

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы»
за 2018 год.

Г.Челябинск

14 марта 2019 года.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Смирнова Л.В., члены комиссии Власова Любовь Викторовна, Шевченко Татьяна Александровна провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы» за период с 01 января по 31 декабря 2018 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 Дворянинова Марина Николаевна (протокол от 16.06.2017 г.). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол б/н от 28.04. 2014 года) Турецкая Ирина Владимировна, Прохорова Наталья Глебовна, Смирнов Юрий Константинович, Найдена Юлия Валерьевна. Обязанности управляющего ТСЖ были возложены на Бенц Ирину Алексеевну (приказ № 10 от 03.05.2018 г).

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

Всего за 2018 год проведено 15 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. Об утверждении сметы на ремонт цокольного этажа.
2. Обсуждение хода капитального ремонта фасада здания.
3. Внесение изменений в штатное расписание на 2018 год.
4. О проведении ежегодного собрания членов ТСЖ в апреле.
5. О задолжниках по коммунальным платежам и перерасчете за 2018 год.
6. О выделении средств на премирование и поздравления сотрудников ТСЖ, членов правления и членов ревизионной комиссии ТСЖ.
7. Об исполнении сметы за 2018 год.
8. Подведение итогов работы ТСЖ за 2018 год.
9. Рассмотрение акта осеннего ремонта здания и планировании работ по текущему ремонту в 2019 году.
10. О выполнении текущих работ по содержанию МКД.
11. О проведении субботников.
12. Рассмотрение плана работы и сметы доходов и расходов на 2019 год.
13. Выборы председателя правления ТСЖ - Дворянинову М.Н.
14. О пополнении резервного фонда по итогам 2017 года..
15. Об организации конкурса для детей «игрушка елки во дворе».
16. О выплате вознаграждения членам правления и членам ревизионной комиссии ТСЖ.
17. О внесении платы за общедомовые услуги.
18. Организация дежурства сотрудников ТСЖ в новогодние праздники.
19. Утверждение новых преискурантов за услуги технической и паспортной службы.

20. Об оказании материальной помощи Шолохову Н.М.
 21. Об отмене льгот работникам ТСЖ, вышедшим на пенсию и членам правления, отработавшим 5 лет в ТСЖ, проживающим в МКД по ул. Свободы, 141.
 22. Ознакомление с нормативными документами.

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	7 872 355,01	
	в т.ч. на содержание и ремонт . коммунальные услуги Пени начисленные	3 082 854,3 3 964 207,6 24120,37	
	капремонт	801172,74	
2.	Оплачено жильцами		7 684 986,61
	в т.ч. за содержание и ремонт коммунальные услуги пени оплаченные		2 937 596,15 3 931 349,31 23099,04
	капремонт		792942,11
3.	Начислено за нежилые помещения	2 097 457,5	
	В т.ч. на капремонт	467096,88	
	Коммунальные услуги	10200	
4.	Оплачено за нежилые помещения		2 140 335,94
	в т.ч. капремонт		602625,89
	Коммунальные услуги		10200
5.	Получено из бюджета на капремонт		100 000
6.	Прочие поступления на р/счет		48159,45
7.	Пени полученные на спецсчет		20240,09
8.	Перечислено налогов и сборов		1 036 683
9.	Перечислено за услуги в ресурсоснабжающие организации		3 447 919,38
10.	Получены наличные на зарплату и хознужды		2 332 488,39
11.	Перечислена зарплата		277 526,22
12.	Перечислено прочим организациям		1 867 496,69
13.	Прочие расходы (комиссия банков и др.)		41985,27
14.	Перечислено на депозит		7 800 000
15.	Возвращено с депозита		8 000 000
	Итого поступлений: на расчетный счет на спецсчет капитального ремонта		9 539 204,94 1 717 242,78 (с учетом остатка на 01.01.2018)
	Итого расходов: с расчетного счета со спецсчета по капитальному ремонту		9 004 098,73 987 102,82
	Остаток по р/счету на 01.01.2019 года		535 106,21
	Остаток на депозитном счете		800 000
	Остаток на счете капремонта		730 139,96

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2018 году, с учетом задолженности на 01.01.2018 составила 7 684 986,61 рублей. Оплачено меньше чем

начислено на 187368,4 рублей, что составило 2,4 %, это свидетельствует о своевременной, в основном, оплате оказанных жилищных услуг. Текущая задолженность составила по состоянию на 01.01.2019 года 764734,36 рублей, по капремонту – 35317,03 рублей. В тоже время ряд квартир не оплачивают услуги и имеют большую задолженность, по состоянию на 01.01.2019 года наибольшая задолженность имеется по квартирам № 13, 16, 45, 46, 51, 80, 95, 125, 129, 137, 150, 163, 164, 180, 190, нежилые помещения 9, 22, 31. Задолженность по помещению № 22 числилась на 01.01.2018 года и в течение 2018 года не погашалась. 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 2018 году поступило средств на капитальный ремонт 1 288 509,71 рублей, израсходовано 977 445,94 рубля на ремонт фасада цокольного этажа дома, сметой предусмотрено 1100 тысяч рублей.

По состоянию на 01.01.2019 года остаток средств на капитальный ремонт составляет 1 137 725,21 рублей, в том числе на спецсчете 730139,96 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.

