

# АКТ

## РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

### о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Гвардейская площадь 10»

07.06.2019 г.

г. Андреаполь

В соответствии с ч. 3 ст. 150 ЖК РФ и п. 16.4 устава ТСЖ члены ревизионной комиссии: Андреева Г. Т., Медведева Г. Н. и Андреева Е. А., провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Гвардейская площадь 10» за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 года.

Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, Федерального законодательства и нормативно-правовых актов г. Андреаполя, проведение анализа этих документов с целью получения наиболее полной и объективной картины деятельности ТСЖ «Гвардейская площадь 10». Проверка проводилась за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 года.

#### Проверка проводилась по следующим разделам:

1. Состав органа управления ТСЖ и легитимность деятельности его членов за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 года.
2. Бухгалтерский учет и отчетность ТСЖ.
3. Бюджет ТСЖ на 2018 год, исполнение сметы расходов ТСЖ в 2018 г., целевого использования средств обязательных платежей и взносов собственников, поступление этих средств, законность совершенных Правлением ТСЖ от имени ТСЖ «Гвардейская площадь 10» сделок и заключенных договоров.
4. Состояние имущества ТСЖ.

#### Для проведения проверки Ревизионной комиссии были представлены следующие документы:

1. Уставные и регистрационные документы ТСЖ «Гвардейская площадь 10», в том числе, Устав ТСЖ.
2. Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2018 год.
3. Трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ «Гвардейская площадь 10» за проверяемый период.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.
5. Первичная бухгалтерская документация за проверяемый период, а именно:
  - Акты выполненных работ, счет - фактуры, накладные (за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года).
  - Кассовая книга, авансовые отчеты (за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года).
  - Банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ (за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года).
  - Расходные накладные на списание товарно-материальных ценностей (за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года).
  - Расчетные ведомости по начислению заработной платы (за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года).
6. Налоговая и бухгалтерская отчетность: расчетные ведомости в Фонд Социального страхования и Расчет страховых взносов за 1 квартал 2018 г., полугодие 2018 г., 9 месяцев 2018 г. и в целом за 2018 год; Форма 6 НДФЛ за 1 квартал 2018 г., полугодие 2018 г., 9 месяцев 2018 г. и в целом за 2018 год; Декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения (УСНО) за 2018 год; Сведения о среднесписочной численности работников за 2018 год, и годовой Бухгалтерский баланс за 2018 год и годовая отчетность за 2018 год.
7. Книга учета доходов и расходов организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения на 2018 год.
8. Главная книга за 2018 год.

### Справка:

Свидетельство о государственной регистрации 69 № 002202018 от 11 февраля 2014 года

На 01.01.2019 года общая площадь жилых и нежилых помещений, принадлежащая собственникам – 3 945,20 кв.м.

### 1. Бухгалтерский учет, налогообложение и отчетность

С 25.02.2014 г. ТСЖ «Гвардейская площадь 10» перешло на упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы минус Расходы» (Регистрационный номер разрешения 6913).

Состав отчетности ТСЖ за 2018 год:

1. Отчетность в Фонд Социального страхования РФ сдана за 1 квартал 2018 г., полугодие 2018 г., 9 месяцев 2018 г. и за 2018 год.
2. Расчет страховых взносов сдан за 1 квартал 2018 г., полугодие 2018 г., 9 месяцев 2018 г. и за 2018 год.
3. Сведения о застрахованных лицах Форма СЗВ-М – сдавалась ежемесячно.
4. Форма СЗВ-СТАЖ (годовая) за 2018 год сдана 07.02.2019 года.
5. Отчетность в налоговые органы, в том числе:
  - Декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения (УСНО) сдается 1 раз в год, сдана 26.03.2019 года.
  - Сведения о среднесписочной численности работников по сроку 20.01.2019 г. сданы 14.01.2019 г.
  - Расчет сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом, Форма 6-НДФЛ, сдана за 1 квартал 2018 г., полугодие 2018 г., 9 месяцев 2018 г. и за 2018 год.
  - Декларация по форме 2 – НДФЛ (сведения о доходах физических лиц) за 2018 год сдана 28.03.2019 г.
  - Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2018 год (Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах, Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств, Отчет о целевом использовании средств) сдана 28.03.2019 г.
6. Отчетность в ГЦЖС по льготным категориям граждан.
7. Отчетность в ГУИС по субсидиям на содержание и ремонт общего имущества и др.

