

## ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

### О финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уктус-3»

г. Екатеринбург

«22» марта 2017 года.

Ревизионная комиссия<sup>1</sup> в составе: председателя комиссии Лучкиной А.В., членов комиссии Подсекаевой Е.В. провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уктус-3» (далее – ТСЖ) за период с 01.01.2016 по 31.12.2016.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Имущество на балансе ТСЖ отсутствует.

Бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ формируется и предоставляется в установленные сроки с использованием программного продукта «Минфин», «Расчеты по коммунальным услугам», «Арча». Бухгалтерский учет с 01.01.2016 по 31.12.2016 осуществляет ИП Лубкина Т.С. по договору № 02/11-15 от 01.11.2015.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Зуева Татьяна Федоровна (протокол правления № 37 от 16.04.2015). Члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ, (протокол № 40 от 30.03.2015, протокол №1/2016 от 28.04.2016): Лисс О.В., Маринова М.В., Девятых С.А., Зуева Т.Ф., Лубкина Т.С., Исаенко О.Е., Хохлова Т.Г., Тихонова И.Л., Эйзлер М.М., Хабаров О.А., Виноградова Е.Н., Асабов А.В., Кошкина Е.В., Наумкина Е.А.

Всего за этот период проведено 6 заседаний правления, заседание рабочей группы по конфликтной ситуации с собственниками дома по адресу ул. Крестинского д.55 к.2, на которых рассматривались следующие вопросы:

Подготовка и проведение общего собрания собственников и членов ТСЖ;

Рассмотрение мероприятий по выполнению решения собрания собственников и членов ТСЖ;

Рассмотрение заявлений собственников, арендаторов;

Рассмотрение коммерческих предложений;

Заключение договоров с поставщиками и подрядчиками;

Рассмотрение вопросов по корректировке стоимости работ по отдельным договорам;

О неплатежах собственников помещений;

Обзор актуальных изменений жилищного законодательства РФ в текущем году;

Разрабатывался план мероприятий по содержанию общего имущества на 2017;

Утверждение штатного расписания.

Велась активная работа с должниками<sup>2</sup>: высылали уведомления, вызывали на заседание Правление, были поданы иски в суд, подписаны Соглашения о порядке погашения задолженности по коммунальным услугам с собственниками.

#### **Ревизия соответствия тарифов ЖКХ**

Статья 154 Жилищного кодекса РФ (далее - 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 осуществлялись на основании тарифов, утвержденных Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 05.08.2014 № 2206.

<sup>1</sup> Комиссия избрана общим собранием членов ТСЖ (протокол № 40 от 30.03.2015)

<sup>2</sup> Квартиры №65, 195, 240

Расчет за коммунальные платежи осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с показаниями приборов учета, установленных тарифов, утвержденных РЭК Свердловской области на 2016 год.

В соответствии с п.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, с учетом повышающего коэффициента 1,4.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Начисления за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, производятся в соответствии с Постановлением №354 от 06.05.2011, начисление за отопление в период с 01.0.2016 по 30.06.2016 производилось в соответствии с Постановлением №307 от 23.05.2006, в период с 01.07.2016 по 31.12.2016 в соответствии с Постановлением №354 от 06.05.2011.

Платежи в ресурсоснабжающие организации производятся через ТСЖ в соответствии с заключенными договорами на основании счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями. В 2016 году оплачено счетов ТСЖ «Уктус-3» ресурсоснабжающим организациям:

- ООО СТК - 6 512,21 тыс.руб.

- МУП Водоканал – 1 410,09 тыс.руб

- ОАО «Екатеринбургэнергообл» - 1 398,38 тыс.руб.

По жилым помещениям, не оснащенными приборами учета ХВС и ГВС, с 01 января 2016 года собственникам выставялись суммы на ХВС и ГВС по нормативам с учетом повышающего коэффициента 1,4.

Проверка начисления коммунальных платежей в ходе ревизии не осуществлялась.

