

Акт
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ "Пушкинское"

Санкт-Петербург

«16» апреля 2021 г.

С 14 апреля по 16 апреля 2021г. проводилась ревизия финансовой деятельности Товарищества собственников жилья «Пушкинское» ревизором Товарищества Агафоновой И.М. за период 01.01.2020 по 31.12.2020г.

Цель ревизии – представление годовому общему собранию членов Товарищества и собственникам жилых помещений заключения о смете доходов и расходов за 2020 год и отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Объекты ревизии:

1. Уставные документы ТСЖ.
 2. Ведение бухгалтерского учета.
 3. Ведение кадрового учета.
 4. Анализ финансовой деятельности:
 - анализ договоров с поставщиками услуг;
 - анализ поступления и использования квартплаты.
- Результаты анализа представлены ниже.

К проверке были представлены документы:

1. Уставные документы ТСЖ "Пушкинское";
2. Журналы регистрирующие заявки, жалобы и заявления;
3. Журнал регистрации показаний квартирных приборов учета;
4. Регистры бухгалтерского и налогового учета;
5. Бухгалтерская и налоговая отчетность;
6. Договоры с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2020г.;
7. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
8. Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг); товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
9. Расчеты с ИФНС, ПРФ и ФСС (Счет 68,69 за 2020г).

Заключение Ревизора: ТСЖ объединяет собственников жилых помещений и управляет многоквартирными домами №18 литер А, №20 литер А и Б, №22 литер А (1-40 кв.), №24 литер А.

Учредительные и регистрационные документы ТСЖ представлены в полном объеме.

Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.

Ведется:

- а) Журнал регистрации заявок от собственников;
- б) Журнал регистрации жалоб и заявлений;
- в) Журнал технического осмотра домов (акты сезонных осмотров домов в отдельной папке);
- г) Журнал регистрации показаний квартирных приборов учета (в электронном и бумажном виде);

д) Журнал инструктажа по пожарной и технике безопасности;

В целом в Товариществе удовлетворительное состояние порядка хранения документов и ведения документооборота.

Замечания:

1. Не регулярно проставляются отметки о выполнении работ по заявкам жителей в журналах регистрации жалоб и заявлений.
2. Не выдерживаются сроки ответа по заявлениям собственников.

Деятельность Правления ТСЖ

Состав Правления ТСЖ "Пушкинское" в период с 01.01.2020г по 17.12.2020г.:

- председатель Правления - Голицына Олеся Константиновна (с 01.01.2020г. по 13.09.2021г., (с 04.11.2020 года по н.в. – Фатеев С.В.);

- члены Правления:

Антонов Ю.В.,

Вечер О.В.;

Фатеев С.В.,

Гангалов Б.М.,

Маковников А.К.,

Сиденков А.И.

17.12.2020 решением общего собрания членов Товарищества избрано Правление следующего состава (Протокол №1 годового общего собрания членов Товарищества от 17.12.2020 года):

председатель Правления - Фатеев С.В. (Протокол № 9 Заседания членов Правления ТСЖ «Пушкинское»);

- члены Правления:

Антонов Ю.В.,

Вечер О.В.;
Гаврилов Ю.Н.
Гангалов Б.М.,
Маковников А.К.,
Тухто С.С.

Заключение Ревизора:

1. Решения общего собрания за отчетный период выполнены не в полном объеме.

2. Протоколы и документы общего собрания Товарищества оформлены надлежащим образом.

3. Представленные протоколы заседаний Правления оформлены надлежащим образом.

На основании предоставленных документов установлено следующее:

Согласно ЖК РФ в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений входит: плата за содержание жилого помещения, а именно плата за услуги и работы по управлению МКД, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов были произведены следующие проверки:

1. Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу;

2. Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;

3. Выборочная проверка авансовых отчетов;

4. Проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

5. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

На основании представленных документов мною определено, что основным источником поступления денежных средств для Товарищества в отчетный период является квартирная плата жильцов.

На начало отчетного периода на счете ТСЖ было 1 569 535 руб. 08 коп.

Поступило всего от жителей ТСЖ за 2020г на счет ТСЖ "Пушкинское" 16 696 339 руб. 83 коп.

В том числе поступили целевые деньги (финансирование из бюджета города на детей инвалидов и сирот) составили 3489 руб. 62 коп.

Начислено собственникам жилья 16 906 624 руб. 47 коп.

Остаток денежных средств на конец отчетного периода 1190838 руб. 35 коп.

Расходы составили 17 078 526 руб. 18 коп. Это оплата поставщикам услуг, заработная плата работников ТСЖ, налоги, хозяйственные расходы, в том числе:

- оплата ГУП "Водоканал" и ГУП "ТЭК СПб" (использование воды и тепла) составила – 9 201 600 руб. 49 коп.;

- оплата прочим поставщикам работ и услуг составила 3 487 195 руб. 37 коп.;

- оплата по договорам подряда составила 72 150 руб. 00 коп.

- оплата налогов с заработной платы составила – 2 877 054 руб. 21 коп., в т.ч. НДФЛ – 365 379 руб. 18 коп., взносы – 788 018руб. 64 коп.

