

ОТЧЕТ

ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Квант»
за период с 01.01.2018 по 31.12. 2018 года.

08 мая 2019 года
г. Всеволожск.

Проверка проведена ревизионной комиссией в составе:
- Попова Е.Н. - председатель комиссии.
- Курбатова Г.П. - член комиссии.

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

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 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее — отчетный период).
- 1.3. Ревизия проводилась с 15 апреля по 30 апреля 2019 года включительно.

2. Условия проведения ревизии:

- 2.1. Проверка проводилась в помещении, которое арендует ТСЖ, в г. *Всеволожск, улица Балашова, дом 4, офис 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 в составе: Семин 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., Вишнева И.П.
Главный бухгалтер : 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:

- 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 на договорной основе, вид, объем и стоимость услуг, предоставленных собственникам по содержанию жилых и нежилых помещений в отчетном периоде.
- 4.3. Обоснованность тарифов, выставляемых ТСЖ собственникам, для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений.
- 4.4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
- 4.5. Целевое расходование денежных средств собственниками помещений.

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 2018 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» за отчетный период.
- 5.3. Тщательно была проанализирована, подробная расшифровка фактической задолженности по квартплате собственников квартир по состоянию на 01.01.2019 года.
- 5.4. Перечень вопросов, рассматриваемых на заседаниях «Правления».
- 5.5. Расход фонда оплаты труда.

6. Результаты ревизии:

6.1 Ведение бухгалтерского учета. Кадры.

- Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях, что подтверждается имеющимися формами отчетности, наличием первичных бухгалтерских документов, электронной базой.
- Для обработки части бухгалтерских документов, а также, для начислений собственникам за коммунальные услуги, ТСЖ пользовалось услугами Единого информационно-расчетного центра (ЕИРЦ), согласно заключенному Договору. При проведении проверок, ревизионная комиссия неоднократно обращала внимание Правления ТСЖ на высокую стоимость этой услуги. Так, например, стоимость услуг ЕИРЦ в 2018 году составила 596,8 тыс. рублей. С целью снижения этих затрат, «Правлением» ТСЖ было принято решение о приобретении и применении с апреля 2019 года лицензионного специализированного программного обеспечения. Это позволит формировать и распечатывать квитанции собственникам жилых и нежилых помещений, специалистами ТСЖ, что в итоге снизит затраты по этой статье на 180,00-200,0 тыс. рублей в год. Руководствуясь п. 14.1 «УСТАВА» ТСЖ, принятое решение полностью находится в правовом поле Правления ТСЖ.
- Штатное расписание в количестве 18,25 ед. Согласовано Правлением ТСЖ.
- Разработаны и применяются «Положения об оплате труда», «Правила внутреннего трудового распорядка».
- расходы по оплате труда вместе с отчислениями в пенсионный фонд и фонд социального страхования составили 6 004,6 тыс. руб.

6.2. Анализ финансово-хозяйственной деятельности:

6.2.1 Информация по тарифам

- Начисления собственникам и пользователям помещений ТСЖ производятся по тарифам на предоставление коммунальных услуг, 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 Всеволожскими тепловыми сетями 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 2018 год, в том числе: "Содержание жилья" и "Ремонт жилья", 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 2018 год, Проект Сметы на 2019 год и состояние расчетов с Всеволожскими 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 в 2018 году, проводились через ЕИРЦ ЛО.
- Общий размер начислений в 2018 г:
по смете и коммунальным платежам – 30127,9 тыс. руб.,
поступило от собственников 29314,9 тыс. руб.
на капитальный ремонт начислено - 2187,9 тыс. руб.,
поступило от собственников на капитальный ремонт - 2 200,0 тыс. руб.

Общие поступления в 2018 году составили 98% от начисленного.

6.2.3. Информация о задолженности

Задолженность собственников на 31.12.2018 составляет 5 212,6 тыс. руб. В том числе начисления за декабрь 2018г - 2990,1 тыс. руб.

Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

Более 6 месяцев

– на 01.01.2018 составлял 2316,3 тыс. руб.

– на 01.01.2019 составил 2213,9 тыс. руб.

От 3 до 6 месяцев

- на 01.01.2019 составил 110,7 тыс. руб.

В 2018 году поступило на расчетный счет ТСЖ 921,1 тыс. руб. просроченной задолженности и 252,7 тыс. руб. пени.

- 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.

6.3. Исполнение в 2018 году ТСЖ «Квант» обязательств по оплате коммунальных ресурсов ОАО «Всеволожские тепловые сети» по договорам: на водоснабжение (хоз. питьевая вода), водоотведение и очистку сточных вод от 19.05.2010г. №40028; и теплоснабжение - тепловая энергия в горячей воде (отопление, горячее водоснабжение, вентиляция) от 17.05.2010г. №28, характеризуется следующими данными:

По состоянию на 31.12.2018г. задолженность ТСЖ по оплате коммунальных ресурсов:

- за водоснабжение и водоотведение по данным ОАО «Всеволожские тепловые сети» и ТСЖ «Квант» составляет 1 268 493,54 руб.;
- за тепловую энергию на горячее водоснабжение и отопление:
- по данным ОАО «Всеволожские тепловые сети» 7 914 759,51 руб.
- по данным ТСЖ «Квант» 1 625 897,62 руб. с учетом не удовлетворенного требования о перерасчете (снижения) платы за количество (объем) поставленной тепловой энергии ненадлежащего качества на сумму 6 288 861,89 руб., которая является предметом судебного разбирательства по арбитражным делам №А56-44847/2018, №А56- 110669/2018, №А56-15866/2019, №А56-35249/2019.

6.4. 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.

2. Проведён ремонт:

- Отремонтированы отмостки и несущие конструкции фундаментов выше отмосток, убраны граффити и покрашены цокольные панели домов.

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

7. Итоговые выводы и рекомендации Ревизионной комиссии.

1. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
2. 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 2018 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 на работы в соответствии со сметой, утверждаемой общим собранием. Все данные отражены в отчете о расходовании денежных средств за 2018 год, который будет предоставлен всем собственникам при проведении общего собрания по итогам работы ТСЖ в 2018 году.
9. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
10. Все сотрудники выполняют свои обязанности в соответствии с должностными инструкциями.
11. Заработная плата и взносы начислены в соответствии с законодательством РФ. Задолженности по заработной плате и налогам нет.
12. Работы, произведенные в 2018 г., были заложены в смету, и проводились в соответствии с ней. Вне сметы были проведены работы по ремонту отмостки жилых домов, необходимость которых была обусловлена предписанием прокуратуры города Всеволожска.
13. Смета расходов ТСЖ на 2019 г. будет вынесена на утверждение общего собрания членов ТСЖ.
14. 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 отчетном периоде и его финансовое положение на 31 декабря 2018 г.

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.

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

Рекомендации ревизионной комиссии:

- Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
- в отношении неплательщиков применять более жесткие меры, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

8. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников считать работу ТСЖ "КВАНТ" в 2018 г., в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии

Е.Н. Попова.

Член ревизионной комиссии

Г.П. Курбатова.

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

А. М. Семин

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