

ОТЧЕТ
ревизионной комиссии
о проверке финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ "Фортис" за 2019 год

Ревизионная комиссия ТСЖ «Фортис» избрана решением общего собрания собственников ТСЖ «Фортис» (протокол (п.10) от 10.04.2019г.) в составе 3-х человек:

- 1.Голева Светлана Павловна,
- 2.Соловьева Елена Алексеевна,
3. Форсунова Любовь Станиславовна.

Председателем Ревизионной комиссии была выбрана Голева С.П.

Дата начала ревизии:18.01.2020г.

Дата окончания ревизии:22.02.2020г.

1. Вводная часть

Полное наименование ТСЖ, Товарищество собственников жилья «Фортис», местонахождение ТСЖ г.Санкт-Петербург, ул. Земледельческая, д.5, корп.2
Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание собственников ТСЖ.
Общее руководство деятельностью ТСЖ осуществляет Правление, по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов ТСЖ.

Руководством текущей деятельности ТСЖ осуществляется Председателем правления и Правлением ТСЖ.

Деятельность ТСЖ ведется строго в соответствии с Уставом. Все решения Председателя принимаются коллегиально с Правлением с составлением протокола собрания членов Правления.

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия ТСЖ "Фортис", руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки. А так же выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Голевой С.П. и членами ревизионной комиссии Соловьевой Е.А., Форсуновой Л.С. (далее – ревизоры, проверяющие).

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность.

- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы хранятся в надлежащем виде.
2. Первичные документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Условия проведения ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов, проверяющими, в процессе ревизии, был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

При проведении ревизии документы и программы учета были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Ревизионная комиссия рекомендует:

Периодически проводить независимую профессиональную аудиторскую проверку в целях выявления и исправления возможных ошибок в ведении хозяйственной деятельности.

1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.
3. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Фортис» на соответствие законодательству РФ.
4. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ «Фортис»

1.5 Объекты ревизии

1. Ведение бухгалтерского учета.
2. Хозяйственное управление.

3. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.

2. Результаты ревизии

2.1 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляет бухгалтер Лобанова Елена Анатольевна (трудовой договор от 30.04.2019 г). Учет 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 (программа по ведению бухгалтерского учета- 1С Предприятие, программа по начислению за жилищно-коммунальные услуги- "Квартал: расчет квартплаты").

Первичные документы поставщиков товаров и услуг соответствуют данным электронной базы бухгалтерского учета (1С Предприятие).

АНАЛИЗ РАСХОДОВ И ДОХОДОВ ТСЖ «Фортис» за 2019 год.

2.2 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Фонд капитального ремонта

Для аккумулирования средств фонда капитального ремонта в 2019 году открыт специальный счет в ПАО «Сбербанк России».

На данный счет были перечислены средства из Фонда капитального ремонта: ул. Земледельческая, д.5, корп.2 – 6 420 219,02рублей (в полном объеме);

В 2019 году начислено взносов на капитальный ремонт собственникам помещений 2 892 692,42 руб. (в т.ч. пени 234 457,58руб).

Фактически перечислено собственниками помещений с мая 2019 года - 2 520 880,23 руб.

Итого средств по спец.счету капитального ремонта на 31.12.2019 составляет 8 941 099,25руб.

Т.е. размер недополученных средств на капитальный ремонт дома составляет 371 812,19руб.

Общая задолженность на 01.01.2019 г. – 2 231 835 руб. 87 коп., на 31.12.2019 г. – 1 928 259 руб. 76 коп.. Т.е. задолженность в общем снизилась на 303 576 руб. 11 коп..

В соответствии с требованиями части 1 ст. 158 и части 1 ст. 169 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности.

Рекомендации ревизионной комиссии:

В случае неоплат счетов на капитальный ремонт собственниками помещений, незамедлительно подавать в судебные инстанции.

Расчетный счет.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2019 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Фортис».

Доходная часть бюджета ТСЖ составила 46 762 241руб. В том числе от собственников жилых помещений- 41 941 641руб., от нежилых- 4 820 600 руб.

