

# **ОТЧЕТ**

**Ревизионной комиссии  
по результатам проверки  
финансово-хозяйственной  
деятельности  
ТСЖ «Солнечная поляна»  
за период  
с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.**

**ОТЧЕТ**  
**Ревизионной комиссии**  
**по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Солнечная поляна»**  
**за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.**

29 марта 2019 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ была избрана решением общего собрания собственников ТСЖ в составе 3-х человек:

- Рассамакина О.А.
- Дедов В.А.
- Ермолаева Н.Н.

Председателем Ревизионной комиссии была выбрана Рассамакина Ольга Анатольевна.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 12 месяцев 2018 г.

Проверка предполагает изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ «Солнечная поляна» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.18 г. по 31.12.18 г. проводилась членами Ревизионной комиссии с 18 марта 2019 г. по 29 марта 2019 г. в соответствии с разработанным планом.

При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ
- Жилищный кодекс РФ
- Устав ТСЖ

Настоящий Отчет Ревизионной комиссии составлен 29 марта 2019 г.

**ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕРКИ:**

1. Выполнение решений общего собрания ТСЖ и Правления ТСЖ
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ (бюджет), утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ Протокол № 01 от 28.02.2018 г.
3. Целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений
4. Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.
5. Ведение документации и бухгалтерской отчетности

**ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ:**

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и Главным бухгалтером Товарищества следующих документов:

- 1) Устав, финансовый план (смета доходов и расходов) ТСЖ «Солнечная поляна»



- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2018 г.;
- 3) Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ в 2018 г.;
- 4) Договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями, заключенными в 2016-2017-2018 г. и ранее и действующие на 01.01.2018 г.;
- 5) Договоры гражданско-правового характера, сметы, акты на выполнение работ по договорам на проведение работ по обслуживанию жилого фонда, капитальному и текущему ремонту;
- 6) Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2018 г. (кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты)
- 7) Налоговая отчетность:
  - по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения,
  - расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд РФ, страховым взносам на обязательное медицинское страхование в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование в Федеральный фонд социального страхования РФ,
  - реестр физических лиц, получавших доходы в 2018 году (6-НДФЛ, справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ),
  - статистическая отчетность,
  - годовая финансовая отчетность
- 8) Фактическое использование денежных средств на ремонт и текущее содержание жилых домов.

### **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРОВЕРКЕ**

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ 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.

Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников ТСЖ «Солнечная поляна» был избран исполнительный орган - Правление товарищества в количестве восьми человек, возглавляемое Председателем Правления.

**ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА»**  
**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ЗА 2018 Г.**

В проверяемом периоде с 01.01.2018 г по 31.12.2018 г. обязанности Председателя правления исполнял Плотников Игорь Юрьевич. Председатель действует на основании Устава ТСЖ и Протокола № 1/2018 от 28.02.2018 г.

Члены правления, избранные общим собранием –

1. Гусев И.В.
2. Дорожук О.Г.
3. Захарченко В.Г.
4. Коваленко В. А.
5. Лобынцев В.И.
6. Мацкевич А. В.
7. Шушманенко И. Г.

В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСЖ и решениями Правления.

Ведение бухгалтерского учета выполняла Главный бухгалтер Бабоян Сальби Гагиковна. Бухгалтерский учет ТСЖ ведется в программе 1С.8. по упрощенной системе налогообложения.

Учетная политика на 2018 год разработана на основании требований Федерального закона «О бухгалтерском учете», Гражданского и Налогового кодекса РФ. Бухгалтерский и Налоговый учет ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

На общем собрании членов ТСЖ «Солнечная поляна» Протокол № 01 от 28.02.2018 г. утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений на 2018 год.

С целью проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения прихода и расхода денежных средств и достоверности годового финансового отчета ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов
- Выборочная проверка авансовых отчетов
- Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2018 год ревизионная комиссия определила:

**ДОХОДНУЮ и РАСХОДНУЮ** части бюджета ТСЖ «Солнечная поляна».

За отчетный период согласно годовому отчету о финансово-хозяйственной деятельности за 2018 г. движение денежных средств осуществляется по двум счетам

1. Расчетный счет - для поступления коммунальных платежей от жилых и нежилых помещений и иных поступлений, не противоречащих Уставу ТСЖ, проведения текущих платежей. Расчетный счет открыт в АКБ «АБСОЛЮТ Банк».

