

## Акт

### проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сысоева» за отчетный период

01.01.2019 – 31.12.2019 года

г. Хабаровск

10.04.2020 г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Сысоева» в составе:

1. Куницына Наталья Леонидовна (кв. 203)
2. Нигматулина Юлия Зайдуловна (кв 156)

руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась с 01.04.2020 г. по 10.04.2020 г.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения с объектом «доходы» (6%)

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности в отчетном периоде:

- Председатель правления: Данилова Юлия Эдуардовна
- Бухгалтер: Стремилева Виктория Александровна

#### 1. Цели и задачи проверки

Целью проверки является выдача отчета для общего собрания собственников жилья, содержащее мнение о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, исполнение сметы доходов и расходов на 2019 год и размерах обязательных платежей и взносов.

#### 2. Используемые материалы

При проведении проверки были запрошены следующие документы:

- Протоколы заседаний правления ТСЖ;
- Договоры с поставщиками услуг;
- Регистры налогового и бухгалтерского учета;
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ и услуг, товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету.

Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой и бухгалтерской документации ТСЖ. Все приведенные данные в данном акте предоставлены на основании данных бухгалтерского и налогового учета по состоянию на 31.12.2019 г.

#### 3. Результаты проверки

##### 1. Анализ движения денежных средств

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет, открытый в ПАО Сбербанк. Наличные денежные средства не выдавались и не принимались.

По состоянию на 31.12.2019 года ТСЖ имеет 1 расчетный счет и специальный счет

На 31.12.2019 г. остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Сысоева» в ПАО Сбербанк – 11 187,76 руб.

Сведения о движении денежных средств по расчетному счету в ПАО Сбербанк на основании данных бухгалтерского учета и банковских выписок представлены в таблице:

1	Остаток денежных средств на 01.01.2019	278688,81
2	Всего поступило:	15971113,05
2.1	Содержание и ремонт помещений	5621542,93

2.2	Коммунальные услуги	9272106,53
2.3	Доход от аренды мест общего пользования	241729,36
2.4	Оплата прочие услуги (антенны, домофон, брелок и тд)	461261,09
2.5	Возврат от поставщика	3400
2.6	Возврат средств с депозита	243322
2.7	Проценты от размещения ден. Средств	14336,8
2.8	Пеня за несвоевременную плату	113414,34
3	Всего израсходовано:	16238614,1
3.1	Расчеты с поставщиками коммунальных услуг	9440000
3.2	Водоканал	2310000
3.3	ДГК	4975000
3.4	ДЭК	2155000
3.5	Расчеты с поставщиками по прочим услугам	5524955,61
4.	Выплаты заработной платы	208695,17
5.	Платежи в бюджет	92086
4.	Выдано под авансовый отчет	167500
5.	Размещение ден. Средств на депозит счет	550000
6.	Услуги банка за обслуживание р/с, прием платежей	255377,32
7.	Остаток денежных средств на 31.12.2019	11187,76

На 31.12.2019 ТСЖ имеет депозитный счет размещенный на год с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

## 2. Анализ расчетов с ресурсоснабжающими организациями

В таблице приведены данные по размеру выставленных ТСЖ и начисленных собственниками сумм за водоснабжение, электроэнергию, отопление.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСЖ по счетам-фактурам поставщиков	Начислено собственникам в квитанциях	Разница в начислениях "+" -начислено больше; "-" - начислено меньше
ДЭК (э/э)	2 010 037,29	2 080 268,25	70 230,96
ДГК	5 206 696,32	5 238 253,63	31 557,31
Водоканал	2 282 379,62	2 258 274,51	-24 105,11
Итого	9 499 113,23	9 575 679,39	70 683,16

Разница в 70 230,96 руб. является выставленным расходом по электроэнергии на содержание общего имущества собственникам, но фактически не потребленная в связи с высокой эффективностью использования электроэнергии на общедомовые нужды.

Разница по холодной и горячей воде объясняется нерегулярным предоставлением показаний ИПУ собственниками, а также превышения фактического расхода холодной воды на содержание общего имущества над нормативным, выставляемого в квитанциях. Разница по холодной воде погашена за счет электроэнергии.

## 3. Структура задолженности по договорам с ресурсоснабжающими организациями и договорами на работы/услуги.

Структура задолженности по договорам с поставщиками по состоянию на 31.12.2019 г. представлена в таблице.



Контрагент	Задолженность поставщика перед ТСЖ	Задолженность ТСЖ перед поставщиком
Водоканал		492 964,37
Вымпелком	2 271,06	
ДГК		1 168 421,97
Дементьев Владимир Александрович ИП	8 184,00	
Департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации	2 000,00	
ДЭК		371 590,12
Имана ДВ (антенна)		34 120,00
ИП Галиулина Диля Ильгисовна	193 611,65	
ИП Дьяченко П.А.		23 705,00
ИП Комольцев Иван Сергеевич (метал изделий)	64 603,00	
ИП Поприч Павел Владимирович		18 900,00
Летис ООО (программа)		11 200,00
Охрана Капитальных строений Востока (домофн)		12 680,00
Ресурс энерго сервис (приборы учета)		10 780,00
РКЦ		8 467,68
Рэдком-Интернет	229,40	
Сантехальянс ООО		3 000,00
Хабаровскифтвервис (тех.лифтов)		22 250,00
Хабтранс (вывоз ТБО)		98 375,00
<b>Сальдо на 31.12.2019</b>	<b>270 899,11</b>	<b>2 276 454,14</b>

Аванс перед ИП Галиулина Диля Ильгисовна за работы по установке автоматических ворот.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками – это неоплаченные текущие работы и услуги за декабрь 2019 г. Просроченная задолженность отсутствует. Оплата поставщикам производится согласно заключенным договорам на выполнение работ, оказания услуг.

