

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О проверке финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «КП ЛЕСНОЙ» за 2019 год.

Г. Самара

05.02.2020.

Ревизионная комиссия в составе:

Борисова Н.А., - председатель ревизионной комиссии;
 Чельшков В.П., - член ревизионной комиссии;
 Губанов И.Н., - член ревизионной комиссии;
 Главчева Р.Н., - член ревизионной комиссии
 провела проверку финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 год по следующим вопросам:

1. Проверка банковских операций.

1.1. Состояние расчетных счетов ТСЖ «КП Лесной», открытых в банках г. Самары, по состоянию на начало и конец финансового периода – 2019 года:

- В ТСЖ «КП Лесной» действующий расчетный счет : 40703810454400030398 в Поволжском банке ПАО "Сбербанк России"

Остаток денежных средств на счете составил:

- по состоянию на 01.01.2019 г. - 1 836 844-40 руб.;
- по состоянию на 31.12. 2019 г. - 1 063 332-56 руб.

1.2. Движение денежных средств по текущему расчетному счету за 2019 год (в рублях):

<i>Остаток денежных средств на 01.01.2019г.</i>	<i>1 836 844-40</i>
<i>Поступление денежных средств (всего)</i>	<i>6 197 790-42</i>
В том числе:	
Возврат ошибочно перечисленных денежных средств – ООО «Право и ЖКХ»	15 000-00
<i>Поступление от собственников (всего)</i>	<i>6 137 582-71</i>
- оплата взносов на содержание	4 603 235-19
- оплата электроэнергии	1 168 549-50
- выкуп коммуникаций	365 798-02
Поступление пени	45 207-71
<i>Расход денежных средств (всего)</i>	<i>6 971 302-26</i>
В том числе:	
<i>Оплата поставщикам (всего)</i>	<i>5 043 206-90</i>
<i>Уплата налогов (всего)</i>	<i>136 481-00</i>
- НДФЛ	131 481-00
- УСН	5 000-00
<i>Уплата страховых взносов (всего)</i>	<i>255 829-94</i>
- ФСС	19 842-63
- ПФР	205 018-87
- ФФОМС	29 212-10
- н/с (травматизм)	1 729-26
- пени	27-08
<i>Выплата заработной платы работникам</i>	<i>895 107-86</i>
<i>Выплата подотчетных сумм</i>	<i>97 433-68</i>
<i>Расходы по РКО</i>	<i>30 035-78</i>
<i>Уплата госпошлины</i>	<i>9 000-00</i>
<i>Оплата ООО «ЖСК-286» по судебному решению (всего)</i>	<i>504 207-10</i>
- расходы по госпошлине	5 997-00
- судебные расходы	30 000-00
- пени	166 560-44
- оплата по договору купли-продажи земельного участка №3 от 29.03.2012г.	301 649-66
<i>Остаток денежных средств на 31.12.2019г.</i>	<i>1 063 332-56</i>
В том числе	
Размещено на депозите	900 000-00
Фактический остаток	163 332-56

2. Фактическое исполнение сметы затрат за 2019 год (в рублях):

