

**Отчет
о проведенной ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Дубрава» за 2019 год**

г. Краснодар

15.06.2020 г.

Настоящий акт предоставляется общему собранию членов товарищества собственников жилья в многоквартирных домах (далее по тексту МКД) по адресу: 350901, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская дом 64, помещение № 3, в соответствии с пунктом 8.1 статьи 8 Устава товарищества собственников жилья «Дубрава» (Далее по тексту ТСЖ «Дубрава»).

Ревизия осуществлена на предмет выработки мнения о достоверности данных предоставленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Дубрава» с 01.01.2019 по 31.12.2019 года, в частности форм отчетности:

- Бухгалтерский баланс на 31.12.2019 год;
- Протоколы собраний членов ТСЖ за 2019 год;
- Смета расходов на 2019 год;
- Отчеты Председателя Правления о выполнении Сметы за 2019 год;
- Договоры с поставщиками услуг;
- Оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета;
- Первичные документы (товарные и кассовые чеки, акты выполненных работ);
- Банковские выписки с платежными документами;
- Авансовые отчеты с приложенными оправдательными документами;

Отчет о движении денежных средств за 2019 год в финансовую отчетность ТСЖ не входит, и ревизионная группа не выносит суждения о достоверности данных представленных в данной форме.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществлена за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019 г.

Ревизия проводилась в период с 05 мая 2020г. по 10 июня 2019 г. Ревизорами: Шаминой Н.Г., ул. Героя Яцкова И.В. дом 2, кв. 201, Муджеришвили Т.Г., ул. Героя Яцкова И.В. дом 2, кв. 1 (отказалась проводить ревизионную комиссию в помещении ТСЖ «Дубрава» в связи с объявленным карантином с 01.04.2020 по 21.06.2020г.г.), Дейко Т.С Восточно-Кругликовская дом 64, кв.209 (№ 84 от 22.04.2020 написала заявление о выходе из ревизионной комиссии).

Из представленных для ознакомления регистрационных и учредительных документов следует:

Организация ТСЖ «Дубрава» ИНН 2311126151/КПП 231101001, серия 23 № 007991517 от 30.06.2010 года. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 30 июня 2010 года, присвоен ОГРН 1102311003959, серия 23 № 007991706.

Юридический адрес: 350901, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская дом 64, помещение № 3;

В проверяемый период Председателем правления являлись:

- с 01.01.2019г. по 25.11.2019г. - Вухтин Дмитрий Анатольевич.
- с 25.11.2019г. по 13.12.2019г. - Суворец В.П., избранный общим собранием собственников жилья, проведенного между членами товарищества в очно-заочной форме. Протокол № 1 от 25.11.2019г.

- с 13.12.2019г. по 31.12.2019г. - Белугин Виктор Данилович, избранный членами правления ТСЖ «Дубрава» в соответствии с Протоколом № 4 от 13.12.2019г. (п.7.39 Устава ТСЖ «Дубрава»).

Для осуществления проверки финансово-хозяйственной деятельности были представлены документы, в т.ч. договоры с поставщиками услуг, акты выполненных работ, накладные, счета, акты списания материалов, распоряжения по тарифам.

1. Результаты Общего собрания собственников жилья и членов ТСЖ «Дубрава» 2019 года и отчета ревизионной комиссии за 2018г.
2. В результате проведенного общего собрания в 2019г. Членами ТСЖ были утверждены результаты финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дубрава» за 2019 г.
3. Общее собрание в 2018г. не проводилось. Членами ТСЖ не были утверждены результаты финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дубрава» за 2018 г.

Ревизионной комиссии представлены:

- утвержденная «Смета Доходов и расходов ТСЖ «Дубрава» на 2019 год. Согласно п.7.4 Устава Смета утверждена Общим Собранием членов Товарищества, проведенного с 25.11.2019 по 25.12.2019, что подтверждается Протоколом № 01 от 25.11.2019г.

Анализ проведен на основании представленной Сметы на 2019 год.

ДОХОДЫ за 2019 год

Расчет плановой Доходной части составлен исходя из:

- стоимости одного квадратного метра жилой площади 12,50 рублей для каждого из домов.

Указанная сумма утверждена Общим собранием собственников 20 июля 2016 года («Протокол Счетной комиссии по итогам Общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования от 28 июля 2016 года) и действовал в 2019 году.

Дополнительные сборы по Яцкова 2, для обслуживания ИТП – утверждена Протоколом Годового собрания ТСЖ «Дубрава» от 15 августа 2012 года в размере 0,56 копеек и не пересматривался.

Дополнительные сборы по Яцкова 2, для обслуживания Пожарной сигнализации утверждена Протоколом Годового собрания ТСЖ «Дубрава» от 15 августа 2012 года в размере 0,67 копеек и не пересматривался.

