

ОТЧЕТ
ревизионной комиссии ТСЖ «Квант»
о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Квант»
за период с 01.01.2017 по 31.12. 2017 года.

06 июня 2018 года.

г. Всеволожск

Проверку проводила ревизионная комиссия в составе: Попова Е.Н. - председатель комиссии;
Курбатова Г.П. - член комиссии.

Присутствовали: - председатель Правления - Сёмин А.М.
- бухгалтер ТСЖ - Слепых И.В.

1. Обстоятельства и основания проведения ревизии:

1.1. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Квант" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2017 г. и размерах обязательных платежей.

1.3. Ревизия проводилась с 31 мая по 6 июня 2018 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 6 июня 2018 года.

2. Условия проведения ревизии:

2.1. Проверка проводилась в помещении, которое арендует ТСЖ, в г. Всеволожск, ул. Балашова д.4 оф.4, Ленинградской области.

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

1.3. Органы управления ТСЖ в проверяемом периоде:

Правление ТСЖ в составе: Сёмин А.М. - председатель.

Члены правления: Снегур О.К., Смирнов А.Н., Шкредов В.Г., Коваль Н.В., Мячина Л.К., Костенко С.М., Пастушенко И.С., Вишневой И.П.

Главный бухгалтер ТСЖ Слепых И.В.

3. Методы проведения ревизии:

3.1. Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

3.2. Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

3.3. Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

4. Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

4.1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за проверяемый период.

4.2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за этот период.

4.3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, выставляемых в 2017 году.

4.4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.

4.5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и членов ТСЖ

5. Проверяемые документы:

5.1. Проверке были подвергнуты первичные финансово-хозяйственные документы на предмет их наличия, оформления, соответствия оплаты начислению, основания для перечисления средств поставщикам, расчетам по заработной плате и другим хозяйственным расходам за отчетный год.

5.2. Были проверены первичные документы по кассе и расчетному счету, кассовая книга, выписки банка, договора ТСЖ, заключенные в 2017 году и акты выполненных работ, счета-фактуры по ним, ведомости по начислению заработной платы и платежные ведомости, обороты по счетам, дебиторская и кредиторская задолженности и другие документы, подтверждающие доходы и расходы ТСЖ «Квант» в 2017г.

5.3. Тщательно была проанализирована, подробная расшифровка фактической задолженности по квартплате собственников квартир по состоянию на 01.01.2018 года.

5.4. Проверке, так же, подвергались вопросы нормативной численности персонала ТСЖ, штатного расписания, наличия должностных инструкций и соответствия их фактически выполняемым работам; наличие и применение «Положения» об оплате труда и о премировании.

5.5. Расход фонда оплаты труда. Так же, было уделено внимание перечню вопросов, рассматриваемых на заседаниях «Правления».

5.6. Правлением сформирован и рассмотрен проект сметы расходов ТСЖ «Квант» на 2018 г.

6. Результаты ревизии:

6.1 Ведение бухгалтерского и кадрового учета учёта.

– 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.

– Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

– Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством РФ. Штатное расписание, Положения об оплате труда, Правила внутреннего трудового распорядка и др. оформлены надлежащим образом.

6.2. Анализ финансово-хозяйственной деятельности:

6.2.1 Информация по тарифам

– Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ в соответствии с Приказами Комитета по тарифам и ценовой политике правительства Ленинградской области.

– Тарифы на тепловую энергию и горячую воду устанавливает Лен РТК ЛО. ТСЖ не имеет отношения к расчету тарифов и не может их повышать или понижать. Расчет тепла производится на основании счетов, выставленных за прошедший месяц по фактическим показаниям счетчика каждого дома.

– Статья «Содержание жилья» расшифрована в смете на текущий год и утверждается на собрании.

– Статья «Ремонт жилья»-плановые работы по ремонту, заложенные в смете на текущий год.

– Все статьи расходов по Смете на 2017год, в том числе: "Содержание жилья". "Ремонт жилья" и другие, были подробно расшифрованы и представлены всем членам ТСЖ для изучения и принятия решения об утверждении / не утверждении на общем собрании.

– Подробный отчет об исполнении Сметы за 2017 год, Проект Сметы на 2018 год и расчеты с тепловыми сетями прилагаются каждый год к бюллетеням для голосования при проведении очередного общего отчетного собрания членов ТСЖ «Квант».

6.2.2. Информация по начислениям и оплате

– Сводная ведомость начислений приведена в прилагаемых материалах

– Все расчеты по начислению и оплате проводятся через ЕИРЦ ЛО, оставшаяся сумма задолженности по расчетам через ЦК КПСС передана в ЕИРЦ ЛО.

– Общий размер начислений в 2017 г – 31 396,3 тыс. руб., поступило от собственников 31 130,2 тыс. руб. Поступления составили 86% от начислений с учетом задолженности на 01.01.2017г (5 061 тыс. руб.)

– Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ (более 6 месяцев):

– на 01.01.2017 составлял 1 851,2 тыс. руб.

– на 01.01.2018 составил 2316,3 тыс. руб.

– В 2017 году поступило на расчетный счет ТСЖ 1 703 тыс. руб. просроченной задолженности.

– согласно действующему законодательству, ежемесячно формируется реестр должников с просроченной задолженностью более 6 месяцев и передается в судебные органы для вынесения соответствующих решений и далее в службу судебных приставов для дальнейшего взыскания.

