

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы»
за 2017 год.

г.Челябинск

14 марта 2018 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 2017 года по 31 декабря 2017 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.) до 08.06.2017 года. С 16.06.2017 года обязанности председателя правления возложены на Дворяневу Марину Николаевну (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. 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 2017 год проведено 12 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. О подготовке многоквартирного дома к работе в зимний период.
2. О выборе подрядной организации для капитального ремонта фасада здания.
3. Внесение изменений в штатное расписание на 2017 год.
4. О проведении ежегодного собрания членов ТСЖ в апреле.
5. О задолжниках по коммунальным платежам и перерасчете за 2017 год.
6. О выделении средств на премирование и поздравления сотрудников ТСЖ, членов правления и членов ревизионной комиссии ТСЖ.
7. Об исполнении сметы за 2017 год.
8. Подведение итогов работы ТСЖ за 2016 год.
9. О завершении капитального ремонта лифтового оборудования.
10. О проведении субботников.
11. Рассмотрение плана работы и сметы доходов и расходов на 2018 год.
12. О снятии полномочий председателя ТСЖ с Пескова Б.А. и возложение обязанностей Председателя ТСЖ на члена правления Дворяневу М.Н.
13. О перерасчете экономии средств по теплоснабжению за 1-е полугодие.
14. Об организации конкурса для детей «игрушка для елки во дворе».
15. О выплате вознаграждения членам правления и членам ревизионной комиссии ТСЖ.

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

№ п/п	Показатели	2017 год. (рубли)	2017 год. (рубли)
1.	Начислено жильцам	6797611,02	
	в т.ч. на содержание и ремонт . коммунальные услуги	2695597,08 3832062,29	
	капремонт	759543,73	
2.	Оплачено жильцами		6792365,02
	в т.ч. за содержание и ремонт коммунальные услуги		2631260,84 3913784,45
	капремонт		759935,18
3.	Начислено за нежилые помещения	3022350,94	
	В т.ч. на капремонт	441848,4	
	Коммунальные услуги	2580502,54	
4.	Оплачено за нежилые помещения		3102089,51
	в т.ч. капремонт		418833,46
	Коммунальные услуги		2683256,05
5.	Прочие поступления		117987,79
6.	Перечислено налогов и сборов		1038679
7.	Перечислено за услуги в ресурсоснабжающие организации		1332641,6
8.	Получены наличные на зарплату и хознужды		22562652,44
	Перечислено прочим организациям		3932745,98
9.	Прочие расходы (комиссия банков и прочие)		57164,82
10.	Перечислено на депозит		6000000
11.	Возвращено с депозита		5700000
	Итого поступлений на расчетный счет:		10192528,61 (с учетом остатка на 01.01.2017)
	Итого расходов с расчетного счета:		9131237,67
	Остаток по р/счету на 01.01.2018 года		761290,94
	Остаток на депозитном счете		1000000
	Остаток на счете капремонта		301434,69

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2017 году, с учетом задолженности на 01.01.2017 составила 6792365,02 рублей или 99,9 %, что

свидетельствует о своевременной, в основном, оплате оказанных жилищных услуг. Текущая задолженность составляет по состоянию на 01.01.2018 года 639497,92 рублей. В тоже время ряд квартир не оплачивают услуги и имеют большую задолженность, по состоянию на 01.01.2018 года наибольшая задолженность имеется по квартирам № 16, 22, 26, 30, 45, 46, 51, 59, 73, 95, 129, 137, 150, 164, 165, 172, нежилые помещения 9, 22, ОАО «РЖД». 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). то

В 2017 году направлено средств на капитальный ремонт 1227159,70 рублей, израсходовано в 2017 году 1561969,19 рублей на ремонт лифтов, сметой предусмотрено 1600 тысяч рублей.

По состоянию на 01.01.2018 года остаток средств на капитальный ремонт составляет 826551,44 рубля, в том числе на спецсчете 301434,59 рубля.

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 01.07 2016 года действовали тарифы на отопление, ГВС, ХВС для нанимателей помещений, для собственников жилых и нежилых помещений 12,35 на содержание и ремонт, 0,58 - содержание и ремонт мусоропровода, 4,15 - обслуживание и ремонт лифта, 1,87 - сбор и вывоз ТБО, освещение подъездов -0,76, ОПУ – 0,21 с 1 кв.м., за систему видеонаблюдения 80 рублей. С 01.08 2017 года изменены тарифы за содержание жилого помещения 21,46 рубль, который объединил ранее действующие тарифы на содержание помещений.

