***ОТЧЕТ РЕВИЗОРА***

***о финансовой деятельности ТСЖ «Комфорт»***

***за период с 01.01.2019 по 31.12.2019гг.***

г. Кингисепп «26» марта 2020 года.

Мною, ревизором Бариновой Натальей Евгеньевной, проведена ревизия финансовой деятельности ТСЖ «Комфорт» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019.

Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины финансовых дел в ТСЖ.

При проверке ревизор руководствовался следующими нормативными документами:

1. Гражданский кодекс РФ.

2. Жилищный кодекс РФ.

3. Федеральный закон РФ от 21 ноября 1996г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете».

4. Трудовой кодекс РФ.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял:

*С 01.01.2018 по 31.12.19 - Гоголев С.П.*

Обязанности Главного бухгалтера исполняет:

с 13.07.2010 года – *Алексеева Светлана Ивановна.*

***К проверке были представлены следующие документы:***

* Устав ТСЖ «Комфорт» в новой редакции;
* Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2019 г.;
* Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2019 г.;
* Смета доходов и расходов финансовой деятельности ТСЖ «Комфорт» на 2019 год;
* Банковские выписки, платежные поручения, счета;
* Кассовая книга;
* Авансовые отчеты;
* Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
* Первичные учетные документы;
* Оборотно–сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета;

***1. Операции по расчетным (текущим) счетам.***

* 1. В ТСЖ «КОМФОРТ» открыт основной расчетный счет: *№ 40703810755300000001 и* специальный счет фонда капитального ремонта *№ 40705810055300000204 в* Кингисеппском отделении СБ РФ.

***Сведения о движении денежных средств на расчетном счете за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 год.***

Остаток денежных средств на расчетном счете ***на 01.01.2019 года*** составил *528401,75* руб .

Поступило денежных средств на расчетный счет *2600169,34руб*.

Списано денежных средств с расчетного счета *2855871,07руб*.

Остаток денежных средств на расчетном счете ***на 31.12.2019 года*** составил *272700,02* руб.

Движение денежных средств на расчетном счете за период 01.01.2019 по 31.12.2019 г. детально отражено в таблице №1:

*Таблица №1*

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид поступления (списания)** | **Сумма, руб.** |
| ***Остаток на 01.01.2019*** | **528401,75** |  |
| ***Поступило (всего):*** | **2600169,34** |  |
| *Платежи собственников помещений*  | 1630380,26 | *.* |
| *Аренда: БС*  *ОАО "Мобильные ТелеСистемы",ОАО Теле2-Ленобласть,* *ОАО "ВымпелКом", РТК* | 969789,08 |   |
| ***Списано (всего):*** |  | **2855871,07** |
| *Платежи в бюджет (сч. 68)(НДФЛ, УСН)* |  | *154128,00* |
| *Взносы в ПФР и ФСС (сч. 69)* |  | *259433,00* |
| *Выплата зарплаты с р/сч на пл.карты* |  | *766739,04* |
| *Перечисления на спец. счет кап.ремонта МКД*  |  |  *567311,16* |
| *Хоз.расходы, материалы и инструменты (сч.71)* |  | *55052,34* |
| *Комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание* |  | *57009,27* |
| *Компенсация за использование личного автотранспорта* |  | *14400,00* |
| ***Перечислено за оказанные услуги сторонним организациям и прочие перечисления*** |   | ***981798,26*** |
| *В т.ч.* |  |  |
| *Оплата за пользование сотовой связи ОАО "ВЫМПЕЛКОМ"* |  | *3776,18* |
| *ООО «Регистратор доменных имен РЕГ.РУ (офиц.сайт ТСЖ)* |  | *2788,00* |
| *Оплата за ТО лифтов и систем ДСС ООО "Лифтремонт"*  |  | *161126,64* |
| *Оплата за эл.энергию ОАО «Петербургская сбытовая компания»* |  | *80993,80* |
| *ИП «Погребняк» (Ремонт межпанельных швов и кровли)* |  | *65355,00* |
| *Оплата за вывоз ТБО ООО "ЭКОРОС"* |  | *133939,00* |
| *Обследование по безопасности лифтов – ООО «Инженерный центр РуссЭксперт».* |  | *9885,00* |
| *Оплата ИП «Козлов» - аренда компрессора для промывки теплосетей.* |  | *8000,00* |
| *Вода для промывки системы отопления оплата ОАО «ЛОТЭК»* |  | *14468,91* |
| *ЗАО "Удостоверяющий центр" (за ЭЦП)* |  | *3620,00* |
| *ОАО «Кингисеппский водоканал» (за воду на содержание общедомового имущества)* |  | *11919,58* |
| *Филиал АО «Газпромгазораспределение Лен.обл.» в Кингисеппе* |  | *8971,20* |
| *ИП Волкова Оксана Павловна (услуги погрузчика-экскаватора)* |  | *12300,00* |
| *ООО «Интернет служба для управляющих организаций» (за размещение информации в ГИС ЖКХ)* |  | *30000,00* |
| *АО «ЕИРЦ ЛО» (за учет и начисление платежей по ЛОТЭК)* |  | *19524,95* |
| *ООО «Телс» (работы по видеонаблюдению)* |  | *366800,00* |
|  *ООО «СофтЛайн Интернет Трейд» (за антивирус)* |  | *1320,00* |
| *ИП Валит Борис Михайлович (семинар по УСН)* |  | *900,00* |
| *ООО «МЦФЭР Пресс» (за журнал «Управление МКД»)* |  | *13332,00* |
| *ООО «Кинпроф» (работы по общедомовому узлу учета)* |  | *4800,00* |
| *ООО «ТЕХНОЛОГИЯ» (регулятор температуры)* |  | *18978,00* |
| *ГП «УКК» ЛО (профобучения)* |  | *9000,00* |
| ***Остаток денежных средств на 31.12.2019*** |  | ***272700,02*** |