- выплата заработной платы сотрудникам – 3 129 566 руб. 21 коп.;

Задолженность перед ГУП «ТЭК СПб» на период проведения ревизии составила 364 947 руб. 03 коп.

Задолженность прочим поставщикам работ и услуг на конец отчетного периода составила 171 982 руб. 72 коп.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату предъявляются поставщиками ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета.

Оплата за потребление собственниками МКД тепла и воды осуществляется через расчетный счет ТСЖ.

За индивидуальное потребление электроэнергии жильцы оплачивают непосредственно поставщику по показаниям своих электросчетчиков. Оплата за электроэнергию на общедомовые нужды начисляется и предъявляется к оплате на счет ТСЖ.

Оплата за тепловую энергию производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отопительного сезона.

Начисления по оплате производились в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам правительства Санкт-Петербурга.

Общая сумма задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками на конец года с учетом декабрьских начислений по квартплате составляет 4 447 641 руб. 97 коп.

Правлением ТСЖ в 2020 году практически не проводилась работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности собственников жилых помещений.

Ревизор рекомендует:

1. Восстановить работу по взысканию задолженности с неплательщиков.
2. Применять более жесткие меры, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в отношении неплательщиков, в том числе :
 - ограничить подачу ресурсов до полного погашения задолженности;
 - обращаться в суд для взыскания задолженности.

Хозяйственная работа ТСЖ.

В 2020 г. были проведены следующие работы:

- 1) Ремонт стояков холодного водоснабжения, включая работы по установке и замене и закупку комплектующих на общую сумму 56 000 руб. 00 коп.;
- 2) Дезинфекция мест общего пользования и подвалов на сумму 45 637 руб. 50 коп.;
- 3) Работы по строительство санузла для работников ТСЖ были начаты, но приостановлены в связи с пандемией и сменой председателя Правления, деньги в объеме 250 000 руб.00 коп. за 2019 год возвращены жителям в течении ноября, декабря 2020г. и января 2021г.
- 4) Выполнена теплоизоляция чердачного помещения над квартирами №17 и 20 д.20 литер А с этой целью произведена закупка теплоизолирующего материала на сумму – 23 298 руб. 80 коп. (работы завершены);

Заключение Ревизора:

1. Все работы производились по утвержденному плану.
2. Решения принимались на заседаниях Правления ТСЖ большинством голосов.
3. Расходы производились в рамках утвержденной сметы.
4. Приобретенные за наличный расчет материалы оформлены авансовыми отчетами в полном объеме, приобретались по мере необходимости.
5. Использование средств Товарищества носит целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

Анализ начисления и выдачи заработной платы работникам ТСЖ

показал следующее:

1) Штатное расписание ТСЖ "Пушкинское" было утверждено решением годового общего собрания членов ТСЖ (протокол № 1 от 16.02.2019 г.). За период 2020г. по штатному расписанию в ТСЖ "Пушкинское" работают 10 человек (председатель Правления, главный бухгалтер, электрик, техник-смотритель, слесарь-сантехник, рабочий по благоустройству и санитарному содержанию территории, две уборщицы, системный администратор, диспетчер аварийно-диспетчерской службы);

2) Начисления по заработной плате работников составили – 2877054 руб. 29 коп. за год;

3) Начислены налоги по заработной плате: НДФЛ - 370391 руб. 00 коп., страховые взносы – 814 842 руб. 28 коп.

4) Отгулы не предоставлялись. Выходы работников в праздничные дни оформлялись табелем выхода на работу и оплачивались соответственно. Проводился инструктаж по технике безопасности. Зарплата перечислялась на банковские карточки с согласия работников.

Заключение Ревизора:

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

2. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено.

3. Заработная плата за 2020 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Анализ ведения бухгалтерского учета в ТСЖ

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в ТСЖ "Пушкинское" возложена на главного бухгалтера Гаврилову Надежду Ивановну.

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.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также

электронной базой. Налоговая отчетность сдается в установленные сроки в полном объеме.

Налоги отчисляются вовремя, задолженность по налогам и заработной плате отсутствует.

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. Заработная плата за 2020г. начислена в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением годового общего собрания членов ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Итоговые выводы Ревизора:

1. Проведенный анализ деятельности Товарищества в 2020 году позволяет ревизору рекомендовать годовому общему собранию членов ТСЖ «Пушкинское» признать работу Правления Товарищества удовлетворительной.

2. Ревизия финансовой деятельности ТСЖ осуществлялась в рамках решений, принятых годовым общим собранием членов ТСЖ и Правлением, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

3. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2020г и тарифам, принятым годовым общим собранием членов ТСЖ.

4. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют смете, утвержденной Решением годового общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».

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

6. Ревизор подтверждает обоснованность произведенных затрат.

8. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на конец 2020г. составил 1190838 руб. 35 коп.

Рекомендации ревизора:

1. Необходимо вновь организовать работу ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие

меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

2. Создать премиальный фонд для поощрения работников.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух подлинных экземплярах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй - председателю Правления ТСЖ Фатееву С.В. в период проведения годового общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».


Агафонова И.М.

16 апреля 2021г.