

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием Товарищества
собственников жилья «НАШ ДОМ»
Протокол общего собрания № ____
от _____ 2018 г.

А К Т

ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «НАШ ДОМ»
за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.

«__» _____ 2018 г.

г. Всеволожск

Ревизионная комиссия ТСЖ «НАШ ДОМ» в составе: председателя Добрынина В.М. и членов: Гончаровой М.И. и Старовойт М.В., в присутствии председателя Правления ТСЖ «НАШ ДОМ» Комарницкой Н.М., провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «НАШ ДОМ» за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.

В ходе ревизии проведены:

- I. Анализ исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ «НАШ ДОМ», представлен в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 – Исполнение договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также расходы на вывоз твердых бытовых отходов, которые не включаются в смету доходов и расходов ТСЖ

№ п/п	Наименование статьи расходов и ресурсоснабжающей организации	Начислено в 2016 г., тыс. руб.	Перечислено контрагенту в 2016 г., тыс. руб.	Долг собственников квартир по платежам в ТСЖ по состоянию на 01.01.2017 г., тыс. руб.
1	Горячее водоснабжение и Центральное отопление			
	ОАО "Всеволожские тепловые сети"	3 543,0	3 543,0	644,0
2	Холодное водоснабжение и канализация			
	ОАО "Всеволожские тепловые сети"	2 192,6	2 192,6	632,3
3	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов			
	ООО "ВсеволожскСпецТранс"	279,7	279,7	106,7
	ИТОГО	6 015,3	6 015,3	1 383,0

Данные, представленные в таблице 1, свидетельствуют о том, что по итогам 2016 года ТСЖ «Наш Дом» в полном объеме исполнило договора с ресурсоснабжающими организациями и не имело задолженности по расчетам с контрагентами.

Вместе с тем следует отметить, что в связи с невыполнением некоторыми собственниками своих обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг, образовалась большая задолженность собственников квартир перед ТСЖ по договорам с ресурсоснабжающими организациями, в частности по состоянию на 01.01.2017 г. она составила по этой статье 1 383,0 тыс. рублей. При этом общая сумма долга на 01.01.2017 г. составляла **2 272,5** тыс. рублей.

Таким образом, доля задолженности собственников квартир по платежам в ТСЖ, от общей суммы расходов (9 195,6 тыс. руб.) ТСЖ за 2016 год, включая ресурсоснабжающие организации, составила **24,7 %**.

Эта задолженность покрывается за счет денежных средств, собираемых (в основном за счет добросовестных собственников квартир) для нужд по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ и фактически в ущерб этих нужд. В результате Правление ТСЖ не имеет возможности в полном объеме исполнять свои обязательства по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ, а также иметь дополнительные денежные средства на непредвиденные расходы.

Таблица 2 – Доходы и расходы ТСЖ на собственные нужды

№ п/п	Наименование статьи	Запланировано на 2016 г., тыс. руб.	Исполнено в 2016 г., тыс. руб.	Процент исполнения, %
1	Остаток на 01.01.2016		1 160,4	
2	ДОХОДЫ			
	Всего	3 128,6	3 130,0	100,0
2.1	Содержание общего имущества жилого фонда	1 643,4	1 532,3	93,2
2.2	Уборка лестничных клеток	236,6	239,9	101,4
2.3	Содержание придомовой территории	249,5	369,1	147,9
2.4	Услуги по управлению многоквартирным домом	660,8	582,3	88,1
2.5	Текущий ремонт	252,1	320,0	126,9
2.6	Обслуживание системы доступа в подъезды (Домофон)	49,7	49,9	100,0
2.7	Предоставление доступа для размещения абонентских узлов (интернет, телевидение)	36,5	36,5	100,0
3	РАСХОДЫ			
	Всего	3 648,6	3 180,3	87,1
3.1	Содержание общего имущества жилого фонда	1 679,9	1 354,0	80,6
3.2	Уборка лестничных клеток	236,6	235,2	99,4
3.3	Содержание придомовой территории	249,5	248,5	99,5
3.4	Услуги по управлению многоквартирным домом	660,8	752,9	113,9
3.5	Текущий ремонт, в том числе:	772,1	553,7	71,7
3.5.1	<i>Плановые расходы по смете на 2016 год</i>	<i>252,1</i>	<i>83,7</i>	<i>33,2</i>
3.5.2	<i>За счет остатка средств на 01.01.2016</i>	<i>520,0</i>	<i>470,0</i>	<i>90,4</i>
3.6	Обслуживание системы доступа в подъезды (Домофон)	49,7	36,0	72,4
4.	Остаток на 01.01.2017		659,1	
5.	Долг собственников квартир по платежам в ТСЖ		889,5	

