

ОТЧЕТ
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Холмогорская 2е»
за 2019 год

г. Пермь

01.12.2020

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ «Холмогорская 2е» (далее – ТСЖ) от 15.05.2020, Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом РФ проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 (далее – отчетный период).

Ревизия проведена Ильиных Анной Владимировной (квартира 107) в соответствии с п.6 решения общего собрания членов ТСЖ от 25.05.2018. Ревизия проведена в срок с 12.10.2020 по 01.12.2020.

План ревизии:

1. Полнота отражения поступивших и израсходованных денежных средств за отчетный период в бухгалтерском учете ТСЖ.
2. Соответствие использования средств в 2019 году решениям собрания членов ТСЖ, смете, Уставу ТСЖ.
3. Обоснованность формирования тарифов на коммунальные услуги с 2019 году.
4. Наличие задолженности платежей от собственников квартир на 31.12.2019 года. Меры, принимаемые Правлением ТСЖ для погашения задолженности.
5. Доходы ТСЖ в 2019 году, своевременность расчетов с покупателями ТСЖ.
6. Предложения ревизионной комиссии по результатам проверки.

Для проведения ревизии предоставлены следующие документы:

- Устав ТСЖ, решения общего собрания членов ТСЖ, Положение о резервном фонде,
- смета доходов и расходов
- отчет об исполнении сметы,
- Учетная политика,
- выписки банков с приложением документов к ним, акты, счета и другие документы от поставщиков,
- оборотно-сальдовые ведомости и анализ счетов: 50 «Касса», 51 «Расчетный счет», 10 «Материалы», 20 «Основное производство», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 68 «Расчеты по налогам и сборам», 69 «Расчеты по социальному страхованию», 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», 82 «Резервный фонд», 86 «Целевое финансирование», 90 «Продажи», 91 «Прочие доходы и расходы», 99 «Прибыли и убытки».

В соответствии с решениями заседания Правления ТСЖ «Холмогорская 2е» от 02.04.2015 председателем ТСЖ в отчетном периоде избрана Мальцева Софья Валерьевна, которая в

соответствии с Уставом ТСЖ подписывает платежные документы, совершает сделки, дает указания на исполнение решений общего собрания ТСЖ.

Бухгалтерский учет организован ООО «ЖЭУ «Красавинский» в соответствии с договором на оказание бухгалтерских услуг № 25/2016-БУ от 01.04.2016, который был пролонгирован в отчетном периоде.

1. Полнота отражения поступивших и израсходованных денежных средств за отчетный период в бухгалтерском учете ТСЖ.

Для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ используется расчетный счет № 40703810649770000182 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород.

Для учета средств на капитальный ремонт открыт специальный счет № 40705810549770000866 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород.

При проведении ревизии была проведена сплошная проверка банковских операций за 2019 год. Все операции по расчетным счетам отражены в бухгалтерском учете в полном объеме.

Движение денежных средств ТСЖ в 2019 году

руб.

№ п/п	наименование	Остаток на 01.01.2019	Поступило средств	Израсходовано средств	Остаток на 01.01.2020
1	№ 40703810649770000182 – общий счет	619 873,38	5 022 605,61	4 945 345,89	697 133,10
2	№ 40705810549770000866 – средства на капитальный ремонт	716 772,27	548 310,42	171 036,42	1 094 046,27
3	касса	2,24	0,00	0,00	2,24
	ИТОГО:	1 336 647,89	5 570 916,03	5 116 382,31	1 791 181,61

В 2019 году прием платежей от собственников ТСЖ осуществлялся только безналичным путем на счета ТСЖ. Движение денежных средств через кассу ТСЖ не осуществлялось.

2. Соответствие использования средств решениям собрания членов ТСЖ, смете, Уставу ТСЖ.

В 2019 году средства ТСЖ составили:

1. платежи от собственников поступившие на счета:

1.1. по услугам ЖКЖ – 4 682 733.19 руб.,

1.2. по капитальному ремонту – 546 098,54 руб.

