

## АКТ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «СТАРТ»

г. Красноярск

31.03.2020г.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Ревизионной комиссией ТСЖ «Старт» в составе председателя Вишняковой Татьяны Евдокимовны и члена ревизионной комиссии Шевердиной Натальи Викторовны проведена плановая проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01.01.2019. по 31.12.2019г. Проверка проводилась с 17 по 31 марта 2020 года

Товарищество собственников жилья «СТАРТ» зарегистрировано 02.08.1996г. Администрацией г.Красноярска за № 132, присвоен ОГРН102240248033, ИНН/КПП 2465042286/246501001

За проверяемый период распорядителем кредитов являлся председатель правления:  
- с 01 января по 25 июня 2019 г. Иванов Юрий Васильевич;  
- с 26 июня 2019г. и по настоящее время Юрьев Алексей Анатольевич.

Предыдущая проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Старт» за 2018 год проводилась 20.03.2019 г.

### 2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕРКИ

Проверка проводилась по следующим основным направлениям:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам – Уставу;
- исполнение сметы доходов и расходов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью товарищества;
- соблюдение финансовой дисциплины.

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества представлены следующие документы:

- Устав товарищества (принят общим собранием);
- протоколы заседаний правления товарищества;
- реестры собственников жилья домов № 26 и 28 по улице Взлетной;
- смета доходов и расходов ТСЖ «Старт» на 2019 год;
- данные программы «Квартплата», лицевые счета собственников по начислению ЖКУ;
- договоры хозяйственной деятельности;
- бухгалтерская отчетность за 2019 год;
- материалы инвентаризации по основным средствам, товарно-материальным ценностям, расчетов с дебиторами и кредиторами, денежных средств;
- акты сверки с контрагентами;
- первичные документы по кассе;
- выписки по расчетному счету;
- декларации расчетов по налогам и отчислениям в ИФНС, ПФ и ФСС;
- регистры бухгалтерского учета по счетам: 50 «Касса»; 51 «Расчетный счет»; 60 «Расчеты с поставщиками»; 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»; 68 «Налоги и сборы»; 69 «Расчеты по социальному страхованию»; 70 «Расчеты по оплате труда»; 71 «Расчеты с подотчетными лицами»; 76 «Разные дебиторы и кредиторы»; 86 «Целевое финансирование»; 91 «Прочие доходы и расходы».



Источником информации для проведения проверки в ТСЖ являются данные бухгалтерского учета.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ведение бухгалтерского учета и хранение документов организует руководитель.

Обязанность по ведению бухгалтерского учета в ТСЖ с 01.08.2013 года возложена на главного бухгалтера. Черкашину В.М.

ТСЖ ведет бухгалтерский и налоговый учет по методике, закрепленной Приказом об учетной политике с применением программы 1С «Бухгалтерия».

В целях налогообложения в ТСЖ «СТАРТ» применяется упрощенная система налогообложения (доходы за минусом расходов)

### 3. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ПРОВЕРКИ

Проверка проводилась путем осуществления сплошных и выборочных проверок отчетных, бухгалтерских и других документов, фактического соответствия совершенных операций, выполненных работ (оказанных услуг), достоверности отражения произведенных операций и фактов хозяйственной жизни, сопоставления данных бухгалтерского учета с первичными учетными документами.

#### 3.1 Исполнение сметы доходов и расходов товарищества за 2019 год Соблюдение принципа целевого расходования средств.

В соответствии со ст. 145 Жилищного Кодекса РФ и Уставом товарищества смета доходов и расходов ТСЖ «СТАРТ» на 2019 год утверждена общим собранием членов товарищества 01.06.2019 года.

Статьи доходов и расходов сметы соответствуют положениям Устава товарищества, обеспечивают выполнение целевого принципа расходования средств некоммерческой организации и сформированы в целях надлежащего технического содержания и эксплуатации общего имущества.

В соответствии со ст.145 ЖК РФ общим собранием членов товарищества установлен размер взносов на покрытие жилищной услуги 28,6 рубля за 1 квадратный метр.

