

## АКТ

### Проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «УЮТ»

по управлению многоквартирными домами, находящихся по адресам: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М. Комитетская, д. 11 и Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Б. Комитетская д. 24

г. Королев, мкр. Юбилейный

«15» марта 2020г.

В соответствии с п. 3 ст. 150 ЖК РФ, Устава ТСЖ «УЮТ» ИНН 5054086589 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «УЮТ» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г.

Проверка проводилась в соответствии с нормативными актами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ
- Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ
- Трудовой кодекс Российской Федерации" от 30.12.2001 N 197-ФЗ
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ
- Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"
- Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"
- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"
- Указание Банка России от 11.03.2014 N 3210-У "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства"
- прочие нормативные акты Российского законодательства в области жилищно-коммунального регулирования и гражданских правоотношений.

Проверка проводилась на основании следующих документов:

- Устав товарищества;
- Протоколы общих собраний;
- Протоколы заседаний правления ТСЖ;
- Учетная политика ТСЖ;
- Штатное расписание, приказы;
- Трудовые договоры;
- Расчетные ведомости по заработной плате;
- Гражданско-правовые договоры;
- Банковские выписки;
- Авансовые отчеты;
- Данные аналитического учета по счетам: 01 «Основные средства», 50 «Касса», 51 «Расчетный счет», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 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» и др. балансовых и забалансовых счетов;
- Главная книга
- Кассовая книга
- Смета на 2019г.
- Отчет об исполнении сметы за 2019г.
- Другие документы.

## 1. Общие данные.

В 2019г. общее руководство деятельностью ТСЖ «УЮТ» осуществляло Правление Товарищества. В отчетном периоде в состав Правления входили: Устич Т.А., Мироненко И.И., Родительская Е.В., Рядчиков Н.В., Музалевская Л.В. (протокол №46 от 23.04.2019г.). В соответствии с протоколом №46 от 23.04.2019г в течение 2019г. обязанности Председателя Правления ТСЖ «УЮТ» исполнял Мироненко Иван Иванович.

В отчетном периоде ТСЖ «УЮТ» функции управления многоквартирными домами, включающие содержание общего имущества и текущий ремонт, осуществляет самостоятельно без привлечения обслуживающей сторонней организации.

На должность управляющего приказом №2 от 01.04.2015г. назначена Пахорукова Елена Олеговна.

Предоставление коммунальных услуг в 2019г. осуществлялось по следующим договорам:

ОАО Теплосеть дог. №584 от 01.07.15г. на горячее водоснабжение и отопление. Договор подписан уполномоченными лицами со стороны ОАО Теплосеть. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г., подписанные со стороны ОАО Теплосеть. Со стороны ТСЖ «УЮТ» договор и акты выполненных услуг не подписаны, т.к. имеется протокол разногласий. По настоящему момент разногласия по указанному договору не урегулированы.

По состоянию на 31.12.2019г. кредиторская задолженность ТСЖ «УЮТ» по данному договору за:

- 1) отопление в размере 466 851,12 рублей. Данная сумма включает размер кредиторской задолженности за декабрь 2019г..

- 2) горячее водоснабжение составила 151653,25руб.. Данная сумма включает размер кредиторской задолженности, определенной ТСЖ «УЮТ» за декабрь 2019г..

АО Водоканал дог. №1690 от 01.07.15 на водоотведение. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г. По состоянию на 31.12.2019г. кредиторская задолженность ТСЖ «УЮТ» по данному договору составила:

- 1) за водоотведение в размере 76 934,12р.
- 2) за холодное водоснабжение в размере 41 235,70 р.

ООО "Сергиево-Посадский РО" СПРО-2018-0000284 от 26.10.2018. По состоянию на 31.12.2019г. имеется кредиторская задолженность ТСЖ «УЮТ» в размере 122 674,42 рублей.-Данная сумма включает размер кредиторской задолженности за ноябрь и декабрь 2019г..

ООО «Техлифтсервис» дог. №20-ТОЛ от 01.01.2010г. на техническое обслуживание лифтового хозяйства. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г. Кредиторской задолженности нет.

ООО «Терм Сервис» дог. №Т 106-07 от 02.04.2007г. на техническое обслуживание ИТП. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г. Кредиторской задолженности нет.

ООО «Ивантеевские телекоммуникации» дог. №1-02Ю от 01.02.2010г. на обслуживание домофонной системы. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г. Кредиторской задолженности нет.

