

# ОТЧЕТ

## по результатам проверки финансовой деятельности ТСЖ «Строителей, 28»

За период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Ревизором ТСЖ «Строителей 28» (далее – ТСЖ) выбрана Грибкова О. М. (протокол собрания членов ТСЖ № 1 от 20.04.2019г.)

Проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019г.

Бухгалтерский учет ТСЖ в 2019 году осуществлялся в специализированной программе 1С.8.3 «Предприятие» ред. 1.3. Применяется упрощенная система налогообложения (доходы минус расходы). На момент проведения ревизии полностью сформированы доходы и расходы за 2019 год.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления ТСЖ исполнял **Винниченко Сергей Владимирович**.

Обязанности бухгалтера выполняла: **Болотова Светлана Васильевна** (трудовой договор № 4/2016 от 01.08.2016г. – внешнее совместительство).

Проверка проведена по следующим направлениям:

### 1. 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 2019 году велась в пределах компетенции Товарищества.

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

В ходе проверки установлено следующее:

Со всеми контрагентами (поставщиками, подрядчиками) в 2019 году были заключены договоры в соответствии с действующим законодательством.

### 2. Исполнение сметы расходов ТСЖ в разрезе статей.

На проверку предоставлены смета доходов и расходов (на период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.), в которых доходная часть сформирована исходя из тарифа – 21,65 руб. на 1 кв. м площади МКД ТСЖ «Строителей 28».

Сумма запланированных доходов на 2019 год – **5 930 867,90** рублей, в том числе:

- **5 514 462,80 руб.** - поступления от собственников жилья (по тарифу 21,65 руб. х 21225,8 кв. м. х 12 мес.)
- **329 017,20 руб.** – поступления от ИП Шурыгин (по тарифу 19,48 руб. х 1407,5 кв. м х 12 мес.)
- **32 399,14 руб.** – поступления от ИП Избенко (по тарифу 19,48 руб. х 138,60 кв. м х 12 мес.)
- **10 195,20 руб.** - Доходы по договору с ОАО «Ростелеком»

- 44 793,60 руб. - Доходы по договору с ФГКУ УВО по г. Коврову

Средний тариф доходов по плану - 21,50 руб.

Сумма запланированных расходов ТСЖ согласно смете – 5 916 558,60 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) | Фактические расходы 2019 года | Расхождения + экономия - перерасход (руб. коп.) |
|--|--|-------------------------------|---|
| <b>Управление (административное руководство)</b>                     |  |                               |   |
| Заработная плата председателя, помощника председателя                | 480 000,00                                 | 514 104,00                    | - 34 104,00                                     |
| Отпускные председателя, помощника председателя                       | 40 000,00                                  | 84 325,00                     | - 44 325,00                                     |
| Страховые взносы в ПФР, ФСС  | 105 040,00                                 | 180 725,56                    | - 75 685,56                                     |
| <b>Итого зарплата и взносы</b>                                       | <b>625 040,00</b>                          | <b>779 154,56</b>             | <b>- 154 114,56</b>                             |
| <b>Содержание конторы:</b>   |  |                               |   |
| Сотовая связь  | 7 200,00                                   | 1 570,00                      | + 5 630,00                                      |
| Канцелярские товары  | 12 000,00                                  | 6 644,00                      | + 5 356,00                                      |
| Почтовые расходы   | 15 000,00                                  | 474,00                        | + 14 526,00                                     |
| Транспортные расходы, служебные разъезды                             | 42 000,00                                  | 42 500,00                     | - 500,00  |
| Приобретение и содержание офисной техники                            | 15 000,00                                  | 5 020,00                      | + 9 980,00                                      |
| Годовое обновление программ автоматизации                            | 5 040,00                                   | -----                         | + 5 040,00                                      |
| Интернет   | 10 800,00                                  | 10 800,00                     | -----   |
| Справочно-информационное обслуживание (ООО «Консультант»)            | -----                                      | 36 612,00                     | - 36 612,00                                     |
| <b>Итого содержание конторы:</b>                                     | <b>107 040,00</b>                          | <b>103 620,00</b>             | <b>+ 3 420,00</b>                               |
| <b>Прием, расчет и учет платежей жителей:</b>                        |  |                               |   |
| Зарплата расчетчика коммунальных платежей + отпускные                | 135 200,00                                 | 141 049,00                    | - 5 849,00                                      |
| Страховые взносы в ПФР, ФСС  | 27 310,00                                  | 42 597,10                     | - 15 287,10                                     |
| <b>Итого зарплата и страховые взносы</b>                             | <b>162 510,00</b>                          | <b>183 647,10</b>             | <b>- 21 137,10</b>                              |
| <b>Комиссионные банку по приему коммунальных платежей от жителей</b> | <b>90 960,00</b>                           | <b>82 175,00</b>              | <b>+ 8 785,00</b>                               |
| <b>Обслуживание расчетных счетов (банковские услуги)</b>             | <b>45 600,00</b>                           | <b>40 745,86</b>              | <b>+ 4 854,14</b>                               |
| <b>Юридические, аудиторские услуги</b>                               | <b>60 000,00</b>                           | <b>7 000,00</b>               | <b>+ 53 000,00</b>                              |
| <b>Прочие услуги (нотариус, гос. Регистрация, кадастр)</b>           | <b>8 400,00</b>                            | <b>-----</b>                  | <b>+ 8 400,00</b>                               |
| <b>Электронная отчетность СБИС + ЭЦП</b>                             | <b>9 000,00</b>                            | <b>8 100,00</b>               | <b>+ 900,00</b>                                 |