В соответствии с утвержденными размерами взносов сформирована доходная часть сметы ТСЖ на содержание общего имущества с учетом остатка денежных средств на 01 января 2019г. в сумме 44,6 руб.:

#### ДОХОДЫ

№	Наименование	Тариф, руб/кв.м	Доходы за 2019 г. тыс. руб.		
			План	Факт	%
1	Взносы на покрытие жилищных услуг	28.6	7852,3	7227,2	92,04
2	Прочие доходы, от предприн. деят.		568,0	576,5	101,2
	<b>Всего доходов</b>		<b>8420,3</b>	<b>7803,7</b>	<b>92,68</b>



## РАСХОДЫ

№	Наименование	Расходы за 2019 год тыс. руб.		
		План	Факт	%
1	Содержание жилого фонда и придомовой территории	<b>3918,8</b>	<b>3954,8</b>	<b>100,9</b>
	- в т.ч. зарплата техперсонала с начислениями во внебюджетные фонды	1938,7	2180,9	112,5
	- материальные расходы	559,3	313,0	56,0
	- содержание и техническое обслуживание лифтов.осведетельствование лифтов.страхование лифтов	785,0	681,0	86,8
	- промывка и опрессовка системы отопления	50,0	96,8	197,2
	- дератизация, дезинфекция, промывка мусорокамер и мусоропровода ,профилактика подвальных помещений	18,0	54,3	300,1
	- услуги по уборке подъездов	408,0	408,0	100,0
	- услуги автовышки, снегоуборочной машины	14,4	6,4	44,5
	-обрезка деревьев	-	66,0	
	-аварийно-техническое обслуживание	130,4	130,4	100,0
	- проведение новогоднего дворового праздника	15,0	18,0	120,0
2	Административно-управленческие расходы	<b>2908,5</b>	<b>2957,2</b>	<b>101,7</b>
	- в т.ч. зарплата АУП с начислениями во внебюджетные фонды	2115,6	2175,0	102,8
	- услуги охраны офиса	42,0	42,9	102,2
	- членские взносы в СТЖКХ и Э	12,0	12,0	100,0
	-сопровождение и обслуживание программного обеспечения ИС общая,ЗУП. Электронная отчетность	33,9	33,9	100,0
	- офисные расходы	140,0	290,0	207,2
	- внереализационные расходы	275,0	311,0	133,0
	- уплата УСНО	290,0	92,4	31,0
3	Ремонт жилого фонда, в т.ч.	<b>1025,0</b>	<b>299,8</b>	<b>29,3</b>
	- ремонт 3 подъезда дома № 26	165,0	-	0
	- косметический ремонт первых этажей № 1,2,5, дома 26 и №1,2,3 дома №26	150,0	-	0
	- установка оконных блоков	300,0	135,0	45,0
	- герметизация межпанельных швов и ремонт кровли по заявке жителей	250,0	116,8	46,7
	- замена наружных электросетей, замена наружных и внутренних светильников	90,0	48,0	53,3
	- экспертиза	30,0		
	- ремонт канализационных лежаков в подвалах в домах 26 и 28	70,0	20,0	28,6
	<b>Итого по ЖКУ</b>	<b>7852,3</b>	<b>7211,8</b>	<b>91,9</b>



Анализ исполнения сметы доходов и расходов товарищества за 2019 год показывает, что утвержденные общим собранием тарифы на ЖКУ и дополнительные доходы от предпринимательской деятельности обеспечивают покрытие запланированных расходов на содержание и ремонт жилого фонда и придомовой территории.

Однако в связи с несвоевременной оплатой ЖКУ собственниками квартир (не погашенная задолженность по состоянию на начало года составляет 3370 тыс. руб., и кредиторская задолженность перед ТГК-13 за тепловую энергию составила 4266 тыс. руб.) денежные потоки после уплаты обязательных платежей были направлены на погашение долга перед ТГК-13. На конец отчетного периода осталась текущая задолженность в сумме 810 тыс. рублей, которая оплачивается в течение 15 дней после отчетной даты.