Как следует из данных, представленных в таблице 2, фактические расходы ТСЖ на собственные нужды в 2016 году исполнены в сумме 3 180,3 тыс. руб., или на 87,1%. Таким

образом, в целом, общая сумма расходов ТСЖ на собственные нужды не превышает показателей, запланированных на 2016 год.

Вместе с тем, выявлено превышение на 92,1 тыс. рублей (113,9 %) расходов по статье «Услуги по управлению многоквартирным домом», а также низкое исполнение расходов по статье «Содержание общего имущества жилого фонда» (80,6 %) и статье «Текущий ремонт» (71,7%).

II. Анализ расчетов с поставщиками (подрядчиками, исполнителями)

Проведена выборочная проверка договоров с поставщиками (подрядчиками, исполнителями), исполненных в 2016 году (Таблица 3).

Критерий отбора договоров для выборочной проверки – договора, заключенные на сумму свыше 10 000,0 рублей.

Предмет проверки – наличие договора, соответствие договора смете расходов, наличие отчетных материалов (накладная, акт сдачи-приемки работ/услуг), оформленных надлежащим образом.

Таблица 3

№ п/п	Статья расходов	Контрагент	Предмет договора	Сумма договора, руб.	Наличие отчетных материалов
1	Содержание общего имущества жилого фонда	Газпром	Техобслуживание ВДГО	46 634,66	Имеется
2	Текущий ремонт	Индивидуальный предприниматель Карпов Дмитрий Петрович	Ремонт подъездов	360 000,00	Имеется
3	Текущий ремонт	Индивидуальный предприниматель Карпов Дмитрий Петрович	Утепление чердака дома №3 по ул. Связи	110 000,00	Имеется
4	Содержание общего имущества жилого фонда	Индивидуальный предприниматель Козин Игорь Вячеславович	Аренда помещения под офис ТСЖ	52 891,99	Имеется
5	Содержание общего имущества жилого фонда	Общество с Ограниченной Ответственностью "ПАРТНЕР"	Мебель для офиса ТСЖ	10 000,00	Имеется
6	Содержание общего имущества жилого фонда	ООО "Жилсервис"	Аренда помещения по офис ТСЖ	20 000,00	Имеется
7	Текущий ремонт	ООО "ИнсАр Сервис"	Аренда виброплиты, резчика швов для ямочного ремонта асфальта	18 500,00	Имеется

№ п/п	Статья расходов	Контрагент	Предмет договора	Сумма договора, руб.	Наличие отчетных материалов
8	Обслуживание системы доступа в подъезды (Домофон)	ООО "МироДом"	Обслуживание домофонов	36 000,00	Имеется
9	Содержание общего имущества жилого фонда	ООО "НЭК-сервис"	Обслуживание УУТЭ	133 049,80	Имеется
10	Содержание общего имущества жилого фонда	ООО "РКС-энерго"	Освещение МОП	101 167,10	Имеется
11	Текущий ремонт	ООО "РСК"	Асфальт мелкозернистый (для ямочного ремонта)	50 750,00	Имеется
12	Текущий ремонт	ООО "СемСтрой"	Ремонт труб	131 000,00	Имеется
13		ООО "Энергоконтроль"	Разработка проекта однолинейной схемы электроснабжения домов ТСЖ	32 400,00	Имеется
14	Ресурсоснабжающие организации	ОАО "Всеволожские тепловые сети"	ГВС и ЦО	3 543 012,63	Имеется
15		ОАО "Всеволожские тепловые сети"	ХВС и стоки	2 192 556,19	Имеется
16		ООО "Всеволожск СпецТранс"	Вывоз ТБО	279 732,27	Имеется

Предмет закупки всех договоров соответствует статьям расходов по смете ТСЖ на 2016 год. Нарушений в отчетной документации не обнаружено. Отчетные документы и документы по оплате в наличии, подобраны и подшиты в соответствующие журналы ведения бухгалтерского учета по месяцам исполнения.