- При выдаче собственникам справок в паспортном столе, ТСЖ напоминает об имеющейся задолженности по коммунальным платежам.
- Собственникам, имеющим задолженность более 6 месяцев отключается домофон до погашения этой задолженности
- в 2017 году на отдельные счета на капитальный ремонт по каждому дому поступило 3179170 руб.35 коп. Эти средства являются неприкосновенными и не подлежат использованию.

6.3. Информация о техническом состоянии и ремонтах

1. Лифты:

- заключены все необходимые договоры с обслуживающими организациями, проводится регулярное обслуживание, технический осмотр и необходимые ремонтные работы. Все 10 лифтов в домах застрахованы.
- Установлена новая станция управления лифтом по адресу Балашова д. 3 к 2 и заменена плата управления по адресу ул. Василеозерская д. 1 к. 1 на общую сумму работ 380 тыс. руб.

2. Проведён ремонт:

- косметический ремонт 10 подъездов и входных групп завершен.
- Отремонтирована отмостка дома Балашова 3 к 1 в соответствии со сметой и Василеозерская ул. д. 1 к. 2 в экстренном порядке.

3. Герметизация панельных швов проведена в соответствии со сметой и утвержденными адресами. Проведена фотофиксация и контроль качества выполнения работ.

4. Проведены мероприятия по ликвидации протечек в квартирах на 10 этажах.

5. Установлена и работает система видеонаблюдения во всех домах ТСЖ. Ведется наладка в тестовом режиме системы с последующим выводом трансляции в сеть интернет с возможностью просмотра собственниками.

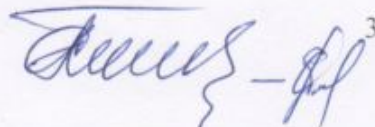
6. Проводится ежегодная дезинфекция и очистка подвалов. Все подвалы и чердаки закрыты.

6.4 . Информация о штате и фонде оплаты труда

- В соответствии со штатным расписанием от 19.05.2017 в ТСЖ 20 штатных единиц.
- среднесписочная численность сотрудников 14 чел.
- расходы по оплате труда составили 4 751,6 тыс. руб.
- отчисления в пенсионный фонд и фонд социального страхования -1 390,5 тыс. руб.

7. Итоговые выводы и рекомендации Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Документы, запрошенные ревизионной комиссией, предоставлены в полном объеме:
 - Все представленные документы находятся в порядке и соответствуют правилам ведения бухгалтерского учета РФ.
 - Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
 - Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.
3. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
4. Все заключенные и действующие договора 2017 года, были необходимы для обеспечения нормального содержания жилья и инженерных сетей домов. Все услуги и работы по договорам получены в полном объеме и подтверждены актами сдачи-приемки выполненных работ
5. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ.
6. Неподтвержденных и неоправданных расходов и перечислений денежных средств не выявлено.
7. Сведены к минимуму обороты наличных денег по кассе ТСЖ и все расчеты с поставщиками и сотрудниками производятся по безналичному расчету.
8. Средства, перечисляемые членами ТСЖ направляются только на работы в соответствии со сметой, утверждаемой общим собранием. *Все данные отражены в отчете о расходовании денежных средств за 2017 год*
9. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности,
10. По итогам работы за год убытка нет.
11. Все сотрудники выполняют свои обязанности в соответствии с положениями

 3

12. Заработная плата и взносы начислены в соответствии с законодательством РФ. Задолженности по заработной плате и налогам нет
13. Смета на 2017 г была утверждена общим собранием членов ТСЖ
14. Работы, произведенные в 2017 г. были заложены в смету, и проводились в соответствии с ней.
15. Расходы по ремонту отмостки дома по адресу ул. Василеозерская д 1 к 2 не были заложены в смету в 2017 г, что необходимо учесть при составлении сметы 2018 г.
16. Смета расходов ТСЖ на 2018 г составлена. Рассмотрена членами правления и будет вынесена на утверждение общего собрания членов ТСЖ.
17. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2017 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2017 г.
18. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (не плательщиков), ведется более активно, чем в 2016
19. Несмотря на все принимаемые меры, судебные решения и работу приставов по взысканию задолженности, Собственники помещений не оплачивают вовремя счета, что приводит к увеличению просроченной задолженности в течение года.
20. Председателем ТСЖ Проводится большая всесторонняя регулярная работа по взысканию задолженности по платежам с собственников квартир в рамках законодательства. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.
21. В 2017 г подготовлено и направлено 66 претензий должникам о погашении задолженности на общую сумму 2 142.7 тыс. рублей и пени на сумму 29. 3 тыс. рублей.
22. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках

8. Рекомендации ревизионной комиссии:

- Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию
- рекомендовать правлению включить в смету на 2018 г ремонтные работы по восстановлению отмостки других домов ТСЖ, очистки фундаментов от мха и плесени, очистки стен от надписей.
- применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, а также взыскание пени.

Уважаемые собственники-ваша обязанность оплачивать счета. Оплачивайте счета в положенные сроки, не допускайте просроченной задолженности.

9. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2017 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в четырех подлинных экземплярах на 4 (четыре) страницах каждый.

Председатель ревизионной комиссии

Е.Н. Попова.

Член ревизионной комиссии

Г.П. Курбатова.

Акт ревизионной комиссии в количестве 2 экземпляра получил
Председатель Правления ТСЖ «КВАНТ»

Сеймен А.М.

Акт составлен в 4-х экземплярах: 2 экз. -правлению; членам ревизионной Комиссии- 2 экз.

07.06.2018