

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский» по результатам
проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
товарищества

за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

13 мая 2019 года

г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 114/15

Настоящее заключение составлено по результатам проверки исполнения сметы доходов и расходов и ведения бухгалтерской отчетности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» (далее – ТСЖ, Товарищество) за 2018 год, проведенной ревизионной комиссией Товарищества.

Состав ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский»:

Председатель ревизионной комиссии – Стародубцева Анна Алексеевна.

Член ревизионной комиссии: Ковешников Андрей Николаевич.

Период проверки: с 15 апреля по 13 мая 2019 года.

Ревизионная комиссия, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года (далее - отчетный период) с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 г. и размерах обязательных платежей.

Общие сведения

Полное наименование: Товарищество собственников жилья Жилой Комплекс «Ломоносовский».

Местонахождение Товарищества – Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д.114/15.

Ответственное лицо – председатель правления ТСЖ – Божко А. Ю.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов Товарищества.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются: правление, председатель правления Товарищества и главный бухгалтер.

ТСЖ ЖК «Ломоносовский» зарегистрировано 06 сентября 2010 г. ИНН 3666167142, ОГРН 113668027451. В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Божко Алексей Юрьевич (протоколы заседания правления № 64 от 30.06.2016, № 90 от 30.06.2018).

Члены правления, избранные общим собранием (Протокол № 6 от 30.06.2016, Протокол № 8 от 30.06.2018), - Божко А.Ю., Бучнев А.Е., Винников А.И., Захаров В.А., Коломыцев С.И., Чернова Ю.В.

Обязанности главного бухгалтера по трудовому договору с февраля 2017 года по настоящее время исполняет Ногац Ольга Васильевна.

На момент проведения проверки полностью сформированы доходы и расходы ТСЖ за 2018 год.

Проверка проводилась выборочным методом.

Основные вопросы проверки

1. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ (бюджета), утвержденной решением общего собрания членов товарищества (протокол общего собрания №8 от 30.06.2018)
2. Целевое использование денежных средств собственников ТСЖ
3. Ведение документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.

Правлением ТСЖ предоставлены документы

- протоколы заседаний Правления ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2017-2018 годы;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» за 2017 -2018 годы;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действующие в отчетном периоде;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за отчетный период;
- первичная бухгалтерская документация за отчетный период;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание, расчетные ведомости, платежные ведомости.

Мероприятия по проверке

Для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были проведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- выборочная проверка кассовой книги и авансовых отчетов ТСЖ;
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- выборочная проверка фактически выполненных работ согласно актам выполненных работ подрядчиков;

– проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;

– выборочная проверка начислений жильцам платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, за содержание жилого помещения.

Финансово- хозяйственная деятельность ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

В ТСЖ ЖК «Ломоносовский» 30.06.2018 проведено общее собрание собственников жилья в форме очно-заочного голосования (Протокол № 8 от 30.06.2018). Общим собранием на 2018 год утвержден размер обязательных платежей и взносов в целях обеспечения содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых Товариществом, в размере 20,70 руб. за 1 кв. м. занимаемой общей площади.

Таким образом, плата за содержание жилого помещения в ТСЖ с 01.07.2018 снижена до 20,7 руб./ кв. м в связи с исключением расходов на вывоз ТБО и КГО из состава «платы за содержание жилого помещения» и появлением новой коммунальной услуги «по обращению с твердыми коммунальными отходами». Однако, указанная плата не учитывает расходы на оплату коммунальных ресурсов на содержание общего имущества МКД.

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ с 01.12.2014 собственники помещений в многоквартирных домах обязаны производить уплату взносов для формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

При проверке финансовых операций установлено, что остаток неиспользованных денежных средств фонда капитального ремонта (далее – ФКР) на специальных счетах товарищества на 31.12.2018г. составил **6 561 605,87 руб.**

По итогам 2018 года общий размер начисленных взносов в ФКР из расчета 6,60 руб./м² составил 1 697 842,60 руб., в том числе по многоквартирным домам:

- ул. Ломоносова, 114/7 – 1 343 152,95 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 177 368,40 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 – 177 321,25 руб.

Оплачено собственниками МКД взносов в фонд капитального ремонта 1 636 128,41 руб. с учетом процентов банка.

Задолженность по состоянию на 31.12.2018г. составила 384 104,41 руб., том числе:

- ул. Ломоносова, 114/7 – 290002,84 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/14 – 50983,30 руб.;
- ул. Ломоносова, 114/15 – 43118,27 руб.;

Согласно протоколам общего собрания собственников от 12.09.2014 №№ 1-07, 1-14, 1-15 взносы на капитальный ремонт аккумулируются на специальных счетах каждого жилого дома.

Расходования средств фонда капитального ремонта в 2018 году не производилось.

Движение денежных средств ТСЖ осуществляется как через банковский расчетный счет, так и наличными денежными средствами через кассу ТСЖ. В соответствии с Федеральным законом от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием электронных средств платежа» в офисе ТСЖ установлен кассовый аппарат.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами жилищного, гражданского, налогового законодательства РФ и иных нормативных правовых актов РФ, Воронежской области и городского округа город Воронеж.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения (учет доходов, уменьшенных на величину расходов).

