:

- Перерасход по статье «Водоснабжение, водоотведение, очистка» в сумме 250 713,81 рублей – это расхождение между показаниями индивидуальных счетчиков у жильцов и общедомовыми счетчиками.
- Перерасход по статье «Списание по исполнительному производству в пользу ООО «ЖИЛЭКС» в сумме **204146,69** рублей произошел по причине того, что были перечислены дополнительные денежные средства из-за угрозы МУП «ЖИЛЭКС» арестовать расчетный счет – это вынужденная мера.

По другим статьям сметы имеются отклонения (экономия или перерасход), которые можно зачесть между статьями.

2. Выборочная проверка первичных документов

Просмотрены авансовые отчеты, кассовые документы, товарные накладные на поступление товарно-материальных ценностей, акты выполненных работ (оказанных услуг).

Авансовые отчеты составлены по унифицированной форме № АО-1, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 01.08.2001 г. № 55.

Проверены 37 авансовых отчетов, из них 29 подотчетного лица Кислицыной Т. Ю., 8 подотчетного лица Винниченко С. В., нарушений не установлено.

Просмотрены кассовые документы по приходу и расходу наличных денежных средств.

Нарушений в оформлении первичных документов не установлено.

3. Законность заключенных договоров и совершенных председателями правления от имени Товарищества сделок

Анализ представленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателей правления от имени ТСЖ в 2017 году велась в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ (оказанных услуг).

В ходе проверки установлено следующее:

Отсутствуют документы (договор, счет, акт выполненных работ) с ИП Лопашов В. М. на сумму **7600,00** рублей за услуги – предоставление самоходной спецтехники (вышки) для ремонта наружных сетей электроснабжения. Ему были перечислены денежные средства: 16.05.2017г. в сумме 2000,00 руб., 15.06.2017г. на сумму 1000,00 руб., 17.10.2017г. на сумму 2600,00 руб., 08.11.2017г. на сумму 2000,00 руб.

Отсутствуют документы (договор, счет, акт выполненных работ) с ИП Яковлева Ж.Н. на сумму **9700,00** рублей – по выписке банка не представляется возможным определить цель перечисленных ей 24.07.2017 года денежных средств.

Выше перечисленные суммы не включены в фактические расходы при анализе сметы доходов и расходов.

4. Анализ Положения об оплате труда и материальном стимулировании (премировании) работников.

Положение об оплате труда и материальном стимулировании (премировании) работников относится к обязательным внутренним локальным нормативным актам.

В ТСЖ имеется такое положение, оно утверждено решением Правления ТСЖ «Строителей 28» 25.12.2011г., что противоречит п. 8.2.13 Устава ТСЖ и п. 2 ст. 149 ЖК РФ. Утверждение Положения об оплате труда входит в компетенцию общего собрания членов ТСЖ.

На момент проверки разработано новое Положение по оплате труда и выплатах стимулирующего характера, в котором учтены все замечания, указанные в предыдущем акте ревизии. Данное Положение включено в повестку дня общего собрания членов ТСЖ.

5. Проверка учета заработной платы и выплаты вознаграждений

Для проверки были предоставлены следующие документы:

1. Штатное расписание.

2. Протокол общего собрания членов ТСЖ № 5 от 20.07.2016г о назначении размера вознаграждения председателю правления в сумме 27 000 рублей 00 копеек.
3. Табели учета рабочего времени за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.
4. Расчетные ведомости за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.
5. Протоколы собраний членов правления ТСЖ о начислении премий.
6. Личные карточки сотрудников формы Т-2, оформленные 01.09.2016г.
7. Документы по расчету отпускных, компенсаций за неиспользованный отпуск при увольнении за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.
8. Договоры гражданско-правового характера с физическими лицами и акты приема-передачи выполненных работ (оказанных услуг).

При проверке правильности начисления пособий по временной нетрудоспособности (Вороной Н. В. и Марциохо А. В.) нарушений не установлено.

При проверке правильности начисления сумм очередных отпусков и компенсаций за неиспользованный отпуск при увольнении нарушений не установлено.

