

Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ "Пушкинское"

г. Санкт-Петербург

« 01 » марта 2014 года.

С 26 февраля 2014г. по 01 марта 2014г руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, проводилась выборочная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пушкинское» ревизором (жителем дома №18 кв.25) Харьковской Т.Ж за период 01.01.2013 по 31.12.2013г.

Цель ревизии - представление собственникам информации о финансово-хозяйственной деятельности товарищества

Объекты ревизии:

1. Уставные документы ТСЖ;
 2. Протоколы заседаний правления ТСЖ
 3. Хозяйственное управление домом.
 4. Ведение бухгалтерского учета.
 5. Ведение кадрового учета
 6. Анализ финансово-хозяйственной деятельности:
 - анализ договоров с поставщиками услуг
 - анализ поступления и использования квартплаты.
- Результаты анализа представлены ниже.

К проверке были представлены ниженазванные документы:

1. Уставные документы ТСЖ "Пушкинское"
2. Протоколы решений Собрания Товарищества;
3. Протоколы заседаний Правления ТСЖ;
4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ;
5. Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
6. Регистры бухгалтерского и налогового учета;
7. Бухгалтерская и налоговая отчетность;
8. Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2013г.
9. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей ;
10. Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг); товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
11. Баланс расчетов с ИФНС, ПФР и ФСС (Счет 68,69 за 2013г)
12. Журнал учета работы техника-смотрителя и вызовов сантехника.

Заключение Ревизора:

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
 2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
- Ревизионная комиссия отмечает в целом **хорошее** состояние порядка хранения документов Товарищества и ведения документооборота.
- Замечания: 1. Журнал учета работы техника-смотрителя и журнал вызова сантехника с отметками о выполнении работ и времени затраченного на выполнение должен заполняться отдельно.
- Это позволит более правильно оценить объем работ и временные затраты для выполнения их, что в свою очередь позволит вносить те или иные коррективы в штатное расписание.

2. Деятельность Правления ТСЖ

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ.

Документы о регистрации Товарищества и его органов управления представлены в полном объеме.

1.1. Учредителем ТСЖ «Пушкинское» является Застройщик трех жилых домов №19(18 лит.А), №20 №21 по адресу: территория центральной усадьбы сельскохозяйственного акционерного общества закрытого типа «Шушары»-ООО «Концерн «РОССТОЙ»-Региональное Объединение специального строительства, зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №192398 от 13.04.2000г., расположенное по адресу: 191180 г.СПб ул. Бородинская 6.

ТСЖ объединяет собственников жилых и нежилых помещений и управляет многоквартирными домами №18, №20, №22 (1-40 кв.), №24.

1. Новый Устав ТСЖ «Пушкинское» был вынесен на обсуждение (экземпляр проекта был вывешен на информационной доске в каждом парадном) и принят на Внеочередном общем собрании членов ТСЖ 24 ноября 2013 года в присутствии представителей Местной администрации МО поселка Шушары.

2. Заседания правления ТСЖ проводились регулярно (1-раз в месяц) по вопросам выполнения утвержденного плана работ на 2013г..

3. Решения принимались большинством голосов

Заключение Ревизора:

1. Решения общих собраний выполнены в полном объеме.

2. Решения Правления выполнены.

3. Протоколы и документы общих собраний Товарищества оформлены надлежащим образом.

4. Протоколы заседаний Правления оформлены надлежащим образом.

5. Место хранения решений собраний и протоколов Правления обеспечивает полную доступность для членов ТСЖ и сохранность этих документов.

6. Заседания Правления проводятся регулярно, по актуальным вопросам управления МКД.

Жалоб и заявлений в органы прокуратуры, налоговую инспекцию и инспекцию по труду в отчетном периоде не было.

Исковых заявлений в судебные органы не направлялось.

3. На основании предоставленных документов и информации установлено следующее:

ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. плату за коммунальные услуги;

2. плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению ТСЖ, содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ.

Плата за коммунальные услуги осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями. При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Законодательного собрания г.Санкт-Петербурга.

Наибольший интерес представляет плата, указанная в п. 2, поскольку именно за счет этой статьи формируется доходная часть сметы на содержание и ремонт общего имущества в ТСЖ.

На начало отчетного периода на расчетном счете ТСЖ было 284 513 рублей 25 копеек

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование согласно утвержденной смете доходов и расходов отражено в таблице.

