

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Заповедный бор» за период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Ревизионной комиссией в составе Дудин С.А. (Член ревизионной комиссии), Чибисов Д.С. (Председатель ревизионной комиссии) в период с 01.03.2019 по 15.03.2019 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заповедный бор», охватывающая период деятельности ТСЖ с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

1. При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2. Для проведения проверки были затребованы следующие документы:

- Устав ТСЖ;
- Смета доходов и расходов ТСЖ за период с 01.01.2018 по 30.06.2018;
- Смета доходов и расходов ТСЖ за период с 01.07.2018 по 31.12.2018
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2018 г.;
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2018 г.;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2018 и заключенные в 2018 г.;
- Договора на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества, действующие на 01.01.2018 и заключенные в 2018 г.;
- Акты оказанных услуг, выполненных работ, полученных ресурсов и товарно-материальных ценностей, локальные сметы, расчеты, калькуляции;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2018 г.;
- Документы о фактическом поступлении и использовании денежных средств ТСЖ: выписки по банковским счетам, кассовые документы, авансовые отчеты за 2018 г.;
- Документы по имуществу, находящемуся во владении и пользовании ТСЖ: карточки учета, ведомости, договоры аренды движимого и недвижимого имущества;
- Бухгалтерская и налоговая отчетность, отчеты во внебюджетные фонды, переписка с контролирующими органами;
- Приказы по кадрам и хозяйственной деятельности;
- Материалы проверок в отношении ТСЖ;
- Материалы судебных дел, в отношении которых ТСЖ выступает истцом или ответчиком.

3. В результате проверки установлено:

3.1. Смета доходов и расходов ТСЖ, действующая на период с 01.01.2018 по 30.06.2018 соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. Смета доходов и расходов ТСЖ, действующая на период с 01.07.2018 по 31.12.2018 соответствует требованию законодательства РФ.

3.3. В период 2018 г. было проведено шесть заседаний Правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума и оформлены соответствующими Протоколами.

3.4. В период с 29 апреля 2018 года по 09 мая 2018 года состоялось совместное Очередное общее собрание собственников и членов ТСЖ «Заповедный бор» в форме очно-заочного голосования, на котором были рассмотрены вопросы:

- об утверждении годового отчета о деятельности Правления и отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 г.;

- утверждению заключения ревизионной комиссии по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2017 год;

- утверждению сметы доходов и расходов ТСЖ «Заповедный бор» на период с 01.06.2018 по 01.06.2019 гг. и размера обязательного платежа (взноса) на указанный период;

- об определении количественного и персонального состава Правления ТСЖ;

- об определении количественного и персонального состава Ревизионной комиссии ТСЖ;

- о принятии решения о заключении собственниками жилых домов, расположенных в границах КП «Заповедный бор» прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией по коммунальной услуге – электроснабжение;

По всем вопросам повестки дня Общего собрания решения приняты.

3.1. разработке новой редакции Устава ТСЖ «Заповедный бор»; об изменении стоимости аренды земельного участка с к.н. 50:29:0020120:87 (места общего пользования); об обращениях собственников к Общему собранию Товарищества, а также прочие процедурные вопросы.

3.2. Анализ договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями показал, что договорная работа в 2018 году велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ТСЖ.

3.3. Договоры на содержание и ремонт общего имущества заключены с организациями, осуществляющими содержание и ремонт общего имущества, в необходимом объеме. Работы выполняются качественно и в срок, нарушений не выявлено.

3.4. В результате выборочной проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ, банковских выписок, платежных поручений, авансовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов и отчислений во внебюджетные фонды существенных нарушений не установлено.

3.5. В расходовании средств в период с 01.01.2018 по 31.12.2018 нарушений, связанных с нецелевым использованием денежных средств вне рамок сметы ТСЖ не выявлено.

3.6. Расходование средств в период с 01.01.2018 по 31.12.2018 производилось в рамках сметы доходов и расходов, нарушений, связанных с нецелевым расходованием денежных средств, не выявлено, документы по расходованию средств оформлены верно. Приобретение работ (услуг) и товарном-материальных ценностей, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, осуществлялась по чекам за наличный расчет и по перечислению. Подтверждающие документы имеются. Выборочная проверка авансовых отчетов за указанный период показала, что за наличный расчет приобретаются канцтовары, запчасти и материалы для хозяйственных нужд. Существенных нарушений по оформлению авансовых отчетов не установлено.