#### **Ревизия соблюдения расхода ФОТ за 2016 год.**

Заработная плата начисляется в соответствии с Положением об организации заработной платы работников ТСЖ и штатного расписания. С 01.10.2015 штатным расписанием установлено 9 штатных единиц, с 01.04.2016 установлено 8 штатных единиц, должность Председателя ТСЖ выведена за штат. Председатель получает вознаграждение. Утвержден ежемесячный фонд оплаты труда (далее – ФОТ) с 01.01.2016 по 30.03.2016 в сумме 165, 25 тыс.руб., штатным расписанием от 01.04.2016 ежемесячный ФОТ в сумме 125,00 тыс.руб. Общая сумма, заложенная на ФОТ 1 959,03 тыс.руб. Фактически выплаченная заработная плата за 2016 год составила 1 894,40 тыс.руб. Сумма уплаченных налогов составила 651,01 тыс. руб., в том числе НДФЛ - 291,83 тыс.руб., ОПС -355,62 тыс.руб., ОСС – 3,57 тыс.руб. При проверке карточек по заработной плате не полностью заполнены ФИО по ФЛ, которым выплачивается вознаграждение за работу в Правлении и членам ревизионной комиссии (не состоящих в постоянном штате).

#### **Ревизия операций по расчетному счету ТСЖ.**

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2016 составил 220 065,30 руб. Кредитовый оборот по счету за 2016 года (поступило на р/счет) 15 785,49 тыс.руб., в т.ч. доходы ТСЖ от сдачи в аренду крыши, парикмахерской и других помещений юридическим лицам составили 599,48 тыс.руб., дополнительная площадь 72,78 тыс.руб., парковка 306,69 тыс.руб., пени – 50,38 тыс.руб., брелки для ворот -7,74 тыс.руб., повышающий коэффициент за отсутствие счетчиков на воду -105,68 тыс.руб., резервный фонд – 254,70 тыс.руб. Дебетовый оборот (расходы) по расчетному счёту составили 15 789, 66 тыс.руб., в т.ч. расчеты с ресурсоснабжающими компаниями - 9 320,68 тыс.руб., расчеты по содержанию общего имущества (домофон, лифт, вывоз мусора и т.п.) – 1216,92 тыс.руб., расчеты с поставщиками и подрядчиками по длительным и разовым договорам – 2507,22 тыс.руб., налоги 785,81 тыс.руб., выдачи на заработную плату – 1894,40 тыс.руб., вознаграждения членам правления и ревизионной комиссии – 64,63 тыс.руб. Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2017 года составил 215896,66 руб.

#### **Использование резервного фонда.**

На 2016 год было запланировано по решению общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу Крестинского д.55 кор.1 с 01.04.2016 создание резервного фонда в сумме 296,30 тыс.руб. за счет средств собственников, которые включаются в квитанцию из расчета 2,00 руб. за кв. метр. Планировалось использование резервного фонда на непредвиденные нужды в т.ч. расходы в связи с изменением законодательства, обслуживанию и ремонту оборудования, дома, погашение долгов с поставщиками услуг при отсутствии своевременной оплаты собственниками коммунальных услуг и т.п.

Фактически резервный фонд использовался по назначению в соответствии с утвержденным положением о резервном фонде. Кроме того средства резервного фонда использованы на погашение потерь (горячая, холодная вода) по общедомовым нуждам, которые невозможно включить в квитанцию на оплату коммунальных услуг в силу Закона<sup>3</sup>.

#### **Ревизия расчетов с подотчетными лицами.**

С целью проверки соблюдения порядка выдачи средств, выданных в подотчет, правомерности их расходования проведена проверка расчетов с подотчетными лицами за 2016 год сплошным методом.

По состоянию на 01.01.2017 все выданные подотчет суммы подтверждены авансовыми отчетами. Всего выдано в подотчет 85,00 тыс.руб. Из них подтверждено авансовыми отчетами, утвержденными Председателем Правления ТСЖ, расходов за 2016 год на сумму 86,64 тыс.руб.

Расходы ТСЖ на приобретение материалов, почтовые услуги, услуги по обслуживанию оргтехники, приобретение реквизита и подарков для праздников подтверждены кассовыми чеками и актами. Нарушений в расходовании средств, выданных подотчет, не выявлено.

#### **Анализ источников финансирования ТСЖ и исполнение сметы расходов ТСЖ.**

На 2016 год на собрании членов ТСЖ утверждена смета доходов и расходов по содержанию жилых помещений в многоквартирном доме по адресу Крестинского 55 кор.1.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в отчете о финансовой деятельности<sup>4</sup>.