|  |                   |                   |                     |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Госпошлина и другие сборы</b>   | 12 000,00         | 3 458,87          | <b>+ 8 541,13</b>   |
| Зарплата бухгалтера + отпускные  | 130 000,00        | 129 076,00        | + 924,00            |
| Страховые взносы в ПФР, ФСС  | 26 260,00         | 38 980,95         | - 12 720,95         |
| <b>Итого зарплата и взносы</b>   | <b>156 260,00</b> | <b>168 056,95</b> | <b>- 11 796,95</b>  |
| <b>Оплата по договорам гражданско-правового характера:</b>                                     |                   |                   |                     |
| - снятие показаний тепловых счетчиков ТПП  | 27 600,00         | 31 050,00         | <b>- 3 450,00</b>   |
| - услуги ревизора  | 6 897,00          | 6 897,00          | -----               |
| - отчисления в ПФР, ФСС  | 6 899,40          | 10 284,45         | <b>- 3 385,05</b>   |
| <b>Итого:</b>  | <b>41 396,40</b>  | <b>48 231,45</b>  | <b>- 6 835,05</b>   |
| <b>Аренда оборудования</b> (оргтехника + расходные материалы)                                  | 36 000,00         | 36 500,00         | <b>- 500,00</b>     |
| <b>Налог при Упрощенной системе налогообложения</b>  | 24 000,00         | 28 704,00         | <b>- 4 704,00</b>   |
| <b>Содержание и обслуживание общего имущества МКД</b>  |                   |                   |                     |
| Содержание и уборка мест общего пользования:   |                   |                   |                     |
| - зарплата уборщиц (3 человека)  | 379 500,00        | 454 189,00        | - 74 689,00         |
| - отпускные уборщиц  | 31 625,04         | 33 064,00         | - 1 438,96          |
| - страховые взносы в ПФР, ФСС  | 83 047,20         | 136 027,69        | - 52 980,49         |
| <b>Итого зарплата и взносы</b>   | <b>494 172,24</b> | <b>623 280,69</b> | <b>- 129 108,45</b> |
| • Хозяйственный уборочный инвентарь и другие хоз. Принадлежности                               | 12 000,00         | 3 895,00          | <b>+ 8 105,00</b>   |
| • Расходы на материалы по уборке подъездов (перчатки, полотно, бытовая химия) + спецодежда     | 18 000,00         | 17 529,02         | <b>+ 470,98</b>     |
| • Оценка и техническое освидетельствование лифтов  | 27 500,00         | 27 500,00         | -----               |
| • Содержание лифтов, в т.ч. их страхование   | 425 040,00        | 424 500,00        | <b>+ 540,00</b>     |
| • Изготовление козырьков для лифтовых шахт   | -----             | 280 313,00        | <b>- 280 313,00</b> |
| • Содержание инженерных коммуникаций и оборудования, поверка оборудования, приобретение насоса | 105 000,00        | 86 721, 57        | <b>+ 18 278,43</b>  |
| • Техническое обслуживание тепловых сетей и ТПП  | 144 000,00        | 163 276,89        | <b>- 19 276,89</b>  |
| • Содержание сетей электроснабжения  | 24 000,00         | -----             | <b>+ 24 000,00</b>  |
| • Электротовары для освещения МОП  | 36 000,00         | 20 028,27         | <b>+ 15 971,73</b>  |
| • Техническое обслуживание домашних счетчиков, поверка   | 15 000,00         | 4 050,00          | <b>+ 10 950,00</b>  |
| • Обслуживание АДС   | 96 000,00         | 96 000,00         | -----               |
| • Подготовка МКД к сезонной эксплуатации, промывка и опрессовка системы теплоснабжения         | 36 000,00         | -----             | <b>+ 36 000,00</b>  |
| • Техническое обслуживание газового оборудования   | 147 845,96        | 129 351,72        | <b>+ 18 494,26</b>  |