Итоговое использование сметы:

Доходы по плановой смете на 2019 год в руб	Доходы по исполнению смете на 2019 год в руб	Всего поступило по всем основаниям за 2019 год в руб.	комментарии
4 439 371,50	4 393 357,24	18 656 053,25	Выделить поступление на общедомовые не представляется возможным
В том числе от аренды 514 524,00	498 777,51		

Замечание:

Не ведется отдельный учет по поступающим доходам. Выделить из всей суммы, полученной на расчетный счет от жильцов, сумму поступления общедомовых доходов не представляется возможным. Необходимо настроить и использовать возможности программы 1С Бухгалтерия, имеющейся в распоряжении ТСЖ.

№ п/п	Наименование статей	СМЕТЫ 1 месяц	Кол-во мес.	Смета 2019г.	Исполнение Смета 2019г.
	ДОХОДЫ				
1	Оплата за содерж жилья жилого, нежил помещ ул. В-К-64	187 777,75	12	2 253 333,00	2 253 333,00
2	Оплата за содерж жилья жилого, нежил помещ ул. Яцкова-2	112 583,75	12	1 351 005,00	1 351 005,00
3	По Яцкова-2 Обслуживание ИТП на 1 кв.м. - 0,56	5 043,75	12	60 525,02	60 525,02
4	Обслуживание пожарной сигнализации Яцкова,2 на 1 кв.м. - 0,67	6 034,49	12	72 413,87	72 413,87
5	Прочие (аренда помещ В-К, 64)	16 000,00	12	192 000,00	192 000,00
6	Прочие (аренда помещ Яцкова, 2)	8 650,00	12	115 200,00	115 200,00
7	Прочие (аренда под оборудование провайдера)	8 777,00	12	120 409,00	120 409,00
8	Прочие (аренда рекламных щитов в лифтах)	7 200,00	12	21 600,00	21 600,00
9	Аренда фасада ВК, 64 для автомата по продаже воды	3 000,00	7	0,00	0,00
10	Аренда фасада ВК, 64 для освещения овощной палатки	500,00	12	6 000,00	6 000,00
11	Неизрасходованные средства за 2018г.	-7 580,74	1	-7 580,00	-7 580,00
12	Поступление от пени за 2018г.	175 151,35	1	175 151,35	175 151,35
13	Возврат аванса за представление в суде от юриста	20 000,00	1	20 000,00	20 000,00
	ИТОГО ДОХОДА	187 777,75		4 439 371,5	4 393 357,24

Вопросы, проверенные в ходе ревизионной комиссии

Доходы товарищества сложились из следующих видов поступлений:

- обязательные платежи членов товарищества;
- доходы от хозяйственной деятельности товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества;
- на проведение капитального ремонта;
- иные средства, в т.ч. средства, полученные от органов соцзащиты по услугам, оказанным льготным категориям граждан;
- как распределяется экономия, полученная ТСЖ от оплаты за коммунальные услуги;
- проверка расходов средств по целевому назначению, т.е. в соответствии с целями, определенными Жилищным кодексом и Уставом ТСЖ;
- расходы ТСЖ, связанные с уставной деятельностью и коммерческой деятельностью.

ДОХОДЫ за 2019 год

Статья	План	Фактически получено	Комментарий
Обязательные платежи, вступительные и членские взносы членов товарищества	4 439 371,50	4 393 357,24	18 656 053,96 получено на расчетный счет от жильцов всего согласно счет квитанций. Раздельный учет не ведется.
Доходы от хозяйственной (коммерческой) деятельности товарищества	514 524,00	498 777,51	
Субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества	Не предусмотрены		ТСЖ субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества не получало.
Субсидии на проведение капитального ремонта	Не предусмотрены		ТСЖ фонд капитального ремонта не создавало. Собственники имущества осуществляют платежи самостоятельно по отдельным квитанциям
Иные средства, в т.ч. средства, полученные от органов соцзащиты по услугам, оказанным льготным категориям граждан	Планом доходов не предусмотрено	нет	От указанных органов средства ТСЖ не получало
Как распределяется экономия, полученная ТСЖ от оплаты за коммунальные услуги	Уставом не предусмотрено		Фактически остатки на расчетном счете на 31.12.2019 – 1 657 744,80 руб.
проверка расходов средств по целевому назначению, т.е. в соответствии с целями, определенными Жилищным кодексом и Уставом ТСЖ			Жилищным кодексом получение ТСЖ доходов по целевому назначению не предусмотрено. Уставом ТСЖ целевые доходы не предусмотрены
Расходование средств, полученных от коммерческой деятельности			На 31.12.2019 года на Расчетном счете остаток 1 657 744,80 руб.

Замечание:

Остаток денежных средств на 31.12.2019 года составил 1 657 744,80.руб., в данную сумму входят доходы, полученные от коммерческой деятельности. Сумма доходов от коммерческой деятельности 498 777,51 руб. включена в доходную часть сметы и ее распределение отражено в расходной части Сметы за 2019 год, утвержденной на Общем собрании Протоколом № 003 от 25.11.2019г.