№ п/п	Показатели	По смете на 2013 (рубли)	2013 год. фактически (рубли)
1.	Начислено жильцам	6 633 427,66- коммун услуги	14 073 199
2.	Предоставлено льгот		Не предоставлялись
3.	Оплачено жильцами		13900190
4.	Содержание общего имущества	3 043 486,20	3 075 271
5.	Административно-управленческие расходы	948 332,64	947 000
6	Перечислено за услуги и ресурсоснабжение		10 414 919
7	Текущий ремонт	838 061,40	837 445
	Заделка швов		245 047 (за 4 м-ца)
	Фонд оплаты труда	2 200 000	2 107 269
	Налоги от ФОТ(НДФЛ и страховые взносы)		823 300
	-материальная помощь		4000
	-премии		нет
	-авансовые платежи (материалы)		нет
	Расходы на приобретение материалов		306 324
	Обслуживание узла учета		62 851
	Финансирование ТСЖ бюджетом-дети сироты		12 775,57
	Итого поступления на расчетный счет,кассу:		13 900 190

Долг ресурсоснабжающим организациям на конец отчетного периода - 659000 рублей.

Задолженность по оплате коммунальных услуг жильцами составляет: **1 714 000 руб.**

Самые большие суммы должны:

Дом №18

КВ.21 Иванова О.Ю. 96 000 руб. **КВ 75 Болотников 138 542 руб.**

КВ.99 Кавун 40 000 руб.

Дом №20

КВ.11 Чудная 57000 руб. КВ.56 Панков 33 000 руб.

КВ-12 Крылов 56 785 руб. КВ 97 Онопченко А.Н. 28000 руб.

Дом №24

КВ 39 Кудаш 47 201 руб. КВ.5 Голубьев 68 000 руб.

Как видно из предоставленных данных задолженности большие. И если взыскать задолженность, то и долгов по расчету с поставщиками не было бы и еще на оставшиеся нужды хватило.

Ревизор рекомендует:

1. Продолжить активную работу по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в противном случае могут пострадать другие собственники, которые являются добросовестными плательщиками.

2. Более того, средства от «экономии ресурсов» согласно жилищному законодательству РФ, могли бы приносить дополнительные доходы – размещение на депозитных счетах.

4. Взыскивать пени за просрочку обязательных платежей, направляя полученный доход в фонд капитального ремонта.

5. Внести предложения по разработке системы штрафов и их взысканию за порчу общего имущества.

Хозяйственная работа ТСЖ

Председателем ТСЖ Фатеевым был заключен договор с ГУП ТЭК на подачу тепла и с «Водоканалом» на утилизацию сточных вод.

1. По плану, утвержденному правлением ТСЖ, был осуществлен ремонт подъездов д.20,22 и частично в д.18. Ремонт производился ООО «Каскад» – 100 165 руб за подъезд. ООО «Каскад» было выбрано на основе анализа коммерческих предложений других фирм (ООО «Полистрой»-212 881руб., ООО «МегаЭнергоСтройИнвест-218 429,8») на правлении ТСЖ

В ремонт подъездов была включена замена двухстворчатых дверей. Рассматривались коммерческие предложения ООО «Объединение Промышленных МеталлоКонструкций»- 189 824 руб., ООО «Сфера»-171 440, демонтаж осуществляется заказчиком и за монтаж плата дополнительно и ООО «Гранит»-+стоимость доставки+стоимость коробки с обшивкой.

Для проведения ремонта подъездов были составлены

1. Дефектационные ведомости, отражающие реальное состояние подъездов

2. Разработано техзадание с указанием перечня работ.

3. Произведена корректировка сметы на основе техзадания.

2. Произведена замена стояков холодной воды-10 стояков. Произвели работы работники ТСЖ на основании договора подряда (по СНиП-500руб. за м за монтаж и демонтаж). Рассматривали коммерческие предложения ООО «СтройЭра»-1й этаж-4800руб и т.д и ООО «Conix» mail@conix.ru-3000руб+стоимость материалов и условие одновременного пребывания жильцов.

Расторгнут договор по обслуживанию домофонов с ПБОЮЛ Николаевым В.Д. (стоимость обслуживания 9200 руб) .Обслуживание домофонов поручили электрику ТСЖ Сухареву, для чего заключили с ним допсоглашение к трудовому договору. Доплата составила 5000 рублей

По заявкам жильцов (52 заявки) произведена заделка 997м межпанельных швов. Участвовали в рассмотрении компании «Сизласт»и ООО «Каскад» израсходовано-245047 руб. Произведена прочистка вентиляционных шахт в домах ТСЖ – 51000 руб.

Заключили договор по обслуживанию сайта ТСЖ со Слуцкой. Стоимость обслуживания 19000рублей за 6 месяцев.

Проводилась обработка от блох и комаров, муравьев – ООО «Антпаразит 2» –по жалобе жителя д24 кв 44(муравьи из повала)-20 612,50 руб.

