

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

О финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы»

за 2014 год.

Г.Челябинск

24 марта 2015 года.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Смирнова Л.В., члены комиссии Егорова А.А., Коробейникова Л.М. провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы» за период с 01 января 2014 года по 31 декабря 2014 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 исполнял Песков Борис Александрович (протокол от 28.04.2014 г.). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол № б/н от 28 апреля 2014 года) Дворянева Марина Николаевна, Турецкая Ирина Владимировна, Прохорова Наталья Глебовна, Смирнов Юрий Константинович. Обязанности управляющего ТСЖ были возложены на Бенц Ирину Алексеевну (приказ № 3-к от 04.05.2008 г).

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

Всего за 2014 год проведено 8 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. О финансовом состоянии ТСЖ.
2. Штатное расписание на 2014 год.
3. О проведении ежегодного собрания членов ТСЖ в апреле.
4. О текущем ремонте дома.
5. О задолжниках по коммунальным платежам (2раза).
6. О формировании фонда на капитальный ремонт в 2015 году.
7. О выделении средств на премирование и поздравления сотрудников ТСЖ.
8. Об исполнении сметы за 2014 год.
9. Итоги работы ТСЖ за 2014 год.

10. О разработке сметы, штатного расписания на 2015 год.

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

№	Показатели	2014 год.	2014 год.
п/п		по смете	фактически
		(рубли)	(рубли)
1.	Начислено жильцам	5509347,61	
	в т.ч. на содержание и ремонт:	1716347,94	
	в т.ч. капремонт	266676,24	
1а.	За коммунальные услуги	3526323,43	
2..	Оплачено жильцами		5684433,04
	в т.ч. за содержание и ремонт:		1860912,75
	в т.ч. капремонт		268426,99
2а.	За коммунальные услуги		3555093,3
3.	Начислено за нежилые помещения	2478501,1	
4.	Оплачено за нежилые помещения		2399502,84
5.	Прочие поступления		-
6.	Перечислено налогов и сборов		829682,9
7.	Перечислено за услуги в ресурсоснабжающие организации		3555093,3
8.	Получены наличные на зарплату и хозяйды		2139052,54
	Перечислено прочим организациям		1168018,01
9.	Прочие расходы (комиссия и прочие)		122994,72
10.	Перечислено на депозит		800000
	Итого поступлений на расчетный счет:		8790810,41 (с учетом остатка на 01.01.2014)
	Итого расходов с расчетного счета:		8620841,5
Остаток по р/счету на 01.01.2015			169968,91
Остаток на депозитном счете		800000	

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2014 году, с учетом задолженности на 01.01.2014 – 5684433,04 рублей, составила 103,2%, что выше на 4,1% по сравнению с

2013 годом, в сумме задолженность снизилась на 175085,43 рублей. По состоянию на 01.01.2015 года наибольшая задолженность имеется по квартирам № 6, 13, 16, 40, 51, 129, 181, 189, 191. В соответствии со статьей 153 ЖК собственники помещений обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. «Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги» (п.11 ст.155 ЖК РФ).

В 2014 году начислено средств на капитальный ремонт 266676,24 рублей, Израсходовано 266676,24 рублей. По состоянию на 01.01.2015 года остаток средств на капитальный ремонт отсутствует. За счет средств капитального ремонта были осуществлены следующие работы: монтаж входного шкафа учета – 115 тыс.рублей, ремонт системы водоснабжения – 148947 рублей.

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.

В 2014 году применялись ранее утвержденные тарифы на предыдущие годы: для нанимателей помещений, для собственников жилых и нежилых помещений 12,33 на обслуживание и ремонт, 0,49 - содержание и ремонт мусоропровода, 3,73 -обслуживание и ремонт лифта, 1,7 - сбор и вывоз ТБО, освещение подъездов - 0,76, ОПУ – 0,21 с 1 кв.м., за систему видеонаблюдения 80 рублей.

Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов введен тариф в размере 3,2 рубля с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

Рекомендации: в случаях невозможности взыскания задолженности за оказанные услуги, направлять материалы в суд для принудительного взыскания, а также начислять пени за каждый день просрочки платежа в размере 1/300 ставки рефинансирования в соответствии с п.14 ст.155 ЖК.

На 2014 год было утверждено штатное расписание с количеством штатных работников 11,95 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 88479,05 рублей, в том числе управленческий персонал 2,3 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 32709,68 рублей. С 01 июня 2014 года были внесены изменения в штатное расписание, количество единиц сократилось до 9,65 единиц, фонд оплаты труда увеличился и составил 103750,82 рублей. Была увеличена заработная плата обслуживающему персоналу.

