

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ « ЮЖНЫЙ, 47»

Отчет о результатах  
ревизии финансово-  
хозяйственной  
деятельности ТСЖ  
«ЮЖНЫЙ,47»

---

За период с 01.05.2018 по 30.04.2019 года

## **1. Основания проведения проверки.**

Ревизор ТСЖ «Южный,47» Скупов Сергей Павлович был избран общим собранием членов ТСЖ «Южный,47» (Протокол от 06мая 2017 года)

В соответствии со ст.150ЖК РФ, Уставом Товарищества, ревизор ТСЖ «Южный.47» не реже, чем 1 раз в год, проводит ревизию хозяйственно-финансовой деятельности Товарищества.

Ревизия финансовой, хозяйственной и иной деятельности проведена за период с 1 мая 2018 года по 28февраля 2019 года.

## **2. Цели и задачи проверки, анализируемые документы.**

Основной целью проверки являлась независимая и объективная оценка деятельности ТСЖ «южный,47» за указанный период, составление заключения об исполнении сметы доходов и расходов, размерах обязательных платежей.

Ревизором проведена проверка по следующим направлениям:

- проверка системы управления и контроля ТСЖ
- проверка системы документооборота и делопроизводства, иной документации на соответствие требований Федерального законодательства и нормативно-правовым актам правительства Московской области.
- проверка организации технического обслуживания общего имущества.
- проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ.
- проверка операций по расчетному счету и кассе.
- проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам.
- проверка первичных документов на соответствии отражению в отчетности взаиморасчеты с поставщиками коммунальных услуг. Исполнителями по договорам подряда, оказания возмездных услуг и пр.
- проверка расходов на оплату труда.
- дебиторская и кредиторская задолженности.

При проведении ревизии использовались следующие документы:

- договоры с ресурсоснабжающей, подрядными организациями и лицами, действующие в рассматриваемом периоде.
- документы по приобретению материально-товарных ценностей
- первичная бухгалтерская документация
- штатное расписание. Приказы
- протоколы заседаний Правления за рассматриваемый период

-акты выполненных работ, услуг

-бухгалтерская и налоговая отчетность

Ревизору было оказано содействие в проведении проверки, предоставлены все необходимые документы, рабочее место.

Результаты проверки:

В рассматриваемом периоде функции Председателя правления ТСЖ «Южный,47» исполнял попов Сергей Вячеславович. Он же обладал единоличным правом первой подписи в ТСЖ «Южный.47».

Обязанности Главного бухгалтера исполняла Федотова Виктория Олеговна.

Всего за указанный период было проведено 5 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. О сдаче домов ПАО «Красногорская теплосеть» к эксплуатации в зимний период 2018-2019 года.
2. Об увеличении количества сварочных работ. Раньше установленного срока службы выходят из строя большое количество труб (как внутри квартир, так и в подвалах, на технических этажах). Так дважды из-за образования свищей на трубе ГВС (технический этаж дома №9 по ул.Королева) заливалась 126 квартира.
3. По оплате юридических услуг. Судебная работа с ПАО «Красногорская теплосеть» продолжается по их инициативе, административный ресурс не работает.
4. О работе персонала ТСЖ и о работе с должниками. Работа ведется не прерывно, но задолженность растет. Особенно это касается муниципальных квартир.
5. О принятии решения общим собранием собственников о переходе на прямые договора с Рузским региональным оператором.
6. О зимней уборке дорог у дома и придомовой территории.
7. Подготовка к очередному собранию членов ТСЖ «Южный,47», о формировании сметы доходов и расходов на следующий период 2019-2020 годы.
8. Изменение в Налоговом законодательстве с 1 января 2019 года ст.427 п.2 . в части отмены льготы по страховым взносам. Данное изменение приведет к увеличению ФОТ.

Протоколы подписаны членами Правления, сшиты, правильно оформлены.

**Замечания и рекомендации:** Протоколы заседаний Правления не публиковались на официальном сайте ТСЖ.

#### **4.Проверка обязательной кадровой документации.**

К обязательным кадровым документам. Формируемым в ТСЖ, согласно деятельности Товарищества, ревизор относит документацию, представленную в таблице.

