

Акт

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сысоева 8» за отчетный период

01.01.2019 – 31.12.2019 года

г. Хабаровск

10.04.2020 г.

Ревизор Товарищество собственников жилья «Сысоева 8» (далее – ТСЖ) Худякова Наталья Андреевна (кв.39), Хлебникова Марина Степановна (кв. 145), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась с 01.04.2020 г. по 10.04.2020 г.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения с объектом «доходы» (6%)

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности в отчетном периоде:

- Председатель правления: Рябухина Александра Владимировна
- Бухгалтер: Данилова Юлия Эдуардовна

1. Цели и задачи проверки

Целью проверки является выдача отчета для общего собрания собственников жилья, содержащее мнение о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, исполнение сметы доходов и расходов на 2019 год и размерах обязательных платежей и взносов.

2. Используемые материалы

- При проведении проверки были запрошены следующие документы:
- Протоколы заседаний правления ТСЖ;
- Договоры с поставщиками услуг;
- Регистры налогового и бухгалтерского учета;
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ и услуг, товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету.

Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой и бухгалтерской документации ТСЖ. Все приведенные данные в данном акте предоставлены на основании данных бухгалтерского и налогового учета по состоянию на 31.12.2019 г.

3. Результаты проверки

1. Деятельность правления ТСЖ

В течении отчетного периода было проведено:

Одно общее собрание членов ТСЖ «Сысоева 8» №1 от 19 апреля 2019 года, два заседания правления ТСЖ.

2. Анализ движения денежных средств

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет, открытый в ПАО Сбербанк. Наличные денежные средства не выдавались и не принимались.

По состоянию на 31.12.2019 года ТСЖ имеет 1 расчетный счет.

Остаток денежных средств на 31.12.2019 года составил – 534 287,07 руб.

Сведения о движении денежных средств по расчетному счету в ПАО Сбербанк на основании данных бухгалтерского учета и банковских выписок представлены в таблице:

1	Остаток денежных средств на 01.01.2019	534 287,07
2	Всего поступило:	16 949 012,48
2.1	Содержание и ремонт помещений	5 807 052,59
2.2	Коммунальные услуги	9 573 025,72
2.3	Доход от аренды мест общего пользования	173 811,20
2.4	Оплата прочие услуги (антенны, домофон, брелок и тд)	347 934,96
2.5	Возврат от поставщика	15 912
2.6	Поступление Грант	910 000
2.7	Пеня за несвоевременную плату	121 276,01
3	Всего израсходовано:	16 712 770,95
3.1	Расчеты с поставщиками коммунальных услуг	14 440 902,38
3.2	Водоканал	2 374 287,55
3.3	ДГК	4 386 325,30
3.4	ДЭК	2 052 185,05
3.5	Расчеты с поставщиками по прочим услугам	5 407 123,39
3.6	Выплаты заработной платы, платежи в бюджет	2 176 000
3.7	Выдано под авансовый отчет	133 389,59
3.8	Взыскано по суду (затопление квартиры)	154 355,57
3.9	Услуги банка за обслуживание р/с	29 104,75
4.	Остаток денежных средств на 31.12.2019	770528,6

3. Анализ расчетов с ресурсоснабжающими организациями

В таблице приведены данные по размеру выставленных ТСЖ и начисленных собственниками сумм за водоснабжение, электроэнергию, отопление.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСЖ по счетам-фактурам поставщиков	Начислено собственникам в квитанциях	Разница в начислениях "+" -начислено больше; "- " - начислено меньше
ДЭК (э/э)	2 047 414,23	2 131 398,95	83 984,72
ДГК	4 435 162,35	4 520 588,23	85 425,88
Водоканал	2 492 738,38	2 459 580,98	-33 157,40
Итого	8 975 314,96	9 111 568,16	136 252,68

Разница в 136 252,68 руб. является выставленным расходом по коммунальным услугам на содержание общего имущества (СОИ) собственникам, но фактически не потребленных на общедомовые нужды.

Разница по холодной и горячей воде объясняется нерегулярным предоставлением показаний ИПУ собственниками, а также превышения фактического расхода холодной воды на содержание общего имущества над нормативным, выставляемого в квитанциях в виде коммунальных ресурсов на СОИ. Отрицательная разница потребления холодной воды погашена за счет положительного остатка по остальным коммунальным ресурсам на СОИ.

