

АКТ
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «НОВОЕ» за 2016 г.

г. Воронеж

20 марта 2017 года.

Настоящий акт составлен по результатам плановой ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Новое» по итогам 2016 года. Ревизия проведена ревизором Любкиной Т.А. в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. в редакции Постановления Правительства РФ № 857 от 27.08.2012 г.

Ответственность за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Новое» за проверяемый период несут:

Председатель Правления: Щеголеватых Зинаида Николаевна

Бухгалтер: Печенкина Татьяна Валентиновна, ведет бухгалтерский учет на основании трудового договора от 03.03.2014г.

Ревизия проводилась в срок с 11 марта 2017 г. по 20 марта 2017г. на основании предоставленных необходимых для ревизии документов:

1. Банковские документы;
2. Кассовые документы;
3. Трудовые договоры с работниками ТСЖ;
4. Расчетные и платежные ведомости по заработной плате;
5. Авансовые отчеты;
6. Приказы;
7. Регистры бухгалтерского учета;
8. Договоры с поставщиками коммунальных услуг, прочими поставщиками;
9. Протоколы правления ТСЖ, протоколы Общих собраний собственников и членов ТСЖ за проверяемый период;
10. Смета доходов и расходов на 2016 год;
11. Отчет об исполнении сметы; перечень выполненных работ за 2016г.

В ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности проведен анализ исполнения сметы доходов и расходов за 2016 год, проверены операции по поступлению денежных средств на счет ТСЖ, операции по расходованию денежных средств и обосновывающие документы.

Товарищество собственников жилья «Новое» ИНН\КПП 3662129869\366201001, краткое наименование ТСЖ «Новое», зарегистрировано в едином государственном реестре за № **1073668015024**.

Местонахождение: 394019, г. Воронеж, ул. Загородная д. 15 оф. 1.

Высшим органом управления ТСЖ является Общее собрание членов товарищества.

Общее руководство деятельностью осуществляет Правление Товарищества в составе семи человек в соответствии с Уставом ТСЖ, принимающее решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в МКД и компетенции Общего собрания членов ТСЖ.

Свою деятельность ТСЖ осуществляет на основании Устава, утвержденного Общим собранием членов ТСЖ, протокол № 2 от 02.03.2011 года.

Предметом деятельности ТСЖ «Новое» является управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах: № 15 по ул. Загородная, №№ 151 и 159 по проспекту Труда. Код ОКВЭД 70.32.1. (ОКВЭД2 68.32.1).

Обслуживается 18432,15 кв. метров жилых и нежилых помещений.

В отчетном периоде в состав членов Правления на основании Протокола Общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ № 3 от 17.12.2015г. входили:

1. Алехина Е.С. – дом 15 ул. Загородная;
2. Бутузов В.М. – дом 14 ул. Загородная;
3. Михальцов Р.В. – дом 159 проспект Труда;
4. Щеголеватых З.Н. – дом 151 проспект Труда – председатель правления;
5. Чибисова Е.В. – дом 151 проспект Труда;
6. Стародубцев В.А. – дом 151 проспект Труда.

Для проверки представлены шесть протоколов заседаний членов Правления ТСЖ:

№	Дата	Повестка дня
1.	22.03.2016	1. Утверждение даты и времени проведения внеочередного Общего собрания; 2. Утверждение пунктов в листе голосования.
2.	25.07.2016	1. Определение даты проведения внеочередного Общего собрания; 2. Меры по борьбе с муравьями; 3. Распределение между собственниками помещений полученной э/энергии на ОДН; 4. Предоставление собственниками жилых пом. данных о проживающих; 5. Выбор инициативной группы.
3.	29.08.2016	1. Обсуждение вопроса «Определение срока подключения нежилых помещений до приборов учета по получению э/энергии с соблюдением ТУ»
4.	19.11.2016	1. О необходимости повышения платы провайдерам за установленное оборудование.
4/1	29.12.2016	1. Повышение тарифа на текущий ремонт и обслуживание МКД ТСЖ «Новое» на 3 руб. за 1 м ² общей площади жилых и нежилых помещений.
5.	30.12.2016	1. Оформление колористического паспорта домов 151 и 159 по проспекту Труда. 2. Премирование сотрудников ТСЖ по итогам года. 3. Обсуждение вопроса по размещению торговых автоматов «Артезианская вода». 4. Обсуждение вопроса повышения тарифа на текущий ремонт и обслуживание МКД ТСЖ. 5. Принятие решения о назначении даты проведения внеочередного заочного Общего собрания собственников с повесткой 8 вопросов.

