

Отчет Ревизионной Комиссии по финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «12-й квартал» за 2020 год

г. о. Химки Московской области

31.03.2021 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «12-й квартал» (далее ТСЖ) в составе: Председатель комиссии Фрадков М.Я., члены комиссии – Шичкина Е.И., Волосова Т.А., действующей на основании решения общего собрания ТСЖ «12-й квартал» от 25.04.2019 года, была проведена плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период деятельности с 01 января по 31 декабря 2020 года. Проверка проводилась в период с 13 марта по 31 марта 2021 года.

В ревизуемый период должность председателя Правления ТСЖ исполнял Сегада Игорь Дорозеевич, должность главного бухгалтера – Царькова Валентина Евгеньевна.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- учредительные и регистрационные документы ТСЖ (Устав, Свидетельство о постановке на налоговый учет, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 04 июня 2019 года, Свидетельство о регистрации в государственном реестре опасных производственных объектах и др.;

- протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2020.;

- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание ;

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;

- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные или действующие в 2020 году ;

- документы подтверждающие приобретение товарно-материальных ценностей за 2020 год;

- акты выполненных работ (услуг) за 2020 год;

- учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета ТСЖ «12-й квартал»;

- регистры бухгалтерского и налогового учета за 2020 год;

- бухгалтерская и налоговая отчетность за 2020 год;

- заключение ревизионной комиссии о бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2020 год;

- отчет Председателя Правления ТСЖ об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 год.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

1. Анализ источников финансирования ТСЖ и исполнение сметы расходов ТСЖ.

Источниками финансирования ТСЖ в 2020 году являлись:

- взносы собственников на содержание и техническое обслуживание многоквартирных домов (тариф на содержание и ремонт общего имущества утвержден общим собранием членов и составляет – 31,97 руб./кв. м;

- целевые взносы в фонд капитального ремонта по ставке 9,07 руб./кв. м),

- доходы от сдачи в аренду общедомового имущества на основании решений общих собраний собственников домов.

В 2020 году ТСЖ «12-й квартал» от собственников были получены денежные средства в сумме 33 921 978 рублей, в том числе:

- на обслуживание общего имущества МКД, (эксплуатацию общедолевого имущества) - 33 086 018 рублей, в том числе:

-на эксплуатацию инженерных систем – 6 027 714 рублей;

-на обслуживание домов – 9 315 063 рубля;

-на обеспечение деятельности ТСЖ – 13 978 233 рубля.

Кроме того, доходы от сдачи в аренду общедомового имущества составили 835 960 рублей; Также в 2020 году удалось собрать долги с собственников – должников за коммунальные и другие услуги за предыдущие годы в сумме 1 310 829 рублей.

В 2020 г. расходы на содержание и техническое обслуживание МКД произведены в размере денежных средств, поступивших на расчетный счет ТСЖ от жителей, полученных доходов от сдачи в аренду общедомового имущества, взысканных долгов от собственников.

Перечень произведенных расходов с указанием статей затрат ТСЖ в 2020 году приведен в Отчете Правления ТСЖ о проделанной работе, (Приложение № 1).

ТСЖ выставляет жителям квитанции на оплату коммунальных услуг по реально рассчитанной сумме, на основании выставленных счетов РСО. Счета РСО за поставленные коммунальные услуги формируются в размерах, которые в соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ определяются исходя из показаний приборов учета.

Таким образом, члены ТСЖ и собственники перечисляют на расчетный счет ТСЖ в качестве взносов на оплату коммунальных услуг, целевых взносов на содержание и ремонт общего имущества, за определенный период, сумму денежных средств, равную сумме расходов ТСЖ на указанные цели за этот же период.

Следует отметить, что имеют место несвоевременные подачи жильцами информации в ТСЖ о данных приборов учета воды и счетчиков электроэнергии.

Из представленных документов ревизионной комиссией выявлено, что замену приборов учета горячего и холодного водоснабжения произвели не все собственники квартир.

Ревизионная комиссия ТСЖ неоднократно напоминала в своих отчетах за предыдущие года, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г № 354 «к использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений". При пропуске поверки ТСЖ согласно вышеуказанному Постановлению может начислять плату по нормативам. Правление ТСЖ в отчетном периоде проводило информирование жильцов о последствиях при пренебрежении установленных норм. Данную работу необходимо продолжить до полной замены приборов учета, согласно нормативным требованиям.

С 01 мая 2014 года Постановлением Правительства Московской области создан фонд капитального ремонта многоквартирных домов, для формирования денежных средств на указанные цели. Согласно общим собраниям собственников ТСЖ «12-й квартал» денежные средства на капитальный ремонт МКД формируются на специальных счетах, открытых для каждого из домов ТСЖ в Сбербанке России. За 2020 год, на специальные счета по формированию фонда капитального ремонта поступило 5 276 306 рублей, что составляет 97,7 % от плановой суммы, в том числе:

Ул. Зои Космодемьянской, дом 5 - 882 080 рублей - 107 % от плановой суммы (с учетом ошибочных платежей за ЖКУ на счет КР и возврат долгов предыдущих периодов);

2. Проверка соблюдения ФХП и расхода ФОТ за 2020 год.

