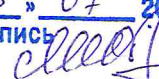


**Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сириус»  
ревизионной комиссией Товарищества за период  
с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.**

июль 2020 г.

Вход. № 22  
«25» 07 2020 г.  
подпись 

г. Хабаровск

Членами ревизионной комиссии Устиновой Ларисой Викторовной, Кулешовой Ольгой Анатольевной в период с 08.04.2020 г по 07.06.2020 г. проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сириус» за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

**Цель проверки:**

1. Соответствие учредительных документов и внутренних положений, а также учетной политики законодательству РФ.
2. Целевое использование денежных средств товарищества.
3. Выявить отсутствие или наличие в бухгалтерской и налоговой отчетности существенных искажений, а также соответствие совершенных финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации.

ТСЖ «Сириус» является добровольным объединением собственников жилья и создано на основании решения общего собрания, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава. ТСЖ «Сириус» является некоммерческой организацией.

В управлении ТСЖ «Сириус» находятся 1 многоквартирный дом, находящийся по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 165а.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

- председатель правления - Сингур Н.И.
- главный бухгалтер - Тонких И.В.

Ревизия осуществлялась путём проверки банковских документов, договоров, актов выполненных работ, кассовых документов, авансовых отчетов, расчётов по квартплате, обязательных отчётов в налоговую инспекцию и фонды.

Ревизионная проверка включала проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчетный период является плата за жилое помещение: за содержание и текущий ремонт. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения (УСН, доходы минус расходы 15%). ТСЖ использует журнально-ордерную форму ведения бухгалтерского учета с использованием регистров, формируемых бухгалтерской программой «1С: Предприятие 8.3»

#### **Проверкой установлено:**

В 2019 году операций по поступлению наличных денежных средств в кассу товарищества не установлено. Все денежные средства приходятся на расчетные счета товарищества. Необоснованных перечислений через расчетный счет не выявлено.

#### **Движение денежных средств**

Комиссией проведена проверка движения денежных средств за период с 01.01.2019 по 31.12.2019.

В ТСЖ «Сириус» открыт расчетный счет в ПАО Сбербанк.

Проверка производилась на основе первичных документов банковских выписок.

Остаток на 01.01.2019 г. – 94 389,29 руб.

Выдача в подотчет – 150000 руб.

Выплата заработной платы – 1305098,58 руб.

Налог УСНО – 233102 руб.

Налоги ФОТ – 656113,63 руб.

Услуги банка – 192444,47 руб.

Оплата поставщикам – 10576370,91 руб.

Поступления от аренды – 639000 руб.

Поступление за ЖКУ – 12532394,58

Остаток на 31.12.2019 г. – 202636,43 руб.

#### **Отчет по начисленным, оплаченным коммунальным платежам ТСЖ «Сириус»**

Наименование показателя	Сумма, руб.
Просроченная задолженность	1 508 474,81
Количество квартир с просроченной задолженностью	35

Срок оплаты коммунальных услуг собственниками установлен на 25 число следующее за отчетной датой. На собственников-должников были поданы документы в суд. В 2019г. выставлены пени за несвоевременную оплату коммунальных услуг в сумме 183 741,30 руб., оплачено собственниками помещений пени – 104 861,90 руб.

*Александр Желт*

### Расшифровка коммунальных платежей

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по счетам, актам и накладным, с подрядчиками были заключены договора.

Задолженность на 1 января 2019 года перед ресурсоснабжающими организациями составила 875 616,22 руб.:

- ООО «Веранг-ДВ» (вывоз мусора) – 190687,50 руб.
- МУП г. Хабаровска «Водоканал» – 87 561,92 руб.
- ПАО «ДГК» (тепло) – 571 314,60 руб.
- ООО «Имана ДВ» (антенна) – 15890 руб.
- ООО «Энергосбережение» (техническое обслуживание теплового пункта) – 2147,20 руб.
- Хабаровский центр Автоматизации (техническое обслуживание) – 8015 руб.

