

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «На Гражданском»
О ФИНАНСОВОЙ-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА

ЗА ПЕРИОД С 01.01.19г. ПО 31.12.19г.

г. Санкт-Петербург

23 марта 2020 года

Ревизионная комиссия в составе: Максимовой Светланы Олеговны , Федотовой Марины Николаевны в период с 17 февраля по 23 марта 2020г. провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «На Гражданском» за период с 01 января 2019г. по 31 декабря 2019г.

Ревизия проводилась выборочная по следующим направлениям:

- 1.Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность.
- 2.Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность и достоверность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ .
- 3.Исполнение сметы доходов и расходов за 2019год.
- 4.Обоснованность сметы доходов и расходов на 2020г.

При проверке комиссия руководствовалась Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ.

При проведении ревизии были представлены следующие материалы и документы:

- 1) Устав дома ТСЖ «На Гражданском»;
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2019 г.;
- 3) Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ в 2019г;
- 4) Договора с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями;
- 5) Договора с собственниками и арендаторами нежилых помещений;
- 6) Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2019 г. (банковские выписки, кассовые документы и авансовые отчеты за период 01.01.2019г. – 31.12.2019г.)
- 7) Налоговая отчетность представляемая в ИФНС 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, расчет по страховым взносам в ФСС, по начисленному и уплаченному НДФЛ;
- 8) Штатное расписание, расчетно-платежные ведомости, приказы по персоналу и производственной деятельности;
- 9) План помещений, сдаваемых в аренду **представлен не полностью**;
- 10) Договора по хозяйственной деятельности ТСЖ на размещение рекламы, аренду

помещений, коммунальные услуги и прочие договора.

11) Бюджет (смета) на 2020 г. и его исполнение по итогам 2019 г.

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.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления ТСЖ исполнял Бондарь Александр Николаевич (протокол № 1 от 03.05.18г.)

Члены правления Левашов Александр Игоревич

Малахов Борис Михайлович

Шимечко Игорь Михайлович

Самойловских Татьяна Ивановна

Главный бухгалтер ТСЖ Гаврилова Галина Юрьевна до 01.06.2019 г.;

Сазонова Елена Петровна с 01.06.2019 по настоящее время.

Главный инженер ТСЖ Шимечко Игорь Михайлович до 18.10.2019 г.; Мирошниченко Геннадий Геннадьевич с 01.11.2019 по настоящее время.

ТСЖ «На Гражданском» в своей работе руководствуется Уставом ТСЖ, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ «На Гражданском» (протокол б/н от 09.06.2006г.).

Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ «На Гражданском» от 2006 года

Финансовый план (смета доходов и расходов) ТСЖ «На Гражданском» на 2019 год утвержден Общим заочным собранием собственников жилья.

ТСЖ ведет учет по упрощенной системе налогообложения (Доходы минус Расходы).

В течение 2019 года было **13** заседаний правления ТСЖ, из них по вопросам **хоз. деятельности 4 заседания:**

24.01.19 о разработке положения о премировании (положение не разработано по настоящее время),

24.06.19 о работе с должниками по коммунальным услугам,

30.09.19 о сдаче в аренду помещения 74Н,

02.12.19 о ремонте 6 подъезда и прочее;

В протоколе от 10.06.19г. принято решение о создании комиссии по проверке соответствия главного бухгалтера, **но комиссия фактически создана не была.**

Из года в год в очередной раз рев. комиссия отмечает, что учет расходов не ведется на отдельных субсчетах **ТСЖ и ГАРАЖА**, что приводит к искажению бухгалтерской отчетности.

Информация об остатках денежных средств на счетах ТСЖ, материальных ценностей и состоянии дебиторской и кредиторской задолженности

ОСТАТОК

| | на 01.01.2018г. | на 01.01.2019г. | на 01.01.2020г. |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Расчетный счет ДОМ | 1071069,00 | 1451489,29 | 698035,16 |
| Расчетный счет ГАРАЖ | 1058537,39 | 1372453,30 | 1169932,49 |
| Спец.счет (кап.ремонт) | | 5344048,47 | 7228079,16 |
| Материальные ценности: основные средства (сч.01) (оргтехника, виброплита, видео для диспетчер., контейнер мусор, свар.аппарат, поломочная маш., и прочее оборудование) | 1098445,74 | 916895,00 | 916895,00 |
| материалы (сч.10) (строит.материалы, инструмент, трубы, хоз.товары и прочее) | 1098445,74 | 675022,94 | 1028064,61 |

Договоров о материальной ответственности должностных лиц нет.

При смене должностных лиц не составляются акты приема-передачи материальных ценностей.

В обязательном порядке необходимо составлять акты списания материалов по текущему ремонту и капитальному ремонту.