Решением общего собрания ТСЖ на 2020 г. расходная часть бюджета ТСЖ была утверждена в сумме 29,7 млн. руб. Фактическое исполнение – 33,9 позволяет сделать вывод о достаточной управленческой и финансовой дисциплине. Между тем, следует заметить, что проводилась существенная техническая перегруппировка расходных статей. За счет, возможно, актуальных, но не предусмотренных планом статей расходов по ремонту коридоров, пожарной системы и замена пожарных ящиков и лифтов на 112% были увеличены затраты по статье 3 ФХП. Также расходы по статьям 4.3.2 и 4.5 увеличены по сравнению с планом соответственно в 2,7 и 6,0 раза. И хотя расходы, особенно по статье 4.5 закупка материалов для дезинфекции МОП (растворы, маски, спирт...) в связи с пандемией ковид-19, направленные на обеспечение безопасности жителей, устойчивой работы органов управления ТСЖ, оправданы, необходимо указать на соблюдение дисциплины исполнения плановых показателей ФХП.

Решением общего собрания ТСЖ в ФХП на 2020 год утвержден ФОТ с учетом налогов в размере 15 045 912 рублей.

Фактические расходы с учетом налогов на ФОТ составили 12 007 199 рублей. Снижение расходов на ФОТ вызвано выведением за штат ряда работников, оплату труда которых выполняла подрядная организация (ИП Цуканов). Данные расходы учтены в статье 3 ФХП. Фактического перерасхода по ФОТ не выявлено. С учетом устойчивости функционирования данной подрядной организации предлагается провести коррекцию штатного расписания для приведения его к фактическому.

3. Ревизия банковских операций по всем расчетным счетам.

Все операции по движению денежных средств на расчетном счете подтверждены первичными документами и соответствуют данным выписок банка по расчетному счету.

Остатки денежных средств соответствуют банковским выпискам (СБ).

4. Проверка расчетов с подотчетными лицами. Соблюдение порядка выдачи средств подотчет, правомерность их расходования.

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена за 2020 год – выборочным методом.

По состоянию на 01.01.2021г. остатка неиспользованных средств, выданных под отчет, нет.

Всего выдано денежных средств на сумму 1578 тыс руб.; подтверждено авансовыми отчетами, утвержденными Председателем Правления ТСЖ, расходов за 2020 год на сумму 204 тыс. рублей.

По состоянию на 01.01.2020 года остатка неиспользованных средств, выданных под отчет, нет.

В основном денежные средства, выданные под отчет, расходовались на приобретение материалов для нужд ТСЖ. Расходы на приобретение материалов подтверждены кассовыми чеками и актами.

Нарушений в расходовании средств, выданных под отчет, не выявлено. Однако, норматив (план 204 000 руб.) значительно превышен (более чем в 7 раз), что, хотя и можно связать со значительным объемом проведенных внеплановых работ, но является существенным отклонением от плана.

5. Расчеты с собственниками помещений.

Сумма задолженности собственников помещений на 01.01.2020 года составляет 8 374 тыс. руб., в данной сумме учтены начисления за декабрь 2019 года, срок оплаты по

Ул. Зои Космодемьянской, дом 6 – 781 473 рублей, что составляет 91% от плановой суммы;

Ул. Спартаковская, дом 7 – 852 252 рублей, что составляет 99 % от плановой суммы;

Ул. Спартаковская, дом 9 – 890 698 рублей - 101% от плановой суммы (с учетом ошибочных платежей за ЖКУ на счет КР и возврат долгов предыдущих периодов)

Ул. Спартаковская, дом 5/7 – 1 869 803 рублей – 94 % от плановой суммы.

Незначительное снижение поступления средств ФКР на спец. счета МКД ТСЖ в 2020 году по сравнению с 2019 годом объясняется рядом объективных причин и в первую очередь пандемией, связанной с коронавирусом.

Также Постановлением Губернатора МО А.Ю. Воробьева от 31.03.20 № 163-ПП собственники помещений в МКД освобождались от уплаты взносов на капитальный ремонт с 01.04.20 по 30.06.20.

Тем не менее, правлением ТСЖ было принято решение обратиться к жителям ТСЖ с предложением продолжить осуществлять платежи в ФКР добровольно (т.к. не было принято решение на общем собрании ТСЖ). И хотя, поступление денежных средств на спец. счетах ФКР домов ТСЖ было несколько меньше, тем не менее, все запланированные на год работы по капитальному ремонту зданий и подготовке их к осенне-зимнему периоду 2020-2021г. были выполнены в полном объеме.