* 1. На специальный счет по хранению денежных средств Фонда капитального ремонта открытом в Сберегательном банке РФ за 2019 год перечислено за счет доходов ТСЖ *567311,16* руб. и полученопроцентов за денежные средства на спец.счете  *10840,09* руб*.* На 01.01.2020 на специальном счете имеется остаток денежных средств в сумме *2317697,47* рубля.
	2. По решению собственников и в соответствии с требованиями Закона РФ «Об энергосбережении» за счет средств фонда капитального ремонта были установлены общедомовые приборы учета тепловой энергии на отопление и ГВС. На это было потрачено 321 000 руб.
1. ***Кассовые операции.***
	1. ***Сведения о движении наличных денежных средств в кассе ТСЖ «КОМФОРТ» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 год.***

Кассовых операций с наличными денежными средствами не проводилось.

Кассовая книга пронумерована, прошнурована, заверена печатью, подписью руководителя и главного бухгалтера.

***3. Расчеты с подотчетными лицами***

***3.1. Расчеты с подотчетными лицами по кассе не проводились.***

***3.2. Расчеты с подотчетными лицами через р/сч.***

Сведения о расходовании безналичных денежных средств с помощью банковской бизнес-карты за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. приведены в таблице №2:

*Таблица №2*

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид поступления (списания)** | **Сумма, руб.** |
| *Остаток задолженности по подотчетным суммам на 01.01.2019* | *0,00* |  |
| *Оплата за материалы с расчетного счета*  | *55052,34* |  |
| *Списано через подотчет* |  | *55052,34* |
|  |  |  |
| *Остаток задолженности по подотчетным суммам на 31.12.2019* | *0,00* |  |

Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено. Работники авансовые отчеты предоставляют с приложением подтверждающих документов.

***4. Расчеты с сотрудниками ТСЖ и сторонними физ.лицами.***

На период проверки в ТСЖ имеется штатное расписание утвержденное правлением ТСЖ «КОМФОРТ» 11.03.2016 г.:

Численность сотрудников – 5,4 шт.ед.

Фонд оплаты труда в месяц 70 700 рублей, за год 848 400 рублей.

Месячный фонд оплаты труда в 2019 году фактически составил 73300 рублей, за год 879595,04 рублей с учетом НДФЛ.Превышение плановых среднемесячных показателей произошло за счет дополнительных затрат на оплату труда сотрудников привлекаемых на временную работу вместо ушедших в отпуск или на больничный основных сотрудников. Оклады сотрудников ТСЖ не изменялись с 2012 года.

ТСЖ «КОМФОРТ» выполнены обязанности налогового агента по перечислению в бюджет налога на доходы физических лиц за 2019 г. в сумме 114570 рублей 00 копеек.

ТСЖ «КОМФОРТ» перечислило в бюджет начисленные страховые сборы за 2019 г. в сумме . 259433 рублей

Гражданско-правовые договора со сторонними лицами на исполнение работ и оказание услуг не заключались.