|   |                     |                     |                    |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| • Проверка и обслуживание вентиляционных каналов  | 36 000,00           | 22 410,00           | + 13 590,00        |
| • Техобслуживание и ремонт домофонов  | 14 400,00           | 15 795,00           | - 1 395,00         |
| • Дератизация подвалов  | 2 760,00            | -----               | + 2 760,00         |
| • Незапланированные расходы (пени, штрафы, другие необходимые расходы)  | -----               | 3 287,02            | - 3 287,02         |
| <b>Содержание и уборка придомовой территории дома</b>   |                     |                     |                    |
| - зарплата дворника и другие выплаты  | 240 000,00          | 249 816,16          | - 9 816,16         |
| - отпускные дворника  | 20 000,00           | 19 078,00           | + 922,00           |
| - страховые взносы в ПФР, ФСС   | 52 520,00           | 80 903,38           | - 28 383,38        |
| Итого зарплата и взносы:  | <b>312 520,00</b>   | <b>349 797,54</b>   | <b>- 37 277,54</b> |
| • Вывоз бытовых отходов   | 594 000,00          | 696 852,50          | - 102 852,5        |
| • Сезонные работы по благоустройству территории (побелка деревьев, покраска бордюров, уборка территории от снега трактором, покос травы)                                  | 44 400,00           | 124 072,47          | -79 672,47         |
| • Обслуживание сетей наружного освещения + вышка  | 19 200,00           | 6 000,00            | + 13 200,00        |
| • Противогололедный материал  | 3 000,00            | 5 515,00            | - 2 515,00         |
| • Новогодняя елка   | 3 000,00            | 5 032,41            | - 2 032,41         |
| • Расходы на благоустройство придомовой территории (ямочный ремонт, установка детской песочницы, спортивных брусьев, турника, тренажера, забора на контейнерной площадке) | -----               | 193 017,40          | - 193 017,40       |
| • Работы по расширению проезжей части около 6-8 подъездов дома для возможности проезда пожарной машины  | -----               | 130 000,00          | - 130 000,00       |
| <b>Расходы на ремонт общего имущества дома:</b>   |                     |                     |                    |
| 1. Текущий ремонт строительных конструкций здания, тех. осмотры, мелкий ремонт общедомового имущества   | 66 000,00           | 102 811,41          | - 36 811,41        |
| 2. Изготовление и установка тамбура (3шт.)  | -----               | 82 500,00           | - 82 500,00        |
|   |                     |                     |                    |
| <b>Списание судебных приставов в пользу МУП Жилэкс</b>  | 1 104 000,00        | -----               | + 1 104 000,00     |
|   |                     |                     |                    |
| <b>Электроснабжение мест общего пользования с индекс.</b>   | 719 946,00          | 734 048,49          | - 14 102,49        |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, очистка (ЗиД) МОП</b>  | 38 568,00           | 115 680,97          | -77 112,97         |
|   |                     |                     |                    |
| <b>ВСЕГО по СМЕТЕ</b>   | <b>5 916 558,60</b> | <b>5 952 661,06</b> | <b>- 36 102,46</b> |

Плановый тариф - 21,65 руб.

Фактический тариф - 21,78 руб. (5 952 661,06 руб. : 22 771,90 кв.м : 12 мес.)

Смета расходов на 2019 год не была утверждена, поэтому за нормативную расходную базу «взяты» данные по статьям прошлого периода, то есть 2018 года.

Нарушений порядка оформления представленных на проверку актов приема-передачи выполненных работ (оказанных услуг), товарных накладных не установлено.

#### **4. Проверка учета заработной платы и выплаты вознаграждений**

Проверены следующие документы по учету заработной платы:

1. Штатное расписание.
2. Табели учета рабочего времени за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.
3. Расчетные ведомости за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.
4. Протоколы собраний членов правления ТСЖ о начислении премий.
5. Документы по расчету отпускных, компенсаций за неиспользованный отпуск при увольнении за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.
6. Договоры гражданско-правового характера с физическими лицами и акты приема-передачи выполненных работ (оказанных услуг).

При проверке правильности исчисления отпускных сумм и пособий по временной нетрудоспособности нарушений не установлено.