С 01.01 2018 года действовали тарифы за содержание жилого помещения 21,46 рубль, который объединил ранее действующие тарифы на содержание помещений, с 01.07.2018 установлен тариф 22,57 рубля. С 14.09.2018 увеличены тарифы на коммунальные услуги.

Кроме того, в соответствии с решением общего собрания жильцов, увеличен тариф до 7,4 рублей с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

На 2018 год было утверждено штатное расписание с количеством штатных работников 10,85 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 163139 рублей, в том числе управленческий персонал 3,5 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 74865 рублей. На основании решения правления от 26.04.2018 года были внесены изменения в штатное расписание с 01.05.2018 года утверждена численность 9,75 единиц с фондом оплаты 178330,5 рублей, в том числе управленческий персонал 3 единицы с ежемесячным фондом оплаты труда 80385 рублей. Таким образом годовой фонд оплаты труда утвержден в сумме 2079200 рублей, фактически начислено 2 277 082 рубля, что на 197 882 рубля больше утвержденного фонда. кроме того начислено премий 224213 рублей.

Всего начислено по окладам 2 108 461,69 рублей. Выплачена компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении работников 55503 рубля, по договорам подряда 170230 рублей, отпускные 113 117,5 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). В 2018 год направлено в резервный фонд 1 305 367,71 рублей. За счет полученной экономии по решению правления от 26.11.2018 в декабре был сделан перерасчет платы по жилым помещениям, в том числе перерасчет за тепловую энергию из расчета 31 рубль за 1 кв.м., за электроэнергию на общедомовые нужды из расчета 2,50 рубля на 1 кв.м. на эти цели было направлено 315345,5 рублей.

За счет средств, остающихся в распоряжении ТСЖ, в декабре 2018 года выплачена по решению правления премия и годовое вознаграждение 209400 рублей.

Производилось поощрение работников ТСЖ в связи с юбилейными датами. По состоянию на 01 января 2019 году остаток средств нераспределенной прибыли ТСЖ составил 295737,64 рублей.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 24.04.2016 г. и решением правления от 26.11.2018 года членам правления выплачено вознаграждение в общей сумме 48550 рублей. В соответствии с решением правления от 19.03.2018 г. членам ревизионной комиссии единовременно начислено и выплачено 0,4 МРОТ, председателю ревизионной комиссии – 1,5 МРОТ, всего начислено и выплачено 19000 рублей.

Начислено от ФОТ в пенсионный фонд – 534305,03 рублей, в ФСС (страхование от несчастных случаев) – 5002,58 рублей.

Сметой предусмотрены расходы на содержание и ремонт многоквартирного дома в сумме 5 662 тысячи рублей. Фактически расходы за год составили 4 699 976,5 рублей, в том числе на оплату труда 2 457 196,96 рублей. Таким образом, ТСЖ ориентируется и работает в пределах средств, предусмотренных сметой.

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 ПАО «Челябэнергосбыт». 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 2018 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 6 872 252,16 рубля. Перерасчет сделан в декабре 2018 г.

Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов: МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» предъявило счетов на 708203,47 рублей, перечислено – 711277,19 рубля, «Союзлифтомонтаж» предъявил счетов на 163870,88 рублей, перечислено – 163870,88 рублей, Горэкоцентр – предъявлено 210002,34 рубля, перечислено 210002,34 рубля. ОАО «Челябэнергосбыт» предъявлено 46847,74 рублей, перечислено 66457,77 рублей. ОАО «УТСК» предъявлено 2 673 453,44 рубля перечислено 2 296 311,2 рублей.

Кроме того, перечислено: ООО «Аква-Техно» 208759,31 рублей за проведение текущего ремонта, ООО «Инкотек» 1 813 918,27 рублей за проведение капитального ремонта, ООО «ПРАЙВЭТ» 228500 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 2018 год налоговая база составила 4 394 472 рубля, начислен единый налог, уменьшенный на уплаченные страховые взносы, 131834 рубля, уплачено за 9 месяцев 92651 рубль, следует к

доплате за 4-ый квартал 39183 рубля. В смете предусмотрены обязательные платежи при УСН 340 тысяч рублей.

Учетная политика по ТСЖ для целей бухгалтерского и налогового учета на 2018 разработана. Рабочий план счетов утвержден.

По ведению учета кассовых операций и расчетов с банком замечаний нет. На 2018 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 2018 год на эти цели израсходовано 164685,56 рублей. Списание материалов производится по товарным чекам, подписанным председателем правления и управляющей.

Учет расчетов с поставщиками осуществляется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». По состоянию на 01.01.2019 дебиторская задолженность по счету 2523Ю14 рублей, кредиторская – 3261,89 рубль.

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 на балансе ТСЖ нет.

По состоянию на 01.01.2019 года числится дебиторская задолженность по счету 62 «расчеты с покупателями и заказчиками» 211942,26 рубля, кредиторская – 1000 рублей. По счету 76.5 «расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» кредиторская задолженность 461568,17 рублей. Вся задолженность реальная. По результатам инвентаризации списана дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности – 721,46 рубль.

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-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 2018 год.

Председатель комиссии

Смирнова Л.В.

Члены комиссии:

Власова Л. В.

Шевченко Т.А.