

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии
ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за 2020 год

Председатель ревизионной комиссии: **Ермохина Н.А.**
Члены ревизионной комиссии: **Брагинский И.Л.**

Дата начала ревизии: 06 февраля 2021 года
Дата окончания ревизии: 12 февраля 2021 года

г. Тверь

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Ермохиной Н. А. и членом ревизионной комиссии Брагинским И.Л. (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 06 февраля 2021 года по 12 февраля 2021 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 10 февраля 2021 года по 12 февраля 2021 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции, согласия на обработку персональных данных;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые для составления отчета документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы оформлены должным образом и предоставлены в полном объеме;
2. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде;
3. Бухгалтерские документы хранятся в комнате правления ТСЖ, в отдельном шкафу, закрываемом на ключ.

1.3 Условия проведения ревизии.

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.

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

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за отчетный период.

3. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на соответствие законодательству РФ.

4. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» .

5. Объекты ревизии:

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.

1.5 Органы управления ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2020 по 31 декабря 2020 г.

Председатель правления: Львович Ольга Владимировна

Члены правления:

- 1.Ковригин Сергей Васильевич
- 2.Топильская Анна Олеговна
- 3.Лабынин Алексей Сергеевич

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Ермохина Надежда Александровна

Член ревизионной комиссии: Брагинский И.Л.

Основание: протокол собрания №1 от 17.03.2018 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в «ТСЖ Скворцова-Степанова, 38» в период с 01.01.2020-31.12.2020 гг. возложена на бухгалтера ТСЖ: **Львович М. Г.**

2. Результаты ревизии

2.1 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление МРИ ФНС №12 по Тверской области б/н от 21.07.2014 г.).

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.

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2019 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

2.2 Анализ банковских операций

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» осуществляет свою деятельность, используя расчетный счет:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)- для ведения основной деятельности банк поменял название в ноябре 2020 г.
- ПАО «Сбербанк России» - для средств на капитальный ремонт.

Для проверки банковских операций ревизионной комиссии были представлены банковские выписки за весь период с 01.01.2020 по 31.12.2020 гг.

1. Денежные средства на счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 01.01.2020г. составили:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – **127 898,37** руб.
- ПАО «Сбербанк России» - **4 692 298,89** руб.

2. Общее поступление денежных средств на счет ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2020 по 31.12.2020гг. составило **1 699 198,64** руб., из них:

- взносы жильцов – **1 608 068,48, руб.;**
- поступления от сторонних орг-ций – **85 720,00 руб.;**
- возмещение судебных расходов - **5 410,16 руб.**

3. Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ «Скворцова-Степанова,38» за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 составил **1 607 845,71** руб.

4. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 31.12.2020 г. составил:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – **219 251,30** рублей.
- ПАО «Сбербанк России» - **5 917 412,06** рублей (**средства на капитальный ремонт**).

Сводная таблица банковских операций:

Таб. 1

Сальдо на 01.01.2020	127 898,37
Получено денежных средств всего	1 699 198,64
Израсходовано денежных средств всего	1 607 845,71
Остаток денежных средств всего на 31.12.20	219 251,30

2.3 Анализ кассовых операций

Для проверки кассовых операций были представлены: отчеты кассира, квитанции, приходные и расходные кассовые ордера и авансовые отчеты. Все документы были проверены сплошным порядком.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- 1) Денежные средства в кассу не приходовались.
- 2) Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2020 год составил 0 (ноль) руб.

2.4 Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы.

Анализ отчетности во внебюджетные фонды. Ведение кадрового учета.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

В настоящее время количество работников - соответствует штатному расписанию действующему на 2020 год, с общим фондом оплаты труда (по смете) – 744 876 рублей в год.

Таб. 2

Должность	ФОТ (по смете) руб\год	ФОТ (начислено) руб\год
1 Председатель	144 000,00	144 000,00
2 Бухгалтер	144 000,00	147 733,78
3 Паспортист (догов. подряда)	41 400,00	41 400,00
4 Сантехник (догов. подряда)	84 000,00	82 000,00
5 Электрик (догов. подряда)	41 400,00	41 400,00
6 Дворник	114 000,00	118 552,94
7 Уборщица	114 000,00	71 052,94
8 Инженер (догов. подряда)	62 076,00	67 811,00
ИТОГО:	744 876,00	713 950,66
НДФЛ за ЗП выплаченную в декабре	-	- 10 430,66
Всего за год:	744 876,00	703 520,00

- Общая сумма начисленной заработной платы составила – 713 950,66 руб.
- Общая сумма взносов (ПФР+ФСС), уплаченная в бюджет составила – 195 109,72 руб.

Для проверки представлены ведомости расчета заработной платы за период с января по декабрь 2020 года, штатное расписание, договора подряда, отчеты во внебюджетные фонды.