2. возмещение коммунальных услуг сторонними потребителями – 30 876,42 руб.,

3. доходы от коммерческой деятельности – 169 571,98 руб.,

4. взыскано денежных средств по решению суда в пользу ТСЖ "Холмогорская,2е" с ТСЖ "Холмогорская,2д" – 156 196.00 руб.

В 2019 году средства использовались на оплату коммунальных услуг, вывоз ТБО, содержание общего имущества, оплату работ по проведению мероприятий по пожарной безопасности, обслуживание лифтов, услуги охраны, хозяйственные нужды.

Расходы предусмотрены сметой на 2019 год, утвержденной общим собранием членов ТСЖ – протокол № 1 от 26.05.2019.

Отклонения по статьям затрат:

- перерасход по статьям затрат: информационные услуги (АО «ПФ «СКБ Контур» - увеличение платы с 1700,00 рублей до 2040,00 рублей), проверка диэлектрических перчаток (проверка проведена в начале и в конце 2019 года).

- экономия по статьям затрат: услуги сотовой связи, ведение бухгалтерского учета, печать квитанций, услуги банка, канцелярские и почтовые расходы, юридические услуги, текущее содержание мест общего пользования и ТО инженерных сетей (уменьшение стоимости работ), материалы на обслуживание, приобретение и обслуживание онлайн-кассы (отложено на 2020 год), обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт (проверка не проводилась), обслуживание контейнерной площадки (не проводилась), замена, проверка манометров, промывка и опрессовка систем водоснабжения, теплоснабжения, экономия материалов для уборки мест общего пользования, расходы по обеспечению пожарной безопасности, расходы по содержанию лифтового оборудования, расходы, связанные с охраной общедомового имущества.

В ходе ревизии выявлено, что расчеты с поставщиками производятся в соответствии с условиями договоров.

На 31.12.2019 выявлена просроченная задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками:

- ООО «Комфорт» (ТО домофона) и ПКГУП Теплоэнерго – задолженность погашена в 2020 году,
- Кама-РД (вывоз мусора и обслуживание контейнеров в 2015-2016 г) - 11 131,30 руб. Организация прекратила свою деятельность.

Целевые средства на капитальный ремонт.

В 2019 году на специальный расчетный счет поступило средств на капитальный ремонт от собственников – 546 098,54 руб.

Также на средства, размещенные на счете по капитальному ремонту в 2019 году, начислены проценты в размере 2 211,88 руб.

В соответствии с п.9.1. протокола № 1 от 25.05.2018 были проведены работы по капитальному ремонту грузового лифта. Ремонт производился в соответствии с актом периодического технического освидетельствования от 26.10.2017.

Ремонтные работы проведены ООО «Лифтэнерго-сервис» по договорам от 22.10.2018 № 2018-10-062-Д и от 09.11.2018 № 2018-10-063-Д.

Авансовые платежи по указанным договорам в размере 73 301,34 руб. произведены в 2018 году, что отражено в отчете ревизии за 2018 год.

Сумма средств, перечисленных со счета по капитальному ремонту в 2019 году за ремонтные работы грузового лифта, составила 171 036,42 руб.

В соответствии с протоколом № 1 от 26.05.2019 принято решение других работ по капитальному ремонту в 2019 году не проводить.

Резервный фонд.

Формирование резервного фонда и расходование средств резервного фонда производится в соответствии с «Положением о резервном фонде товарищества собственников жилья «Холмогорская 2е» от 06.03.2014.

Согласно решению общего собрания от 02.04.2015 года размер ежемесячных обязательных взносов в резервный фонд ТСЖ составляет 1,50 руб. с 1 кв.м. занимаемой площади.

Резервный фонд ТСЖ на 01.01.2019 составил – 564 430,58 руб.