РАСХОДЫ

Расчет плановой расходной части составлен из:

- Административно-управленческих расходов (заработная плата персонала, содержание помещений, содержание правления товарищества, канцелярские расходы, содержание оргтехники, расходы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества (заработная плата обслуживающего персонала, инвентарь и материалы, дератизацию и дезинфекцию, дежурное освещение мест общего пользования, оплату по договорам о техническом обслуживании подрядными организациями;

- отчисления в фонд капитального ремонта;

- резервный фонд

№ п/п	Наименование статей	Смета за 1 месяц	Кол-во	Смета 2019	Расходы по исполнению сметы за 2019
	РАСХОДЫ				
	Содержание домохозяйства в. т. ч.				
1	Заработная плата без/начислений	148080,96	12	1 776 971,52	1 764 932,36
2	НДФЛ	23640,84	12	283 690,08	290 401,00
3	ЕСН-30%	54204,60	12	650 455,20	670 154,72
4	Резерв отпусков	148080,96	1	148 080,96	178 510,03
5	Страхование от несч. Случая (0,2%)	340,42	12	4 084,99	7 000,00
6	Налог УС	180000,00	1	180 000,00	164 198,00
7	Оплата за прием наличных ден средств от жильцов в размере 1,2% от суммы	7417,00	12	89 004,00	57 621,13
8	Прием ком. Плат., обслуживание р/сч в банке	1500,00	12	22 162,00	22 162,00
9	Обслуживание систем автом. Пожарн. Сигнализации В.К. №64	6500,00	12	78 000,00	78 000,00
10	Обслуживание систем автом. Пожарн. Сигнализации Яцкова, 2	6000,00	12	72000,00	30 909,00
11	Техническое обслуживание ИТП В.К. №64	6000,00	12	72000,00	72 000,00
12	Техническое обслуживание ИТП Яцкова, №2	6000,00	12	72000,00	7 527,00
13	Оплата коммунального ресурса сверх нормы по электроэнергии	15083,09	12	180 997,08	185 860,99
14	Аренда офиса ТСЖ	15300,00	12	183600,00	183 600,00
15	Страхование лифтового оборудования	4500,00	1	4500,00	0,00
16	Абонплата. Междугород переговоры. Сот. Связь. Интернет	2250,00	12	27000,00	31 349,58

17	Обслуживание принтера	500,00	6	3000,00	4 880,00
18	Канцтовары (бумага, и. т. д.)	350,00	12	4200,00	7 702,20
19	Хоз-е рас-ды (диз.ср-во, пер.инв.для уборщ, шланг)	592,00	12	7104,00	5 275,34
20	Поверка манометров	2000,00	1	2000,00	0,00
21	Проверка водомерных счетчиков	3000,00	1	3000,00	0,00
22	Поверка измерительного оборудования ИТП	2300,00	1	2300,00	0,00
23	Расходы ком. услуг офиса ТСЖ	2000,00	12	24000,00	19 634,73
24	Обучение управл. персонала ГИС ЖКХ	0,00	1	0,00	0,00
25	Техническое освидет. лифтов	36000,00	1	36000,00	36 000,00
26	Обслуживание программного обеспечения	3983,00	12	47796,00	48 119,00
27	эл. лампочки в МОП	650,00	12	7800,00	15 579,50
28	Песок для песочниц	5000,00	1	5000,00	0,00
29	Расход воды (хоз нужды)	1500,00	12	18000,00	18 000,00
30	Озеленение придомовой территор.	17132,18	1	17132,18	5 220,75
31	Садовый инвентарь	5000,00	1	5000,00	5 698,80
32	Покос травы	2200,00	7	15400,00	0,00
33	Детский игровой комплекс на площадке дома ВК, 64	135000,00	1	135000,00	135 000,00
34	Демонтаж старого игрового комплекса и монтаж нового комплекса на площадке дома ВК, 64	27000,00	1	27000,00	27 000,00
35	Карусель детская на площадку ВК, 64	28900,00	1	28900,00	28 900,00
36	Демонтаж старой карусели и монтаж новой карусели на площадке дома ВК, 64	5800,00	1	5800,00	5 800,00
37	Ремонт оснований лавочек ВК, 64; Яцкова, 2	18000,00	1	18000,00	18 000,00
38	Окраска малых архитектурных форм (лавочки, детские качели, урны и т.д.)	10000,00	1	10000,00	829,00