В нарушение статьи 126 Трудового Кодекса РФ, согласно которой денежной компенсацией может быть заменена только часть ежегодного оплачиваемого отпуска, превышающая 28 календарных дней:

1. Председателю ТСЖ Винниченко С. В. были дважды начислены и выплачены компенсации за неиспользованный отпуск:

- в январе 2019 года в количестве 28 календарных дней, за период работы с 21.04.2017 по 20.04.2018г. Сумма компенсации составила 25 802,00 руб.

- в марте 2019 года в количестве 28 календарных дней за период работы с 21.04.2018 по 20.04.2019г. Сумма компенсации составила 26 912,00 руб.

2. Бухгалтеру-расчетчику Одинокону М. А. в июне 2019 года была начислена и выплачена компенсация за неиспользованный отпуск в количестве 28 календарных дней за период работы с 20.07.2018 по 20.07.2019г. Сумма компенсации составила 25 749,00 руб.

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. Всего за 2019 год фонд заработной платы составил **1 713 324,16 руб.**, в том числе:

- 1 578 241,16 руб. - оплата труда по трудовым договорам;
- 135 083, 00 руб. - выплата вознаграждений по договорам гражданско-правового характера

Не выявлено случаев оплаты ниже МРОТ (11 280,00 руб.).

#### **5. 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.

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

Финансовая отчетность, налоговая отчетность, отчеты в фонд социального страхования и статистические органы в 2019 году представлена в установленные сроки.

#### **6. Прочее**

По итогам 2019 года допущен перерасход средств по смете в сумме **36 102,46** руб.

В смете расходов заложена статья «Списание судебных приставов в пользу МУП Жилэкс» на сумму 1 104 000,00 рублей. Запланированные расходы по этой статье не актуальны в 2019 году, так как долги перед МУП «ЖИЛЭКС» были погашены полностью в 2018 году. Эта сумма явилась как бы резервом для осуществления незапланированных, но необходимых вложений:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| - на благоустройство придомовой территории | - 193 017,40 руб.,       |
| - на изготовление и установку 3-х тамбуров | - 82 500,00 руб.,        |
| - изготовление козырьков для лифтовых шахт | - <u>280 313,00 руб.</u> |
| Общая сумма                                | - 555 830,40 руб.        |

+ расширение проезжей части - 130 000,00 руб. При проверке выписок банка установлено, что произведена оплата в сумме **130 000,00** рублей (платежные поручения №№ 219 от 04.06.2019г., 241 от 14.06.2019г., 284 от 09.07.2019г.) за устройство асфальтобетонного покрытия придомовой территории и установку бордюров (*работы по расширению проезжей части около 6-8 подъездов дома для возможности проезда пожарной машины - по предписанию пожарной инспекции*). Финансовые документы на эту сумму представлены бухгалтеру в 2020 году и не были включены в расходную часть для налогообложения в 2019 году. Эта сумма учтена в вышеприведенной таблице, так как деньги заплачены.

По данным выше приведенной таблицы виден перерасход сумм страховых взносов, начисляемых на заработную плату. Это произошло в связи с окончанием с 01 января 2019 года срока применения пониженного тарифа страховых взносов в размере 20%. Указанные льготы были установлены временно с 2012 по 2016 года (Федеральный закон № 212-ФЗ) и с 2017 по 2018 годы (пп. 3п 1.1 ст. 247 Налогового Кодекса РФ). С 01 января 2019 года процент страховых взносов в фонды составляет 30%. Увеличение в полтора раза. Дополнительно на уплату страховых взносов за 2019 год направлено 188 442,53 руб. Это также не было запланировано.

По статьям: «Заработная плата дворника и другие выплаты», «Зарплата уборщиц» включены, помимо основной зарплаты по трудовым договорам, вознаграждения по гражданско-правовым договорам за работу во время отпусков основных сотрудников: за уборку подъездов сумма – 36690,00 руб., за уборку территории – 9770,00 руб.

Перерасход по статье «Водоснабжение, водоотведение, очистка (Зид) МОП» в сумме 77 112,97 рублей – это расхождение между показаниями индивидуальных счетчиков у жильцов и общедомовыми счетчиками

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

Расходов, произведенных в нарушение Устава ТСЖ либо не отвечающих интересам собственников жилья, по представленным на проверку документам не выявлено.

### **3. Выборочная проверка первичных документов**

Просмотрены авансовые отчеты, 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.

