

АКТ ПРОВЕРКИ

Финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников жилья «Интернациональное»

Руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Интернациональное» (ТСЖ «Интернациональное») ревизором Черновой Ниной Васильевной за проверяемый период с 01 октября 2017 г. по 31 августа 2018 г.

ОГРН 1142367011148 ИНН 2317073890 КПП 231701001.

Местонахождение: 354340, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Интернациональная, дом3/1

Вид деятельности: ОКВЭД 68.32 управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Объекты управления: 61-квартирный жилой дом по адресу: 354340, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Интернациональная, дом3/1

Расчетный счет 40703810730060000034 Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк» г Ростов-на-Дону БИК 046015602 .

Товарищество собственников жилья «Интернациональное» относится к некоммерческим организациям (статья 135 Жилищного кодекса)

Деятельность товарищества осуществляется на основании следующих документов:

1. **Устав.** Он подтверждает некоммерческий род деятельности ТСЖ. Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается устав. ТСЖ «Интернациональное» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников.

2. **Смета доходов и расходов.** Она обосновывает расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Кроме того, на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья многоквартирного дома осуществляет Правление, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Общества, за исключением вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняет Игумнов Сергей Александрович, избранный общим собранием членов ТСЖ в состав Правления, которое, согласно Устава Общества, избрало его Председателем Правления сроком на два года (решение правления от 25.09.2016 г.)

В отчетном периоде в состав Правления ТСЖ входили:

- Баева Надежда Александровна,
- Валяс Наталья Ивановна,
- Галушко Сергей Александрович,
- Елтавская Диана Илларионовна

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

- Игумнов Сергей Александрович - Председатель Правления,
- Шилянова Татьяна Васильевна – Бухгалтер.

Цели и задачи проверки:

1. Провести проверку ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Интернациональное» на соответствие законодательству РФ.
2. Отражение в бухгалтерской отчетности поступления денежных средств в кассу и на расчетный счет.
3. Провести проверку расходования денежных средств, поступивших от собственников.

В ходе ревизии были проверены следующие документы:

1. Отчет финансово – хозяйственной деятельности с 01.10. 2017 г. по 31.08. 2018 г.
2. Смета доходов и расходов на 2017 - 2018г.;
3. Договора с ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные и действующие в отчетном периоде;
4. Товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;
5. Оборотно-сальдовая ведомость по лицевым счетам ;
6. Выписки банка;
7. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей за отчетный период;
8. Первичная бухгалтерская документация за отчетный период;
9. Отчеты по движению денежных средств, начисления оплаты труда, использования денежных средств подотчетными лицами, расчеты с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), начисления по лицевым счетам.
10. Документы кадрового учета, протоколы заседания правления
11. Бухгалтерская отчетность в налоговую инспекцию; Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, в органы государственной статистики.

Документация и бухгалтерский учет

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения установленной главой 26.2 Налогового кодекса РФ.

Финансовое состояние ТСЖ по бухгалтерскому учету.

Для проверки финансовой деятельности проверены кассовые и авансовые отчеты, отчет по расчетному счету, оборотные ведомости по начислению платы за услуги, отчеты в ПФР, ФСС . налоговую инспекцию и статистику, расшифровка расходов по ТСЖ.

Источником формирования доходов являются поступления денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений по оплате членских взносов на обслуживание дома, согласно п. 2 ст. 154 Жилищного кодекса

Оплата за жилищно-коммунальные услуги собственниками жилья осуществляется через расчетный счет и кассу ТСЖ.

В соответствии со ст. 156 п. 7 **ЖК РФ**, статьями 45 - 48 **ЖК**. размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, перечень работ по текущему ремонту помещений, **ежегодно определяется решением общего собрания собственников помещений. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. Сумма платежей рассчитывается путем умножения тарифа на общую площадь помещения.**

(Постановление правительства Российской Федерации № 491 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, гл. III п. 31).

В соответствии с решением собрания собственников жилья от 8 октября 2017 года была принята смета доходов и расходов по содержанию и обслуживанию дома.

Расчетным путем, исходя из фактических затрат определены размеры ежемесячных членских взносов и обязательных платежей для собственников жилых и нежилых помещений, которые действовали с 01.10.2017 года:

42,88 рублей за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений

За проверяемый период начислено:

За содержание жилого помещения - **2164256,00** рублей,
(42,88 рублей x 4588,4 кв.м.= 196750 руб. x 11 мес. = 2164256 рублей)

За содержание нежилого помещения - **372250,00** рублей
(42,88 рублей x 789,2 кв.м.= 33840,89 руб. x 11 мес. = 372250 рублей)

Итого за содержание жилого и нежилого помещения - **2536506,00** рублей

Резервный фонд – **314697,00** рублей
(5,32 рублей x 5377,6 кв.м. = 28608,83 руб. x 11 мес.= 314697 рублей)

Всего начислено за содержание – 2851203,00 рублей.