39	Работы по обустройству сливных отверстий в подвале ВК, 64 и откачка вод	12000,00	1	12000,00	11 960,00
40	Ремонтные работы по тамбурным дверям ВК, 64 (ремонт доводчиков, установка стеклопакетов остекления)	11000,00	1	11000,00	10 840,00
41	Ремонтные хомуты для устранения протечек на трубопроводах	4000,00	1	4000,00	3 582,40
42	Юридическое сопровождение деятельности ТСЖ и представление в судах по Иску ВСВ Водоканал	10000,00	8	80000,00	75 000,00
43	Непредвиденные расходы по текущему ремонту, обслуживанию жизнедеятельности ТСЖ	69555,49	1	69555,49	185 887,50
	ИТОГО расходов	4 439 371,50		4 439 371,50	4 413 135,03

Итоговое использование сметы:

Расходы по смете на 2019 год в руб.	По отчету Председателя в руб.	По расчету ревизионной комиссии в руб.	комментарии
4 439 371,50	4 413 135,03	4 413 135,03	Снижение расходов, запланированных по смете на 2019 составило 26 236,47 руб.

Разница между доходами и расходами по смете на 2019 года составила 19 777,79 руб. Увеличилась значительно сумма по п.43 непредвиденные расходы по текущему ремонту, обслуживанию жизнедеятельности ТСЖ на 116 332,01руб. и составила 185 887,5 руб. (Аудит – 35 000руб. Тимофеева Ольга Ивановна, возмещение ущерба согласно акта от 28.08.2018г – 15 000 руб, ремонт лифта по ул. Восточно-Кругликовская, 64, в том числе ООО "КРАСНОДАРТЕПЛОПРИБОР"– 47 701,5 руб. электропривод импульсный напряжения питания, ООО "МАГАЛИФТ" - за рычаг тормоза лебедки М73-М-83-М93 НДС- 11 832руб.)

Замечания:

- Дополнительно садовнику Черниковой В.И. производилась оплата по трудовому договору -№014 от 01.04.2018 в размере 15 400 рублей за покос травы в 2018 году. Поскольку должностная инструкция садовника отсутствует, нет возможности оценить правомерность указанного доп. Соглашения к Трудовому договору № 014 от 01.01.2013;
- Дополнительно дворнику Исакову М.М выплачено 22 280 руб. на проведение ремонтных работ общедомового имущества. Договор подряда от 06.05.2019г.

Вопросы, проверенные в ходе ревизионной комиссии

1. На основании первичных документов (выписок банка, авансовых отчетов проверено фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ),
 - полноту оприходования денежных средств, полученных в банке;
 - проверку законности и достоверности произведенных по расчетному счету операций;
 - соответствие
 - проверку целесообразности произведенных хозяйственных операций и их отражение на счетах в банке в т.ч. по выпискам банка;

- проанализировать оплату жилищно-коммунальных услуг на основании первичных документов расчетного счета, ведомости начисления квартплаты.

Расчетный счет

Все расчеты ТСЖ в 2019 году осуществляет через банк (р/с 40703810426180000014).

Согласно представленной оборотно-сальдовой ведомости по сч. 51 осуществлялись следующие платежи:

Счет	Дебет	комментарий	Кредит	комментарий
Входное сальдо	44 622,07			
Дт 20			30 553,49	
Дт 60	20 000,00		13 905115,83	Перечислено поставщикам согласно заключенных Договоров
Дт 62	498 777,51	Доход от коммерческой деят-ти		
Дт 86	18 157 276,45	Поступило от собственников согласно счет квитанций		
Кт 68			454 599,00	НДФЛ <u>290 401 руб.</u> , УСНО <u>164 198 руб.</u>
Кт 69			677 154,72	Перечислен сбор в ПФР, ФСС, МСС
Кт70			1 943 443,50	з\п на карточки банкоматов
Кт71			37 222,13	Перечислено подотчетному лицу на корпоративную карту для приобретения ТМЦ
Кт 76			4 842,56	возврат ошибочного поступления, по заявлению
ОБОРОТ		18 666 053,96	17 052 931,23	
Конечное сальдо		1 657 744,80		

На 01.01.2019 г. Остаток денежных средства на расчетном счете составил – 44 644 руб.

На 31.12.2019г. Остаток денежных средства на расчетном счете составил – **1 657 744,80 руб.**

Расшифровка основных поступлений от коммерческой деятельности

№ п\п	Арендатор	Сумма, поступившая в 2019 году	комментарий
1	Тянгин	0,00	Аренда автомат для продажи воды
2	Краснобаева	43 200,00	Размещение рекламных щитов в лифтах
3	Юг Линки	10 800,00	Провайдер
4	ПАО МТС	30 720,00	Провайдер
5	Транстелеком	35 688,50	Провайдер
6	Диденко	192 000,00	Аренда подвала ВК 64
7	Таллабаева А.А.	66 500,00	Аренда подвала Яцкова,2
8	Кеворков Э.Р.	62 000,00	Аренда подвала Яцкова, 2
9	Сметанкин	6000,00	Аренда ларек
	ИТОГО	446 908,50	

Расшифровка перечислений поставщикам согласно расчетного счета

№ п\п	Арендатор	Сумма, перечисленная в 2019 году	комментарий
-------	-----------	----------------------------------	-------------