При проверке авансовых отчетов нарушений порядка их оформления не выявлено. Выявлено двойное отражение в учете суммы 2212,00 руб. (приобретение нематериальных ценностей): в авансовом отчете № 6 от 24.05.2019г. (подотчетное лицо Одинокоев М. В) и в авансовом отчете № 11 от 30.08.2019г. (подотчетное лицо Винниченко С. В.). В ходе проверки бухгалтером устранена эта ошибка в учете 2020 года. Поскольку в расходы для исчисления налога за 2019 год эти суммы не были включены, отчетность не искажена.

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

Остаток средств на 01.01.2019г. на спецсчете 6 310 089,41 руб.

Поступило от жильцов МКД в 2019 году – 1 731 379,58 руб.

Начислены проценты банком (доход) - 353 105,47 руб.

Остаток средств на 01.01.2020г. на спецсчете – 8 394 574,46 руб.

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

Таблица № 4

|                               | На 01.01.2018г. | На 01.01.2019г. | (руб. коп.)<br>На 01.01.2020г. |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| <b>Собственники помещений</b> | 891 786,75      | 623 579,17      | 526 339,82                     |

В составе дебиторской задолженности до настоящего времени числится задолженность за Щербинкиной О. В. в сумме 85 496,71 руб., срок исковой давности по ней истек в июле 2019 года.

Настоящий отчет составлен в 2-х экземплярах.

Ревизор  Грибкова О. М.

15 июня 2020 года.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**по результатам проверки финансовой деятельности**  
**ТСЖ «Строителей 28»**  
**за 2019 год**

1. Все поступления денежных средств (суммы оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, арендных платежей общего имущества, на капитальный ремонт) отражаются в учете на основании первичных документов в соответствии с требованиями учета.
2. Проверка исполнения сметы расходов за 2019 год выявила перерасход средств в сумме 36 102,46 руб. Это свидетельствует о том, что тариф 21,65 руб. (рассчитанный исходя из данных, представленных ревизору) позволяет товариществу осуществлять расходование средств в пределах сметы:
  - по некоторым статьям допущен оправданный перерасход средств;
  - по некоторым статьям сметы средства не были использованы;
  - появилась возможность направить 555 830,40 рублей, на благоустройство и создание общедомового имущества, не запланированных в смете.
  - перерасход по статье «Водоснабжение, водоотведение, очистка (ЗиД) МОП» в сумме 77 112,97 рублей - это расхождение между показаниями индивидуальных счетчиков у жильцов и общедомовыми счетчиками.
3. В ходе проверки авансовых отчетов нарушений в правильности оформления не установлено.
4. В ходе проверки правильности начисления заработной платы выявлено нарушение статьи 126 Трудового Кодекса РФ, а именно: замена очередного отпуска денежной компенсацией - дважды председателю ТСЖ Винниченко С. В. и один раз расчетчику Одинокovu М. В.
5. Проверка начисления страховых взносов во внебюджетные фонды расхождений с действующим законодательством не выявила. Задолженность по налогам и страховым взносам по состоянию на 31.12.2019г. отсутствует.
6. Не установлено фактов искажения бухгалтерской отчетности, не соблюдения законодательства и нормативных актов. Налоговые отчеты составлены в соответствии с установленными законом требованиями и своевременно представлены в ИФНС. Также своевременно представлена отчетность во внебюджетные фонды и статистические органы.
7. Задолженность жильцов дома перед ТСЖ по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества уменьшилась за последние 3 года (см. таблицу № 4 в Акте). Проведены мероприятия по взысканию в судебном порядке задолженности с 2-х жильцов дома.
8. Нецелевого использования денежных средств не выявлено.



Рекомендовано Правлению ТСЖ:

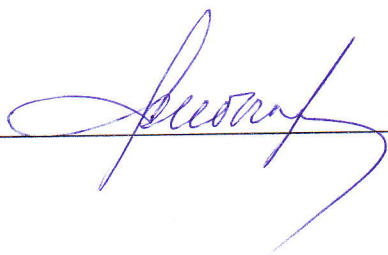
- В 2020 году не увеличивать тариф платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, пересмотреть плановые расходы по отдельным статьям сметы исходя из фактических затрат за 2018 - 2019 годы.
- организовать работу по взысканию задолженности с жильцов дома: а именно: начислять пени по задолженности согласно действующему законодательству, на «злостных» неплательщиков подавать иски в суд.

Вывод:

Финансовое состояние Товарищества характеризуется как устойчивое. У ТСЖ есть резервы для дальнейшего положительного развития и сохранения в 2020 году тарифа платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере 21,65 руб.

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию бухгалтерского учета, ревизор признает деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор



Грибова О. М.

Председатель Правления ТСЖ «Строителей 28»



Винниченко С. В.

«16» июня 2020 г.