В 2016 году проведено шесть Общих собраний собственников помещений:

- два собрания в д. 15 по ул. Загородной (Протокол № 1 от 25.04.2016г. и Протокол № 4 от 10.09.2016г.);
- два собрания в д. 151 по проспекту Труда (Протокол № 2 от 25.04.2016г. и Протокол № 5 от 10.09.2016г.);
- два собрания в д. 159 по проспекту Труда (Протокол № 3 от 25.04.2016г. и Протокол № 6 от 10.09.2016г.).

По Протоколам №№ 1,2,3 от 25.04.2016 года собственниками жилых и нежилых помещений МКД под управлением ТСЖ «Новое» были приняты решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фондов капитального ремонта на специальных счетах в ПАО БАНК ВТБ в г. Воронеже отдельно на каждый дом. Уполномоченным лицом на оказание услуг по представлению платежных документов было выбрано ООО Единый Расчетно-кассовый центр «Домостроитель».

По Протоколам №№ 4,5,6 от 10.09.2016 года собственники уполномочили ТСЖ «Новое» на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на общем имуществе домов №№ 151 и 159 по проспекту Труда. Также принято решение об установке спортивной площадки.

Формирование фондов капитального ремонта на специальных счетах предположительно будет начато в мае 2017 года. В августе текущего года были заключены договора с Филиалом Банка ВТБ в Воронеже и открыты специальные банковские счета каждому дому ТСЖ «Новое» по сбору средств на капитальный ремонт в соответствии с решениями Общих собраний №№ 1,2,3 от 25.04.2016г.

В целях проверки полноты и обоснованности отражения расходов были проверены: документы поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу, банковские выписки, кассовые отчеты, трудовые договоры, должностные инструкции, расчетные ведомости по начислению заработной платы, исчисление налогов и взносов с заработной платы, налоговая отчетность.

Сплошной проверке подвергнуты банковские (сч.51) и кассовые (сч.50) документы, отражающие правильность и полноту поступления денежных средств на расчетный счет и в кассу ТСЖ. Замечаний по банковским и кассовым счетам нет.

По ведению и оформлению подотчетных сумм замечаний нет.

Отчет о движении денежных средств

ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ на 01 января 2016 года			51 280,25
Расчетный счет в Филиале «Воронежский» ПАО КБ «УБРиР»			51 280,25
ДОХОДЫ за 2016 год, всего			2 630 758,18
От собственников жилых и нежилых помещений			2 002 445,76
Оплата с л/счета в ООО ЕРКЦ «Домостроитель» поставщикам услуг			296 798,19
По договорам аренды (интернет-оборудование, размещение рекламы)			318 250
Прочие доходы и поступления			13 264,23
РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2016 год			2 652 221,12
1.	Оплата труда	Зарплата работников ТСЖ, премии, НДФЛ	1 692 076,42
	в т.ч.	договоры подряда с физическими лицами	45 755
2.	ПФР	Страховые взносы	308 071
3.	ФСС	Страховые взносы	3 083,74
4.	ИФНС Коминтерновский р.	УСНО «доходы»	10 000
5.	ООО «ЭкоСервисКГО»	Вывоз крупногабаритного мусора	50 784
6.	ООО «Спасатель»	Аварийная служба	99 425
7.	ООО «Высота»	Ремонт лифта д. 15 ул. Загородная	8 426,98
8.	ООО ЮК «Право плюс»	Юридические услуги	84 000
9.	ООО «ИСТИОН»	Установка решетки от птиц, д. 159, 2 п.	10 258,31
10.	ООО «В.Газ»	Приобр. общедомового счетчика воды	6 500
11.	ПАО «КВАДРА»	Претензия по отоплению 2013-2014г.г.	7 115,48
12.	ОАО «Стр. бизнес группа»	Страхование лифтов д.д. 151 и 15	2 000
13.	ООО «Экопорт»	Приобретен насос для подъема ГВ	6 950
14.	ООО «ВоронежТехноГазС»	Ревизия газопровода в 2016г.	4 995,45
15.	Пластик. карта в ЦЧБ СБ	Договор подряда Фролов М. огражд/КГО	17 500
16.	ООО «Комп. ЭНКОР»	Приобрет. комплектующих для насоса	7 704
17.	ООО ЕРКЦ Домостроитель»	Мех. учет, комиссионный сбор	140 589,19
18.	ПАО КБ «УБРиР»	Услуги банка	24 642,19
19.	БТИ Коминтерновского р-на	Информ. услуги	4 830,92
20.	ООО «МЦФЭР - пресс»	Эл. журнал	5 478
21.	Содержание офиса	Связь, охрана	24 261,66
22.	ООО «Хозторг»	Материалы, комплектующие	9 658,20
23.	ООО «АЮС ЖСК»	Юр. услуги (проект договора по рекламе)	6 000
24.	Авансовые отчеты	Материалы, канц., почтовые расходы	117 870,58
ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ на 01 января 2017 года			29 817,31