Вид поступлений:

- сбор денег с собственников жилых и нежилых помещений
- долги собственников жилых и нежилых помещений

Задолженность собственников по оплате жилищных и коммунальных услуг на 1 января 2019г составляла 9 541 200 руб. На 31 декабря 2019года задолженность сократилась до 8 873 255руб. Т.е уменьшилась на 667 945руб.

Оплата взносов ТСЖ и коммунальных услуг производится на основании квитанций. Начисление жильцам за предоставляемые услуги производится в соответствии с действующими тарифами установленными Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга. Начисления по отоплению населению производились только в отопительный период, за потребление Гкал, пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений.

К лицам, уклоняющимся от уплаты за потребленные коммунальные ресурсы в течении 2019 года применялись следующие меры:

- неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами;
- подавались судебные иски по истребованию долга;
- начислялись пени за просрочку платежей.

Таким образом работа с неплательщиками принесла положительный эффект в виде уменьшения задолженности по состоянию на 31.12.2019 г.

Отсутствие средств, не поступивших от собственников, затрудняет, и всегда будет затруднять работу Правления по выполнению запланированных работ, будет наносить ущерб всем остальным добросовестным плательщикам из-за рисков несвоевременной оплаты поставщикам коммунальных ресурсов, другим поставщикам услуг. Недополученная сумма утвержденных взносов и платежей компенсируется за счет других статей сметы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Работа по истребованию оплаты за потребленные коммунальные ресурсы велась в течении всего 2019 г., что привело к положительным результатам. Но следует обратить усиленное внимание на работу со злостными неплательщиками.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Усилить работу с неплательщиками. При просрочке платежа более одного месяца незамедлительно применять меры воздействия на неплательщиков, в частности: уведомлять по телефону и заказными письмами, подавать судебные иски по истребованию долга, начислять пени.

Расходная часть бюджета ТСЖ составила 45 971 052руб. в т.ч.: 22 953 301 за жилищные услуги, 23 017 751 за коммунальные услуги

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам. В результате анализа структуры задолженности можно сделать вывод, что, основная задолженность на конец проверяемого периода перед ресурсоснабжающими организациями,

на основании предоставленных первичных документах является задолженностью за ноябрь, декабрь 2019 г.

Расходы проводились по следующим статьям:

Управление многоквартирным домом	-1 441 028
Содержание общего имущества в МКД	-5 796 818
Текущий ремонт общего имущества в МКД	-3 922 451
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка ЗУ	-1 458 024
Содержание и ремонт АЗУП	-229 542
Содержание и ремонт систем АПЗ	-629 008
Эксплуатация (общедомовых) приборов учета	-437 616
Содержание и ремонт лифтов	-2 205 064
Видеонаблюдение, обслуживание	-421 124
АУР (председатель и бухгалтер, налоги и фонды)	-2 534 615
Охрана	-3 338 366
Кабельное ТВ	-539 645

Заключение Ревизионной комиссии:

1. На 01 января 2020 года имеем положительное сальдо 1 550 441 руб.
2. Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».
3. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2019г. в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем, на указанные в договоре суммы.

Нецелевых фактов расходования денежных средств с расчетного счета и по авансовым отчетам, кроме погашения задолженности и текущего финансирования деятельности ТСЖ, а также заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено

Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Фортис".
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. В ходе проверки Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и подтверждены первичными документами.
4. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2019 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2019 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими во время проведения проверки на территории РФ.
6. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
7. Оценить работу ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) за потребленные коммунальные ресурсы в 2019 г. по сравнению с 2018 г. как хорошую.
8. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2019 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной..
9. Согласовать бюджет расходов на 2020 год до 01 апреля 2020 года.
10. Правлению и бухгалтеру до 01 апреля 2020 года предоставить ревизионной комиссии отчет о количестве собственников не перешедших на индивидуальные договоры с ПЭК.
11. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на ___ листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии:



Голева С.П.

Члены ревизионной комиссии:



Соловьева Е.А.



Форсунова Л.С.