Комиссия провела проверку бухгалтерской и налоговой отчетности товарищества. По результатам проверки комиссия установила:

Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.

### 2. Бюджет ТСЖ «Гвардейская площадь 10» на 2018 год и его исполнение

В соответствии с п. 2 ст. 151 Жилищного кодекса РФ средства ТСЖ могут формироваться из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества; доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества; - субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий и прочих поступлений.

Под обязательными платежами в п. 5 ст. 155 Жилищного кодекса РФ понимаются платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг в порядке, установленном органами управления Товарищества собственников жилья (Правлением товарищества).

Действующие тарифы в ТСЖ «Гвардейская площадь 10» в 2018 году:

- Содержание и ремонт – 15,00 руб/кв. м.

- Капитальный ремонт – 5,60 руб/кв. м.

**Расходы ТСЖ «Гвардейская площадь 10» за проверяемый период 2018 г. формируются из:**

1. Расходы по оплате содержания и ремонта жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (эксплуатация общего имущества многоквартирного дома).

2. Расходы по управлению многоквартирным домом.

**Доходы ТСЖ «Гвардейская площадь 10» за проверяемый период 2017 г. формируются из:**

1. Обязательные платежи и взносы собственников, в том числе взыскание сумм задолженности по платежам и взносам за предыдущие годы.

2. Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ (вознаграждение по агентскому договору).

**Расходы на оплату труда**

Штатное расписание

Утверждено приказом № 13-пр от 29.12.2017 г., действующее, с 01.01.2018 г.

Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Фактически занятых штатных единиц	Тарифная ставка (оклад)	Всего (месяц) руб.
<b>Раздел 1. Управление</b>				
Председатель правления ТСЖ	1	1	12 000,00	12 000,00
Бухгалтер	0,5	0,5	6 800,00	6 800,00
<b>Раздел 2. Эксплуатация</b>				
Слесарь - сантехник	0,5	0,5	3 000,00	3 000,00
Уборщик помещений МКД и придомой территории	1	1	9 500,00 с 01.06.2018 г. 9 800,00 руб.	9 500,00 с 01.06.2018 г. 9 800,00 руб.
Подсобный рабочий	0,5	0,5	3 000,00	3 000,00
<b>Итого:</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>		<b>34 300,00</b> с 01.06.2018 г. 34 600,00

Кроме штатных сотрудников, в проверяемом периоде с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. были заключены договора подряда:

- с [REDACTED] от 02.07.2018 г., согласно которого, оплата труда составила 4 000,00 руб. (в т.ч. НДФЛ 13 % - 520,00 руб.).

**Поступление и расходование денежных средств по ТСЖ «Гвардейская  
площадь 10» за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.**

Источник поступления/Платежи	Остаток денежных средств на 01.01.2018 г.	Поступление на р/сч с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.	Списание (Расход) с р/сч с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.	Остаток денежных средств на 31.12.2018 г.
<b>Основной р/сч. (Россельхозбанк)</b> <i>в том числе:</i>	<b>19 877,01</b>	<b>765 284,58</b>		
<i>Поступление от собственников квартир за содержание и текущий ремонт</i>		749 706,04		
<i>Поступление от эсильцов и собственников квартир за счетчик отопления (долги)</i>		1 908,50		
<i>Поступление от собственников квартир за газоснабжение (долги)</i>		-		
<i>Прочие поступления (от сдачи в аренду Ростелеком)</i>		2 000,00		
<i>Поступление пени за просрочку платежей</i>		11 670,04		
<b>Списание (Расход) всего,</b> <i>в том числе:</i>			<b>778 130,26</b>	
<i>Ведение счета</i>			17 500,00	
<i>Услуги банка</i>			25 618,37	
<i>Получение наличных из банка всего, в том числе:</i>			377 491,04	
<i>- на выплату заработной платы</i>			357 133,56	
<i>- на хоз. нужды (авансовые отчеты)</i>			20 357,48	
<i>НДФЛ</i>			51 728,00	
<i>Налог, уплачиваемый при УСН</i>			6 736,00	
<i>ПФ РФ на ОПС</i>			79 582,82	
<i>ФСС от НС и ПЗ</i>			787,83	
<i>Оплата поставщику</i>			218 684,35	
<i>Пени, штрафы</i>			1,85	
<i>промежуточный итог</i>				<b>7 031,33</b>
<b>Счет Капитального ремонта всего,</b> <i>в том числе:</i>	<b>460 561,26</b>	<b>244 113,96</b>		
<i>Поступления от собственников квартир за капитальный ремонт</i>		224 680,84		
<i>Поступления от муниципальных органов власти</i>		19 433,12		
<i>Поступления от федеральных органов власти</i>		-		
<b>Списание (Расход) всего,</b> <i>в том числе:</i>			<b>106 286,85</b>	
<i>Ведение счета</i>			-	
<i>Оплата поставщику (за двери)</i>			106 253,85	
<i>Прочие расходы (услуги банка)</i>			33,00	
<i>промежуточный итог</i>				<b>598 388,37</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>480 438,27</b>	<b>1 009 398,54</b>	<b>884 417,11</b>	<b>605 419,70</b>