За 2019 год резервный фонд пополнился на сумму 260 652,94 руб., в том числе:

- доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания ТСЖ – 92 195,49 руб.,

- средства, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями. Согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 26.05.2019 положительная суммовая разница (экономия) по состоянию на 31.12.2018 зачислена в резервный фонд – 162 261,45 (278 368,17 - 116 106,72) руб.,

- возмещены расходы по судебному иску ТСЖ «Холмогорская, 2д» - 6 196,00руб.

В 2019 году произошло следующее движение по резервному фонду:

- согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 26.05.2019 в 2019 году средства резервного фонда могут быть направлены на проведение работ по текущему ремонту и благоустройству общедомового имущества (разработка проекта по ремонту фасада дома: восстановление целостности покрытия пола в машинном отделении; частичный ремонт штукатурки и пола в подъездах дома, скамеек, перил, ограждений; ремонт покрытия парапета по периметру кровли, укрепление, гидроизоляция стыков; установка видеокамер; ремонт входной группы в подъезде; благоустройство клумб; текущий ремонт) в 2019 году за счет средств резервного фонда.

При проведении проверки выявлено, что из средств резервного фонды были произведены следующие расходы:

1. ремонт фасада дома (трещина на торце с левой стороны здания от 9 этажа и выше (пункт 7.1. протокола) - 50 120,40 руб.

2. благоустройство клумб перед входом в подъезд (пункт 7.2. протокола) – 57 153,00 руб.;

3. восстановление целостности покрытия пола в машинном отделении (устранение нарушения, выявленного при ежегодном проведении и допуске лифтов к использованию (пункт 7.3. протокола) - 14 428,00 руб.

4. частичный ремонт штукатурки и пола в подъездах дома, скамеек, перил, ограждений (пункт 7.4. протокола) – 4 976,00 руб.;

5. ремонт покрытия парапета по периметру кровли, укрепление, гидроизоляция стыков листов (пункт 7.5. протокола) – 44 933,00 руб.;

6. установка 2 камер видеонаблюдения(пункт 7.6. протокола) – 24 802,00 руб..

Не была произведен ремонт входной группы в подъезд и холл 1 этажа п. 7.7 протокола общего собрания № 1 от 26.05.2019 .

Итого расходы из резервного фонда в 2019 году составил 196 412,40 руб.

Резервный фонд ТСЖ на 31.12.2019 составляет 628 671,12 руб.

Вознаграждение председателю ТСЖ.

Вознаграждение председателю установлено решением общего собрания собственников от 26.05.2020 в сумме 17 000,00 руб. с учетом НДФЛ.

Расходы на вознаграждение председателю, а также на страховые взносы, начисляемые в соответствии с законодательством РФ, предусмотрены Сметой на 2019 год.

Вознаграждение выплачивается перечислением на расчетный счет председателя Мальцевой С.В. Страховые взносы на оплату труда начисляются и уплачиваются в соответствии с законодательством РФ.

3. Обоснованность формирования тарифов

Тарифы на коммунальные услуги на 2018 год установлены в соответствии со следующими нормативными документами:

- тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение – Постановление Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.12.2017 № 361-в и 440-в и от 20.12.2018г №340-в,

- тарифы на отопление и нагрев ГВС – Постановление Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.12.2017 № 310-т и от 20.09.2018 №66-т,

- тарифы на электроэнергию в домах, оборудованных электроплитами – Постановление Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.12.2017 № 40-э.

- Приказ Региональной службы по тарифам Пермского края от 23.11.2018 N СЭД-46-09-23-2 «Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Пермского края",

- Приказ от 07.06.2017 № СЭД-46-09-24-1 «Об утверждении нормативов потребления холодной воды, горячей воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Пермского края».

4. Наличие задолженности платежей от собственников квартир. Меры, принимаемые для погашения задолженности.

Задолженность по платежам за коммунальные услуги и содержание имущества собственников квартир на 31.12.2019 составила 955 668,72 руб. с учетом начислений за декабрь 2019 года.

