

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы»
за 2020 год.

Г. Челябинск

26 февраля 2021года.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Смирнова Л.В., члены комиссии Грачев Денис Петрович, Шевченко Татьяна Александровна провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы» за период с 01 января по 31 декабря 2020 года.

Проверка проводилась на выборочной основе.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Дворянева Марина Николаевна (протокол от 15.04.2020 г.). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол б/н от 15.04.2020 года) Прохорова Наталья Глебовна, Найденя Юлия Валерьевна, Власова Любовь Викторовна, Ермакова Вера Ивановна. Обязанности управляющего ТСЖ были возложены на Бенц Ирину Алексеевну (приказ № 9 от 16.05.2020 г.).

С 01 марта 2008 года бухгалтерское обслуживание ТСЖ поручено аудиторской фирме «ПРАЙВЭТ».

Всего за 2020 год проведено 23 заседания правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение отчета о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД за 2019 год.
2. Работа с должниками по коммунальным услугам.
3. Подготовка к ремонту дворового фасада дома.
4. Перерегистрация автомобилей собственников МКД.
5. Подведение итогов финансово-экономической деятельности ТСЖ за 2019 год.
6. Использование резервного фонда..
7. Выполнение сметы за 2019 год.
8. Утверждение отчета правления за 2019 год.
9. Ремонт 2-го подъезда, замена полов в подъезде. Установка звонков в квартиры.
10. Подготовка к отчетно-выборному собранию.
11. Организация субботников во дворе..
12. Утверждение нового состава правления, выборы председателя правления.
13. Подведение итогов собрания.
14. Отчет управляющей Бенц И.А. о ходе выполнения капитального ремонта дворовой части фасада.
15. Финансовое состояние ТСЖ и возможность подготовки к ремонту 1-го подъезда в июле..
16. Проведение регулярной санитарной обработки подъездов и придомовой территории.
17. Готовность МКД к отопительному сезону.
18. Ожидаемое выполнение сметы доходов и расходов.
19. Организация детского конкурса «Игрушка на елку во дворе».
20. Премирование, вознаграждения, поздравления...
21. О перерасчете за потребляемые коммунальные ресурсы в 2020 году.
22. Организация дежурства сотрудников ТСЖ в новогодние праздники в целях предотвращения случаев возникновения чрезвычайных ситуаций.
23. Отчет правления о проделанной работе в 2020 году.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице.

№ п/п	Показатели	начислено (рубли)	перечислено (рубли)
1.	Начислено жильцам	7 545 576,3	
	в т.ч. на содержание и ремонт . коммунальные услуги	3 657 520,48	
	Пени начисленные	3 888 055,82	
	капремонт	13 987,64	
2.	Оплачено жильцами	889 628,13	
	в т.ч. за содержание и ремонт коммунальные услуги		7 634 942,58
	пени оплаченные		3 669 711,04
	капремонт		3 951 243,90
	Пени по капремонту	496,01	13 987,64
3.	Начислено за нежилые помещения	2 307 310,32	
	В т.ч. на капремонт	519 020,64	
	Содержание и ремонт	1 788 289,68	
4.	Оплачено за нежилые помещения		1 784 127,88,18
	В т.ч. содержание и ремонт		1 784 127,88
	За капремонт		518 612,3
5.	Прочие поступления на р/счет		28154,54
6.	Прочие поступления на счет капремонта		50664,84
7.	Перечислено налогов и сборов		1 294 239
8.	Перечислено за услуги в ресурсоснабжающие организации		3 074 866,04
9.	Получены наличные на зарплату и хозяйсуды		1 830 819,89
10.	Перечислена зарплата		832 062,63
11.	Перечислено прочим организациям		2 137 475,53
12.	Прочие расходы (комиссия банков и др.)		117 641,45
13.	Перечислено на депозит		4 700 000
14.	Возвращено с депозита		4 400 000
	Итого поступлений: на расчетный счет на спецсчет капитального ремонта остаток на 01.01.2020 по р/с по капремонту		13 847 225,10 1 454 410,24 550790,16 1 593 462,82
	Итого расходов: с расчетного счета со спецсчета по капитальному ремонту		13 793 186,54 2 571 611,40
	Остаток по р/счету на 01.01.2021 года		604 828,62
	Остаток на депозитном счете		1 000 000
	Остаток на счете капремонта		476 261,66

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2020 году, с учетом задолженности на 01.01.2020, составила 7 634 942,58 рубля. Оплачено больше чем начислено на 89366,28 рублей, что составило 2%, это свидетельствует о своевременной, в основном, оплате оказанных жилищных услуг. Текущая задолженность составила по состоянию на 01.01.2021 года 604 828,62 рублей, по капремонту – 476 261,66 рубль. В тоже время ряд квартир не оплачивают услуги в полном объеме и имеют большую задолженность, по состоянию на 01.01.2021 года наибольшая задолженность имеется по квартирам № 13, 16, 22, 26, 30, 46, 95, 99, 129, 164, нежилое помещение 30.