Произведен выборочный анализ документов по авансовым отчетам за 2016 год.

По наличному расчету приобретались хозяйственные и канцелярские товары для офиса, производились почтовые расходы на незначительные суммы. Цели закупок соответствуют статьям расходов по смете ТСЖ, все чеки в наличии и оформлены надлежащим образом. Нарушений в ведении отчетной документации по расчету наличными деньгами не обнаружено.

III. Анализ начислений и исполнение расходов фонда оплаты труда

Анализ начислений и исполнение расходов фонда оплаты труда в 2016 г. представлен в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Статья расходов	Запланировано на 2016 г., тыс. руб.	Исполнено в 2016 г., тыс. руб.	Процент исполнения, %
	ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА, всего	1 329,3	1 372,7	103,2
	Начисления на фонд оплаты труда, всего	259,1	277,3	107,0

В том числе фактическая оплата труда по должностям в 2016 году, тыс. руб.

Таблица 4.1

1	Управляющий	199,3
2	Дворник, уборщица	213,9
3	Председатель (после 01.06.2016)	90,0
4	Бухгалтер	115,5
5	Председатель (до 01.06.2016)	30,0
6	Паспортист, управляющий	211,4
7	Дворник	15,2
8	Уборщица	39,5
9	Техник-смотритель	226,7
10	Сантехник, электрик	231,2
	Итого	1 372,7

В 2016 году фактические выплаты на фонд оплаты труда превысили плановые по смете на 3,2%, или на 43,4 тыс. рублей.

По результатам анализа плановых показателей по смете ТСЖ на 2016 год рекомендуем в смете выделить отдельный блок (допустимо в виде справочной информации), где были бы прозрачно и понятно отражены все плановые расходы на ФОТ и начисления на ФОТ, в том числе по каждой должности отдельно (независимо от планов совмещения), с подсчетом подитога по каждой статье расходов и общего итога.

Выводы:

1. Предмет закупки всех договоров соответствует статьям расходов по смете ТСЖ на 2016 год. Нарушений в отчетной документации не обнаружено. Отчетные документы и документы по оплате в наличии, подобраны и подшиты в соответствующие журналы ведения бухгалтерского учета по месяцам исполнения.

2. Превышение на 13,9 % или на 92,1 тыс. рублей наблюдается по статье расходов «Услуги по управлению многоквартирным домом», что требует пояснений и обоснования необходимости превышения запланированной суммы. Так же требуются пояснения по низкому (71,7%) исполнению статьи расходов «Текущий ремонт».

3. В 2016 году фактические выплаты на фонд оплаты труда превысили плановые по смете на 3,2%, или на 43,4 тыс. рублей.

Рекомендации:

1. Организовать работу по снижению задолженности собственников квартир по оплате жилищно-коммунальных услуг, в том числе в судебном порядке.
2. Вести учет образовавшейся задолженности отдельно по каждой статье расходов. К смете ТСЖ на очередной год предоставлять справочную таблицу по объему задолженности на начало года.
3. В Смете выделить отдельный блок (допустимо в виде справочной информации), где были бы прозрачно и понятно отражены все плановые расходы на ФОТ и начисления на ФОТ, в том числе по каждой должности отдельно (независимо от планов совмещения), с подсчетом подитогов по каждой статье расходов и общего итога.
4. Не допускать превышение расходов на ФОТ над плановыми показателями.

Председатель Ревизионной Комиссии:

Добрынин В.М.

Члены Ревизионной Комиссии:

Гончарова М.И.

Старовойт М.В.

С актом ознакомлен

Председатель Правления ТСЖ «НАШ ДОМ»

Комарницкая Н.М.