Остаток денежных средств соответствует действительному остатку на расчетном счете ТСЖ «Новое» в отчетном периоде, согласно бухгалтерскому учету.

Остаток денежных средств на лицевом счете в ООО ЕРКЦ «Домостроитель» в сумме 5 256,79 руб.

Просроченная кредиторская задолженность ТСЖ «Новое» на 01.01.2017г. отсутствует.

Предоставленные авансовые отчеты также подтверждают произведенные расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, такие как организация освещения мест общего пользования, приобретение инструментов, инвентаря, лакокрасочных материалов, материалов для благоустройства территории и др.

В 2016 году в ТСЖ выполнены следующие работы:

1. Уборка территории двора от снега;
2. Замена ливневой трубы д. 15 ул. Загородная;
3. Установка ограждения на контейнерной площадке;
4. Решетки от птиц в д. 159 проспект Труда;
5. Благоустройство детской площадки;
6. Замена циркуляционной трубы д. 15 ул. Загородная;
7. Установка насоса для подъема горячей воды в д. 15 ул. Загородная;
8. Текущий ремонт лифтовой д. 15 ул. Загородная;
9. Плановая замена счетчиков воды в 3-х МКД;
10. Промывка и опрессовка системы отопления;
11. Ревизия задвижек и вентиляей;
12. Поверка общедомовых приборов отопления, счетчиков горячей и холодной воды;
13. Уборка придомовых территорий, уборка подъездов, освещение подъездов;
14. Латочный ремонт мягкой кровли д. 15 ул. Загородная;
15. Замена стояков ГВС д. 15 ул. Загородная;
16. Размещение информации в РЕФОРМЕ ЖКХ;
17. Регистрация и размещение информации в ГИС ЖКХ.

Всего, согласно плановой сметы, расходы 2016г. составляют 2 825 140 рублей.

Применяемый тариф с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. 10 руб. 00 коп. за 1 кв. метр площади жилых и нежилых помещений.

Фактический расход 2 652 221 руб. : 18432,15 кв.м. : 12 мес. = 11 руб. 99 коп.

В целом смета исполнена в пределах плановых показателей.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО, вывоз КГО, домофон и антенна, аварийная служба. Начисления производились по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ велась в пределах компетенции товарищества. Проверены договоры подряда и акты выполненных работ. Нарушений не установлено.

Дебиторской и кредиторской задолженности ТСЖ не имеет.

На 2016 год для управления и обслуживания ТСЖ штатным расписанием утверждена численность 11 человек, в том числе управленческий персонал 3 единицы (Председатель правления, бухгалтер и инженер). Два слесаря-сантехника, которым в 4-м подъезде дома 151 по проспекту Труда выделено отдельное помещение, дворник. Внешние совместители – электрик, паспортист, дворник по 159 дому и два уборщика внутренних помещений (подъезды, лестничные клетки, лестницы).