№ п/п	Документ	Чем регламентируется	Примечания
1	Правила внутреннего трудового распорядка	Ст 189 ТК РФ	представлены
2	Положение о защите персональных данных работников	Ст.86 ТК РФ	отсутствует
3	Штатное расписание	Ст.86 ТК РФ	представлено
4	Положение об оплате труда, материальном стимулировании	Ст.6 ТК РФ гл.21ТК РФ	представлено
5	Положение о системе обучения	Ст.196,197 ТК РФ	отсутствует
6	График отпусков	Ст.123 ТК РФ	представлен
7	Трудовой договор	Ст.16,56,57,67 ТК РФ	представлены
8	Должностные инструкции		представлены
9	Приказы о приеме на работу	Ст.68 ТК РФ	представлены
10	Приказы об увольнении	Ст.84.1 ТК РФ	представлены
11	Приказы о предоставлении отпусков	Глава 19 ТК РФ	представлены
12	Заявления работников о предоставлении отпусков	Глава 128 ТК РФ	представлены
13	Личная карточка работника	Постановление Госкомстата РФ № 1 от 05.01.2004г.	представлены
14	Трудовая книжка	Ст.66 ТК РФ	представлены
15	Табель учета рабочего времени	Ст.91 ТК РФ	представлен
16	График сменности	Ст.103 ТК РФ	представлен
17	Книга учета трудовых книжек	Постановление Минтруда РФ от 10.10.2003 г.№69	представлен
18	Приказы по основной деятельности		представлены

#### **Замечания и рекомендации:**

- 1.Разработать положение о защите персональных данных работников в соответствии с требованиями ТК РФ.
- 2.Разработать положение о системе обучения в соответствии с требованиями ТК РФ.

#### **5.Документооборот и делопроизводство ТСЖ.**

В ходе проверки отмечено, что система документооборота и делопроизводства ведется хорошо:

- ведутся журналы учета входящей и исходящей документации
- создан архив бухгалтерской документации: в том числе банковские выписки хранятся с приложение платежных документов, ведется журнал бухгалтерской документации, касающийся хозяйственной деятельности ТСЖ, ведется журнал актов сверок с контрагентами и пр.
- реализована практика приказов по основной деятельности сотрудников ТСЖ в целях контроля и оценки эффективности работы.
- ведется и обновляется реестр собственников
- ведется и обновляется реестр членов ТСЖ

-заявление о приеме в члены ТСЖ соответствуют реестру

**Замечания:** в ряде случаев, ответы на заявления собственников направлялись не своевременно.

## **6. Система бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ.**

6.1. Анализ ведения бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ оценивается положительно.

Расчеты с дебиторами и кредиторами производятся в рабочем, штатном режиме.

Своевременно выставляются квитанции, проводятся приемные дни населения.

Сохранность всей документации обеспечена на должном уровне, ведется архив всей бухгалтерской документации, который включает в себя следующие документы:

-банковские выписки с приложением платежных документов

-журнал приказов

-кадровая документация

-документация, касающиеся хозяйственной деятельности ТСЖ

-акты сверок с контрагентами ТСЖ

-документация по заработной плате

-авансовые отчеты

-бухгалтерская отчетность

6.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов.

Структура платы за содержание и ремонт общего имущества, а так же работы по управлению многоквартирными домами определены в ст.154 ЖК РФ.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за: холодное водоснабжение, ОДН на холодную воду, горячее водоснабжение ( с оплатой по двухкомпонентному тарифу: компонент холодная вода+ компонент тепловая энергия на нагрев), ОДН на горячую воду, водоотведение, электроснабжение, отопление. Плата за коммунальные услуги формируется на основании счетов. Выставленных ресурсоснабжающими организациями на основании установленных тарифов и показаний общедомовых приборов учета.

Согласно представленным ревизору документам и Протокола общего собрания членов ТСЖ. Установлено, что размер платы на содержание и ремонт общего имущества соответствует принятому на общем собрании членов ТСЖ «Южный 47» и составляет в рассматриваемом периоде 39,98 рублей с 1м2.