**Начисления и оплаты собственников жилых помещений  
за отчетный 2018 год по каждой статье расходов**

**Анализ выполнения смет расходов.**

Проверка показала, что основные расходы подтверждены первичными бухгалтерскими документами (договора, акты выполненных работ, накладные и прочее), оформленными в соответствии с действующим законодательством.

Следует отметить, что имелись не запланированные расходы, в т.ч.:

- канцелярские и почтовые расходы;
- прочие расходы.

Данные расходы признаны обоснованным, подтверждены документально и были покрыты за счет экономии по другим статьям расходов, в основном за счет экономии заработной платы. Штатное расписание было утверждено на 2018 год, приказом № 13-пр от 29.12.2017 г., действующее с 01.01.2018 г.

**Просроченная задолженность ТСЖ перед поставщиками на 01.01.2019 г.**

За вывоз ТБО, за услуги по электроэнергии (потери электроэнергии) и за услуги и товары других поставщиков просроченная задолженность отсутствует.

**Законность заключенных договоров и совершенных Правлением от имени Товарищества сделок.**

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением от имени ТСЖ в 2018 году ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

**Заключение Ревизионной комиссии:**

*1) Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.*

*2) Задолженность жителей и собственников квартир за ЖКУ на 1 января 2019 составила **292 930,44** рублей, собственники отдельных квартир не оплачивают месяцами, что в результате привело к небольшим задержкам в перечислении денежных средств поставщикам. (Список должников в Приложении № 1, 2).*

*3) Использование средств товарищества носит целевой характер. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.*

*4) В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено. Заработная плата за проверяемый период начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным Председателем Правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.*

*5) В ходе проверки авансовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено. Кассовая книга пронумерована, прошнурована и заверена печатью и подписью руководителя и бухгалтера.*

*6) Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для обслуживания и содержания общего домового имущества. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.*

*7) Проверка документов поступления и актов выполненных работ на оказанные товариществу услуги показала, что оригиналы счетов и актов выполненных работ имеются.*

*8) За счет тарифа по статье «Содержание и ремонт» 15 руб. за 1 кв. м, а также экономии средств по заработной плате работников, в целом позволило ТСЖ содержать и обслуживать общее имущество.*

Ревизионная комиссия рекомендует:

1) Выделить отдельными главами в учётной политике ТСЖ формирование и использование целевых средств, отметив, что эти поступления, их использование не могут считаться доходами и расходами, и соответственно, учитываться при налогообложении. Внести изменения в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2019 год.

2) Активизировать работу по сбору долгов, обращаться в суды и начислять пени на задолженность жильцов и юридических лиц.

Председатель ревизионной комиссии:

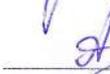


Андреева Г. Т.

Члены ревизионной комиссии:



Медведева Г. Н.



Андреева Е. А.



Приложение № 1.