Бухгалтерский учет в ТСЖ «Новое» ведется с помощью автоматической бухгалтерской программы. Проверка показала наличие всей необходимой документации для подготовки налоговых отчетов.

Лимит остатка кассы бухгалтером не нарушался.

Основных средств на балансе ТСЖ не имеет.

Сметных превышений не обнаружено.

Регулярно происходит обновление сайта novoe.v-r-n.ru

По данным сводных отчетов расчетного центра задолженность собственников по оплате жилья по состоянию:

на 1 января 2016 года - 104166,13 руб.

на 1 января 2017 года - 126499,77 руб.

Согласно п. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пени за несвоевременную оплату начисляются регулярно.

Заключение:

1. Доходы от хозяйственной деятельности, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражаются в учете в соответствии с первичными документами.
2. Задолженности по страховым взносам и налогам нет.
3. Расхождений с действующим законодательством при начислении заработной платы не выявлено.
4. Все суммы произведенных затрат подтверждаются первичными документами.
5. Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями и своевременно предоставляется в налоговую инспекцию, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования.

Рекомендации: Правлению ТСЖ усилить требования к неплательщикам по погашению задолженности.

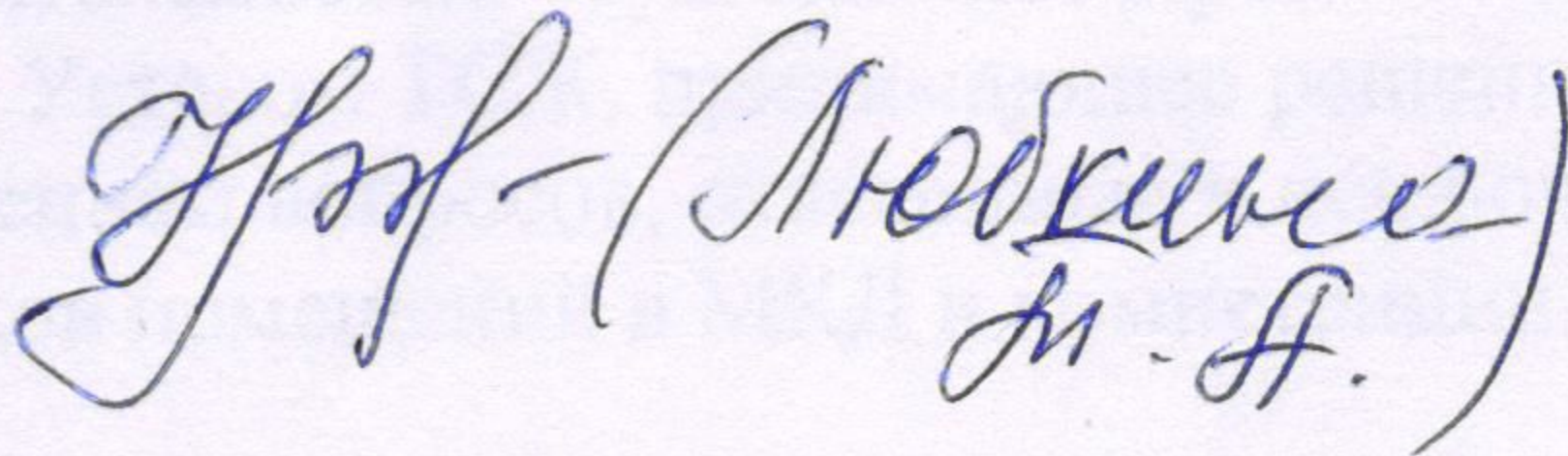
Иных недочетов в финансовой деятельности ТСЖ, которые могут повлиять на финансовое положение ТСЖ, не выявлено.

Финансовая деятельность ТСЖ в 2016 г., в том числе, размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСЖ, соответствует требованиям законодательства и Устава ТСЖ.

Выводы:

Работу Правления ТСЖ признать удовлетворительной.

Ревизор ТСЖ «Новое»

 Любкина Т.А.

20.03. 2017 г.