Поступившие средства по статье «Взнос на кап. ремонт» перенаправлялись на специальный счет.



**ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА»  
ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ЗА 2018 Г.**

2. Специальный счет (целевой счет) – для аккумулирования взносов на капитальный ремонт открыт в ПАО «СБЕРБАНК».

Укрупненная информация о поступлениях денежных средств на банковские счета ТСЖ и о расходах приведена в таблице.

**Доходная часть бюджета ТСЖ «Солнечная поляна»:**

	<b>1. Расчетные счета «Абсолют банк»</b>	<b>2. Целевой счет «Сбербанк» (кап.ремонт)</b>
Остаток денежных средств на 01.01.2018	<b>1 899 844.91</b>	<b>10 210 996.72</b>
<b>ПОЛУЧЕНО денежных средств ВСЕГО за 2018 год, в том числе</b>	<b>59 889 092.38</b>	<b>4 846 762.32</b>
- коммунальные платежи от собственников жилых и нежилых помещений (целевые поступления)	58 531 345.95	-
- по договорам аренды (в том числе размещение рекламы и интернет-оборудования)	1 028 905.84	
- прочие доходы	328 840.59	
- взносы на капитальный ремонт	-	4 789 962.90
- проценты за размещение денежных средств на счетах	-	56 799.42

Прочие доходы по основному расчетному счету включают в себя поступления:

- платные услуги населению
- прочие доходы

**ВСЕГО ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ СОСТАВИЛА - 64 735 854,70 руб.**

**Расходная часть бюджета ТСЖ «Солнечная поляна»:**

**1) По расчетам с поставщиками услуг:**

<b>Поставщики</b>	<b>Оплачено услуг</b>
<b>ВСЕГО ОПЛАЧЕНО УСЛУГ ПОСТАВЩИКАМ, в том числе</b>	<b>44 915 049.73</b>
Оплата за коммунальные услуги	37 051 572.64
Оплата за содержание, благоустройство и текущий ремонт	5 201 438.31
Оплата за содержание управления	835 094.52
Оплата за ТБО (Твердые Бытовые Отходы)	1 826 944.26



2) По работам по капитальному ремонту:

ВСЕГО: в том числе	2 628 800.00
Капитальный ремонт дома № 4 (ремонт кровли)	1 820 000.00
Капитальный ремонт до ма № 5 (ремонт кровли)-предоплата	808 000.00

3) По заработной плате обслуживающего персонала

Заработная плата персонала управления, технического персонала, договорников	9 706 688.12
---	--------------

4) По налогам и сборам в бюджет

Оплата налогов и сборов в бюджет, страховые взносы с оплаты труда	4 011 545.38
---	--------------

5) Расходы на услуги банка по обслуживанию р/счета

Комиссия за обслуживание банковских счетов	99 752.16
--	-----------

6) Госпошлины и штрафы

Госпошлины и штрафы	109 785.62
---------------------	------------

7) Противопожарные мероприятия

Оплата за противопожарные мероприятия	584 495.96
---------------------------------------	------------

8) Ремонт и обслуживание лифтов

Ремонт и обслуживание лифтов	613 645.28
------------------------------	------------

9) Прочие расходы

Прочие расходы, в том числе: покупка канцтоваров, консультационные услуги, обслуживание программы 1С, интернет и связь, хозяйственные расходы	330 146.00
---	------------

10) Прочие расходы по авансовым отчетам

Прочие расходы, в том числе: покупка материалов для ремонта электрики, сантехники в подвале, крыши, межпанельных швов и прочие материалы, электротовары	642 153.46
---	------------

ВСЕГО РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ СОСТАВИЛА – 63 642 061,71 руб.



**ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА БАНКОВСКИХ СЧЕТАХ**

	1. Расчетные счета «Абсолют банк»	2. Целевой «Сбербанк» (кап.ремонт) счет
Остаток денежных средств на 13.12.2018	1 148 193.58	12 394 823.04

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ:**

ТСЖ «Солнечная поляна» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья в полном соответствии с законодательством РФ.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью в имеющемся объеме. Документы предоставлялись незамедлительно по мере дополнительных запросов комиссии, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Комиссия провела проверку бухгалтерской, управленческой и налоговой отчетности товарищества, кадровые документы.

По результатам проверки комиссия установила:

1) В ТСЖ организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы- 1С.

2) Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с нормативными документами. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

При расчете платы за содержание и ремонт жилым и нежилым помещениям берутся за основу тарифы, утвержденные общим собранием членов ТСЖ.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение. Возмещение затрат на содержание и текущий ремонт производится своевременно.

Начисления на оплату потребленных жилищных и коммунальных услуг с собственниками жилых и нежилых помещений и расчеты с собственниками жилых помещений на оплату жилищных и коммунальных услуг осуществляются ТСЖ «Солнечная поляна» самостоятельно.

3) В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2018 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением правления.

Начисление и выплата премиальной части за выполненную работу сотрудникам ТСЖ производится на основании «Порядка о премировании», утвержденного Протоколом заседания правления № 27 от 06.10.2016.

Проверены документы по сотрудникам ТСЖ: трудовые договора, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Нарушений не выявлено.



**Проанализировав Порядок премирования работников ТСЖ «Солнечная поляна» и дату утверждения данного порядка, Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ пересмотреть и обновить «Порядок премирования».**

4) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

5) Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковский расчетный счет. Наличные денежные средства не принимались в отчетном периоде.

Расчеты с подрядными организациями осуществляются по безналичному расчету, таким образом, не выявлено нарушений по суммам расчетов между юридическими лицами.

В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

6) Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта домов, а так же почтовые расходы и расходы на бензин.

Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

За полученные денежные средства на расходы, необходимые для хозяйственной деятельности, работник — подотчетное лицо должен отчитаться согласно п. 6.3. указаний «О порядке ведения кассовых операций» от 11.03.2014 № 3210-У в течение 3 рабочих дней:

- после окончания периода, на который были получены средства.

Отчет за аванс, полученный сотрудником на совершение расходов для хозяйственности ТСЖ, представляет собой важный документ как для бухгалтерского, так и для налогового учета, так как на основании приложенных к нему и утвержденных Председателем ТСЖ документов произведенные расходы могут быть учтены (или не учтены).

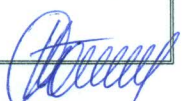
**Поэтому сотрудники ТСЖ должны соблюдать сроки сдачи авансовых отчетов.**

7) Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2018 г. в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая журналы проводок и первичную документацию – карточки счетов, договоры, акты приёма-передачи и акты приёма выполненных работ, накладные, счета-фактуры и платёжные поручения) ведутся корректно.

8) Начисление взносов на капитальный ремонт ТСЖ осуществляет на основании решения общего собрания собственников. Денежные средства собираются на расчетном счете АКБ «АБСОЛЮТ Банк» и перечисляются ежемесячно на специальный счет в ПАО Сбербанк.

За проверяемый период на основании протокола общего собрания собственников помещений частично были использованы средства капитального ремонта на предварительную оплату





ООО «ЛАТЕК» за работы по ремонту кровли в домах по ул. 60 лет Победы № 4, № 5. Сумма предварительной оплаты составила 2 628 800 руб.

Остаток денежных средств на специальном счете по данным бухгалтерского учета и в соответствии с банковской выпиской на 31 декабря 2018 г. составил **12 394 823.04** руб.

Взносы на капитальный ремонт своевременно перечисляются на специальный счет, что подтверждается банковскими выписками.

9) В соответствии с Уставом, ТСЖ, как некоммерческая организация, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ.

В 2018 г. ТСЖ был получен доход от прочей деятельности за сдачу общедомового имущества в аренду по договорам.

На информационных стендах в подъездах домов и на сайте ТСЖ размещается информация о движении денежных средств.

Нарушений в получении доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.

### **ВЫВОД:**

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

2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, установленные и введенные в действие нормативными актами Российской Федерации и утвержденными членами ТСЖ.

3. Расходы, произведенные в проверяемый период, соответствуют смете и полностью подтверждены первичными документами, экономически обоснованы, обусловлены реальными потребностями по управлению и содержанию жилых домов, имеют направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ.

4. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана достаточно успешной. ТСЖ рекомендуется и далее применять меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

5. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию бухгалтерского и управленческого учета в ТСЖ, а также законность деятельности Правления ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать деятельность ТСЖ в проверяемом периоде как отвечающую требованиям:

-финансовое состояние Товарищества характеризуется как устойчивое, с хорошими показателями платежеспособности.

-создан оборотный капитал для финансирования работ и услуг.