1	Гетман Г.В.	183 600,00	Согласно Договору аренды № 01-2019 от 01.01.2019, ежемесячный платеж 15300 руб.
2	Катаев	22 800,00	Акт №27 от 11.03.2019 за откачку воды в подвале дома ВК., и работы по устройству приямков, Акт № 28 от 11.03.2019 за ремонтные работы дверей на переходных балконах дома ВК., и Яц,
3	ООО «Термотехника»	103 693,00	Тех.обслуживание приборов учета тепловой энергии и ИТП Договор № 1100/ИТП/15 от 01.09.2015
4	ООО «Жилфондсервис»	38 310,00	За поддержание программного комплекса «Аркус» - Лицензионный договор № АР-329/17 от 01.04.2017
5	ВСВ ВОДОКАНАЛ	968 461,55	С 01.01.2019 Договор не представлен.
6	ИП Максименко	471 109,00	Обслуживание домофонов, видеофонов (добавили точки) Пожарной сигнализации Договор № 171/14 от 01.10.2014
7	НЭСК	5 095 528,88	За электрическую энергию согласно Счетов НЭСК (на основании показаний общедомовых счетчиков) Договор № 60207 от 18.02.2011г.
8	ООО «Кубинтерсвязь»	31 349,58	Провайдер
9	Филиал ОАО "АТЭК" "Краснодартеплоэнерго"	5 796 370,79	Отопление. Договор № 1132-1 от 07.12.2011
10	Мусороуборочная компания	289 281,04	Вывоз мусора. Договор № 4096/УК-НК от 19.01.2012
11	Союзлифтмонтаж	410 400,00	Обслуживание лифтов. Договор № 2163/004 от 29.06.2018
12	Зельник	3 000,00	администрирование резервного копирования данных договор на техобслуживание № ТО-494/17-ИП от 01.05.2017
	ООО "КРАСНОДАРТЕПЛОПРИБОР"	47 701,50	электропривод импульсный напряжения питания. сч № 109-Т от 21.03.2019г
	ООО " Кубань -Аудит"	35 000,00	за комплекс прочих связанных с аудитом услуг по дог. №48/04 от 28.11.19г
	ООО"Фазиль Электро"	214 700,00	за детский игровой комплекс , установка, ремонт лавочек. Договор поставки № 54/1 от 15.08.2019, акт приема-передачи от 03.10.2019.
	ООО "БУКВА ЗАКОНА"	75 000,00	за юридические услуги. Договор от 16.05.2019
13	Евротехника	0,00	Ремонт электрокосы
14	ООО «ЭЛТЕК»	15 579,49	за счетчик 3-ф (5-60А) модульный Меркурий 231АМ-01 , оплата сч № 10612 от 29.04.2019г. за лампы светодиодные LED 11W 4000К, счетчик 3-ф
	ИП Забурянный Владимир Михайлович	17 075,00	за кран разборный
	ООО "ИКЦ "ПАЛ"	36 000,00	за оценку соответствия лифтов в форме периодического ТО.
	ООО "ТИТАН"	9 384,00	за манометры 100мм,
	ООО "МАГАЛИФТ"	11 832,00	за рычаг тормоза лебедки М73-М-83-М93
	ЗАО "ПФ "СКБ Контур"	4 809,00	администрирование резервного копирования данных
	ООО "ХОМУТИНФО ТРЕЙД"	3 582,40	за хомуты ремонтные
	Тимофеева Ольга Ивановна	15 000,00	возмещение ущерба согласно акта от 28.08.2018г,

	ООО "ВМЕТРЕ"	5 080,00	за реестр собственников по ул. Вк №64, Яц №2
	ООО "АйТи Мониторинг"	2 000,00	ЭП для портала ГИС ЖКХ
	ООО КБ "КУБАНЬ КРЕДИТ"	2 360,00	Комиссия За СМС-информирование Корп.Карты Комиссия за ведение счета, оплата за перевыпуск карт сотрудникам
	ИТОГО	13 909 007,23	

Операции на счетах банка отражаются в соответствии с «Планом счетов бухгалтерского учета».

В настоящий момент длится судебный процесс в Арбитражном Суде Краснодарского края по иску ООО «ВСВ-Водоканал» на предмет востребования задолженности за потребленную воду. Решение по Иску в настоящий момент не вынесено. Сумма требования по иску 2 236 694 рублей 36 копеек.

Замечание:

В нарушение Постановления Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012г. № 252 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» предписано производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями на основании заключенного Договора согласно счетам, выставленным ресурсоснабжающими организациями.

Ввиду отсутствия заключенного с Водоканалом Договора, расчеты по водоотведению являются неправомерными. Документы, подтверждающие правомерность включения в счет-квитанцию расходов на водоотведение отсутствуют.