В результате плановые ассигнования на ремонт жилого фонда исполнены только на 29,3%, материальные расходы на содержание жилого фонда и придомовой территории составили 56,0% от плановых. Вместе с тем допущен перерасход административно – управленческих расходов на 101,7%, а по отдельным статьям значительный:

- офисные расходы на 207,2%;
- внереализационные расходы на 133,0%

По этой же причине в товариществе не формируются накопительные резервные фонды.

Учет поступлений осуществляется в соответствии со статьями доходной части сметы, распределение расходов в бухгалтерском учете ведется в соответствии с расходными статьями сметы.

### **3.2 Анализ расходов**

#### **3.2.1 Расходы на содержание персонала**

Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию за фактически отработанное время. Вознаграждение по договорам гражданско-правового характера предусмотрено в договоре. Выплаты вознаграждения производятся на основании актов выполненных работ (услуг). Замечаний при проверке не установлено.

Отдельным работникам на основании решения правления выплачивается компенсация за услуги мобильной связи и использование личного автомобиля в производственных целях. Данные выплаты не включены в налоговую базу для целей исчисления НДФЛ.

**Замечание: Компенсации за мобильную связь и использование личного автомобиля в служебных (производственных) целях следует облагать налогом на доходы физических лиц.**

#### **3.2.2 Материально-производственные расходы**

Расходы на приобретение ТМЦ подтверждены первичными документами: накладными и товарными чеками.

Списание товарно-материальных ценностей в учете проводится по первичному бухгалтерскому документу: требование-накладной, которые оформляются актом на списание материалов. Акты подписываются комиссией и утверждаются председателем правления. Инвентаризация товарно-материальных ценностей проводится один раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности (инвентаризационная опись № 2 от 29.12.2019г.)

Ответственным за приобретение материалов и отпуск их в эксплуатацию является председатель правления.

Нарушений по ведению учета ТМЦ в целом проверкой не установлено.



### 3.3 Учет денежных средств

Проведена проверка операций с наличными и безналичными денежными средствами. Проверено оформление первичной учетной документации по учету кассовых операций, хранение денежных средств, наличие с кассиром договора о полной материальной ответственности.

Проверено расходование наличных денежных средств: порядок выдачи подотчетных сумм, сроки сдачи авансовых отчетов, приложенных к ним первичных документов, подтверждающих расходы.

Безналичные расчеты осуществляются в соответствии с Положением Центробанка РФ о правилах перевода денежных средств.

Товарищество имеет 2 расчетных счета, открытых в Красноярском № 8646 ПАО Сбербанка РФ.

Проведена инвентаризация денежной наличности в кассе и денежных средств на расчетных счетах. Остатки средств соответствуют данным бухгалтерского учета и выпискам банка по состоянию на 31.12.2019г.

В период проверки 18 марта 2020 г ревизионной комиссией было проведена проверка денежной наличности в кассе ТСЖ «Старт». Наличных денег в кассе 18 марта в 19 час.00 мин. 187424 рубля 13 копеек, что соответствует данным отчета кассира на конец дня 18.03.2020 г.

Установленные формы отчетов представлены в ИФНС по Советскому району и в ФСС РФ ежеквартально, сведения в ПФ РФ ежемесячно.

#### Выводы по результатам ревизии

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в целом осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и не противоречит законодательству РФ.

Анализ исполнения сметы доходов и расходов за 2019 год показывает, что полученные доходы и произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, **но не являются в полной мере обоснованными и рациональными.**

Установленный общим собранием тариф в размере 28,6 руб./кв.м не реализован на утвержденные общим собранием цели и задачи: фактические доходы за 2019 год составили 7803,7 тыс. руб., фактические расходы 7211,8 тыс. руб. Поступления в сумме 592 тыс. руб. не использованы по назначению. Так, по решению общего собрания запланировано 1025,0 тыс. руб. на ремонт жилого фонда и придомовой территории, израсходовано всего 299,8 тыс.