Согласно утвержденным общими собраниями собственников жилья планам капитального ремонта на 2020 год средства капитального ремонта были израсходованы на проведение капитального ремонта, всего на сумму 3 959 993 рубля, в том числе:

Жилой дом № 5 по ул. Зои Космодемьянской:

- 514 846 - кап / ремонт котельной ;
- 299 650 –кап / ремонт диспетчерской связи;
- 151 754 –кап / ремонт лифтов.

Жилой дом № 6 по улице З. Космодемьянской:

- 541 366 – кап / ремонт котельной;

Жилой дом № 5\7 по ул. Спартаковская:

- 1 037 746 – кап/ ремонт котельной;
- 253 920 –кап / ремонт лифтов «Шиндлер»;
- 102 401 –кап / ремонт фасада дома.

Жилой дом № 7 по ул. Спартаковская:

- 427 094 - кап / ремонт котельной;
- 164 136 - кап/ ремонт лифтов.

Жилой дом № 9 по ул. Спартаковская:

- 467 080 - кап/ ремонт котельной.

В бухгалтерском учете взносы на капитальный ремонт отражаются по сч. 86 «Целевое финансирование», так как включаются в состав целевого финансирования и не признаются доходами ТСЖ.

С 2017 года бухгалтерия, согласно предыдущей рекомендации ревизионной комиссии, учитывает взносы на капитальный ремонт на счете 55, предусмотренном для этих целей ланом счетов бухгалтерского учета.

Остаток денежных средств на расчетном счете в ПАО «Сбербанк России» на 01.01.2020 года на основном счете составляет 2 738 387 рублей, на специальных счетах по формированию фонда капитального ремонта – 6 471 496 рублей, в том числе по домам:

Ул. Зои Космодемьянской, дом 5 - 1 316 952 руб.;

Ул. Зои Космодемьянской, дом 6 – 1 388 947 руб.;

Ул. Спартаковская, дом 7 – 450 820 руб. ;

Ул. Спартаковская, дом 9 – 845 418 руб.;

Ул. Спартаковская, дом 5/7 – 2 469 359 руб.

Отчет о выполнении ФХП за 2020 год представлен в приложении № 2

которым на отчетную дату не наступил. Долги собственников свыше 2-х месяцев - 5 287 тыс. рублей.

Правлением ТСЖ ведется работа с должниками путем извещений о необходимости погашения задолженности, ограничения оказания услуг, отключения электроэнергии; по злостным неплательщикам направлены иски в суд о возмещении долгов.

6. Расчеты с поставщиками и подрядчиками

Сумма кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками (по счету 60) составила на 01.01.2020 г. - 2 404 тыс. рублей, на конец года – на 01.01.2021 – 2 647 тыс. рублей, в то же время дебиторская задолженность по этой статье на 01.01.2020 г - составила 447 тыс. рублей, на 01.01.2021 г – 75 тыс. рублей.

ТСЖ просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 01.01.2020 года перед поставщиками не имеет. Оплата РСО производится на основании выставленных последними счетов на оплату, срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

Выборочной проверкой правильности осуществления расчетов между поставщиками подрядчиками, в рамках заключенных договоров, нарушений не выявлено.

7. Проверка правильности ведения бухгалтерского учета и достоверности отчетности

Бухгалтерская и налоговая отчетности ТСЖ формируются и предоставляются в установленные сроки с использованием программного продукта «Электронная отчетность», «1С Бухгалтерия». Нарушений в методологии бухгалтерского и налогового учета в ходе проверки не выявлено.

8. Кадровый учет.

Трудовые книжки работников ТСЖ имелись в наличии. С сотрудниками заключены трудовые договоры в соответствии с трудовым кодексом РФ. Ведется табель учета рабочего времени, оформляются приказы о приеме и увольнении работников, имеются должностные инструкции, утвержденные Правлением ТСЖ.

9. Учет общедомового имущества

Учет общедомового имущества и его износа ведется на забалансовых счетах бухгалтерского учета. Для удобства пользования полная информация по каждому объекту домового имущества содержится в виде таблиц EXCEL и ввиду большого объема, к отчету не приложена.

10. Раскрытие информации

Согласно пункту 10 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ ТСЖ (ТСН) обязано раскрывать информацию об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности в соответствии со Стандартом, утвержденным постановлением Правительства РФ № 731. Раскрытие информации подразумевает обеспечение доступа к ней неограниченного круга лиц (п. 2 Стандарта, утвержденного постановлением Правительства РФ № 731).

Раскрывать информацию ТСЖ (ТСН) обязано путем ее размещения:
- на одном из следующих сайтов: уполномоченного регионального ведомства или