#### 4. Анализ доходов и расходов ТСЖ

Анализ доходов ТСЖ:

Арендные платежи

Вид доходов	Факт начисленной аренды	Фактически полученные доходы, руб.	Разница (+увеличение)
АО "Компания ТрансТелеКом"	30 000	32 500	+ 2 500
Имана ДВ	36 000	23 000	- 13 000
ПАО "Вымпел-Коммуникации"	30 000	32 864,31	+ 2 864,31
Ростелеком	0	33 600	+ 33 600
РэдкомТелеком	11 100	0	- 11 100

РэдкомИнтернет	73 203,35	65 965,05	-7 238,2
ИП Шендерович Артем Павлович	14 400	10 800	- 3600
<b>ВСЕГО</b>	<b>194 703,35</b>	<b>198 729,36</b>	<b>+4 026,11</b>

Арендные начисления выставлены, согласно имеющимся договорам аренды.

По решению собственников из поступлений арендных платежей создан резервный фонд, в виде депозитного счета, с пополнением раз в год по итогам фактических поступлений арендных платежей.

#### 1. Дополнительный доход

Вид доходов	Факт начислено	Фактически полученные доходы, руб.	Разница
Проценты от размещения денежных средств	14 336,8	14 336,8	0
Пени от несвоевременной платы	75 862,06	113 414,34	+37 552,28
<b>ВСЕГО</b>	<b>90 198,86</b>	<b>127 751.14</b>	<b>37 552,28</b>

Планируемый дополнительный доход от размещения денежных средств меньше, в связи с снижением в 2019 году процентных ставок для депозитов

#### Деятельность ТСЖ по управлению общим имуществом согласно смете:

Вид расхода	Фактические расходы ТСЖ	Сумма расходов по смете	+ экономия/ - перерасход
Оплата труда ( в т.ч. НДФЛ, взносы)	3197592,13	3 287 618,40	90 026,27
Налог УСН (декларация)	33 552,00	50 000,00	16 448
Услуги поставщиками	1 359 237,53	1 290 259	-68 978,53
<b>ВСЕГО</b>	<b>4 590 381,66</b>	<b>4 627 877,40</b>	<b>37 495,74</b>

#### Расчеты с бюджетом:

Вид налога	Сумма начисленная	Перечисленная в бюджет	Задолженность на 31.12.2019
НДФЛ	21 688,00	10 608,00	11 080,00
Страховые взносы	70 858,46	71 196,73	-338,27
УСН	15 711	10 281,27	5 429,73
<b>ВСЕГО</b>	<b>108 257,46</b>	<b>92 086</b>	<b>16 171,46</b>

Задолженность, просроченная по налогам и сборам, отсутствует. Справка о расчетах по налогам и сборам из ИФНС подтверждает отсутствие задолженности.

#### Выдача под авансовый отчет: Подотчетное лицо Шаленко С.В.

Расходы по авансовым отчетам соответствуют отраженным в учете и учтены в отчете об исполнении сметы в полном объеме.



**Израсходована сумма: 167 500,00**

Заправка картриджа: -1 848,04

Расходные материалы (лампы, светильник) - 4 390,66

Благоустройство - 26 085,43

Расходные материалы (хоз.нужды) - 20 655,68

Вид доходов	Фактический	Планируемый, руб.	Отклонение (+/- прибыль/убыток)
<b>ДОХОДЫ, ВСЕГО</b>	<b>5 275 001,10</b>	<b>5 155 809,40</b>	<b>119 191,70</b>
<b>РАСХОДЫ, ВСЕГО</b>	<b>5 183 887,30</b>	<b>5 155 809,40</b>	<b>-28 077,90</b>
<b>Отклонение:</b>	<b>91 113,80</b>		<b>91 113,80</b>

Фактические расходы ТСЖ по управлению общим имуществом выше сметных значений. За счет дополнительных доходов перерасход перекрылся.

Перерасход по одним статьям был погашен за счет экономии по другим статьям.

Расходы превысили за счет непредвиденных расходов, которые были потрачены на аварийный ремонт: боковых швов вдоль МКД, ремонт детских горок.

#### **Анализ задолженности собственников помещений**

На 31.12.2019 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части содержания общего имущества и коммунальным платежам составляет 2 661 629,84 руб., включая 1 635 596,02 руб. начислений за декабрь 2019 г.

#### **5. Выводы**

1. Тариф на содержание и ремонт общего имущества соответствует утвержденным тарифам.
2. Начисление коммунальных платежей осуществляется по утвержденным тарифам.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной смете.
4. Ревизор предлагает общему собранию собственников ТСЖ считать работу правления ТСЖ в отчетном периоде удовлетворительной.
5. Ревизор предлагает подать иски в суд на должников.

Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах на 5 (пяти) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается у ревизора.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Сысоева»

Куницына Наталья Леонидовна (кв. 203) \_\_\_\_\_ п/п \_\_\_\_\_

Нигматулина Юлия Зайдуловна (кв 156) \_\_\_\_\_ п/п \_\_\_\_\_

С актом ознакомлены:

Председатель правления \_\_\_\_\_ п/п \_\_\_\_\_ Ю.Э. Данилова

Бухгалтер \_\_\_\_\_ п/п \_\_\_\_\_ В.А. Стремиллова