В соответствии со статьей 153 ЖК собственники помещений обязаны вносить плату за помещение и коммунальные услуги. «Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги» (п.11 ст.155 ЖК РФ).

В 2020 году поступило средств на капитальный ремонт 1 454 410,24 рублей, израсходовано 2 779 767,96 рублей, в том числе за счет остатка предыдущего года, на ремонт подъездов, дворового фасада, сметой предусмотрено 1400 тысяч рублей. По состоянию на 01.01.2021 года остаток средств на капитальный ремонт составляет 738 501,21 рубль, в том числе на спецсчете 476 261,66 рубль.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной правлением ТСЖ и тарифов, утвержденных администрацией города. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями и показаний счетчиков.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Челябинской городской Думы.

С 01.12.2019 установлен тариф за содержание жилого помещения 23,72 рубля. Тарифы на коммунальные услуги действовали с 01.07.2019 года, были изменены с 01.07.2020 года.

Кроме того, в соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 19.12.2019 года № 564-П увеличен тариф до 8,6 рублей с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

С 12 сентября 2019 действует штатное расписание с количеством штатных единиц 10, 6, с ежемесячным фондом оплаты труда 191 194,4 рубля. Таким образом, годовой фонд оплаты труда утвержден в сумме 2 294 333 рубля. В штатном расписании ряду работников установлены оклады в размере 12000 рублей, что является нарушением ст.133 ТК РФ, согласно федерального закона на 2020 год минимальная зарплата утверждена 12130 без учета районного Кт. Фактически начислено по окладам 2 222 827,4 рублей Кроме того, начислено премий по итогам года 235 750,2 рублей за счет средств резервного фонда. Выплачена компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении работников 72 332,82 рубля, по договорам подряда 146200 рублей, отпускные 153153,6 рубля. На период отпуска главного инженера, подпротистки их обязанности возлагаются на управляющего со 100% оплатой отсутствующих работников, при этом вознаграждение с указанием срока исполнения обязанности, объема дополнительной работы, размера доплаты, не оформляется (ст.151 ТК РФ). Сметой предусмотрено средств на оплату труда с отчислениями 2840 тысяч рублей, а всего начислено на оплату труда, с отчислениями 3 219 145,82 рубля, т.е. больше чем предусмотрено сметой на 379 145,82 рублей.

Уставом ТСЖ предусмотрено создание резервного фонда за счет доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности. В 2020 год направлено в резервный фонд 409 808,29 рублей. За счет полученной экономии по решению правления от 14.12.2020 в декабре был сделан перерасчет платы по жилым помещениям, в том числе перерасчет за тепловую энергию из расчета 35 рублей за 1 кв.м. Общая сумма перерасчета 326 351,5 рубль.

В декабре 2020 года по решению правления от 14.12.2020 г. выплачено годовая премия работникам ТСЖ 160 200 рублей, вознаграждение членам правления 36 000 рублей.

Производство поощрени работников ТСЖ в связи с юбилейными датами. В свете использования средств резервного фонда предусмотрено в размере 300-тысяч рублей. По состоянию на 01 января 2021 году остаток средств нераспределенной прибыли ТСЖ составил 703 063,15 рубль, резервного фонда 1 145 507,33 рубль.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 13.04.2018 года, приказа № 3 от 04.03.2020 года членам ревизионной комиссии одновременно начислено и выплачено 0,4 МРОТ, председателю ревизионной комиссии – 1,5 МРОТ, всего начислено и выплачено 19 408 рублей.

Начислено от ФОТ в пенсионный фонд – 632 682,59 рубль, в ФСС (страхование от несчастных случаев) – 84 615,63 рублей, ФОМС – 146 667,34 рубль.

Сметной предусмотрен расходы на содержание и ремонт многоквартирного дома в сумме 5 630 тысяч рублей. Фактически расходы за год составили 5 201 771,28 рубль. Таким образом, ТСЖ ориентируется и работает в пределах средств, предусмотренных сметой, за исключением расходов на оплату труда.