При выборочной проверке правильности оформления договоров на аренду нежилых помещений и на размещение рекламы установлено :

1. Не предъявлены ревизионной комиссии положения о сдаче помещений в аренду и о размещении рекламных средств. Такие положения должны быть разработаны, утверждены, и приняты к использованию при заключении договоров. Комиссии удалось разыскать расценки на аренду и рекламу, утвержденных в ТСЖ «На Гражданском» на 2010-2011 годы.
2. В договоре на сдачу в аренду ЗАО «Лектавры» нежилого помещения 10 м.кв. по дог.№ 5_н1/09 от 01.07.2009г. установлена оплата 500 руб в месяц, т.е 50 руб. за 1 м.кв. , в то время как минимальная плата за 1 м.кв. подвальных помещений была установлена в 2011г. - 250 руб. за 1 кв.м.
3. В договоре №21Н-Р/18 от 01.03.2018г. с ИП Рудой В.Д. на размещение наружной рекламы допущена арифметическая ошибка в расшифровке стоимости , кроме того в п.3.2 указана стоимость услуг руб.8500 в месяц, в расшифровке - 6000 руб.в месяц./ копия договора прилагается/

4. В двух договорах на аренду нежилых помещений применены расценки даже ниже утвержденных на 2010-2011 годы, /450 руб. на 1 кв.м./ а именно:

- договор № 56н/17 от ...11.2017г. с Цыркуновой А.С - 29 м.кв. по цене 320 руб за 1м;

- договор № 74н/19 от 25.09.2019г с ООО «Монтаж-Секьюрити» на 18 м.кв. по цене 350 руб. за 1 м.

5. По договору 62Н Ника (офис Дублин 9парадная 12эт) за 119 м.кв. за год начислена арендная плата в сумме 756000руб. :12 = 63000 в месяц : 119 = 529руб за 1м.

6. Не представлены комиссии поэтажные планы с размещением помещений, сданных в аренду в формате А4 на 01.01.2020 г, поэтому **не удалось проверить фактическое количество помещений сданных в аренду и сверить с количеством заключенных договоров на аренду помещений.**

При осмотре комиссией нежилых помещений, принадлежащих ТСЖ, в том числе и сдаваемых в аренду, гл.инженер Мирошниченко Г.Г. частично не смог обеспечить доступ во все помещения.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПЕРЕД ПОСТАВЩИКАМИ

на 01.01.2018 г. на 01.01.2019 г. на 01.01.2020 г.

| | | | |
|---|----------------|-----------------|-------------------|
| Ресурсопоставляющие организации (наш долг) | 1890518,89 | 1671675,92 | 2187741,20 |
| Прочие поставщики услуг и ТМЦ (предоплата поставщикам- нам должны) | | 1302936,04 | 765478,29 |
| в том числе: | | | |
| СИГРИС | -381420 | -381420 | -381420,00 |
| МашСервис | | -8440,42 | - |
| Монтаж Секьюрити | | | -261814,82 |

По состоянию на 01.01.2020г. увеличилась кредиторская задолженность не просроченная (текущая).

Предоплата различным поставщикам за товары и услуги составляет 765478,29, в том числе не взыскана просроченная задолженность в сумме **381420руб**, образовавшаяся **16.02.2015г.** путем перечисления денежных средств с р/счета по платежному поручению № 67.

Указанная задолженность является **неправомерным** отвлечением оборотных средств ТСЖ. В течение 2019 года не предоставлены документы по проводимой правлением работе и мерах, принимаемых ко взысканию отвлеченных средств. Ревизионная комиссия предлагает не предпринимать попыток безосновательного списания дебиторской задолженности с баланса ТСЖ.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ перед ТСЖ

на 01.01.2018 г. на 01.01.2019 г. на 01.01.2020г.

| | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Арендаторы встроенных помещений за коммунальные услуги | 705840,33 | 408852,79 | 776192,88 |
| Арендаторы общедомовой собственности | 533512,00 | 908190,00 | 708907,00 |
| За размещение рекламы | 126160,20 | 106081,80 | 108204,00 |
| За вывоз мусора | 36511,88 | 21684,43 | 50587,07 |
| Собственники квартир за коммунальные услуги | 2307438,95 | 2279617,52 | 2448834,07 |

По учетным данным на 01.01.20г. просроченная задолженность со сроком 3 месяца и более имеется по квартирам 23, 45, 49, 52, 66, 78, 147, 170, 174, 216, 226, 229, 268, 319, 332, 350, 394

На протяжении нескольких лет правлением не принимались должные меры по снижению задолженности собственников за коммунальные услуги, не передавались в суд материалы на взыскание долгов, по кв. **174** и **229** долги выросли свыше 300000руб. Только в январе текущего года наконец-то переданы в суд материалы для взыскания долгов с них и еще с собственников квартир **226, 332, 350**

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсопоставляющими организациями, а также договоров на вывоз ТБО, разовых договоров показал, что договорно-правовая работа в 2019 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества, но существуют недостатки в формальном оформлении договоров.