**Поставщик: ПАО «Красногорская теплосеть» г. Красногорск  
дог.902 период 01/05/2018-28/02/2019**

<i>Дом</i>	<i>Отопление</i>	<i>Итого</i>	<i>Стоимость услуги по</i>	<i>Разница</i>
------------	------------------	--------------	----------------------------	----------------

		<b>начисленно собственникам</b>	<b>счетам поставщика</b>
<b>9</b>	2 654 432,52	2 654 432,52	ПАО «Красногорская теплосеть» выставляет счета за отопление по 1/12 на протяжении всего года.
<b>6</b>	3 044 709,79	3 044 709,79	
<b>4</b>	3 419 485,39	3 419 485,39	
<b>Итого</b>	<b>9 118 627,70</b>	<b>9 118 627,70</b>	

**Поставщик: ПАО «Красногорская теплосеть» г.Красногорск дог.923  
период 01/05/2018-28/02/2019**

Дом	Подогрев в воды	ХВС для ГВС	ОДН (ГВ)	Итого начисл.собств.	К оплате подог. №923 в соот. с Постан.№ 354	Разница	Ст-ть услуги по счету пост.за период	Спорная сумма
<b>9</b>	1903875,43	420578,41	53450,16	2344589,74	2377904,00	-33314,26	2724164,99	-346260,99
<b>6</b>	1778979,83	373598,53	45143,34	2148273,69	2197721,70	-49448,01	2550982,69	-353260,99
<b>4</b>	2173706,58	425953,09	48990,28	2597648,79	2648649,95	-51001,16	3011910,94	-363260,99
<b>Итого</b>	<b>5856561,84</b>	<b>1220130,03</b>	<b>147583,78</b>	<b>7090512,22</b>	<b>7224275,665</b>	<b>-133763,43</b>	<b>8287058,62</b>	<b>-1062782,97</b>

**Поставщик: ПАО «Водоканал» г.Красногорск период 01/05/2018-28/02/2019**

Дом	ХВ	Водоотведение	ОДН (ХВ)	ОДН (Водоот.)	Итого начислено собственникам	Стоимость услуги по счетам поставщика	Разница
<b>9</b>	612013,40	1028398,23	14726,89	2880,23	1576654,32	1658018,75	-81364,43
<b>6</b>	733654,04	1098722,43	12338,74	2532,75	1409345,16	1847247,96	-119451,40
<b>4</b>	772650,87	1233014,31	13375,12	2423,09	1574675,20	2021146,39	-121783,59
<b>Итого</b>	<b>2118318,31</b>	<b>3360134,97</b>	<b>40440,75</b>	<b>7836,07</b>	<b>4560674,68</b>	<b>5526413,10</b>	<b>-322599,42</b>

**Поставщик: АО «Красногорскэнерго» г.Красногорск договор 464  
период 01/05/2018-28/02/2019**

Дом	Электроэнергия Моп	Итого начислено собственникам	Стоимость услуги по счетам поставщика	Разница
<b>9</b>	435312,97	435312,97	435312,97	0
<b>6</b>	499316,39	499316,39	499316,39	0
<b>4</b>	560777,61	560777,61	560777,61	0
<b>Итого</b>	<b>1495406,97</b>	<b>1495406,97</b>	<b>1495406,97</b>	<b>0</b>

<b>Содержание и текущий ремонт общего имущества период 01/05/2018-28/02/2019</b>	
<b>Дом</b>	<b>Начислено собственникам</b>
<b>9</b>	<b>6717754,25</b>
<b>6</b>	<b>7752105,89</b>
<b>4</b>	<b>8648648,02</b>
<b>Итого</b>	<b>23118508,16</b>

#### 7. Расчетный счет и касса ТСЖ.

Движение денежных средств на расчетных счетах ТСЖ «Южный,47» в период с 01.05.2018 по 28.02.2019 года

	на начало периода	поступило	списано	остаток
р/счкап.ремонт южный бр.4	7044933,25	1989966,56	10100	9034899,81
р/счкап.ремонт южный бр.6	6431870,42	1722084,68	10100	8153955,10
р/счкап.ремонт королева 9	5952947,81	1411139,68	10100	7364087,49

Операций по кассе Товариществом не производились.