Выплата заработной платы производится без нарушения установленных сроков.

Договоры гражданско-правового характера с физическими лицами на выполнение работ и оказание услуг, а также акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг), составлены в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ.

Выплаты по договорам осуществляются согласно срокам, указанным в договорах.

Свод начислений заработной платы за 2017 год:

Таблица № 2

(руб. коп.)

	Основная зарплата	Прочие доплаты	Очередной отпуск	Компенсация при увольнении	Больничные листы	Выходн. Пособие при увольнении	премия	ИТОГО
январь	110600,00							110600,00
февраль	110600,00			5851,00				116451,00
март	106600,00							106600,00
апрель	103900,00			21471,00				125371,00
май	81245,00	4750,00	8725,00	8506,00			12650,00	115876,00
июнь	83633,00	12350,00	12304,00	12254,30	6985,32	13582,44		141109,06
июль	91080,00	7000,00	7042,00	1742,00				106864,00
август	115820,00	7000,00	9570,00	1085,92				133475,92
сентябрь	89001,00	7000,00						96001,00
октябрь	105525,00	8500,00						114025,00
ноябрь	105525,00	8500,00						114025,00
декабрь	105525,00	8500,00						114025,00
	1209054,00	63600,00	37641,00	50910,22	6985,32	13582,44	12650,00	1394422,98

6. Проверка ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

В результате проверки установлено, что учетная политика составлена в соответствии с положениями нормативно-правовой базы применительно к юридическим лицам – товариществам собственников жилья.

В связи с тем, что в 2017 году разрешено использовать средства капитального ремонта, учетная политика была дополнена соответствующими правилами учета.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с положениями учетной политики, все поступающие в бухгалтерию документы своевременно отражаются на счетах бухгалтерского и налогового учета.

При проверке правильности составления бухгалтерской и налоговой отчетности за 2017 год нарушений не установлено.

Финансовая отчетность и отчетность в фонды и статистические органы представлена в установленные сроки.

7. Прочее

Средства на капитальный ремонт МКД аккумулируются на спец. счете в банке - ПАО КБ «Восточный». Применяемый тариф – **6,50** руб.

Остаток средств на 31.12.2016г. на спецсчете – 4 338 283,93 руб.

Поступило от жильцов МКД в 2017 году – 1 717 392,37 руб.

Начислены проценты банком (доход) - 285 571,17 руб.

Израсходованы средства на кап. Ремонт – 1 084 636,17 руб.

Остаток средств на 31.12.2017г. на спецсчете – 5 256 611,30 руб.

Расшифровка средств, использованных со спецсчета на капитальный ремонт:

1. Заключен договор с ООО «СТРОЙГРАД» № 08-17 от 20.09.2017г. на ремонт канализации в подъездах 7, 8, 9, 10, 11. Сумма договора – 299 235,00 рублей.
2. Заключен договор с ООО «СТРОЙГРАД» № 009-17 от 20.09.2017г. на ремонт и окраску фасада дома. Сумма договора – 316 829,00 рублей.
3. Приобретены строительные материалы для ремонта мягкой кровли на сумму 468 572,17 рублей.

Задолженность жильцов МКД (собственников и не собственников помещений) перед ТСЖ по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества:

Таблица № 4

(руб. коп.)

	На 01.01.2017г.	На 01.01.2018г
Собственники помещений	601 216,49	891 786,75

Примечание к таблице. В предыдущем (за 2016 год) акте ревизии было отражено, что задолженность жителей дома перед ТСЖ по состоянию на 01.01.2017г. неточная (из-за отсутствия необходимых документов) и будет откорректирована в течение 2017 года. Но, по причине того, что в 2017 году менялись расчетчики квартплаты и значительное время было потрачено на перевод базы в новую программу, не вся задолженность была проверена за последние 3 года и откорректирована. Т.о., сравнивать показатели на начало и конец года не корректно.

Настоящий отчет составлен в 2-х экземплярах.

Ревизор _____

Грибова О. М.

25.05

2018 года.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью

7 (Себеб) _____) листов

Председатель ТСЖ «Строителей 28»

Винниченко С.В.