Проверка ведомостей расчета заработной платы показала, что начисленная заработная плата соответствует действующему штатному расписанию.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Задержки в выплате заработной платы и уплате взносов и налогов не выявлены.
2. Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 2020 года свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.
3. Задолженность по уплате налогов и взносов во внебюджетные фонды отсутствует.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

1. Информация по начислениям:

1.1 Начисленная сумма за 2020 год для помещений составила: **2 532 215,77 рублей** (Два миллиона пятьсот тридцать две тысячи двести пятнадцать рублей 77 копеек), в том числе:

- на содержание дома = 1 389 115,09 руб.;
- капремонт = 942 035,50 руб.;
- ОДН на электроэнергию = 199 683,27 руб.;
- пени = 1 381,91 руб.

1.2 Общее поступление денежных средств на счета ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. составило **1 699 198,64** (Один миллион шестьсот девяносто девять тысяч сто девяносто восемь руб. 64 копейки).

1.3 Оплачено на 31 декабря 2020 года **1 607 845,71** (Один миллион шестьсот семь тысяч восемьсот сорок пять рублей 71 копейка):

- на содержание дома = 1 398 923,73 руб.;
- расходы на ОДН = 208 921,98 руб.

2. Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2020 составил:
 - содержание = 47 715,69 руб.;
 - капремонт = 37 483,96 руб.
- на 01.01.2021 составил:
 - содержание = 35 010 руб.;
 - капремонт = 26 514 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ за 2020 год **существенно сократился**, ведется работа с должниками.
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Проводить мониторинг задолженности по платежам. По результатам мониторинга необходимо выявлять задолженности свыше трех месяцев.
2. Продолжать регулярно информировать жильцов и собственников об их задолженности (путем уведомления или помещая данные на информационных щитах), затем составление досудебного предложения, подача заявления в судебный орган. Большинство после получения досудебного письма оплачивают задолженность, так как не имеют желания доводить дела до суда. Для иногородних необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса.

2.6 Анализ договорной деятельности

За отчетный период действовали постоянные договоры на поставку работ (услуг),
таблица 3:

Таб. 3

№ п/п	Организация	Вид обслуживания
1	ООО «Ваш лифт»	ТО лифта
2	ИП Соколов Е.А.	Уборка подъездов
3	ООО «Газпром газораспределение г. Тверь»	ТО газораспределительной подстанции
4	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта

Заключение ревизионной комиссии:

1. Заключен договор с организацией, осуществляющей клининговую уборку подъездов.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
3. Ревизионная комиссия рекомендует заключить договор с организацией, осуществляющей уборку придомовой территории от снега в зимний период.

Поступления и начисления по договорам общего имущества, таблица 4:

Таб. 4

№ п/п	Название организации	Сумма за год (руб.)
Использование общего имущества		
Телефония/интернет/аренда		
1	ООО «Фаст Линк»	11 000
2	АО «ЭР-Телеком»	10 000
3	ООО "Наука-Связь"	8 000
4	ПАО МТС	5 400
5	ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг»	1 320
6	ОАО «Ростелеком»	3 000
7	Парфеев Ю.Н. (за аренду помещения)	47 000
	Итого по разделу:	85 720,00

Заключение ревизионной комиссии:

1. Общее имущество используется недостаточно эффективно.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.

2.7 Анализ расходов и их соответствия смете расходов на 2020 г.

Фактическое расходование денежных средств в соответствии со сметой расходов ТСЖ отражено в таблице 5:

Таб. 5

№	Наименование	Вид ресурса/услуги/работ	По смете	Фактически	Отклонение
1	Оплата труда сотрудникам	8 человек	744 876,00	703 520,00	-41 356
2	ИФНС № 12	Налоги на з/плату (ПФР, ФФОМС) 8 чел.	201 861,40	195109,72	-6 751,68
3	ИФНС № 12	Налоги по УСН (доходы)	4 000,00	2 900,00	-1 100,00
4	ООО «Ваш лифт»	Ежемесячное обслуживание лифта	144 000,00	144 000,00	0
	ООО «Ваш лифт»	Ежегодное ТО лифта	12 320,00	12 600,00	280,00
	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта	1 700,00	1 450,00	-250,00
	АО "Газпром газораспределение Тверь"	Обслуживание газовой подстанции	92 800,00	67 830,28	-24 969,72
	Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)	Услуги банка	5 000,00	10 096,00	5 096,00
	ГИС ЖКХ		5 600,00	5 600,00	0
	Расходные материалы	Канцтовары	4 000,00	3 752,90	-247,10
	ООО «Визард С»	Сайт	4 000,00	3 990,00	-10,00
	ООО «Октоника»	Обновление 1С Бух	7 000,00	6 800,00	-200,00
		Резервный фонд	56 000,00	241 274,83	
	ВСЕГО:		1 283157,40	1 398 923,73	115 766,33
	ООО «Тверь Водоканал»	ОДН водоснабжение и водоотведение	-	9 382,91	
	ООО «ТверьАтомЭнергосбыт»	ОДН Электроэнергия	199 683,27	199 539,07	
	ИТОГО:		1 482 840,67	1 607 845,71	125 005,04

Выводы ревизионной комиссии:

1. В таблице №5 приведена постатейная расшифровка фактических расходов, согласно сметы на 2020 г. Несмотря отклонения по статьям, общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась на **8,9 %** выше запланированных. Отклонения от сметы по основным статьям расходов минимальны (положительная тенденция).
2. На расходы по прочим статьям (хозтовары, мелкий ремонт, ремонт входной группы офисов, ремонт колодца, не внесенный в смету и т.д.) были израсходованы денежные средства из **резервного фонда, а также средства, полученные в виде доходов** от сдачи в аренду нежилых помещений ТСЖ - в размере **241 274,83** рублей (таб. 6)

Таблица расходов не включенных в смету на 2020 г.