В соответствии с ч.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. При этом энергоснабжение осуществляется на основе договорных отношений каждого собственника непосредственно с ООО «Уралэнергосбыт». Остальные коммунальные услуги предоставляются на основе договоров ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями. На основе этих договоров ТСЖ производит расчеты с вышеназванными организациями за поданные в дом коммунальные ресурсы (воду, тепловую энергию) в соответствии с выставленными счетами. Все отношения в вопросе коммунальных услуг построены так, что ТСЖ является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы. Таким образом, разница между суммами, уплаченными ресурсоснабжающим организациям, и, полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, должна ежегодно пересчитываться в соответствии с абз.2 п.7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. Всего за 2020 год предъявлено гражданам за коммунальные услуги 3 888 055,82 рубль. Перерасчет сделан за декабрь 2020 г.

Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов: МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» предъявило счетов на 609 607,8 рублей, перечислено – 624718,86 рублей (с учетом задолженности на 01.01.2020г.), «Союзлифтомонтаж» предъявил счетов на 177285,17 рублей, перечислено – 177 285,17 рублей, ООО «Центр коммунального сервиса» – предъявлено 309 880,6 рубль, перечислено 310462,32 рубль. АО «Урало-Сибирская Теплоэнергетическая Компания - Челябинск» предъявлено 2155177,64 рублей, перечислено 2070420,31 рублей. Кроме того, перечислено: ООО «Аква-Техно» 320 476,33 рублей за проведение текущего ремонта, ООО «Инкотек» 3 514 489,87 рублей за проведение капитального и текущего ремонтов, ООО «ПРАЙВЭТ» 228600 рублей, за бухгалтерское обслуживание и др.

Бухгалтерский учет и налогообложение.

Бухгалтерский учет в ТСЖ осуществляется с применением компьютерной программы «Управдом». Налогообложение – по упрощенной системе с объектом налогообложения «доходы» минус «расходы». В налоговую базу включаются платежи, полученные от граждан за оказанные услуги по содержанию дома, а также средства, полученные от нежилых помещений. За 2020 год налоговая база составила 424 739 рублей, начислен единый налог, 61 180 рублей – 1% от полученных доходов (6 117 997 рублей), перечислено за 9 месяцев 42 450 рублей, следует к уплате за 4-ый квартал 56 153 рублей.

Учетная политика по ТСЖ для целей бухгалтерского и налогового учета на 2020 разработана. Рабочий план счетов утвержден.

По ведению учета кассовых операций и расчетов с банком замечаний нет. На 2020 год лимит кассы не установлен, остатков в кассе не было.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд, всего за 2020 год на эти цели израсходовано 138 946,60 рублей. Списание материалов производится по актам, подписанным членами комиссии, председателем правления и управляющей.

Учет расчетов с поставщиками осуществляется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». По состоянию на 01.01.2020 дебиторская задолженность по счету 1409,09 рублей, кредиторская – отсутствует.

Платежи, поступившие от жильцов и от нежилых помещений распределяются по счетам 62 «расчеты с покупателями и заказчиками» и 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». На счете 62 учитываются платежи за обслуживание жилья, уборку двора, уборку подъезда, мусоропровод. Платежи за холодное и горячее водоснабжение, отопление, лифт, вывоз ТБО учитываются на счете 76. Здесь же осуществляется учет расчетов с ресурсоснабжающими организациями. В ТСЖ создан резервный фонд за счет экономии по ресурсам. Имущества в балансе ТСЖ нет.

По состоянию на 01.01.2021 года числится дебиторская задолженность по счету 62 «расчеты с покупателями и заказчиками» 289 940,25 рублей, кредиторская – отсутствует. По счету 76 «расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» по состоянию на 01.01.2021 года числится дебиторская задолженность 806 519,84 рублей, кредиторская задолженность - 382 162,27 рубль. Вся задолженность реальная. По результатам инвентаризации списана кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности – 13 987,64 рублей.

Рекомендации: Пересмотреть оклады сотрудникам с учетом установленного правительством минимального размера оплаты труда. Оформлять соглашения на совмещение профессий на период отпусков сотрудников.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 5-х листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Приложение:

1. смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений на 2020 год.

Председатель комиссии

Смирнова Л.В.

Члены комиссии:

Грачев Д.П.

Шевченко Т.А.