№ п/п	Статьи затрат	План	Факт	Отклонения +/-
1.	Расходы на содержание аппарата ТСЖ	1 402 178	1 621 862	+ 219 684
1.1.	ФОТ	876 000	1 026 589	+150 589
1.2.	Отчисления от ФОТ	265 428	306 737	+41 309
1.3.	Услуги по ведению бухучета	192 000	128 000	- 64 000
1.4.	Услуги нотариуса	2 500	4000	+1 500
1.5.	Услуги банка	27 000	30 035	+3 035
1.6.	Налог	4 450	5 000	+550
1.7.	Прочие расходы (аренда, связь, почтово-телеграфные, покупка инвентаря)	35 800	121 501	+ 85 701
2.	Обслуживание коммуникаций	218 000	228 000	+10 000
3.	Услуги по охране	1 656 000	1 634 270	- 21 729
4.	Юридические услуги	100 000	108 569	+5 669
5.	Обслуживание территории ТСЖ	1 122 500	1 106 444	- 21 729
6.	Расходы вне сметы	0	937 068	+ 937 068
	- организация рабочего места бухгалтера	0	41 590	+41 590
	- устранение аварии на КНС (февраль, март, май)	0	100 500	+100 500
	- ремонт и приобретение системы видеонаблюдения	0	69 413	+69 413
	-ремонт и обслуживание КНС,	0	49 000	+ 49 000
	- спил и опиловка деревьев	0	62 000	+62 000
	- обустройство быта технического персонала	0	44 435	+ 44 435
	- экспертизы для суда	0	45 750	+45 750
	- ямочный ремонт дорог	0	494 450	+494 450
	- покупка противопожарного оборудования	0	29 930	+ 29 930
	ВСЕГО ЗАТРАТ:	4 498 678	5 636 214	+ 1 137 536

3. Расчеты с персоналом по заработной плате на 31.12.19.

3.1. Штатное расписание на 2019 г утверждено Председателем Правления ТСЖ.

3.1. Численность персонала ТСЖ с 01.01.19 по 01.08.19 – 2 чел.

3.2. Численность персонала на 01.08.19. – 2,5 чел (принят бухгалтер на 0,5 ставки)

3.3. Начисление заработной платы сотрудникам проводилось в соответствии с утвержденным штатным расписанием.

3.4. Превышение ФОТ – за счет приема в штат с 1 августа бухгалтера на 0,5 ставки (+86,2 тыс.руб.) и оплаты подсобному рабочему Нигмонову А.С. за выполнение работ по договорам ГПХ (ремонт водопроводных и фекальных колодцев с 27.08.19. – 03.09.19. и с 26.10.19. – 31.10.19.) на 38,8 тыс.руб. и выплатой компенсации за неиспользуемый отпуск уволенному управляющему.

4. Состояние расчетов между ТСЖ и собственниками по оплате взносов на содержание, электроэнергии и выкупу имущества общего пользования.

№ п/п	Наименование задолженности	Задолженность на 01.01.19 г., руб. коп.	Задолженность на 31.12.19 г., руб. коп.	Отклонения, +/-
1.	Задолженность по электроэнергии	253 581,37	264 582,21	11 000,84
2.	Задолженность по взносам на содержание.	1 476 394,20	1 183 098,83	-293 295,37
3.	Задолженность по коммуникациям .	3 841 512,49	3 510 714,47	- 330 798,02

По результатам проверки задолженности собственников по электроэнергии, взносов на содержание выявлено, что в ТСЖ есть собственники, не оплачивающие счета по эл/энергии и взносы на содержание в течение всего календарного года.

Претензионная работа к таким собственникам Правлением не проводится. Среди таких должников есть и члены Правления.

5. Состояние Резервного фонда.

- 5.1. По результатам проверки выявлено, что в ТСЖ отдельно не ведется учет Резервного фонда, денежные средства числятся в общей сумме средств на расчетном счете ТСЖ.

Заключение ревизионной комиссии.