Таб. 6

№	Поставщик	Наименование	Сумма	Примечание
1	Расходные материалы	Хозтовары	11402,19	
2	Расходные материалы	Электорматериалы	1 917,85	
3	Расходные материалы	Электронный ключ	600,00	
4	Расходные материалы	Тех. Соль	1 170,00	
5	Расходные материалы	Керамическая плитка	5 913,74	
6	Расходные материалы	Хоз. инвентарь	672,00	
7	Расходные материалы	Клапан, кран, муфта и т.д.	11 049,60	
8	Расходные материалы	Газ для отопления подстанции	5 173,45	
9	Расходные материалы	Пломбы	600,00	
10	Расходные материалы	Травосмесь	128,00	
11	Расходные материалы	Грунт	42,00	
12	ООО «Геосфера»	Схема земельного участка придомовой территории	5 000,00	
13	ИП Ромащенко А.В.	Реестр собственников	3 166,00	
14	ИП Павлов П.И.	Ремонт ограждения прямков окон подвала	96 350,00	
15	ИП Соколов Е.А.	Уборка подъездов	44 800,00	
16	ИП Синяков Д.Б.	Ремонт колодца 2 подъезд	15 500,00	
17	ООО «Содружество и благоустройство»	Ремонт входной группы офисов	28 903,00	
18	Бухгалтерская лит-ра	Журнал «Управление многоквартирным домом» ООО «МЦФР-Пресс»	8 887,00	
	ВСЕГО:		241 274,83	

Заключение ревизионной комиссии:

1. Произведен ремонт ограждения прямков окон подвала. Ремонт был выполнен в соответствии с составленными сметами на ремонтные работы.
2. Отремонтирован и поднят колодец около 2 подъезда.
3. Произведен ремонт входной группы офисов.
4. В ГИС ЖКХ размещается актуальная информация, в соответствии с требованиями статьи 12 ФЗ от 21 июля 2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
5. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2020 года. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств и средств, полученных в виде доходов от сдачи в аренду нежилых помещений ТСЖ.
6. Произведя анализ расходов на основании плановой сметы на 2020 г. и фактических расходов на содержание дома, получили перерасход фактических показателей превышающих смету на **8,9 %**. Перерасход вызван, изменениями в статьях: резервного фонда, в который вошли затраты на ремонт прямков, ремонт входной группы офисов, ремонт колодца, не внесенных в смету на 2020 г.
7. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизоры пришли к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной. Отклонения от сметы по основным статьям расходов минимальны.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2021 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Нецелевого использования средств не выявлено.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и являются экономически обоснованными.
3. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.
4. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2020 года. Отклонения от сметы по основным статьям расходов минимальны.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана хорошей. Вместе с тем, в случае необходимости ТСЖ, рекомендуется применять меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.
6. В рассматриваемом периоде был произведен ремонт приямков, ремонт входной группы офисов, ремонт колодца. Ремонт был выполнен в соответствии с составленными сметами на ремонтные работы.
7. Размещается актуальная информация в ГИС ЖКХ.
8. Заключен договор с организацией, осуществляющей клининговую уборку подъездов.
9. Ревизионная комиссия рекомендует заключить договор с организацией, осуществляющей уборку придомовой территории от снега в зимний период.
10. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово-хозяйственного года.
11. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2020 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**
12. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (10) десяти листах каждый (включая приложение №1), два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии: _____ /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии: _____ / Брагинский И. Л./

Выписка из отчета ревизионной комиссии
Рекомендации ревизионной комиссии

1. С целью повышения дисциплины оплаты, регулярно информировать жильцов и собственников жилья об их задолженности.
2. При заключении договоров на выполнение затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
3. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.
4. Ревизионная комиссия рекомендует заключить договор с организацией, осуществляющей уборку придомовой территории от снега в зимний период.
5. В 2021 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

Председатель ревизионной комиссии: _____ /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии: _____ /Брагинский И. Л./

Выписка из отчета ревизионной комиссии
Рекомендации ревизионной комиссии

1. С целью повышения дисциплины оплаты, регулярно информировать жильцов и собственников жилья об их задолженности.
2. При заключении договоров на выполнение затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
3. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.
4. Ревизионная комиссия рекомендует заключить договор с организацией, осуществляющей уборку придомовой территории от снега в зимний период.
5. В 2021 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

Председатель ревизионной комиссии: _____ /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии: _____ /Брагинский И. Л./