

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**О финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уктус-3»**

г. Екатеринбург

«29» марта 2019 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 01.01.2018 по 31.12.2018.

**Цель ревизии:**

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».

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Зуева Татьяна Федоровна (протокол правления № 51 от 25.04.2017). Члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ, (протокол №2/2017 от 27.04.2017, № 2/2018 от 27.04.2018.): Лисс О.В., Маринова М.В., Девярых С.А., Зуева Т.Ф., Исаенко О.Е., Хохлов А.М., Тихонова И.Л., Эйзлер М.М., Хабаров О.А., Виноградова Е.Н., Асабов А.В., Кошкина Е.В., Чистякова Н.А., Наумкин С.В.

Всего за проверяемый период проведено 8 заседаний правления, заседание согласительной комиссии по ситуации с собственником квартиры № 271, на которых рассматривались следующие вопросы:

- подготовка и проведение общего собрания собственников и членов ТСЖ;
- рассмотрение мероприятий по выполнению решения собрания собственников и членов ТСЖ;
- анализ ситуации по специальному счету на капитальный ремонт;
- обсуждение подачи заявки по включению дворовой территории в Муниципальную программу «Формирование современной городской среды» на 2019 год;
- рассмотрение заявлений собственников, арендаторов;
- рассмотрение коммерческих предложений;
- заключение договоров с поставщиками и подрядчиками;
- о неплатежах собственников помещений;
- обзор актуальных изменений жилищного законодательства РФ в текущем году;
- разрабатывался план мероприятий по содержанию общего имущества на 2019;
- утверждение штатного расписания;
- утверждение плана работ, смет, заключение договоров, актов выполненных работ по капитальному ремонту;
- рассмотрение подачи исковых заявлений на собственников помещений по не предоставлению доступа к общедомовым коммуникациям для замены стояков ГВС, ХВС;
- рассмотрение вопроса по ремонту помещения для сдачи в аренду бывшего офиса ТСЖ, и переезду в освободившееся от аренды помещения Оротосклада.

Велась активная работа с должниками: высылали уведомления, вызывали на заседание Правления, подписаны Соглашения о порядке погашения задолженности по коммунальным услугам с собственниками.

---

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

Бухгалтерский учет с 01.01.2018 по 31.12.2018 осуществляет ИП Лубкина Т.А. по договору № 02/01-17 от 01.01.2017 и главный бухгалтер Лубкина Т.А. (принята на 0,5 ставки в штат с 01.01.2018)

#### **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. Взнос на капитальный ремонт
3. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществлялись на основании тарифов, утвержденных Решением общего собрания собственников жилья в МКД по адресу ул. Крестинского д.55 кор.1 (Протокол №1/2018 от 27.04.2018) за период с 01.01.2018 по 31.12.2018.

Плата по 2-му пункту осуществлялись в Региональный Фонд капитального ремонта МКД с 01.01.2018 до 31.03.2018, с 01.04.2018 по 31.12.2018 плата за капитальный ремонт осуществляется на отдельный расчётный счёт 40705810716540000829, открытый в ПАО Сбербанк для ТСЖ "Уктус-3".

Расчет за коммунальные платежи осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с показаниями приборов учета, установленных тарифов, утвержденных РЭК Свердловской области на 2018 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. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Начисления за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление производятся в соответствии с Постановлением № 354 от 06.05.2011<sup>2</sup>.

Платежи в ресурсоснабжающие организации производятся через ТСЖ в соответствии с заключенными договорами на основании счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями. За 2018 год начислено и оплачено ТСЖ «Уктус-3» по счетам ресурсоснабжающих организаций:

- ПАО "Т Плюс" – 6882,88 тыс.руб.
- МУП Водоканал – 1 602,34 тыс.руб.
- АО "ЕЭНС" - 1 662,77 тыс.руб.
- ЕМУП "Спецавтобаза" – 258,71 тыс.руб.

Долгов со стороны ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями нет.

#### **Ревизия соблюдения расхода ФОТ за 2018 год.**

Заработная плата начисляется в соответствии с Положением об организации заработной платы работников ТСЖ и штатного расписания. На 2018 год для управления и обслуживания ТСЖ штатным расписанием от 28.12.2016, 01.04.2018 утверждена численность 9,5/8,5 штатных единиц с утвержденным годовым фондом оплаты труда (далее – ФОТ). Фактически выплаченная заработная плата за 2018 год составила 2 197,62 тыс.руб, в том числе 130,64 отпускные, 4,13 – компенсация. Начисленный по ведомостям заработной платы НДФЛ – 327,61 тыс.руб, по расчётной формуле (ФОТ\*13%) НДФЛ должен был составить 328,91 тыс.руб.

Фактически сумма уплаченного НДФЛ - составила 330,42 тыс.руб., переплата составила 2,82 тыс.руб.

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

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2018 составил 1,04 млн.руб. Кредитовый оборот по счету за 2018 года (поступило на р/счет) 17,51 млн.руб., в

<sup>2</sup> С изменениями и дополнениями от 04.05.2012, 27.08. 2012, 16.04.2014, 22.07.2013, 19.09.2013, 17.02.2014, 25.02.2014, 26.03.2014, 24.09.2014, 17.12. 2014, 14.02.2015, 04.09.2015, 25.12. 2015, 29.06.2017, 26.12. 2016, 27.02.2017, 27.06.2017, 09.09. 2017, 27.03.2018, 15.09.2018, 15.12.2018, 21.12.2018, 28.12. 2018



т.ч. доходы ТСЖ от сдачи в аренду крыш и помещений юридическим лицам. Дебетовый оборот (расходы) по расчетному счёту составили 18,18 млн.руб., в т.ч. расчеты с ресурсоснабжающими компаниями, расчеты по содержанию общего имущества (лифт, вывоз мусора и т.п.), расчеты поставщиками и подрядчиками по длительным и разовым договорам, налоги/госпошлины.