Фактические расходы, осуществленные ТСЖ, соответствуют расходам, предусмотренным сметой.

#### **Расчеты с поставщиками и подрядчиками**

В рамках проверки проведен анализ действующих договоров актов выполненных работ. Выявлены следующие нарушения:

- Договор №02/11-15 от 01.11.2015 на оказание бухгалтерских услуг с ИП Лубкина Т.С. на момент начала проверки ревизионной комиссии не предоставлен. Предоставлен ИП Лубкиной Т.С. при проведении проверки.

- По договору б/н от 01.06.2015 с ИП Лубкин С.А. на оказание услуг по содержанию несущих конструкций произведена оплата с не верным назначением платежа за февраль 2016 года п/н от 02.03.2016 на сумму 8000,00 руб.

- В условиях договора б/н от 01.06.2014 с ИП Лубкин С.А. отсутствуют условия о сроках предоставления актов выполненных работ.

- В нарушение условий договора б/н от 02.06.2016 с ООО «САТ-Урал» отсутствует Акт выполненных работ.

- По договорам с ИП Лубкин С.А. акты выполненных работ оформлены за весь 2016 год, при ежемесячной оплате за выполненные работы. При этом в условиях договора б/н от 01.06.2014 с ИП Лубкин С.А. отсутствуют условия о сроках предоставления актов выполненных работ.

- В преамбуле 2 договорах с ООО «Центр Бонус» отсутствует ФИО Председателя правления Зусвой Т.Ф.

<sup>3</sup> Постановление РЭК № 36-ПК от 22.05.2013

<sup>4</sup> Выложен на сайте ТСЖ.

- По 6 договорам с ООО "Конвекс-Юг", ЧОП "Уральская ассоциация охраны", ПАО "Вымпел-Коммуникации", АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ", ПАО "МТС", ПАО "Ростелеком" недополучен доход за 2016 год, задолженность составляет от 4 до 1 месяца в общей сумме 48600,00 тыс.руб.

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

#### Предложения и рекомендации ревизионной комиссии по результатам проверки.

1. Председателю правления Зуевой Т.Ф. при приобретении ТМЦ в Авансовых отчетах и товарных накладных указывать информации о оприходовании и расходовании/месте установления средств/материалов.
2. Бухгалтеру Лубкиной Т.С. в карточках по заработной плате заполнить полностью ФИО.
3. Председателю правления Зуевой Т.Ф. провести инвентаризацию договоров заключенных ранее текущего года на предмет их актуальности и организовать хранение всех действующих договоров в одной папке.
4. Председателю правления Зуевой Т.Ф. осуществлять оформление договоров в соответствии с требованиями законодательства РФ на предмет указания ФИО в преамбуле договора.
3. Председателю правления Зуевой Т.Ф. при принятии выполненных работ/услуг осуществлять контроль за предоставлением контрагентами актов выполненных работ в соответствии с условиями договоров.
4. Председателю правления Зуевой Т.Ф. провести инвентаризацию действующих договоров в срок до 01.05.2017 на предмет наличия условий предоставления актов выполненных работ. Предпринять меры по перезаключению договоров, в которых данные условия отсутствуют. Предусмотреть в договорах условие оплаты только после предоставления актов выполненных работ.
5. Бухгалтеру Лубкиной Т.С. осуществлять оплату по договорам только при наличии акта выполненных работ.
6. Председателю правления Зуевой Т.Ф. в срок до 01.05.2017 провести работу по получению оплаты по договорам с арендаторами с ООО "Конвекс-Юг", ЧОП "Уральская ассоциация охраны", ПАО "Вымпел-Коммуникации", АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ", ПАО "МТС", ПАО "Ростелеком".
7. Председателю правления Зуевой Т.Ф. совместно с бухгалтером Лубкиной Т.С. осуществлять контроль за своевременностью осуществления платежей по аренде и своевременному выставлению и направлению счетов на оплату.

**Выводы:** проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 4 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизионной комиссии.

#### Ревизионная комиссия:

Председатель комиссии

Лучкина А.В.

Члены комиссии

Подсекаева Е.В.

С актом проверки ознакомлены:

Председатель правления

Зуева Т.Ф.