В результате проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу, банковских выписок, платежных поручений, авансовых и кассовых отчетов, своевременности исчисления налогов с заработной платы, страховых взносов на обязательное пенсионное страхование и ФСС значительных нарушений выявлено не было.

По Фонду оплаты труда за 2019год

При проверке правильности начисления заработной платы выявлено, что при увольнении главного бухгалтера Гавриловой Галины Юрьевны на основании п.1 части 1 статьи 77 ТК РФ с выплатой трехмесячного среднего заработка (**168 689,00 руб.**) ею неправильно была определена компенсация при увольнении за неиспользованный отпуск и излишне начислена в размере 45325,60, т.к. допущена ошибка в подсчете среднего количества дней за год и единовременная премия в размере 56 259,00 руб. включена в общую сумму для расчета компенсации. Правление не предприняло мер к проверке

начислений при увольнении Гавриловой Г.Ю., что повлекло за собой неправомерную выплату в размере 45325,60руб.

В 2019 году на премирование сотрудников и выплату материальной помощи было израсходовано 406 958,02 рублей.

Общая сумма начисленной зарплаты за 2019 год – 11361737,73 рублей

В том числе: -гаражная стоянка -318750,26руб

-увольнение по согласованию сторон с выплатой трехмесячного среднего заработка - 168689руб

-единовременные премии и материальная помощь – 406958,02руб

Сотрудников, работающих в отчетном периоде по найму 21 человек, согласно штатного расписания на 2019 год.

Отчетность в налоговый и пенсионный органы представлялась по телекоммуникационным каналам связи с использованием средств криптографической защиты информации и электронной цифровой подписи.

Требования ревизионной комиссии к правлению ТСЖ:

- 1. Рассмотреть на ближайшем заседании все замечания по выявленным нарушениям в работе ТСЖ с обязательным присутствием членов ревизионной комиссии.**
- 2. Обязать Председателя правления, работников ТСЖ и членов правления принять меры к устранению нарушений в работе, обозначить сроки их устранения, систематически на заседаниях правления заслушивать сообщения о принятых мерах.**
- 3. В срок до 01.07.20г. разработать и утвердить положения и расценки на сдачу в аренду помещений и размещение рекламы. Разработать и утвердить новую редакцию положения о премировании, четко обозначить размеры оказания материальной помощи работникам.**

Заключение о смете доходов и расходов на 2020г по ТСЖ «На Гражданском» (дом и гаражная стоянка).

Бюджет (смета) дома на 2020г приходная часть (начисление квартплаты) 38114447,00
За минусом компенсации за счетхоз.деятельности 6141691,46 = **31699755,54**

(Бюджет (смета) дома на 2019г приходная часть (начисление квартплаты) за минусом компенсации отхоз.деятельности **24598302,06**)

Рост квартплаты по сравнению с 2019 годом - 28,9%

Расходы по смете на 2020год запланированы в пределах платежей по квартплате и средств от хозяйственной деятельности ТСЖ на содержание общего имущества,

текущий ремонт, содержание придомовой территории, содержание диспетчеров, обслуживание и ремонт оборудования, управление многоквартирным домом и значительная доля расходов на оплату услуг водоканала, услуг ГУП ТЭК.

Фонд оплаты труда сотрудников ТСЖ согласно штатного расписания на 2020 год в целом увеличился на 1,8%

Заключение: 1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «На Гражданском» в 2019 году велась в соответствии с принятой членами ТСЖ сметой расходов и доходов, утвержденных работ в плане развития ТСЖ.

2. В проверяемом периоде заработная плата начислялась в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Допущены грубые нарушения при увольнении главного бухгалтера, излишне выплачено 45325,60руб. Предлагается принять меры по наказанию виновных лиц и исключению подобного в дальнейшей работе.

3. Кредиторская задолженность поставщикам услуг –текущая.

4. Принять меры к взысканию дебиторской задолженности, исключить возможность необоснованного списания, взять на контроль правления.

5. В целях правильного начисления зарплаты и недопущения ошибок, ведения кадрового учета, качественного и своевременного предоставления отчетности в контролирующие организации приобрести Программу 1С Зарплата и управление персоналом (зарплата-кадры)

6. Разработать правила внутреннего распорядка для работников ТСЖ и Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ «На Гражданском», заключить трудовые договора с работниками и разработать должностные инструкции.

7. Учет всех расходов по гаражной стоянке и дому вести отдельно на разных субсчетах по счетам 70, 26, 60 и прочим.

8. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий Отчет на 8 (восемь) листах в трех экземплярах, два из которых переданы в Правление ТСЖ, а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Комиссия:

Члены ревизионной комиссии _____Максимова С.О.

_____Федотова М.Н.