***5. Анализ исполнения сметы.***

***5.1 Анализ расходования средств, поступивших на содержание общедомового имущества и текущий ремонт.***

Решением общего собрания членов ТСЖ «Комфорт» согласно Протокола № 1 от 22.04.2019 утверждена смета доходов и расходов финансовой деятельности ТСЖ «Комфорт» на 2019 год, в которой запланированы статьи и объемы доходов, расходов. Расчетный тариф для собственников помещений по содержанию и ремонту общего домового имущества в многоквартирном доме решением этого же собрания установлен в прежнем размере 20,95 рублей.

В связи началом работы регионального оператора по обороту ТБО и заключением прямых договоров на вывоз и утилизацию мусора, из состава работ по содержанию общего имущества были исключены затраты на вывоз мусора ООО «Экорос», поэтому с 1.11.19 тариф на содержание и текущий ремонт был уменьшен до 19 .10 руб.

 Недостающая часть финансирования расходов за счет платежей собственников возмещалась за счет доходов полученных от аренды общего имущества- за отчетный период общая сумма возмещения составила 402 278 руб. Также из доходов от аренды общего имущества перечислялись средства на специальный счет фонда капитального имущества вместо собственников- 567 311 руб.

В ходе анализа затрат по смете доходов и расходов финансовой деятельности ТСЖ «Комфорт» на 2019 г., превышения плановых показателей не выявлено. Все сделанные затраты ТСЖ в 2019 году на содержание, текущий ремонт и управление МКД профинансированы из платежей собственников на 86 % и из средств полученных от аренды площадей на 14 %, не включая перечисления на спец.счет кап.ремонта общего имущества МКД.

Сведения об исполнении сметы за 2019 год приведены в приложении 1 к настоящему отчету.

Нецелевое расходование средств не выявлено. Деятельность ТСЖ за 2019 год безубыточна.

***6. Расчеты по платежам на содержание МКД.***

***6.1 Расчеты с собственниками.***

ТСЖ «Комфорт» начисляет платежи на содержание и текущий ремонт дома собственникам исходя из тарифа 20,95 рублей за кв.м., а с 1.11.19 в сумме 19,10 руб.

|  |
| --- |
|  |

Данные за 2019 г. о расчетах с собственниками по платежам на содержание МКД приведены в таблице №3:

*Таблица №3*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Задолженность за собственниками*** ***на 01.01.2019*** | ***Начислено собственникам***  | ***Перечислено собственниками*** | ***Задолженность за собственниками*** ***на 31.12.2019*** |
| Платежи собственников | 131719,07 | 1630045,72 | 1630380,26 | 131384,53 |

За 2019 год текущая задолженность собственников помещений по платежам за содержание и текущий ремонт дома от общей суммы начислений снизилась на 9%. В 2019 году исков задолжникам не выставлялось. Срок задолженности на конец 2019 года составлял от 1 до 7 месяцев. Самый злостный неплательщик (кв. 16) систематически информировался о необходимости погашения долга по телефону и лично. В настоящее время ему направлена претензия на сумму 24 534,27 руб. и готовятся документы для подачи иска о взыскании в суд.

***6.2 Расчеты по договорам с поставщиками .***

Расчеты с поставщиками услуг и материальных ценностей осуществлялись согласно заключенным договорам, акты выполненных работ и услуг подписаны всеми сторонами, документы на получение материальных ценностей оформлены и подписаны. Задолженностей по договорам услуг и поставок ТСЖ не имеет. Все обязательства по договорам выполнены. Суммы расчетов по договорам указаны в таблице №2.

***7. Работа по документообороту в деятельности ТСЖ.***

Осмотром документов необходимых для ведения деятельности ТСЖ установлено:

- кадровые документы ведутся в соответствии с требованиями по упрощенной форме, заключаются универсальные трудовые договора по форме программы «1С», приказы о приеме и увольнении сотрудников оформлены и подписаны всеми сторонами;

- в проверяемый период составлены и утверждены локальные нормативные акты: Положение об аварийно-диспетчерской службе ТСЖ и Порядок работы с обращениями граждан в ТСЖ;

- протоколы заседаний правления и общих собраний ведутся в соответствии с требованиями.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСЖ «Комфорт», организацию учета в ТСЖ, ревизор пришел к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ «Комфорт» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Рекомендации:

* Увеличить фонд оплаты труда в соответствии с принятыми законодательными актами о повышении минимальной оплаты труда и величиной инфляции.
* Принимать более действенные меры по погашению задолженности по оплате за содержание текущий ремонт общего имущества дома.

Настоящий отчет на 6 листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «Комфорт» (для ознакомления), а один остается в материалах ревизора.

Ревизор ТСЖ «Комфорт»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Баринова Н.Е./