#### 8. Поступление денежных средств.

-поступление денежных средств на счет ТСЖ «Южный.47» складывается из трех составляющих:

А) платы за содержание и ремонт общего имущества

Б) платы за коммунальные услуги

В) доходы от хозяйственной деятельности( аренда нежилых помещений, размещение рекламы на фасадах, размещение оборудования провайдеров).

Статья доходов за период 01.05.2018-28.02.2019	Сумма,руб.
Плата за содержание и ремонт общего имущества, и эксплуатационные услуги	46125896,30
Доходы от хозяйственной деятельности	1256873,2
<b>ИТОГО за период</b>	<b>47382769,50</b>

#### 9.Дебиторская задолженность.

<b>Дебиторская задолженность за ЖКУ период 01/05/2018-28/02/2019</b>				
<b>Дата</b>	<b>Дом</b>			<b>Итого</b>
	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	
<b>30.04.2018</b>	2863541,21	2687254,23	1106987,56	6657783,00
<b>31.05.2018</b>	3105947,23	2698325,47	986547,32	6790820,00
<b>30.06.2018</b>	2798668,66	2784631,25	1098125,87	6681425,78
<b>31.07.2018</b>	2986254,89	2896587,23	1054098,65	6936940,77
<b>31.08.2018</b>	3202994,60	2817969,10	1131330,29	7152293,99
<b>30.09.2018</b>	2856547,02	2744193,87	1038210,38	6638951,27
<b>31.10.2018</b>	1796413,93	2205958,09	674455,44	4676827,46
<b>30.11.2018</b>	1622559,56	1518720,81	389690,34	3530970,71

<b>31.12.2018</b>	2029426,72	1553156,89	437648,11	4020231,72
<b>31.01.2019</b>	2244607,02	1949109,13	902692,24	5096408,39
<b>28.02.2019</b>	2579196,64	2378290,36	1193991,34	6151478,34

**Дебиторская задолженность по капитальному ремонту период  
01/05/2018-28/02/2019**

Дата	Дом			Итого
	4	6	9	
<b>30.04.2018</b>	1198658,12	845287,65	420548,51	2464494,28
<b>31.05.2018</b>	1203698,56	834298,65	415895,21	2453892,42
<b>30.06.2018</b>	1189658,74	856925,63	410983,21	2457567,58
<b>31.07.2018</b>	1163985,63	880967,63	439658,75	2484612,01
<b>31.08.2018</b>	1195891,08	839594,77	430596,54	2466082,39
<b>30.09.2018</b>	1218236,82	837219,65	567096,96	2622553,43
<b>31.10.2018</b>	1166726,65	848940,65	404527,76	2420195,06
<b>30.11.2018</b>	1182104,00	833480,90	393269,41	2408854,31
<b>31.12.2018</b>	1151041,76	782746,59	367412,67	2301201,02
<b>31.01.2019</b>	1202595,07	805739,85	417906,20	2426241,12
<b>28.02.2019</b>	1274703,60	902618,39	458645,24	2635967,23

По решению Правления ТСЖ «Южный.47» был заключен договор на оказание комплексной услуги взыскания задолженности с ограничением водоотведения неплательщикам.

В результате проведенной работы было взыскано окол 2 млн. рублей.с затратной частью около 170 тыс. рублей.

Ревизором выполнен анализ двух методов работы с неплательщиками: в судебном порядке и ограничением водоотведения. Затратным и убыточным являются оба метода, убытки равноценны. Но существенным плюсом является то, что при ограничении водоотведения намного быстрее собираются долги.