Наименование поставщика коммунальных услуг	Выставлены счета-фактуры за услуги	Оплачены услуги
ИП Бочко А.И. (домофон)	109920	109920
ООО «Веранг ДВ» (вывоз мусора)	373950,00	564637,50
АО ДГК (тепло)	3913851,14	4392721,18
ПАО ДЭК (свет)	2128831,45	2377578,30
ИКЦ Лифтэксперт (освидетельствование лифтов)	20000,00	0,00
ООО «Имана ДВ» (антенна)	190680,00	63560,00
ООО ЛИФТЭК (ТО лифтов)	252696,32	147371,32
Дальневосточный филиал ПАО Мегафон (связь)	17676,42	20000,00
МУП г. Хабаровск «РКЦ» (учет граждан)	73059,78	69215,31
МУП г. Хабаровска «Водоканал»	2483557,32	2090115,64
Хабаровский центр Автоматизации (техническое обслуживание)	96180,00	104195,00
ООО «Энергосбережение» (техническое обслуживание теплового пункта)	112903,2	60865,60
<b>ИТОГО</b>	<b>9 773 305,63</b>	<b>10 000 179,85</b>

Задолженность на 1 января 2020 года перед ресурсоснабжающими организациями составила 889 036,54руб.:

- МУП г. Хабаровска «Водоканал» – 481003,60 руб.
- ПАО «ДГК» (тепло) – 92444,56 руб.
- ИКЦ Хаблифтэксперт (освидетельствование лифтов) – 20000 руб.
- ООО «Имана ДВ» (антенна) – 143010 руб.
- ЛифТЭК (ТО лифтов) – 83715 руб.
- МУП г. Хабаровск «РКЦ» (учет граждан) – 14675,58 руб.
- ООО «Энергосбережение» (техническое обслуживание теплового пункта) – 54184,80 руб.

*Александр Жданов*

В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено.

Комиссией проверено начисление фонда оплаты труда, который начисляется в соответствии со штатным расписанием и фактической списочной численности работников – 5 чел. и 5 чел. по договорам гражданско-правового характера. Проверкой установлено, что договоры и акты выполненных работ не имеют подписи председателя ТСЖ, нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

ТСЖ «Сириус» основные средства не имеет.

Комиссией проведена проверка учета материалов. Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и списываются на основании актов списания материальных ценностей.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались не всегда вовремя. В 2019 году было перечислено пени на сумму 3034,71 руб.

### Доходы и расходы ТСЖ

ТСЖ «Сириус» ведется некоммерческая деятельность:

- услуги по размещению на конструктивных элементах дома оборудования связи «ТТК», «Рэдком», «Ростелеком», «Вымпелком»;
- сдача в аренду мест общего пользования индивидуальным предпринимателям под размещение торгового оборудования.

Полученный доход за минусом налога на УСН направляются на формирование статьи Непредвиденные расходы».

### План – фактный анализ сметы доходов и расходов за 2019 г.

№ п/п	Статьи доходов	План	Факт
1.	Плата за содержание и ремонт, транзитные поступления	4 230 852	4 230 482
2.	Аренда мест общего пользования	120 000	534 600
3.	Услуги по размещению оборудования связи (ТТК, Рэдком, Ростелеком, Вымпелком)	96 000	104 400
	<b>Итого доходов по смете:</b>	<b>4 414 111</b>	<b>4 869 482</b>

№ п/п	Статьи расходов	План	Факт
<b>1.</b>	<b>Техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества МКД</b>		
1.1.	Услуги по обслуживанию АИТП (тепловой пункт)	125 448	101 995
1.2.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	252 780	252 696
1.3.	Ежегодное освидетельствование и страхование лифтов	29 000	20 000
1.4.	Обслуживание вентиляции	15 000	0
1.5.	Заработная плата обслуживающего персонала (сантехник, электрик)	365 460	297 274
1.6.	Выплаты по договорам гражданско-правового характера (дворник, уборщица, аварийный слесарь-сантехник, разнорабочий)	572 412	506 133
1.7.	Отчисления в бюджет и внебюджетные фонды (ПФР, ФСС)	266 628	228 811
1.8.	Вывоз и утилизация ТБО	370 000	550 705
1.9.	Вывоз крупногабаритного мусора, снега (в зимний период)	72 000	13 750
1.10.	Дератизация, дезинфекция	12 000	0