На 2014 год фонд оплаты труда согласно штатного расписания составлял 1168651 рубль, фактически начислено 1329139,97 рублей. Кроме того, выплачена компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении работников 77239,8 рублей, по договорам подряда 301980 рублей, отпускные 56718,48 рублей. Всего затрачено средств на оплату 1766952,9 рублей.

Уставом ТСЖ предусмотрено создание специальных фондов за счет доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности и от экономии средств по отоплению (ст. 6.4, 13.7.11 Устава).

По состоянию на 01 января 2014 году остаток средств чистой прибыли ТСЖ составил 707905 рублей. За счет этих средств в декабре 2014 года выплачена по решению правления премия и годовое вознаграждение в сумме 224500 рублей. Производилось поощрение работников ТСЖ в связи с юбилейными датами.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 15-25 апреля 2014 членам правления ежемесячно, начиная с мая 2012 года, выплачивается вознаграждение в размере 0,15 МРОТ, председателю правления 3,5 МРОТ, членам ревизионной комиссии одновременно 0,4 МРОТ, председателю ревизионной комиссии 1,5 МРОТ.. Всего за этот период начислено и выплачено за счет чистой прибыли 166325 рублей.

рублей. Начислено от ФОТ в пенсионный фонд – 400359,52 рублей, в ФСС (страхование от несчастных случаев) – 3375,2 рубля.

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 ОАО «Челябэнергосбыт». Остальные коммунальные услуги предоставляются на основе договоров ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями. На основе этих договоров ТСЖ производит расчеты с вышеуказанными 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. Кроме того часть средств была направлена в резервный фонд на проведение капитального и текущего ремонта. Всего за 2014 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 3526323,43 рублей. Ресурсоснабжающими организациями предъявлено и оплачено счетов: МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» предъявило счетов на 626458,38 рублей, перечислено –677297,46 рублей, «Союзлифтмонтаж» предъявил счетов на 148843,51 рубля, перечислено –148843,51 рубля, Горэкоцентр – предъявлено 176953,68 рубля, перечислено 176953,68 рубля. ОАО «Челябэнергосбыт» предъявлено 39305,93 рублей перечислено 47705,21 рублей, МУП «ЧКТС» предъявлено 2534761,93 рубль, перечислено 2504293,44 рубля.

Кроме того, перечислено: ООО «Аква-Техно» 276430,94 рублей за проведение капитального ремонта, ООО «ПРАЙВЭТ» 168000 рублей, за бухгалтерское обслуживание, ООО «Электро74» 115000 рублей, ООО ПКФ «Стальдизайн» 162830 рублей и др.

Бухгалтерский учет и налогообложение.

Бухгалтерский учет в ТСЖ осуществляется с применением компьютерной программы «Управдом». Налогообложение – по упрощенной системе с объектом налогообложения «доходы». В налоговую базу включаются платежи, полученные от граждан за оказанные услуги по содержанию дома, а также средства,

полученные от нежилых помещений. За 2014 год налоговая база составила 4111420 рублей, начислен единый налог 246685 рублей, уплачено за 9 месяцев 172490 рублей, следует к доплате за 4-ый квартал 37098 рублей (за минусом страховых взносов в ПФ и ФСС 123342 рубля за год). По данным бухгалтерского учета получено чистой прибыли 66 тысяч рублей.

Учетная политика по ТСЖ для целей бухгалтерского и налогового учета на 2014 разработана. Рабочий план счетов имеется в компьютере. Смета доходов и расходов на 2014 год не составлена.

По ведению учета кассовых операций и расчетов с банком замечаний нет. На 2014 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 2014 год на эти цели израсходовано 110720,23 рублей. Списание материалов производится по товарным чекам, подписанным председателем правления и управляющей, подписи исполнителей работ отсутствуют. Ежемесячно на основании решения правления от 08 февраля 2010 года производится оплата услуг связи работникам ТСЖ, установлена общая сумма 1500 (одна тысяча пятьсот) рублей в месяц. Учет расчетов с поставщиками осуществляется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». По состоянию на 31.12.2014 проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, в результате выявлена дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности на общую сумму 2700 рублей, которая списана на результаты финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

Платежи, поступившие от жильцов 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 на балансе ТСЖ нет.

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

Рекомендует разработать смету доходов и расходов на 2015 год. Настоящий отчет (на 4-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.

Председатель комиссии

Смирнова Л.В.

Члены комиссии:

Егорова А.А

Коробейникова Л.М.