**10. Исполнение сметы доходов и расходов.**

**Южный бульвар д.4**

Статья	Итого		
	По смете	Фактические затраты	Отклонение от сметы
Обслуживание лифтов	1 345 047,04	1 345 047,04	0
Вывоз ТБО	852 630,49	859 368,75	-6 738,26
Страхование лифтов	2 804,71	3 150,00	-345,29
Затраты на управление	157 063,51	132 084,63	24 978,88
Ежемесячное обслуживание пожарной сигнализации	224 376,45	206 250,00	18 126,45
Запчасти для лифтов	67 312,93	51 387,00	15 925,93
ФОТ персонала	3 545 147,84	3 249 718,85	295 428,99
Ежемесячная уборка дворов, подъездов	1 106 849,00	1 108 899,00	-2 050,00
Благоустройство дома и придомовой	134 625,87	127 896,30	6 729,57



<i>территории</i>			
<i>Механическая уборка снега</i>	56 094,11	52 953,75	3 140,36
<i>Электрические материалы</i>	67 312,93	49 006,21	18 306,72
<i>Сантехнические материалы</i>	112 188,22	128 689,23	-16 501,01
<i>Санитарно-гигиенические мероприятия</i>	22 437,64	5 625,00	16 812,64
<i>Непредвиденные расходы</i>	112 188,22	116 625,00	-4 436,78
<i>Работа с задолжниками</i>	67 312,93	62 562,32	4 750,61
<i>Ежемесячное техническое обслуживание вентиляционных шахт</i>	39 125,87	40 019,25	-893,38
<i>Юридические услуги</i>	134 625,87	131 250,00	3 375,87
<i>Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения</i>	22 437,64	0	22 437,64
<i>Общестроительные работы</i>	2 024 324,29	1 897 658,35	126 665,94
<i>Запчасти и детали для пожарной сигнализации</i>	130 587,09	82 511,54	48 075,55
<i>Тех.обс.автом.запирающихся ус-в входных дверей</i>	67 743,74	67 500,00	433,32
<i>Ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения</i>	67 312,93	67 881,35	-568,42
<i>Тех.обс.общедомовых приборов учета воды</i>	62 538,20	61 425,00	1 113,20
<b>ИТОГО:</b>	<b>10 378 453,37</b>	<b>10 044 262,38</b>	<b>334 190,99</b>

**Южный бульвар д.6**

<b>Статья</b>	<b>Итого</b>		
	<b>По смете</b>	<b>Фактические затраты</b>	<b>Отклонение от сметы</b>
<i>Обслуживание лифтов</i>	1 205 554,26	1 205 554,26	0
<i>Выво ТБО</i>	764 205,48	765 181,94	-976,46
<i>Страхование лифтов</i>	2 513,83	2513,83	0
<i>Затраты на управление</i>	140 774,69	121 089,45	19 685,24
<i>Ежемесячное обслуживание пожарной сигнализации</i>	201 106,71	183 645,00	17 461,71
<i>Запчасти для лифтов</i>	60 332,01	45 754,99	14 577,02
<i>ФОТ персонала</i>	3 177 485,96	2 912 695,46	264 790,50
<i>Благоустройство дома и придомовой территории</i>	120 664,02	105 896,51	14 767,51
<i>Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения</i>	20 110,67	0	20 110,67
<i>Запчасти и детали для пожарной сигнализации</i>	117 044,10	73 468,27	43 575,83
<i>Общестроительные работы</i>	1 814 384,70	1 796 156,32	18 228,38
<i>Электрические материалы</i>	60 332,01	42 896,32	17 435,69
<i>Механическая уборка снега</i>	50 276,68	47 150,02	3 126,66
<i>Ежемесячное обслуживание вентиляционных шахт</i>	35 068,18	34 894,87	173,31
<i>Техническое обслуживание системы видеонаблюдения</i>	60 332,01	60 441,55	-109,54
<i>Сантехнические материалы</i>	100 553,35	121 896,32	-21 342,97
<i>Санитарно-гигиенические мероприятия</i>	20 110,67	5 008,50	15 102,17
<i>Непредвиденные расходы</i>	100 553,35	103 842,90	-3 289,55
<i>Ежемесячная уборка дворов, подъездов</i>	992 059,38	986 554,30	5 505,80
<i>Работа с задолжниками</i>	60 332,01	55 705,49	4 626,52

Юридические услуги	120 664,02	116 865,00	3 799,02
Тех.обс.автом.запирающихся ус-в входных дверей	60 718,40	60 102,00	6 164,00
Тех.обс.общедомовых приборов учета воды	56 052,46	54 692,82	1 359,64
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 341 228,95</b>	<b>9 057 433,11</b>	<b>283 795,84</b>