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

На 2017 год было утверждено штатное расписание с количеством штатных работников 10,85 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 158941,5 рубль, в том числе управленческий персонал 3,5 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 74865 рублей. На основании решения правления от 27.03.2017 года были внесены изменения в штатное расписание с 01.04.2017 года численность увеличена до 11,45 единиц с фондом оплаты 164565 рублей. С 01.07.2017 года на основании решения правления от 03.07.2017 года штатное расписание было вновь изменено, в связи с повышением минимальной оплаты труда, фонд оплаты утвержден в сумме 163139 рублей. Таким образом годовой фонд оплаты труда утвержден в сумме 1949353, 5 рубля, фактически начислено 2160575 рублей, что на 211221 рубль больше утвержденного фонда.

Фактически начислено 1956622,9 рубля. Сметой предусмотрено 1800000 рублей (вместе с отчислениями в ПФ) на оплату труда работников, занятых управлением многоквартирным домом, фактически расходы составили 1334548 рублей. Кроме того, выплачена компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении работников 81782,69 рубля, по договорам подряда 237630 рублей, отпускные 122169,6 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 2017 год направлено в резервный фонд 581160,23 рублей. За счет полученной экономии по решению правления от 27.11.2017 в декабре был сделан перерасчет платы по жилым помещениям, в том числе перерасчет за тепловую энергию из расчета 30 рублей за 1 кв.м., за электроэнергию на общедомовые нужды из расчета 2,40 рубля на 1 кв.м. на эти цели было направлено 275542 рубля.

За счет средств, остающихся в распоряжении ТСЖ, в декабре 2017 года выплачена по решению правления премия и годовое вознаграждение 248096,5 рублей.

Производилось поощрение работников ТСЖ в связи с юбилейными датами. По состоянию на 01 января 2018 году остаток средств нераспределенной прибыли ТСЖ составил 1305368,71 рублей.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 24.04.2016 г. и решением правления от 27.11.2017 года членам правления выплачено вознаграждение в общей сумме 55520 рублей, членам ревизионной комиссии одновременно 0,4 МРОТ, председателю ревизионной комиссии – 1,5 МРОТ. Всего за 2017 год начислено и выплачено за счет чистой прибыли премий и вознаграждений 248096,5 рублей.

Начислено от ФОТ в пенсионный фонд – 525012,68 рублей, в ФСС (страхование от несчастных случаев) – 6396,59 рублей.

Сметой предусмотрены расходы на содержание и ремонт многоквартирного дома в сумме 4950 тысяч рублей. Фактически расходы за год составили 4144838 рублей, в том числе на оплату труда 2398205 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 2017 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 3832062,29 рубля. Перерасчет сделан в декабре.

Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов: МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» предъявило счетов на 682067,75 рублей, перечислено – 661282,11 рубля, «Союзлифтомонтаж» предъявил счетов на 159064,63 рубля, перечислено – 159064,63 рубля, Горэкоцентр – предъявлено 254240,75 рублей, перечислено 254240,75 рублей. МУП «ЧКТС» предъявлено 2096609,63 рублей, перечислено 2567508,38 рублей, ОАО «Челябэнергосбыт» предъявлено 93518,76 рублей, перечислено 73908,73 рублей.

Кроме того, перечислено: ООО «Аква-Техно» 581732,22 рубля за проведение текущего 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 2017 год налоговая база составила 5305660 рублей, начислен единый налог 318340 рублей, уменьшено на сумму страховых взносов 159170 рублей, уплачено за 9 месяцев 117571 рублей, следует к доплате за 4-ый квартал 41599 рублей (за минусом страховых взносов в ПФ и ФСС 159170 рублей за год) В смете предусмотрены обязательные платежи при УСН 140 тысяч рублей.

Учетная политика по ТСЖ для целей бухгалтерского и налогового учета на 2017 разработана. Рабочий план счетов утвержден.

По ведению учета кассовых операций и расчетов с банком замечаний нет. На 2017 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 2017 год на эти цели израсходовано 191071,23 рубль. Списание материалов производится по товарным чекам, подписанным председателем правления и управляющей.

Учет расчетов с поставщиками осуществляется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

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.

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 2017 год.

Председатель комиссии

Смирнова Л.В.

Члены комиссии:

Егорова А.А.

Коробейникова Л.М.