3.7. Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществлялось через программу 1С Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК. Регистры бухгалтерского учета сформированы в полном объеме.

3.8. Учетная политика по бухгалтерскому учету соответствует требованиям по ведению бухгалтерского учета в некоммерческих организациях, осуществляющих управление и обслуживание общего имущества, а также оказания коммунальных услуг в сфере ЖКХ (для управляющих компаний и ТСЖ).

3.9. По вступившему в законную силу Решению Воскресенского городского суда Московской области от 11.07.2017 Правлением ТСЖ ведется работа по истребованию с гр. Тумасяна Р.Т. задолженности в размере 1 529 360,00 руб.

3.10. На основании вступившего в законную силу Судебного приказа от 06.12.2017 с гр. Тумасяна взыскано в пользу ТСЖ задолженности по обязательным платежам в размере 429 838,15 руб. и расходов по уплате государственной пошлины в размере 3 749,19 руб. Правлением ТСЖ ведется работа по истребованию с гр. Тумасяна Р.Т. указанной задолженности.

3.11. Подготовлено заявление о взыскании в рамках искового производства задолженности гр. Арушанова Б.Г. (дом 1) по обязательным платежам.

3.12. Подготовлено заявление о взыскании в рамках искового производства задолженности гр. Тумасяна Р.Т. (дом 39) по обязательным платежам.

3.13. По состоянию на 31.12.2018 года остаток денежных средств на расчетном счете составил 1,158,813.47 руб. В кассе Товарищества 247,487.05 руб.

3.14. По состоянию на 31.12.2018 имеется сумма просроченной задолженности по оплате обязательных платежей в размере 2,509,392 руб. по ряду неплательщиков, расшифровки по которым приведены в прилагаемой таблице:

Просроченная задолженность перед ТСЖ по обязательным платежам на 31.12.2018, в т.ч.:	2,509,392
Арушанов Б.Г. (дом 1)	402,769
Бабийчук Е.П. (дом 3)	50,518
Полубаринов О.Е. (дом 5)	60,766
Кучанская Г.А. (дом 24)	285,386
Плотников С.А. (дом 14)	275,853
Тумасян Р.Т. (дом 12, 13, 39)	1,434,100

4. Отчет об исполнении сметы:

СМЕТА ДОХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2018 г.				
№	Целевые поступления	ПЛАН, руб.	ФАКТ, руб.	Превышение (+) / Недостача (-), руб.
1	Поступления от собственников ТСЖ	5,245,500.00	4,535,291.46	-710,208.54
2	Поступления от ДНП по соглашению с ТСЖ	172,500.00	184,597.12	12,097.12
3	Поступления от собственников ДНП по индивидуальным договорам	517,000.00	514,709.75	-2,290.25
ИТОГО:		5,935,000.00	5,234,598.33	-700,401.67

СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2018 г.				
№	Управленческие расходы	ПЛАН	ФАКТ	Экономия (+) / Перерасход (-)
1	Выплаты бухгалтеру, включая налоги	328,250	312,000	16,250
2	Юридически значимый защищенный документооборот с государственными структурами и контрагентами с использованием электронной цифровой подписи (Астрал Отчетность), годовая лицензия	3,850	3,540	310
3	Информационно-технологическое сопровождение пользователей 1С:Предприятия (стандарт + отраслевой), годовая лицензия	31,800	24,528	7,272
4	Программное обеспечение 1С: Сайт управляющей компании ЖКХ, ТСЖ и ЖСК. Стандарт	17,000		17,000
5	Оплата хостинга домена borportal.ru	1,900	2,352	-452