Также отсутствует договор между ТСЖ и ООО "ВСВ-Водоканал" на водопользование, однако ТСЖ производит оплату в пользу ВСВ Водоканал во избежание прекращения водоснабжения.

В 2019 году на счет ООО «ВСВ–Водоканал» перечислено 968 461,55 руб. Сальдо на 01.01.2020 составило 173 436,28 руб. (погашены в 2020 г).

Вопросы, проверенные в ходе ревизионной комиссии

1. Расчеты с подотчетными лицами

- наличие списка лиц, которым разрешено выдавать деньги на хозяйственные нужды;
- соответствует ли положениям нормативных документов порядок выдачи и расходования средств на хозяйственные нужды;
- наличие командировок
- приобретение материалов (товаров);
- целесообразность приобретения тех или иных материалов, канцтоваров, наличие первичных документов по движению материалов (оприходование, выбытие, списание).

Список лиц, которым разрешено выдавать деньги на хозяйственные нужды отсутствует. Командировки отсутствуют.

Материалы приобретались у юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, непосредственно Председателем Правления Вухтиным Д.А. (с 01.01.2019 по 25.11.2019), Суровец В.П. (с 25.11.2019 по 13.12.2019) и Белугиным Д.А. (с 13.12.2019) с корпоративной карты Банка Кубань Кредит.

С 01.01.2019г. по 25.11.2019г. подотчетным лицом был Председатель ТСЖ Вухтин Д.А. За 2019 г. им получено из банка на корпоративную карту 37 000 руб.

Остаток на карте на 01.01.2019г.	Перечислено на корпоративную карту	Израсходовано согласно Авансовым отчетам	Остаток на карте на 31.12.2019г.	комментарии
28 260,46	37 000,00	43 373,69		
в том числе		3 175,16		озеленение

		5 342,00		Садовый инвентарь
		9 051,30		Канцтовары (бумага и т.п.)
		4 330,00		Картридж, тонер, заправка картриджа
		11 276,75		хозтовары
		7 712,50		Краска, герметик, замки, хомуты
			22 108,00	

Дополнительно приобретались:

- электрические лампочки, счетчик 3-ф (5-60А) модульный Меркурий 231АМ-01 , лампы светодиодные LED 11W 4000K, на общую сумму 15 579 руб.,
- рычаг тормоза лебедки М73-М-83-М93 у ООО "МАГАЛИФТ" на сумму 11 832,0 руб.
- манометры 100мм, затвор поворотный у ООО "ТИТАН" на сумму 9 384,0 руб.
- хомуты ремонтные у ООО "ХОМУТИНФО ТРЕЙД" на сумму 3 582,40 руб.

Приобретение осуществлялось посредством перечисления с расчетного счета ТСЖ Дубрава.

Остатки денежных средств в подотчете на конец 2019 года – **22 108 руб.**

Замечание: Поскольку, в ТСЖ нет внутреннего документа, регламентирующего срок возврата, то применяется общее правило.

В общем случае: в соответствии с Указаниями Банка России от 11.03.2014 N3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства», подотчетное лицо обязано не позднее трех рабочих дней по истечении утвержденного руководителем предприятия срока, на который выдаются деньги, или со дня выхода на работу предъявить авансовый отчет по израсходованной подотчетной сумме.

В противном случае эти суммы трактуются как доход подотчетного лица, подлежат обложению НДФЛ и начислению на них страховых взносов обязательного страхования.

Вопросы, проверенные в ходе ревизионной комиссии

2. Расчеты по плате труда:

- имеются ли документы по оформлению сотрудников при приеме и увольнении, как постоянных, так и совместителей;
- наличие и соблюдение штатного расписания, табеля учета рабочего времени;
- сумма начисленной зарплаты в целом по товариществу и соответствие ее утвержденной смете.

Штатное расписание утверждено Приказом №1 от 29.07.2016 года Председателя ТСЖ Дубрава.

Заявление на прием и увольнение сотрудников в наличии.

Имеются контракты (Трудовые договора) на следующих работников:

№ п/п	Должность	Оклад (вознаграждение)	Ф И О	Наличие трудового договора, приказа	Действует, прекращен
1	Председатель	39098,00	Вухтин Д.А.	№001 от 19.12.2013	Прекращен Приказ № 003 от 25.11.2019 на основании Протокола № 01 от 25.11.2019
2	Бухгалтер	36064,00	Гусева О.И.	№002 от 02.07.2010	действует
3	Сантехник	18432,00	Сай А.А.	№ 003 от 14.11.2018	действует
4	Электрик	13246,00	Ковальчук В.В.	№ 3 от 30.04.2014	действует
5	Уборщик в ВК 64	22600,00	Журун М.В.	№ 4 от 30.09.2011	действует