1. Выявлена большая сумма остатков денежных средств на счету ТСЖ (**1 836,8 тыс. руб.**, на начало года и **1 063,3 тыс.руб.** на конец года, из которых **900 тыс. руб.** размещены на депозите).
2. Выявлено, что в ТСЖ в учете не выделен Резервный фонд.
3. В ТСЖ при формировании сметы расходов на содержание в плане на год не учитываются остатки денежных средств на счете.
4. По исполнению сметы затрат выявлено превышение утвержденной сметы на **+ 1 137, 5 тыс.руб.**, из них:
 - превышение затрат по утвержденной смете на сумму **200, 5 тыс.руб.;**
 - проведение дополнительных объемов работ сверх утвержденной сметы на **937,1 тыс.руб.** (из них согласованы собственниками – **264 тыс.руб.**) – комментарии по превышению сметы затрат предоставлены Управляющим и Правлением (Приложение №1)
5. Расчеты с персоналом – начисление заработной платы производится в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Сверх заложенной суммы на ФОТ были заключены договора на проведение работ по ГПХ, что было вызвано производственной необходимостью. Принятие бухгалтера в штат было вызвано производственной необходимостью – много нареканий было у ТСЖ к сервисной организации по ведению бухгалтерского учета. Комиссия отмечает, что качество учета улучшается (восстановлена информация по задолженности в разрезе видов задолженности и собственников, проведена работа по приведению в порядок первичных документов от поставщиков услуг)
6. Правлением ТСЖ и Управляющим не ведется контроль за расходованием денежных средств – решения о проведении дополнительных работ принимаются без учета утвержденной сметы, поэтому и допущен перерасход в сумме более 1 млн.руб. (Управляющим допущен перерасход по сотовой связи – при лимите в месяц 400 руб., фактические расходы в месяц составили более 800 руб., что также свидетельствует об отсутствии контроля за расходованием денежных средств)
7. Решения по проведению дополнительных расходов сверх сметы Управляющим и Правлением принимаются устно, без своевременного оформления решения Правления; при принятии решений не учитывается утвержденная сумма Резервного фонда и расходы, проводимые за счет Резервного фонда никем не контролируются (как и все расходы, проводимые сверх сметы).
8. Правлением и Управляющим проводится недостаточная работа по взысканию просроченной задолженности с собственников по взносам на содержание, эл/энергию и оплате за коммуникации.
9. Отмечено, что на суммы задолженности собственников, несвоевременно оплачивающих счета, ТСЖ начисляются пени.
10. Выявлен некачественное ведение бухгалтерского учета (несвоевременное отражение в учете операций по решению суда; вызывает сомнение корректность отражения в учете операций с ООО «ЖСК-286»

Для устранения выявленных нарушений комиссия рекомендует Правлению разработать мероприятия и довести информацию до собственников по их исполнению.

**Предлагаемые мероприятия по устранению
выявленных недостатков:**

1. Управляющему КП Лесной и Правлению ТСЖ завершить работу по процессу перехода на индивидуальные договора по поставке эл/энергии.
2. По собственникам, систематически (более 2-х месяцев) уклоняющимся от своевременной оплаты взносов на содержание поселка передавать документы в суд для принудительного взыскания задолженности;
3. Предоставить собственникам информацию о проделанной работе по взысканию задолженности по коммуникациям;
4. Предоставить собственникам информацию по состоянию претензионной работы с ЖСК 286;
5. Бухгалтерии навести порядок в учете по задолженности собственников на 01.01.19. и по 2019 году в разрезе задолженности по эл/энергии, содержанию, коммуникациям с учетом решений суда;
6. Внести изменения в Положение о Резервном фонде с учетом имеющихся сумм на остатке;
7. Отразить в учете денежные средства Резервного фонда в сумме, утвержденной Общим Собранием;
8. При формировании суммы ежемесячных отчислений на содержание поселка будущего года учитывать остатки денежных средств на счете ТСЖ.
9. Правлению и Управляющему организовать контроль за расходованием денежных средств собственников и не допускать перерасхода средств сверх утвержденной сметы без согласования с собственниками.
10. Правлению обеспечить своевременное отражение всех принимаемых решений в Протоколах Правления.
11. Организовать учет расходования средств, проводимых за счет Резервного фонда.
12. Провести аудит бухгалтерской отчетности в части взаимоотношений с ООО «ЖСК-286» и корректно отразить в учете все хозяйственные операции.
13. Правлению принять решение о не допуске в члены Правления лиц, имеющих задолженность перед ТСЖ в сумме более трех месяцев.
14. Установить лимит на сотовую связь Управляющему и принять решение в случае превышения расходов по удержанию из его з/платы суммы сверх лимита.

Председатель ревизионной комиссии Борисова Н.А.

Члены ревизионной комиссии:

Челышков В.П.

Губанов И.Н.

Главчева Р.Н.