В структуре затрат прямые расходы на содержание и ремонт жилого фонда и придомовой территории составляют 4254,6 тыс. руб. или 59 %, косвенные - на содержание административно-управленческого персонала 2957,2 тыс. руб. или 41%. При таком соотношении расходов в деятельности товарищества утрачивается **приоритет целевых расходов на содержание жилого фонда и придомовой территории.**

В связи с этим эффективность деятельности товарищества низкая, коэффициент эффективности составляет всего 60 %. Не обеспечивается на должном уровне и деятельность аппарата управления ТСЖ: за 2019 год уплачено штрафов за нарушения законодательства РФ в сумме 43,8 тыс. руб.

Кроме того, полученные от собственников и не реализованные по решению общего собрания взносы на цели и задачи ТСЖ в активах товарищества в виде денежных эквивалентов отсутствуют.

Иными словами, добросовестные собственники, своевременно уплачивая взносы, не получают услуги по содержанию жилого фонда и придомовой территории в полном объеме и надлежащего качества, а содержат на свои взносы должников и неплательщиков ТСЖ.



Баланс организации сформирован в основном неблагоприятными статьями: просроченной дебиторской и кредиторской задолженностями.

Оценка имущественного положения ТСЖ близка к критической: способность организации к оплате своих долгов собственным имуществом составляет всего 12 %. Коэффициент общей ликвидности баланса равен 0,1 при установленном нормативе 1 или чуть больше. В связи с этим в течение 2019 года товариществом уплачено штрафных санкций в сумме 76,4 тыс. руб. за несвоевременные расчеты с поставщиками.

### Предложения правлению ТСЖ

- активизировать работу по взысканию задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги;
- в связи с неблагоприятным финансовым положением ТСЖ принять меры по оптимизации административно-управленческих расходов;
- осуществлять финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в соответствии с решением общего собрания и утвержденной сметой доходов и расходов;
- в проекте сметы доходов и расходов на 2020 год предусмотреть **обоснованный тариф** на содержание жилого фонда и придомовой территории;
- с целью снижения финансовых потерь и достижения более стабильной и целевой деятельности товарищества в период подготовки общего собрания собственников рассмотреть на заседании правления переход на прямую уплату коммунальных услуг РСО.

Приложения к акту:

- акт инвентаризации денежной наличности на дату проверки.

Председатель ревизионной комиссии  
ТСЖ «Старт»



Вишнякова Т.Е.

Член ревизионной комиссии ТСЖ «Старт»

Шевердина Н.В.

Ознакомлены:

Председатель правления

Главный Бухгалтер



Юрьев А.А.

Черкашина В.М



ТСЖ «СТАРТ» (организация)	Форма по ОКУД по ОКПО	Код
		0317013
(структурное подразделение)		
Основание для проведения инвентаризации: <u>приказ, постановление, распоряжение</u> (ненужное зачеркнуть)	Вид деятельности	номер
		дата
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления

**АКТ**

**Ревизии наличных денежных средств,  
 находящихся по состоянию на " 18 " марта 2020 г.**

Акт составлен ревизионной комиссией, которая установила следующее:

1) наличных денег	187424,	руб.	13	коп.
2) марок		руб.		коп.
3) ценных бумаг		руб.		коп.
4)		руб.		коп.
5)		руб.		коп.

**Итого фактическое наличие  
 на сумму**

Сто восемьдесят семь тысяч  
 четыреста двадцать четыре рубля

187424 руб. 13 коп.  
 (цифрами)

(прописью) руб. 13 коп.

По учетным данным на  
 сумму  
 сто восемьсот семь тыся  
 , четыреста двадцать четыре

187424, руб. коп.  
 (прописью) руб. 13 коп.

Результаты инвентаризации: излишек  
 недостача

0 руб. коп.  
 0 руб. коп.

Последние номера кассовых ордеров: приходного №  
 расходного №

55  
 37

Председатель  
 ревизионной комиссии

(должность)

(подпись)

Вишнякова Т.Е.  
 (расшифровка подписи)  
 Шевердина Т.В.

Члены комиссии:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 18 " марта 2020 г.