6	Дворник в ВК 64	10635,00	Черникова В.И Вухтин Д.Д.	№ 0014 от 01.01.2013 № 003 от 01.04.2019	С 01.01.2019 по 03.2019 С 01.04.2019 по 30.10.2019
7	Уборщик в Яцкова 2	13300,00	Жилина Т.С.	№ 001 от 01.03.2018	С 01.03.2018 по 30.10.2019
8	Дворник в Яцкова 2	8050,00	Исаков М.М.	№ 001 от 01.06.2015	действует
9	Садовник	16000,00	Данилов М.С.	№001 от 01.03.2019	Должность с апреля по октябрь
Итого на 1 мес.		177 425,00			
Итого за 7 мес.		1 241 975,00	С апреля по октябрь		
Итого за 5 мес.		807 125,00	С ноября по март		
ИТОГО за год		2 049 100,00			

- табеля рабочего времени не составлялись;
- ведомости начисления зарплаты – в наличии;
- личные карточки на работников – не ведутся.

В декабре 2019 года отсутствует начисление заработной платы Председателю Правления.

Замечания ревизионной комиссии:

Кадровая работа ведется с нарушением требований действующего законодательства. Отсутствуют табеля рабочего времени и личные карточки сотрудников. Подтвердить правомерность начисления заработной платы при отсутствии табелей рабочего времени не представляется возможным.

Начисление зарплаты в 2019 году

По смете на 2019 год 2224142,56 руб. (п.1 (заработная плата без начислений)+п.2(НДФЛ) +п.4(резерв отпусков) +п.32(покос травы)

Фактически за 2019 год начислено с 2233845,49 руб. в т.ч. НДФЛ 290401руб.

Расхождение составило 9702 руб.

При этом резерв отпуска за 2019 г. фактически составил 122050, 71 руб., но, учитывая незапланированные выплаты за неиспользованные отпуска (44375, 89 руб), и компенсации трудового отпуска при увольнении (12084 руб.) фактически резерв отпуска составил 178510,03 руб.

- Компенсация трудового отпуска при увольнении выплачена Черниковой В.И. (дворник ВК 64) 12084 руб., компенсация за неиспользованный отпуск Вухтину Д.А.(Председатель ТСЖ)- 35691,41руб. Жилиной Т.С. (уборщица Яцкова 2) - 8684,48 руб.

Расшифровка начислений и компенсационных выплат за 2019 год

ФИО	Начислено	НДФЛ	Взносы в ФСС	Взносы в ФФ ОМС	Взносы на ОПС с 2014	Взносы в ФСС от НС	комментарий
По смете на 2019 год							
Вухтин Д.А.	459 459,43	59729,73	1 133,84	1 994,00	8 601,56	78,20	Прекрашен Приказ № 003 25.11.2019 на основании Протокола № 01 от 25.11.2019
Гусева О.И.	471 866,00	61342,58	1 045,86	1 839,26	7 934,08	72,13	Сентябрь 2019 замещение председателя – 39098руб.
Сай А.А.	219 779,83		244,528	430,032	1855,04	16,864	

		28571,38					
Ковальчук В.В.	176 796,29	22983,52	384,13	675,55	2 914,12	26,49	Май – замещение сантехника 10000руб.
Журун М.В.	280 958,00	36524,54	655,40	1 152,60	4 972,00	45,20	Замещ.уборщ.Яцкова июль- 13 300руб
Данилов М.Д.	114 400,00	14872,00	308,42	542,39	2 339,70	21,27	
Жилина	188 336,15	24483,70	385,70	678,30	2 926,00	26,60	Июль совм.уборщ ВК64 – 22600 руб.
Исаков М.М.	149 987,66	19498,40	233,45	410,55	1 771,00	16,10	Ноябрь доп.соглаш – 22 280 руб.
Вухтин Д.Д.	112 000,00	14560,00	203,00	357,00	17 277,04	157,06	
	2 275486,39	282565,8	4 594,33	8 079,68	50 590,54	459,91	

Основания для выплаты на условиях совмещения:

- Приказ № 13/от 13.09.2019г. возложить обязанности Председателя на время отпуска Вухтина Д.Д. с 01.10 по 28.10.2019 на бухгалтера Гусевой О.И. в размере оклада председателя.

- Приказ № 11/от 30.09.2019 обязанности сантехника на время отпуска Сай А.А. с 01.10.по 28.10.2019 возложить на электрика Ковальчук В.В. в размере оклада сантехника.

- Приказ № 13от 31.05.2019 обязанности уборщицы ул. Яцкова на время отпуска Жилина Т.С. с 01.06.2019по 28.06.2019 возложить на уборщицы по ул. ВК 64 Журун М.В.. в размере оклада уборщицы по ул.Яцкова И.В..

- Приказ № 10 от 31.01.2019 обязанности уборщицы ул. ВК 64 на время отпуска Журун М.В.. с 01.08 по 28.08. 2019 возложить на уборщицу по ул. Яцкова И.В. Жилину Т.С. в размере оклада уборщицы по ул. Яцкова И.В.