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2019 года составил 366,34 тыс.руб.

В ходе ревизии выявлено отсутствие 2 подтверждающих оплату документов:

1. Платежное поручение №174 от 29.06.2018 на сумму 890,00 руб. – «Оплата за картридж по счету №144 от 28.06.18.» - договор ООО «АКСКОМ».
2. Платежное поручение №336 от 04.12.2018 на сумму 7200,00 руб. – Оплата за повышение квалификации по теме "Налоги и налогообложение. Новации 2018-2019 гг." по счету №1361467 от 03.12.2018» - договор Учебный центр "Потенциал"

**Причины:** утрата документов в связи с переездом.

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

С целью проверки соблюдения порядка выдачи средств, выданных в подотчет, правомерности их расходования проведена проверка за 2017 год сплошным методом.

По состоянию на 01.01.2019 все выданные подотчет суммы подтверждены авансовыми отчетами. Всего выдано в подотчет 120,00 тыс.руб. все суммы подтверждены авансовыми отчетами.

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.

Кассовые операции отсутствуют в связи с переходом на безналичные операции по счетам банковских карт физических лиц.

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

На 2018 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>3</sup>.

Фактические расходы, соответствуют заложенной на 2018 год смете. Имело место:

- увеличение расходов по статье Спецавтобаза в связи с увеличением в 2018 году тарифов за вывоз мусора;
- увеличение расходов по ФОТ (двойная оплата) в связи с необходимостью выхода сотрудников (уборщица, дворник)<sup>4</sup> в выходные/праздничные дни;
- увеличение расходов по аварийному обслуживанию в связи с увеличением случаев, требующих вызова аварийных служб;
- увеличение расходов по статье обслуживание противопожарных систем (ИП Макаров) в связи с увеличением объема работ/стоимости услуг.

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

Проведена проверка заключенных ТСЖ договоров и расчетов с контрагентами сплошным методом.

**В ходе проверки выявлено следующее:**

1. Договор №20 от 20.09.2018 с ООО Проминтеллект - не подписан сторонами.
2. Договор б/н от 01.06.2015 с ИП Лубкин С.А. - нет актов выполненных работ за январь, февраль, март 2018 года.
3. Договор №2018/884 от 23.11.2018 ООО Центр Бонус – договор оформлен после оплаты.

<sup>3</sup> Размещён на сайте ТСЖ.

<sup>4</sup> Все выходы на работу в не рабочие дни оформлены приказами ТСЖ

**Ревизия счёта по капитальному ремонту:**

05.03.2018 – на специально открытый для нужд капитального ремонта счёт ТСЖ от Регионального фонда капитального ремонта МКД<sup>5</sup> поступил возврат уплаченных жильцами (Г.ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ.КРЕСТИНСКОГО, Д.55, КОРПУС 1) взносов на капитальный ремонт в сумме 4,53 млн.руб.

С 01.04.2018 – взносы на капитальный ремонт жильцы осуществляют на счёт ТСЖ 40705810716540000829, открытый в ПАО Сбербанк.

Проведена проверка расходования средств капитального ремонта, заключённых ТСЖ договоров и расчётов по ним сплошным методом.

ТСЖ для осуществления капитального ремонта дома заключены договора с подрядчиками:

- ООО "Маритоль" – заключены договора подряда: №1405-1 от 14.05.2018 на замену трубопроводов внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения, №1405-2 от 14.05.2018 замена арматуры на узлах теплоснабжения и общую сумму 3,28 млн. руб. Все работы выполнены в полном объёме<sup>6</sup>, расчёты с подрядчиком произведены корректно и в полном объёме;

- ООО "Проминтеллект" заключен договор подряда №6 от 04.06.2018 на проведение комплекса работ по ремонту кровли (подъезды 1,2) на общую сумму 1,56 млн. руб., расчёты с подрядчиком произведены корректно и в полном объёме;

- ИП Макаров Павел Викторович заключён договор подряда №32 от 26.06.2018 на монтажные и пуско-наладочные работы автоматики системы внутреннего противопожарного водопровода на общую сумму 384,20 тыс. руб. Сумма фактической оплаты составила 384,17 тыс. руб. ТСЖ не доплатило подрядчику 31 рубль.

Остаток на 01.01.2019 на счёте капитального ремонта составил 1218,65 млн. руб.

Не целевого расходования средств со счёта капитального ремонта не выявлено.

**Рекомендации:**

1. Главному бухгалтеру Т.С. Лубкиной проверить корректность начисления НДФЛ в ведомости расчёта заработной платы. При необходимости провести в настройке автоматизированной системе.

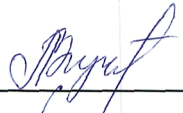
2. Главному бухгалтеру Т.С. Лубкиной произвести доплату ИП Макарову Павлу Викторович по заключённому договору подряда №32 от 26.06.2018 в сумме 31 рубль.

**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.

<sup>5</sup> Многоквартирного дома

<sup>6</sup> За исключением квартир, владельцы которых не предоставивших доступ в жилое помещение