6	Оплата продления домена borportal.ru	560		560
7	Оплата консультационных, юридических услуг, включая оплату гос. пошлин	290,000	153,935	136,065
8	Транспортные расходы и ГСМ	124,500	157,993	-33,493
9	Канцелярские, почтовые расходы и нотариальные услуги	20,500	14,865	5,635
10	Содержание оргтехники	3,500		3,500
11	Услуги связи	4,800	4,610	190
12	Услуги спутникового мониторинга	3,500	600	2,900
13	Расчетно-кассовое обслуживание в ПАО Сбербанк включая комиссии за переводы денежных средств контрагентам	48,000	52,476	-4,476
	Итого по разделу:	878,160	726,900	151,260
	<i>Содержание и обслуживание поселка</i>			
14	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (управляющий, электрик, сантехник, текущий и плановый ремонт оборудования)	490,000	550,605	-60,605
15	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства (в том числе санитарная уборка, в том числе уборка механизированными средствами и вывоз снега)	315,000	325,246	-10,246
16	Обслуживание поселка (электрик, сантехник, санитарная уборка, управляющий, уборка механизированными средствами), включая налоги	446,775	510,638	-63,863
17	Аттестация персонала по электросетевому хозяйству	6,000	4,950	1,050
18	Аварийные работы (обеспечение устранения аварий на внутриселковых инженерных системах)	28,000		28,000
19	Аренда земельного участка 50:29:0020120:87 (дороги, тротуары, места общего пользования)	15,156	15,687	-531
20	Аварийно-диспетчерская служба	945,000	765,957	179,043
21	Услуги по администрированию территории поселка, организация порядка въезда/выезда, консьержная служба, обеспечение сохранности общего имущества	1,281,000	1,122,771	158,229
22	Оплата обслуживания части газопровода ТСЖ по договору с Мособлгаз	8,750	8,114	636
23	Продление лицензии на водозаборную скважину на новый срок (разработка и утверждение проекта водозаборного узла, оформление продления лицензии)	146,300		146,300
24	Обеспечение пожарной безопасности (установка устройств для подключения пожарных рукавов, закупка рукавов и пожарных ящиков, огнетушителей, курсы по противопожарной безопасности)	105,000	68,507	36,493
25	Вывоз и утилизация ТБО и КГМ	147,000	102,720	44,280
26	Расходы на модернизацию общего имущества и инженерного оборудования	280,000	27,980	252,020
27	Расходы на материалы, элементы благоустройства территории и комплектующие	116,000	37,792	78,208
28	Расходы на инвентарь и хоз. принадлежности	36,000	36,591	-591
	Итого по разделу:	4,365,981	3,577,559	788,422
	<i>Коммунальные услуги на общепоселковые нужды</i>			
29	Электроэнергия потребляемая водозаборной скважиной	147,500	46,018	101,482
30	Электроэнергия мест общего пользования (наружное освещение поселка, электроэнергия постов консьержев, КНС)	193,500	265,099	-71,599
31	Водоснабжение (ежеквартальный водный налог, налог на выбросы загрязняющих веществ, лабораторные исследования и пробы воды)	24,000	11,445	12,555
32	Водоотведение (плата за выбросы загрязняющих веществ в водные объекты)	7,500	421	7,079
	Итого по разделу:	372,500	322,984	49,516

	Ремонт общего имущества			
32	Текущий ремонт общего имущества, благоустройство территории	115,000	44,410	70,590
33	Текущий и плановый ремонт инженерного оборудования	75,000	22,077	52,923
	Итого по разделу:	190,000	66,487	123,513
	Прочие расходы			
34	Непредвиденные расходы	29,430		29,430
	Итого по разделу:	29,430	0	29,430
	ИТОГО ПО СМЕТЕ:	5,836,071	4,693,930	1,142,141

5. Рекомендации:

5.1. Продолжить работу по истребованию задолженности по оплате обязательных платежей, целевых взносов и задолженности за коммунальные услуги с должников по оплате указанных задолженностей.

5.2. Вести более активную работу по истребованию задолженности по компенсации затрат Товарищества со стороны ДНП «Заповедный бор».

5.3. Разработать и утвердить в 2019 году новую редакцию Устава ТСЖ «Заповедный бор».

6. Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности и организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия признает финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Заповедный бор» в проверяемом периоде хорошей.

Председатель ревизионной комиссии _____ /Д.С. Чибисов/
 Член ревизионной комиссии _____ /С.А. Дудин/