

ОТЧЕТ
ревизора ТСЖ «Ленина 30» о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ
за 2019 – 2020 гг.

«15» февраля 2020 г.

Ревизор ТСЖ «Ленина 30» Рынкова Лариса Юльевна избрана решением общего собрания членов Товарищества (протокол № 1 от «14» марта 2019 года) сроком на 2 года.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Ленина 30» Ревизор обязан:

- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также внеплановые ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества (на основании решения членов правления Товарищества);
- представлять общему собранию членов Товарищества заключение по результатам плановых и внеплановых проверок годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;
- представлять общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитываться перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.
- информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Коновалова Лада Анатольевна, обязанности главного бухгалтера по трудовому договору исполняла Франк Марианна Павловна. Товарищество управляет МКД самостоятельно. Для реализации функций управления ТСЖ был избран исполнительный орган - Правление Товарищества в количестве 8 человек, возглавляемое председателем Правления. В своей деятельности Правление руководствуется Уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ. Председатель действует на основании Устава.

Ревизором проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ленина 30» за 2019 – 2020 гг. Проверка проводилась на выборочной основе.

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

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ;
- 3) Протоколы общих собраний членов ТСЖ «Ленина 30», а также собственников помещений МКД;

4) Трудовые договора с работниками Товарищества;

5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;

6) Первичная бухгалтерская документация за 2019 - 2020 гг.: акты выполненных работ, кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

Ревизором была проанализирована предоставленная управленческая отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу;
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- 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.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения. Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С). Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Согласно штатному расписанию в ТСЖ числятся 6 сотрудников. В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2019 - 2020 годы ревизор определил доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Ленина 30».

Доходы Товарищества – это плата за содержание помещения, плата за коммунальные ресурсы, расходуемые на содержание общедомового имущества, плата за аренду общего имущества.

При расчете платы за содержание помещений берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Челябинской городской Думы.

За 2019 г. начислено 2 247 813,66 руб. из них 2 011 129,41 руб. за содержание жилья и КРСОИ, 235 884,25 руб. за аренду общего имущества. Оплачено и поступило на расчетный счет Товарищества 1 927 472,96 руб., что составило 85,7 % от начислений.

За 2020 г. начислено 3 048 513,81 руб. из них 2 975 313,81 руб. за содержание жилья и КРСОИ, 73 200 руб. за аренду общего имущества. Оплачено и поступило на расчетный счет Товарищества 2 981 798,17 руб., что составило 97,8 % от начислений.

Расходы ТСЖ «Ленина 30» за 2019 г. составили 2 471 040,67 руб., за 2020 г. 3 041 470,02 руб.

Разница между доходами и расходами в 2019 г. составила -543 567,71 руб., в 2020 г. -59 671,85 руб., причинами образования указанной разницы являются значительное (более 1 года) увеличение относительно предполагаемых сроков установки рекламной конструкции на крыше дома в целях сдачи места ее размещения в аренду, а также отказ прежней управляющей компании ООО УО «Ремжилзаказчик Советского района» выполнить решение общего собрания о перечислении на р/счет ТСЖ средств, полученных им от размещения рекламы на доме в размере 1 051 179,72 руб. (в настоящее время в арбитражном суде рассматривается иск о взыскании указанных средств). Указанная разница была покрыта за счет заемных средств в размере 600 000 руб., заимствование произведено согласно решениям общего собрания ТСЖ и правления ТСЖ по договору займа.

Согласно решению общего собрания, размер взносов на формирование фонда капитального ремонта дома определяется в соответствии с постановлением Правительства Челябинской области, в течение действия соответствующего периода.

В ноябре 2019 года от регоператора капремонта челябинской области на спецсчет капремонта дома поступили средства, накопленные в фонде капремонта дома в размере 3 076 158,85 рублей, по состоянию на 31.12.2019 г. остаток средств фонда капитального ремонта дома составил 3 143 583,27 рублей, расходования средств из фонда капремонта в 2019 г. не производилось.

В 2020 году от собственников в фонд капремонта дома поступили средства в размере 1 167 288,49 рублей, по решению общего собрания собственников из фонда капремонта были произведены следующие расходования:

- 23.01.2020 г. замена тяговых канатов лифта на сумму 37 284 рублей
- 03.08.2020 г. капремонт фасада дома на сумму 3 000 000 рублей
- 29.12.2020 г. замена редуктора лифтовой лебедки на сумму 77 813 рублей

По состоянию на 31.12.2020 г. остаток средств на спецсчете фонда капитального ремонта дома составил 1 195 774,76 рублей.

Текущая задолженность собственников по оплатам за содержание помещения и за коммунальный ресурс, расходуемый на содержание общего имущества, составила по состоянию на 01.01.2021 г. 454 956,14 рублей, по взносам на капремонт – 857 549,22 рублей.

В настоящее время ведется работа по взысканию указанных задолженностей в судебном порядке.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ велась в пределах компетенции. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Финансовые документы: договоры, акты приема-передачи и акты приемки выполненных работ, накладные, счета-фактуры и платежные поручения ведутся должным образом.

Заключение Ревизора:

- нарушений в получение доходов от деятельности ТСЖ не выявлено.
- нарушений в расходах в деятельности ТСЖ не выявлено.
- бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
- использование средств товарищества носит целевой характер, расходы отражаются своевременно и в полном объеме.
- в ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2019 - 2020 гг. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением общего собрания ТСЖ.
- документы по расходованию денежных средств оформлены верно. Закупка материалов на содержание и текущий ремонт осуществлялась по чекам за наличный расчет и по перечислению. Подтверждающие документы имеются.
- существенных нарушений по оформлению авансовых отчетов не установлено.
- нецелевое расходование денежных средств не выявлено.

ВЫВОДЫ: Проанализировав показатели управления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ленина 30», организацию бухгалтерского и управленческого учета, ревизор пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Ленина 30» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор:  Рынкова Л.Ю.