**Королева д.9**

Статья	Итого		
	По смете	Фактические затраты	Отклонение от сметы
Обслуживание лифтов	1 046 158,70	1 046 158,70	0
Выво ТБО	663 164,02	667 099,32	-3 935,30
Страхование лифтов	2 181,46	2 181,46	0
Затраты на управление	122 161,79	106 089,67	16 072,12
Ежемесячное обслуживание пожарной сигнализации	174 516,85	160 105,00	14 411,85
Запчасти для лифтов	52 355,05	39 890,02	12 465,03
Механическая уборка снега	43 629,01	41 106,23	2 522,78
ФОТ персонала	2 757 366,20	2 527 585,68	229 780,52
Благоустройство дома и придомовой территории	104 710,11	89 087,52	15 622,59
Общестроительные работы	1 574 491,01	1 398 574,23	175 916,78
Электрические материалы	52 355,05	37 871,54	14 483,51
Сантехнические материалы	87 258,42	102 587,69	-15 329,27
Ежемесячное обслуживание вентиляционных шахт	30 431,55	29 785,41	646,14
Санитарно-гигиенические мероприятия	17 451,68	4 366,50	13 085,18
Работа с задолжниками	52 355,05	48 565,04	3 790,01
Запчасти и детали для пожарной сигнализации	101 568,81	64 050,95	37 517,86
Непредвиденные расходы	87 258,42	90 532,10	-3 273,68
Ежемесячная уборка дворов, подъездов	860 891,61	860 095,71	795,90
Юридические услуги	104 710,11	101 885,00	2 825,11
Тех.обс.автом.запирающихся ус-в входных дверей	52 690,13	52 398,00	292,13
Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения	17 451,68	0	17 451,68
ежемесячное обслуживание системы видеонаблюдения	52 355,05	52 694,03	-338,98
Тех.обс.общедомовых приборов учета воды	48 641,34	47 682,18	959,16
<b>ИТОГО:</b>	<b>8 106 153,30</b>	<b>7 718 718,98</b>	<b>387 434,32</b>

**11.Кредиторская задолженность.**

В рассматриваемом периоде своевременно производились оплаты поставщикам коммунальных услуг, обслуживающим организациям: по обслуживанию лифтов, по вывозу мусора и пр. Задолженности поставщикам услуг представляют собой текущие начисления за предыдущий месяц.

**12. Расчеты с подотчетными лицами ТСЖ «Южный,47»**

Подотчетными лицами признаются все без исключения штатные работники организации, работающие по трудовому договору, получившие авансом денежные суммы под отчет для последующих расходов в интересах организации.

Расчеты с подотчетными лицами предполагают незначительные по размеру денежные суммы,веряемые работникам в целях реализации опосредующих функций организации, в связи с невозможностью их осуществления в безналичном порядке.

Форма авансового отчета является унифицированной и приведена в Постановлении Госкомстата России от 01.08.2001года №55.

Председателю правлению Попову С.В. была выпущена корпоративная карта, для подотчетных средств.

Требования и рекомендации ревизора в части финансового состояния ТСЖ «Южный.47» по данным бухгалтерского учета.

1. Регулярно проводить сверку взаиморасчетов с контрагентами ТСЖ, за счет договорных отношений с которыми товарищество получает прибыль.
2. Улучшить работу с задолжниками и проводить ее постоянно.
3. Вывешивать на стендах списки задолжников ежемесячно.
4. Минимизировать оплату товаров и услуг денежными средствами, выданными под отчет.
5. Провести инвентаризацию товарно-материальных ценностей.
6. Провести сверку с ИФНС,ПФР,ФСС.
7. Изменить порядок учета материалов и другого имущества ТСЖ, применив разработанные для этого законодательные инструменты.
8. Назначить ответственных лиц из числа членов Правления за ведение реестра членов ТСЖ и реестра собственников.
9. Принять меры к заключению договоров на содержание и ремонт общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ.

**Заключение: Ревизор считает работу Правления и административного персонала в рассматриваемом периоде удовлетворительной.**

01 марта 2019 года.

Ревизор:

Скупов С.П.

С отчетом ознакомлен

Председатель Правления:

Попов С.В.