Ревизия выявила 18 собственников квартир - членов ТСЖ, имеющих просроченную задолженность по оплате коммунальных услуг и содержанию имущества 2 месяца и более.

Задолженность по оплате за капитальный ремонт на 31.12.2019 составляет 221 511,36 руб. с учетом начислений за декабрь 2019 года.

Ревизия выявила 22 собственника квартир, имеющих просроченную задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт 2 месяца и более.

В течение 2019 года председатель ТСЖ Мальцева С.В. проводила разъяснительную работу с должниками.

5. Доходы ТСЖ в 2019 году, своевременность расчетов с покупателями ТСЖ.

В соответствии с Уставом ТСЖ заключены договоры на размещение оборудования, размещение рекламы, продажи материалов. В 2019 году получены средства от коммерческой деятельности в сумме 169 571,98 руб.

В соответствии с Налоговым Кодексом РФ с полученных доходов от коммерческой деятельности ТСЖ уплачен налог (упрощенная система налогообложения) в сумме 25 436,00 руб.

Расчеты с покупателями в 2019 году

руб.

Наименование покупателя	услуга	Задолженность на 01.01.2019	Выставлено счетов	Оплачено	Задолженность на 31.12.2019
АО «ЭР-Телеком-Холдинг	Размещение оборудования	5 800,00	8 400,00	14 128,33	71,67
ПАО «ВымпелКом»	Размещение оборудования	2 518,04	15 756,66	15 600,00	2 674,70
ИП Плотникова Анна Анатольевна	Аппарат по продаже воды	0,00	4 950,00	4 400,00	550,00
ИП Рокка Д.В.	Реклама аптеки	30 000,00	60 000,00	75 000,00	15 000,00
ИП Тымкив Эдуард Николаевич	Мойка окон	0,00	643,65	643,65	0,00
ООО «Живой источник»	Аппарат по продаже воды	1 500,00	1 500,00	3 000,00	0,00
ПАО «МТС»	Размещение оборудования	0,00	7 200,00	7 200,00	0,00
ПАО «Ростелеком»	Размещение оборудования	9 000,00	12 000,00	21 000,00	0,00
ООО «Агентство Кофе»	Реклама в лифтах	1 800,00	10 800,00	12 600,00	0,00
ООО «РекламаМАМА»	Размещение рекламы в лифтах	15 667,00	0,00	0,00	15 667,00

Харисов Руслан Фарисович	Продажа аппарата теплообменного	0,00	16 000,00	16 000,00	0,00
ИТОГО:		66 285,04	137 250,31	169 571,98	33 963,37

В соответствии с п.7 протокола № 1 от 25.05.2018 произведена продажа аппарата теплообменного, средства поступили на расчетный счет ТСЖ 20.05.2019 в размере 16 000,00 руб.

В ходе ревизии на 31.12.2019 выявлена просроченная задолженность ИП Рокка Д.В. в размере 10 000 руб.

Задолженность ООО «Реклама МАМА» выявлена в ходе ревизии в 2018 году. Организация прекратила свою деятельность.

6. Предложения ревизионной комиссии:

1. Проводить работу с должниками - членами ТСЖ по погашению задолженности за коммунальные услуги и содержание имущества, а также по погашению задолженности за капитальный ремонт.

2. Регулярно проводить сверки расчетов с арендаторами и проводить работу по своевременной оплате по договорам и погашению возникающей задолженности.

Вывод: С учетом фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия считает деятельность Правления ТСЖ «Холмогорская 2е» удовлетворительной.

Отчет составлен в 2-х экземплярах на 7 листах.

Ревизор

ТСЖ «Холмогорская 2е»

А.В. Ильиных

А.В. Ильиных

*Утвержден годовым общим собранием
сособственников помещений в многоквартирном
доме №2е по ул. Холмогорская 2. Пермь
(протокол от 23.05.2021г.).*

*Председатель собрания - председатель
Правления ТСЖ «Холмогорская, 2е»*



С.В. Шальцова

С.В. Шальцова