4. Структура задолженности по договорам с ресурсоснабжающими организациями и договорами на работы/услуги.

Структура задолженности по договорам с поставщиками по состоянию на 31.12.2019 г. представлена в таблице.

Контрагент	Задолженность поставщика перед ТСЖ	Задолженность ТСЖ перед поставщиком
ООО «АЛЬКАД ВОСТОК»		3 276,07
ОАО «Дальневосточная генерирующая компания»		732 800,38
ПАО «Дальневосточная энергетическая компания»		175 757,95
ООО «ЗЕНИТ-ДАЛЬНИЙ ВОСТОК»		56 520,00
ООО «ИМАНА ДВ»		13 930,00
ИП Галиуллина Дина Ильясовна	185 930,00	
ИП Карзаков Эдуард Ильич		26 000,00
ИП Камаев Дмитрий Валентинович	7 200,00	
ООО «ЛИФТЭК»		18 888,00
МУП Г.ХАБАРОВСКА "РКЦ"		7 547,28
МУП ГОРОДА ХАБАРОВСКА "ВОДОКАНАЛ"		241 810,26
ООО «ОКС ДВ»		9 560,00
ООО "Летис"		4 800,00
ПАО "ВымпелКом"	979,92	
ИП Поприч Павел Владимирович		9 450,00
Сальдо на 31.12.2019 г.	194109,92	1 300 339,94

Аванс перед ИП Галиуллина Д.И. за работы по установлению системы открывания ворот. Аванс перед ИП Камаев Э.И. образовался в связи с отсутствием счета-фактуры от подрядчика.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками – это неоплаченные текущие работы и услуги за декабрь 2019 г. Просроченная задолженность отсутствует. Оплата поставщикам производится согласно заключенным договорам на выполнение работ, оказания услуг (в январе 2020 г.).

5. Анализ доходов и расходов ТСЖ

Анализ доходов ТСЖ:

Арендные платежи

Вид доходов	Факт начисленной аренды	Фактически полученные доходы, руб.	Разница (+увеличение)
ООО «Имана ДВ»	12 000	10 000	-2 000
АО «Компания Транстелеком»	7 500	9 000	1 500
МР «Дальний Восток	10 500	10 500	0
ООО «Рэдком-Телеком»	14 206,19	0	-14 206,19
ПАО «Вымпел-Комуникации»	10 000	17 864,31	7 864,31
ПАО «Вымпелком»	21 233,14	12 753,22	-8 479,92
ПАО «Ростелеком»	21 600	21 600	0
ООО «Рэдком-Интернет»	74 229,99	70 546,89	-3 683,1
ИП Шендерович А.П.	14 400	10 800	-3 600
ВСЕГО	185 669,32	163 064,42	-22 604,9

Арендаторам имеющем задолженность направляются претензии о погашении задолженности.

Анализ расходов ТСЖ:

Вид расхода	Сумма расходов по смете	Фактические расходы ТСЖ	Разница
Деятельность ТСЖ по управлению общим имуществом согласно смете	5 175 505	6 580 477, 29	1 404 972,29

Фактические расходы ТСЖ по управлению общим имуществом выше сметных значений. Перерасход по одним статьям был погашен за счет экономии по другим статьям. Разница расходов возникла в результате получения дополнительных средств грант (910 000 рублей), остатки денежных средств на расчетном счете с 2018 г., средств аренды МОП и взыскания долгов за 2018 год.

6. Анализ задолженности собственников помещений

На 01.01.2020 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части содержания общего имущества и коммунальным платежам составляет 2 976 104,93 руб., включая 1 605 269,99 руб. начислений за декабрь 2019 г. оплачиваемых в январе 2020 г.

Итого просроченная задолженность собственников составила 1 370 834,94 руб.

7. Выводы

1. Тариф на содержание и ремонт общего имущества соответствует утвержденным тарифам.
2. Начисление коммунальных платежей осуществляется по утвержденным тарифам.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной смете.
4. Ревизор предлагает общему собранию членов ТСЖ считать работу правления ТСЖ в отчетном периоде удовлетворительной.

Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах на 5 (пяти) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается у ревизора.

Ревизор ТСЖ «Сысоева 8» _____ п/п _____

Ревизор ТСЖ «Сысоева 8» _____ п/п _____

С актом ознакомлены:

Председатель правления _____ п/п _____ А.В. Рябухина