- Приказ №12 от 31.05.2019 обязанности электрика ул. ВК 64 на время отпуска Ковальчук с 01.06 по 28.06.2019 возложить на сантехника Сай А.А. в размере оклада электрика

- Приказ № 005 от 29.01.2019обязанности дворника ул. Яцкова на время отпуска Исаева М.М. с 01.02 по 28.02 2019 возложить на дворника по ул. ВК 64 Черникову В.И. в размере оклада дворника по ул.Яцкова И.В.

- Приказ № 005/1 от 30.09.2019 обязанности дворника по ул. Яцкова на время отпуска дворника Исаева М.М. с 01.10 по 28.10. 2019 возложить на дворника по ул. ВК 64 Данилова М.А. в размере оклада дворника по ул.Яцкова И.В.

Фактически заработная плата выплачена в сумме 2 233 845,49 руб., в т.ч. НДФЛ 290 401руб.

Система налогообложения 2019 год.

Товарищество находится на Упрощенной системе налогообложения, является плательщиком налога по ставке 15% разницы между поступившими доходами за минусом перечисленных расходов. В 2019 году оплачен налог, зачисляемый в бюджет УСН за 2018г в сумме 164 198 руб. Перечислено в бюджет полностью. Начислено 1% от оборота (в связи с убытком). Начислено 1% от оборота (в связи с убытком).

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ

Согласно данным программного продукта «Аркус» на 01.12.2019 задолженность квартиросъемщиков составила:

ОБОРОТНАЯ ВЕДОМОСТЬ НА ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА

№ п/п	Адрес	Входящее сальдо	Начислено	Перерасчеты	Начислено всего	Платежи	Исходящее сальдо
1	Восточно-Крегликовская, 64	2 382 876,46	11 311 144,85	-70 240,79	11 240 904,06	11 321 389,12	1 220 467,20
2	им.Героя Яцкова И.В., 2	1 378 373,85	6 850 157,25	-9 825,35	6 840 331,90	6 854 617,11	670 358,31
	ИТОГО	3 761 250,31	18 161 302,10	-80 066,14	18 081 235,96	18 176 006,23	1 890 825,71

Полный перечень должников в приложении к настоящему отчету.

Замечание: Величина дебиторской задолженности квартиросъемщиков, отраженная в бухгалтерском учете, не совпадает с величиной дебиторской задолженности в программе «Аркус».

ВЫВОДЫ

- Общее собрание ТСЖ «Дубрава» проведено 25.11.2019 года.
- Размеры обязательных платежей и взносов ТСЖ утверждены на уровне потребности 2012 года. В последующие периоды не пересматривались.
- Работа по истребованию сумм долга с должников проводится не на должном уровне. На 01.01.2020 задолженность составила **1 890 825,71 руб.** в том числе:
 - ул. Восточно-Кругликовская, 64 - **1 220 467,20 руб.**
 - ул. Героя Яцкова, 2 - **670 358,31 руб.**
- В связи с недостаточной работой по истребованию задолженности по коммунальным платежам, доход, полученный от коммерческой деятельности расходуется на оплату обязательных платежей и взносов ТСЖ.
- Отсутствуют табеля рабочего времени, что делает проблематичным проверку правомерности начисления заработной платы. При этом в составе заработной платы присутствуют выплаты за совмещение должностей.
- Отсутствуют должностные инструкции на сотрудников ТСЖ, поэтому нет возможности оценить правомерность выплаты за совмещение должностей.
- В ТСЖ нет внутреннего документа, регламентирующего срок возврата денежных средств в подотчете, тогда должно применяться общее правило в соответствии с Указаниями Банка России от 11.03.2014 N3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства».
- Величина дебиторской задолженности квартиросъемщиков, отраженная в бухгалтерском учете, не совпадает с величиной дебиторской задолженности в программе «Аркус».

РЕКОМЕНДАЦИИ:

Привести в порядок правоустанавливающие документы ТСЖ «Дубрава», а именно:

- Разработать и утвердить должностные инструкции для всех сотрудников ТСЖ;
- Разработать и утвердить документ, регламентирующий срок возврата денежных средств в подотчете,
- Регулярно вести табеля рабочего времени;
- Регулярно проводить анализ доходов и расходов и их исполнение, согласно принятой смете на текущий год;
- Регулярно проводить работу с должниками по оплате коммунальных платежей;
- Разработать и утвердить положение об оплате труда
- На конец текущего финансового года составлять акты сверок со всеми поставщиками услуг.
- Отчеты Председателя Правления по ведению хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ, Протоколы заседания Правления должны быть выставлены на сайт ТСЖ для

своевременного информирования собственников о текущей жизнедеятельности товарищества.

9. Обеспечить учет и контроль общедомовых счетчиков по горячей воде, холодной воде и электроэнергии в разрезе жилых объектов

Член ревизионной комиссии

Шамина Н.Г.