

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы»
за 2015 год.

Г.Челябинск

22 марта 2016 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 2015 года по 31 декабря 2015 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) Дворянueva 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 2015 год проведено 7 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. Об ожидаемом выполнении сметы за 2015 год и перераспределении средств по статьям расходов.
2. Штатное расписание на 2016 год.
3. О проведении ежегодного собрания членов ТСЖ.
4. О введении платы за обслуживание и ремонт лифтового оборудования для собственников жилых помещений вторых этажей.
5. О проведении субботников.
6. О размере платы на капитальный ремонт в 2016 году.
7. О выделении средств на премирование и поздравления сотрудников ТСЖ.
8. О разработке сметы доходов и расходов за 2016 год.
9. Итоги работы ТСЖ за 2015 год, о перерасчете платежей за 2015 год.
10. Заслушивание отчета ревизионной комиссии.
11. О начислении пени на просроченные платежи по оплате услуг в соответствии с ЖК РФ.
12. О проведении текущего ремонта - 2.
13. О выполнении плана и мероприятий по подготовке к зимнему периоду - 2.
14. Итого собрания собственников жилых и нежилых помещений.

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

№ п/п	Показатели	2015 год. по смете (рубли)	2015 год. фактически (рубли)
1.	Начислено жильцам	6952594.01	
	в т.ч. на содержание и ремонт:	2448996.25	
	на. капремонт	668487.06	
1а.	За коммунальные услуги	3835110.7	
2.	Оплачено жильцами		6730091.13
	в т.ч. за содержание и ремонт:		2403020.49
	На капремонт		667136.51
2а.	За коммунальные услуги		3659934.13
3.	Начислено за нежилые помещения	2995538.95	
	В т.ч. капремонт	344898.17	
	Коммунальные услуги	2650640.78	
4.	Оплачено за нежилые помещения		2921939.92
	В т.ч. капремонт		271299.14
	Коммунальные услуги		2650640.78
5.	Прочие поступления		18549.31
6.	Перечислено налогов и сборов		825891.14
7.	Перечислено за услуги в ресурсоснабжающие организации		2092589.65
8.	Получены наличные на зарплату и хозяйужды		2136037.36
	Перечислено прочим организациям		3559589.3
9.	Прочие расходы (комиссия банков и прочие)		36282
10.	Перечислено на депозит		2100000
	Итого поступлений на расчетный счет:		10188911.26 (с учетом остатка на 01.01.2015)
	Итого расходов с расчетного счета:		9903677
	Остаток по р/счету на 01.01.2016		185234.26
	Остаток на депозитном счете		912007.27

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2015 году, с учетом задолженности на 01.01.2015 6061777 рублей, составила 96.8%, задолженность возросла по сравнению с началом года на 200066.65 рублей и составила 655185.26 рублей. В 2015 году был списан долг по квартире № 6 в сумме 31125.84 рублей в связи со сменой собственника. По состоянию на 01.01.2016 года наибольшая задолженность имеется по квартирам № 16, 30, 40, 52, 68, 77, 95, 129, 150, 181, 182, 189, 191, помещениям № 22, 319. 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 2015 году начислено средств на капитальный ремонт всего по жилым и нежилым помещениям 1010859.23 рублей. Перечислено 938435.65 рублей, задолженность на 01.01.2016 года 72423.58 рублей. В 2015 году в 2-х подъездах заменены лифты. На спецсчет по капитальному ремонту поступило 835704.57 рубля, израсходовано 823697.3 рублей, в том числе оплачено за один лифт 819831.25 рубль. Кроме того, на оплату за лифты направлены средства резервного фонда в сумме 1213807 рублей. За второй лифт задолженность на 01.01.2016 года составляет 650000 рублей, которая должна быть погашена до сентября 2016 года. По состоянию на 01.01.2016 года остаток средств на капитальный ремонт на спецсчете 12007.27 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 2015 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, ОПУ - 0.21 с 1 кв.м., за систему видеонаблюдения 80 рублей. С 01.07.2015 года согласно Постановления ГК ЕТО тарифы были увеличены и составили: 13.56 на обслуживание и ремонт; 1.87 - сбор и вывоз ТБО; 0.23 - ОПУ.

Кроме того, тариф на капитальный ремонт установлен в размере 6.4 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 2015 год было утверждено штатное расписание с количеством штатных работников 9.85 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 114982.75 рубля, в том числе управленческий персонал 2.5 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 37375 рублей.

На 2015 год фонд оплаты труда согласно штатного расписания составлял 1379793 рубля, фактически начислено 1364588 рублей. Кроме того, выплачена компенсация за неиспользованный отпуск 31631.32 рублей, по договорам подряда 261070 рублей, отпускные 46370.8 рублей. Всего затрачено средств на оплату 1703660.12 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 2015 году остаток средств чистой прибыли ТСЖ составил 774379.78 рублей. За счет этих средств в декабре 2015 года выплачена по решению правления премия и годовое вознаграждение в сумме 220250 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 счет чистой прибыли (счет 84) выплачено премий сотрудникам ТСЖ 225310 рублей, вознаграждений членам правления и

членам ревизионной комиссии 377974.99 рублей. По состоянию на 31 декабря 2015 года остаток средств по счету 84 «нераспределенная прибыль» составил 604037.75 рублей.

Начислено от ФОТ в пенсионный фонд 394354.47 рубля, в ФСС (страхование от несчастных случаев) – 3365.17 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 2015 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 3835110.7 рублей, нежилым помещениям – 2650640.78 рублей. Ресурсоснабжающими организациями предъявлено и оплачено счетов: МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» предъявило счетов на 591860.32 рублей, перечислено 546429.51 рублей, «Союзлифтомонтаж» предъявил счетов на 152918.2 рублей, перечислено 250408.2 рублей, Горэкоцентр – предъявлено 187275.95 рублей, перечислено 171055.2 рублей, МУП «ЧКТС» предъявлено 2500631.9 рубль, перечислено 2510222.97 рубля.

Кроме того, перечислено: ООО «Аква-Техно» 253044.4 рублей за работы по подготовке к зиме, ООО «ПРАЙВЭТ» 228000 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». В налоговую базу включаются платежи, полученные от граждан за оказанные услуги по содержанию дома, а также средства, полученные от нежилых помещений. За 2015 год налоговая база составила 4512347 рублей, начислен единый налог 135370 рублей, уплачено за 9 месяцев 94159 рублей, следует к доплате за 4-ый квартал 41212 рублей (за минусом страховых взносов в ПФ и ФСС 135370 рублей за год). По данным бухгалтерского учета получено чистой прибыли за год 66 тысяч рублей.

Учетная политика по ТСЖ для целей бухгалтерского и налогового учета на 2015 разработана. Рабочий план счетов имеется в компьютере. Смета доходов и расходов на 2015 год составлена.

По ведению учета кассовых операций и расчетов с банком замечаний нет. На 2015 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 2015 год на эти цели израсходовано 160051.66 рубль. 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 1200 (одна тысяча двести) рублей в месяц. Учет расчетов с поставщиками осуществляется на счете 60

«Расчеты с поставщиками и подрядчиками». По состоянию на 31.12.2015 проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности. в результате выявлена дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности на общую сумму 5500 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.

Настоящий отчет (на 5-и 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
Члены комиссии:



Смирнова Л.В.
Егорова А.А.
Коробейникова Л.М.