Начислен целевой взнос на реконструкцию канализации – **1485000** рублей
(24750 рублей x 60 квартир = 1485000 рублей)

За проверяемый период поступило платежей:

За содержание жилого и нежилого помещения - **2353147,00** рублей,
Резервный фонд – **296232,00** рублей

Всего поступило денежных средств – 2649379,00 рублей.

Недополучено денежных средств за проверяемый период – **201824** рублей, в т.ч.
Квартиры: № 10 (15321 руб.), № 30 (8511 руб.), № 39 (6073 руб.),
№ 46 (12770 руб.), № 55 (13194 руб.), № 56 (58666 руб.), № 59 (70489 руб.),
Калисниченко Т.И. (16800 руб.) (задолженность 2, 4,5,6 и более месяцев).

Получен целевой взнос на реконструкцию канализации в сумме – **1423750,00** рублей (должники кв. 15, 39, 38 (4750 руб.), 55 (7000 руб.)).

Анализ движения денежных средств

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет и через кассу ТСЖ.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

- на расчетный счет поступило - 1365407,00 рублей,
- в кассу поступило - 1283971,00 рублей,

В ТСЖ открыт расчетный счет 40703810730060000034 в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк» г Ростов-на-Дону.

Проверены отчеты по расчетному счету, электронные выписки банка, отчеты по кассе.

По результатам проверки подтверждается соответствие остатка на банковском счете на 01.10. 2018 года - конец дня выписки. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями и приложениями к ним. Платежи с расчетного счета были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и расчетам по налогам и сборам.

Остаток денежных средств на 01.10.2017 г.	101734 рублей
Поступило денежных средств	2649379 рублей
Оплачено денежных средств	2649288 рублей
Остаток денежных средств на 01.09.2018 г.	101825 рублей

Оплачено за расходы на содержание и ремонт жилого дома

	Наименование статей расхода	Сумма руб.
1	Расходы за кондиционирование и общедомовые нужды	403459
2	Обслуживание канализации	116235
3	Обслуживание и ремонт лифта	66300
4	Банковские услуги	37715
5	Обслуживание сайта	20287
6	Хоз.нужды	7153

7	Канцелярские товары	4580
8	Текущий ремонт	272405
9	Непредвиденные расходы	118880
10	Прочие расходы	37618
11	Расходы за исполнение трудовых функций, налоги	1564656
ИТОГО:		2649288

Использование денежных средств носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с Правилами бухгалтерского учета, расходы отражаются в финансовых документах своевременно и в полном объеме. Ежемесячно составляется отчет о движении денежных средств с расчетного счета, отчет по кассе с приложением приходных и расходных документов.

Все оказанные услуги в соответствии с заключенными договорами подтверждены счетами, актами выполненных работ, оплачены с расчетного счета и через кассу.

Заработная плата персоналу ТСЖ выплачивается своевременно по договорам гражданско-правового характера согласно, утвержденной сметы.

Анализ расчетов с подотчетными лицами

При проверке были использованы следующие документы и регистры бухгалтерского учета:

- электронные выписки банка ;
- авансовые отчеты.

Через подотчетных лиц в ТСЖ преимущественно приобретаются материалы для текущего ремонта, канцелярские товары, моющие средства, инвентарь, сантехнические изделия. Подотчетные лица получают денежные средства в кассе ТСЖ.

Подотчетными лицами представлены авансовые отчеты. Проверка авансовых отчетов показала, что затраты за наличный расчет производились для хозяйственных нужд, подтверждены счетами, квитанциями, актами выполненных работ, нарушений не установлено.

Анализ расчетов с поставщиками и подрядчиками

В ходе ревизии были проверены следующие документы:

- электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам;
- товарные накладные, акты, счета-фактуры на поставленные материалы, услуги (работы);

договора на предоставление услуг за обслуживание лифта, сайта ТСЖ, энергоносителей, обслуживание инженерного оборудования.

- разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.

Оплата услуг поставщиков осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров.

Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

Анализ расходов и доходов по смете (по утвержденному тарифу)

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячных членских взносов для каждого собственника помещения.

По утвержденной смете расходов на 2017 – 2018 год общим собранием членов ТСЖ «Интернациональное» планировалось израсходовать:

на содержание и обслуживание дома в размере	– 2767360,00 рублей.
фактические затраты составили	– 2649288,00 рублей.

- **содержание и обслуживание канализации** перерасход составил в сумме 8235,00 рублей, ввиду того, что сломался насос для выгребной ямы и пришлось купить новый.

- **прочие расходы** по данной статье перерасход составил в сумме 23218,00 рублей. По данной статье в смету заложены были только канцелярские и почтовые расходы; услуги связи. Ремонт оргтехники и заправка картриджей не учтена, расходы которых составили: 8055,000 рублей. Финансовая необходимость оплаты услуг юриста, которая составила 5000,00 рублей. Дополнительные расходы за предоставление документов из Госреестра и ИСОГД по собственникам в сумме 10163,00 рублей.