В результате проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ, бухгалтерских документов за отчетный период ревизионная комиссия установила:

1. Фактические доходы за 2018 год согласно установленным тарифам на содержание жилого фонда и арендным платежам составили 24 732 521,16 руб. (91,79% уровня, утвержденного сметой), из них:

✓ от жильцов ТСЖ ЖК «Ломоносовский» – 15 875 633,84 руб. (96,48% уровня, утвержденного сметой);

✓ от сторонних организаций (ЖСК «Дом» и ООО УК «СтройТехника») за предоставление тепловой энергии в отоплении и горячей воде – 6 627 084,23 руб. (91,95% уровня, утвержденного сметой);

✓ от арендаторов нежилых помещений и организаций, использующих общедомовое имущество – 1 972 107,31 руб. (82,05% уровня, утвержденного сметой);

✓ от прочих потребителей коммунальных ресурсов - 103 094,45 руб. (92,05% уровня, утвержденного сметой).

Начисление коммунальных платежей осуществлялось строго по тарифам, установленным действующим законодательством Воронежской области и РФ.

2. Фактические расходы ТСЖ за 2018 год составили 25 475 490,80 руб. (93,49% уровня, утвержденного сметой), в том числе:

✓ на обслуживание котельной – 11 418 931,61 руб. (91,73% уровня, утвержденного сметой);

✓ на обслуживание повысительной насосной станции – 256 206,09 руб. (103,78 % уровня, утвержденного сметой);

✓ на обслуживание жилого фонда – 13 800 353,10руб. (94,82% уровня, утвержденного сметой).

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности ТСЖ. По итогам 2018 года сложился дефицит в размере **742 969,64 руб.**

вследствие:

- оплаты судебных расходов по исполнительному листу ЖСК «ДОМ» в сумме 549904,18 руб.
- несвоевременной оплаты коммунальных услуг отдельными арендаторами и пользователями помещений многоквартирных домов в размере 144713,21 руб.;
- оплаты прочих расходов, в том числе услуг банков в сумме 48352,25 руб.

По состоянию на 31.12.2018 у ТСЖ сложилась дебиторская задолженность в размере **3 759 911,11 руб.**, в том числе:

- задолженность за оказанные услуги (по аренде и передаче тепловой энергии) – **1 084 962,22 руб.**;
- расчеты с иными дебиторами (в том числе с собственниками жилья) – **2 674 948,89 руб.**;

Кредиторская задолженность (текущая) на указанную дату составила 1 316 828,47 руб. и является в полном объеме долгом перед поставщиками и подрядчиками. Указанная задолженность была погашена в январе 2019 года.

Непокрытые расходы в 2018 году не предъявлялись к оплате собственникам жилых помещений и арендаторам, что соответствует пункту 2.2 Устава ТСЖ, согласно которому доходы, получаемые товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом и решениями общего собрания членов товарищества.

По результатам проведения технологического анализа и экспресс-проверки ведения учета недочеты, влияющие на осуществление налоговых отчислений и финансовый результат деятельности Товарищества, не выявлены.

Ревизионной комиссией проверено фактическое выполнение работ в соответствии с предоставленными актами выполненных работ. В результате проверки установили, что работы, указанные в актах, выполнены в полном объеме. Документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. В отчетном периоде производились работы, утвержденные общим собранием и работы, не утвержденные на собрании ТСЖ, но необходимые для эксплуатации домов (согласно предписаниям надзорных органов).

Все работы, утвержденные общим собранием на 2018 год, выполнены.

На основании проведенной проверки ревизионная комиссия установила, что использование средств Товарищества носит целевой характер.

В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено. Авансовые отчеты в проверяемом периоде оформлены надлежащим образом с приложением документов, подтверждающих расходы. В проверяемом периоде денежные средства в подотчет выдавались лицам, состоявшим в штате Товарищества. Возврат неиспользованных подотчетных средств происходит своевременно. По состоянию на 31.12.2018 за сотрудниками ТСЖ подотчетных средств не числится.

Выборочно проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. Договорная работа председателя Правления от имени ТСЖ в отчетном периоде проводилась в пределах компетенции Товарищества. Документы по сотрудникам ТСЖ: приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы оформлены в установленном порядке. В соответствии с Трудовым кодексом выплаты заработной платы в ТСЖ происходят два раза в месяц, в т. ч. один раз в виде аванса. Выплаты отпускных производятся не позднее, чем за три дня до ухода работника в отпуск, что соответствует статье 136 Трудового кодекса РФ. Заработная плата за отчетный период начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным собранием ТСЖ. Задолженность по заработной плате и налогам в части страховых взносов с заработной платы по состоянию на 31 декабря 2018 года отсутствует. Отчетность в проверяемом периоде сдавалась в налоговый орган (ИФНС), в фонд социального страхования и в орган государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.

На 31 декабря 2018 года остаток средств ТСЖ на расчетном счете в ПАО «Сбербанк» России и в кассе ТСЖ составил **154 601,33 руб., в т. ч.:**

- **94 302,47 руб. на расчетном счете;**
- **60 298,86 руб. в кассе ТСЖ.**

Выводы

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЖК «Ломоносовский», исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ, а также законность деятельности Правления ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ ЖК «Ломоносовский» в проверяемом периоде хорошей.

Ревизионная комиссия рекомендует правлению ТСЖ:

- доложить о результатах ревизионной проверки на очередном общем собрании членов Товарищества;

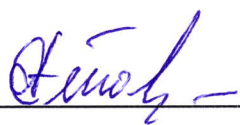
– продолжить работу с собственниками и пользователями помещений МКД по своевременной оплате обязательных платежей и взносов на формирование фонда капитального ремонта;

– продолжить работу по предупреждению и взысканию дебиторской задолженности.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ ЖК «Ломоносовский», а один остается у ревизионной комиссии.

Подписи

Председатель ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский»


_____ А. А. Стародубцева

Член ревизионной комиссии ТСЖ ЖК «Ломоносовский»:


_____ А. Н. Ковешников