Заключение Ревизора:

1. Все работы производились по утвержденному плану .

2. Выбор подрядчиков осуществлялся на основе анализа коммерческих предложений .

3. Решения принимались на собрании правления большинством голосов

4. Необходимо сделать паспорта присоединения к теплосетям.

По решению членов правления была закуплена спецодежда для работников ТСЖ (6000 руб.)
Куплен компрессор 28 202 руб. Трубы для замены 37 000руб.

За 3 месяца работы (с января по март 2013г) тов. Иванов А.В. потратил на приобретение материалов 33 457 руб.- шаровые, хомуты, лампы галогеновые, светильники, моющие средства.

Приобретены материалы председателем правления Фатеевым С.В. на сумму 56000рублей, в том числе на юридические услуги - переоформлен документов 18 517 руб.

ООО “ Агрус” за переоформление электронных ключей было уплачено 5000 рублей.

Заключение Ревизора:

1.Материалы приобретались по мере необходимости и с решения правления.

2.Списание материалов производить по актам списания по статье но .

Анализ начисления и выдачи заработной платы работникам ТСЖ показал следующее:

За период 2013г. по штатному расписанию в ТСЖ “ Пушкинское” работают:

1.Председатель ТСЖ. Оклад 30000 руб.

2. Главный бухгалтер оклад 27000 руб.

3. Электрик Оклад 21000 руб.*0,5=11500+5000 по допсоглас.

4. Техник-смотритритель-Начальник аварийноц службы Оклад 26000 руб.

5. Сантехник оклад 21000 руб.

6. Дворник Оклад 11000 руб.

7.Уборщица 1250 руб.за подъезд

Свободны 2 штатные единицы-дворник и уборщица.

Начисления по заработной плате этих работников составили – 2 107 269 руб в год .В месяц- 175605,75 рублей.

Дворники и уборщицы привлекались к работам в праздничные дни **Оплата** производилась в размере отработанного времени.

Отгулы не предоставлялись.

Начисления заработной платы производится в соответствии со штатным расписанием.

Отчисления налогов с указанной заработной платы составили – 68608,33 рублей в месяц.

Оплачивался больничный лист Сухановой. Выплаты составили 6958 рублей.

Проводилась повторная подготовка слесаря –сантехника. По вине бывшего председателя ТСЖ Иванова А.В. не было получено удостоверение об окончании подготовки. Затраты составили 4600 рублей

Оказана материальная помощь в размере 4000 рублей Кузнецову А.Г. (смерть матери).

Заключение Ревизора:

1. Кадровый учет ведется в соответствие с законодательством, существенных нарушений не выявлено

Ревизор рекомендует:

1. За работу в праздничные и выходные дни предоставлять отгул ,а не оплачивать дополнительно сверх оклада.

2.Привлекать к выполнению работ ТСЖ должников.

3.Пересмотреть режим работы ТСЖ.

Анализ бухгалтерских документов в том числе первичных, показал ,что в ТСЖ бухгалтерский учет ведется согласно "Положению по ведению бухгалтерской и налоговой отчетности в РФ" с использованием компьютера и бухгалтерской программы '1С

Налоговая отчетность сдается в установленные сроки в полном объеме.

Заключение Ревизора:

1. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

2. Анализ взаиморасчетов с кредиторами не выявил просроченных сумм задолженности (ресурсоснабжающие и обслуживающие организации) в течение всего отчетного периода.

3. Заработная плата за 2013 г. начислена в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Итоговые выводы Ревизора

1. Ревизор , проведя анализ деятельности Товарищества в 2013 году, отмечает в целом удовлетворительную работу Правления под председательством Фатеева С.В.

2. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

3. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2013г.

4. Судебных исков и жалоб нет.

5. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют

утвержденной Правлением рабочей смете, расхождение между запланированными расходами и фактическими затратами являются допустимыми и не существенными, не повлекли за собой необходимость дополнительных начислений собственникам помещений.

6. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

7. Ревизор обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.

8. Ревизор подтверждает обоснованность произведенных затрат, во всех аспектах.

9. На основании *вышеизложенного*, ревизор предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2013 г. удовлетворительной.

10. Необходимо усилить работу ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в противном случае могут пострадать собственники, являющиеся добросовестными плательщиками.

Настоящий отчет составлен и подписан в трех подлинных экземплярах, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два – председателю правления ТСЖ Фатееву С.В. .

01 марта 2013года



Харькова Т.Ж.



Всего!

3 экз.

Экз № 1

в дело уголовного судиско

собрания № 1 Председателя

Экз № 2

в дело уголовного судиско

собрания № 2 Председателя

Экз № 3

в дело вхрвнское № 14 от 01.04.14