- **непредвиденные расходы** перерасход по данной статье составил 18800,00 рублей.. В данную статью пришлось отнести приобретение компрессора для системы кондиционирования, что привело к увеличению расходов.

- **текущий ремонт** перерасход по статье составил 152405,00 рублей. Весь перерасход получен из-за ремонта системы кондиционирования, которая вышла из строя. Приобретено только материалов на сумму 107700,00 рублей. Монтаж компрессора, антикислотная промывка системы кондиционирования составила 40523,00 рублей.

По другим статьям сметы перерасхода нет. В целом все расходы произведены в пределах планируемой сметы.

Общая сумма перерасхода по 4 статьям составила - 202658,00 рублей., что составляет 7,3% от планируемой сметы. В расходовании денежных средств Правление ТСЖ придерживалось в пределах установленной сметы исходя из потребностей по содержанию и эксплуатации общего имущества. На перерасход сметы повлияло в отчетном периоде недополучение денежных средств в сумме – 201824,00 рублей, если бы все собственники своевременно оплачивали за ремонт и содержание, перерасхода по статьям сметы не произошло.

Все расходы подтверждены счетами, платежными поручениями и товарными накладными.

Анализ задолженности по лицевым счетам собственников жилья.

Ежемесячно, согласно установленного тарифа в размере 42,88 рублей за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений составляется оборотная ведомость для оплаты. Каждому собственнику выдается или отправляется на электронную почту квитанция для оплаты членских взносов и взносов в резервный фонд (5,32 рублей за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений). **В соответствии со ст. 210 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.**

Согласно п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, размер платы за содержание и ремонт помещений устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Общая сумма задолженности по уплате членских взносов собственниками ТСЖ на 01.09.2018 года составила: 662782,00 рублей в том числе:

текущая задолженность - 250951,00 рублей
(наибольшая задолженность за кв.№ 56 – 58666 руб.)

долгосрочная задолженность - 411831,00 рублей
(№ 15 Сароян Г.В. – 26313 руб., № 42 Курьянова И.А. – 41202 руб, № 52 – 30000 руб., № 59 Шапранов С.И. – 264880 руб., за паркинг Калисниченко Т.И. – 49436 руб.)

Только по кв.№ 42 от приставов перечисляют ежемесячно по 0,01 - 0,03 копейки.

Анализ бухгалтерской отчетности.

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.

Для сдачи отчетности используются программы: «Налогоплательщик», «Документы ПУ-6», «1-С Бухгалтерия».

Отчеты по ТСЖ «Интернациональное» (формы отчетов ежемесячные, ежеквартальные, годовые) сданы:

В налоговую инспекцию: согласно пункта 3 статьи 80 НК РФ.

1. Расчет сумм налога на доходы физических лиц – Форма 6-НДФЛ ,
2. Расчет по страховым взносам ,

3. Реестр сведений о доходах физических лиц 2-НДФЛ ,
4. Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения ,
5. Бухгалтерская (финансовая) отчетность,
6. Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год,

В пенсионный фонд: согласно пункта 2.2 статьи 8 Закона № 27-ФЗ.

1. Сведения о застрахованных лицах Форма СЗВ-М,
3. Сведения, передаваемые для ведения индивидуального персонифицированного учета Форма ОДВ-1.
4. Сведения о страховом стаже застрахованных лиц (СЗВ-СТАЖ);

В фонд социального страхования; согласно п. 1 ст. 24 Федерального закона от 24.07.98 № 125-ФЗ;

1. Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве Форма 4- ФСС,
2. Справка-подтверждение основного вида экономической деятельности.

В орган государственной статистики: часть 1 статьи 18 Закона о бух.учете.

1. Отчет о целевом использовании средств (поступление денежных средств и их использование по статьям расходов),
2. Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы Форма № 22-ЖКХ (сводная).

Отчеты в Налоговую инспекцию, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, госстатистику сданы своевременно, нарушений не установлено.

Заключение ревизии.

По результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Интернациональное» за период с 01.10.2017 г. по 31.08.2018 г. бухгалтерский учёт финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ велся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение всех операций и показателей. Расходы велись на основании сметы утвержденной на общем собрании собственников ТСЖ от 8.10.2017г. Не целевого использования денежных средств ТСЖ не выявлено. В ходе ревизионной проверки не обнаружены существенные нарушения установленного порядка ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

- Запрошенные документы предоставлены в полном объеме
- . Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде
- . Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности
- На основании результатов проведенной проверки предлагается общему собранию признать финансово – хозяйственную деятельность Правления ТСЖ «Интернациональное» **удовлетворительной**, представленный Правлением отчет

финансово-хозяйственной деятельности за проверяемый период с 01.10.2017 по 31.08.2018 года **утвердить.**

Настоящий отчет составлен и подписан в трех подлинных экземплярах на 9 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ, второй передается в бухгалтерию, третий – остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизор

Чернова Н.В.

Председатель Правления

Игумнов С.А.

Бухгалтер

Шилянова Т.В.