Задолженность собственников квартир по статье «Содержание и ремонт» и «Капитальный ремонт» на 01 января 2019 года составила **140 871,40** руб., из них:

1) по статье «Содержание и ремонт» **121 835,88** руб., в т.ч.:

• текущие начисления декабря 2018 года – **59 178,00** руб. (оплата - в январе 2019 года);

• задолженность по газоснабжению **1 643,60** руб. (по кв. 1 [REDACTED]);

• задолженность, просроченная 2 и более месяцев по отдельным квартирам в сумме **61 014,28** руб., в частности: по кв. 76 [REDACTED] – **7 046,92** руб., по кв. 1 [REDACTED] – **18 759,21** руб., по кв. 70 [REDACTED] – **16 692,21** руб., по кв. 6 [REDACTED] – **780,00** руб., по кв. 58 [REDACTED] – **3 601,62** руб., по кв. 1 [REDACTED] – **4 799,12** руб., по кв. 41 [REDACTED] – **2 566,46** руб., по кв. 7 [REDACTED] – **1 998,00** руб., по кв. 67 [REDACTED] – **780,00** руб., по кв. 47 [REDACTED] – **143,24** руб., по кв. 17 [REDACTED] – **3 096,00** руб., по кв. [REDACTED] – **751,50** руб.

2) по статье «Капитальный ремонт» **19 035,52** руб., в т.ч.:

• текущие начисления декабря 2018 года (оплата - в январе 2019 года) – **17 793,44** руб.;

• задолженность по ряду квартир за 2 и более месяцев в сумме **1 242,08** руб., в частности: по кв. 70 [REDACTED] – **283,92** руб., по кв. 58 [REDACTED] – **386,40** руб., по кв. 67 [REDACTED] – **291,20** руб., по кв. 9 [REDACTED] – **280,56** руб.





**за 2018 год**

№ квартиры	Январь 2018 г.	Февраль 2018 г.	Март 2018 г.	Апрель 2018 г.	Май 2018 г.	Июнь 2018 г.	Итого, руб.
№6	291,20	291,20	291,20	291,20	291,20	291,20	1747,20
№7	372,96	372,96	372,96	372,96	372,96	372,96	2237,76
№18	291,20	291,20	291,20	291,20	291,20	291,20	1747,20
№21	297,92	297,92	297,92	297,92	297,92	297,92	1787,52
№33	195,44	195,44	195,44	195,44	195,44	195,44	1172,64
№37	195,44	195,44	195,44	195,44	195,44	195,44	1172,64
№53	282,80	282,80	282,80	282,80	282,80	282,80	1696,8
№64	365,12	365,12	365,12	365,12	365,12	365,12	2190,72
№65	368,48	368,48	368,48	368,48	368,48	368,48	2210,88
<b>ИТОГО</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>15963,36</b>

№ квартиры	Июль 2018 г.	Август 2018 г.	Сентябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Ноябрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Итого, руб.
№6	291,20	291,20	291,20	291,20	291,20	291,20	1747,20
№7	372,96	372,96	372,96	372,96	372,96	372,96	2237,76
№18	291,20	291,20	291,20	291,20	291,20	291,20	1747,20
№21	297,92	297,92	297,92	297,92	297,92	297,92	1787,52
№33	195,44	195,44	195,44	195,44	195,44	195,44	1172,64
№37	195,44	195,44	195,44	195,44	195,44	195,44	1172,64
№53	282,80	282,80	282,80	282,80	282,80	282,80	1696,8
№64	365,12	365,12	365,12	365,12	365,12	365,12	2190,72
№65	368,48	368,48	368,48	368,48	368,48	368,48	2210,88
<b>ИТОГО</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>2660,56</b>	<b>15963,36</b>

*Итого за период с 01.07.2014 г. по 31.12.2018 г. задолженность составляет 143 670,24 руб.*

По квартирам входящим в районную собственность:

**за 2018 год**

№ квартиры	Июль 2018 г.	Август 2018 г.	Сентябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Ноябрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Итого, руб.
№28	194,32	194,32	-	-	-	-	388,64
№25		-	195,44	195,44	195,44	195,44	781,76
<b>ИТОГО</b>	<b>194,32</b>	<b>194,32</b>	<b>195,44</b>	<b>195,44</b>	<b>195,44</b>	<b>195,44</b>	<b>1 170,40</b>

*Итого за период с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г. задолженность составляет 1 170,40 руб.*