*Александр Ждан*

№ п/п	Статьи расходов	План	Факт
1.11.	Материальные расходы (материал, инвентарь, хозяйственные принадлежности для дворника и уборщицы)	18 000	26 615
1.12.	Материальные расходы (запчасти, эл. инструменты, лампочки, замки и другие расходные материалы для слесаря, электрика и разнорабочего)	48 000	37 872
1.13.	Ежегодная профилактика и плановая подготовка АИТП	17 000	10 908
<b>Итого расходу на техническое обслуживание и содержание общего имущества МКД</b>		<b>2 163 728</b>	<b>2 046 759</b>
<b>2.</b>	<b>Организация управления МКД</b>		
2.1.	Регистрационный учет граждан	84 000	87 735
2.2.	Оплата услуг банка (ведение р/с, % за обслуживание операций с населением)	180 000	192 444
2.3.	Заработная плата и отпускные административно-управленческого персонала, согласно приложения 1	801 204	766 517
2.4.	Отчисления в бюджет и внебюджетные фонды (ПФР, ФСС)	241 968	231 490
2.5.	Программное обеспечение, сопровождение, обслуживание сайта ТСЖ	60 000	50 190
2.6.	Канцелярские, почтовые, нотариальные расходы и расходные материалы для оборудования	20 400	11 988
2.7.	Оплата телефона, интернета для служебного пользования	12 000	17 676
2.8.	Транспортные расходы (компенсация за использование л/а в служебных целях на основании договора с председателем и управляющим)	12 000	12 000
2.9.	обучение персонала (охрана труда и т.п.), приобретение спец. литературы	5 000	10 400
<b>Итого расходы на организацию управления МКД</b>		<b>1 416 572</b>	<b>1 380 440</b>
<b>3.</b>	<b>Прочие</b>		
3.1.	Ремонт межпанельных швов	60 000	0
3.2.	Установка металлоконструкций на балконных крышах	180 000	217 485
3.3.	Благоустройство придомовой территории	234 552	259 872
3.4.	Налог УСНО	126 000	220 656
3.5.	Непредвиденные расходы	50 000	126 696
<b>Итого прочие расходы</b>		<b>650 552</b>	<b>824 709</b>
<b>Итого расходов по смете:</b>		<b>4 230 852</b>	<b>4 251 908</b>
<b>Перерасход по смете:</b>			<b>-21 056</b>
<b>Выручка от сдачи в аренду за минусом перерасхода по смете:</b>			<b>617 944</b>

*Александр*

## Заключение

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу:

Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Сириус» за проверяемый период 2019 года удовлетворительной.

По итогам своей проверки ревизор **рекомендует**:

1. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности по сбору квартплаты с населения, повысить процент сбора денежных средств с населения. Провести работу по переносу числа оплаты за коммунальные платежи собственниками жилья с 25 числа на 10;

2. По суммам, выданным под авансовый отчет, материально-ответственное лицо должно отчитываться в течении 3-х дней. Комиссия считает, что расчеты за материалы нужно производить только согласно выставленным счетам по перечислению через расчетный счет в банке.

3. Контролировать соблюдение сроков оплаты страховых взносов во внебюджетные фонды, НДФЛ и УСНО.

4. ТСЖ, применяющие УСНО, не учитывают при определении объекта налогообложения доходы, полученные ими от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями (пп. 4 п. 1 ст. 346.15 НК РФ). Эта норма, по разъяснению Минфина, распространяется и на ТСЖ, выступающих в качестве исполнителей коммунальных услуг, которые приобретают коммунальные ресурсы у РСО на основании договоров ресурсоснабжения. Подать в ИФНС уточненные декларации по УСН за 2019 год, где не будут отражены в части доходов платежи собственников жилья за коммунальные услуги.

Ревизоры: Устинова Лариса Викторовна



Кулешова Ольга Анатольевна