ООО «Эксперт Центр» дог. №70/53 от 02.07.2018г и №70/48 от 26.06.2019а периодическое освидетельствование и проведение электроизмерительных работ на лифтах 2018/2019г. Договор №70/48 от 26.07.2019г действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г. Кредиторской задолженности нет.

ПАО "Мосэнергосбыт" дог. № 65223125 от 20.12.2006 г. на снабжение электроэнергией мест общего пользования. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г. Кредиторской задолженности нет.

ООО «Центр Дезинфекции» дог.№152 от 01.01.2017г. на дератизацию. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г..Кредиторской задолженности нет.

Кроме того, ТСЖ «УЮТ» имеются действующие договоры:

- с ФКУ Администрации г.Королева №7 от 14.07.16 на паспортно-учетное обслуживание жителей.Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г..Кредиторская задолженность отсутствует.

По состоянию на 31.12.2019г. имеются оплаченные, но не отраженные расходы ООО «Леруа Мерлен Восток» в размере 55 419,90 руб..

По не целевым доходам по состоянию на 2019г. имеется следующая дебиторская задолженность:

ИП Учкина Наталья Александровна Договор №2А от 01.07.2014г.	12 000,00р
ООО "Пентабокс"№7/5/10 от 01.05.2010г.	37 500,00р
ООО "Тривон Нетворкс" Договор №110Ю/11 01.04.2011г.	35 436,08
ПАО "Ростелеком" б/н от 01.01.2018	1 200,00
ПАО "Центральный Телеграф"№2.1.10/654 от 01.12.2010г.	1 000,00
Итого	87 136,08р.

При этом претензионная работа ведется. В январе 2020г. оплачена задолженность ПАО «Ростелеком» и ПАО «Центральный Телеграф».

В связи с вышесказанным рекомендовано:

- 1)Представить мотивированное объяснение расходов денежных средств пользу ООО «Леруа Мерлен Восток».
- 3)Подготовить искивые заявления в суд с целью истребования дебиторской задолженности , в особенности дебитором ООО «Пентабокс», т.к. данная задолженность более 2х лет не оплачивается должником.

## 2.Исполнение Сметы целевых расходов за 2019г.

При анализе представленной сметы расходов ТСЖ «УЮТ» на 2019г. по ремонтным и текущим работам выявлено, что при составлении плановой сметы целевых доходов и расходов задействованы статьи коммерческих доходов ТСЖ. Однако сумма коммерческой прибыли по итогам года может быть направлена в фонд накопления либо распределена между членами ТСЖ по решению Общего собрания членов ТСЖ. При нехватке текущих целевых расходов должно быть принято решение Общим собранием членов ТСЖ о расходовании средств из фонда накопления, сформированным ранее. Сбор отдельных целевых взносов членами ТСЖ в фонд накопления в ТСЖ «УЮТ» не предусмотрен, поэтому такой фонд может быть сформирован из общей экономии целевых взносов по итогам года и коммерческой прибыли по итогам года.

Согласно протоколам Общего собрания ТСЖ«УЮТ» решения о создании фонда накопления ранее не принималось и согласно бухгалтерскому учету данные о сумме фонда накопления отсутствуют, однако фактически такой фонд имеется, о чем свидетельствуют данные бухгалтерского учета – наличие денежных средств на депозите, превышающий размер фонда кап. ремонта прошлых лет, остатки оборотных средств на конец года и значительное превышение общей дебиторской задолженности над кредиторской.

Согласно данным бухгалтерского учета фактические целевые доходы и расходы за 2019г.ТСЖ «УЮТ» имеют следующие размеры:

Наименование статьи	Факт. Расход	Сумма по смете	Экономия "+",	Обоснование

			<b>перерасход "_"</b>	
Водоотведение	926 870,24	918 417,63	-8452,61	
Горячее водоснабжение	2 042 141,08	1 785 210,53	-256 930,55	
Холодное водоснабжение	481 248,50	494 608,30	13 359,80	
Отопление	2 942 574,01	2 964 340,64	21 766,63	
Благоустройство придомовой территории	156 087,70	157 281,48	1 191,78	
Домофон	101 184,00	102 144,00	960	
Компенсация расходов ТСЖ по электроэнергии		22 223,46	22 223,46	
Обращение с ТКО	732 166,36	727 575,83	-4 590,53	
Техническое обслуживание, в т.ч.	5 415 213,25	5 742 578,40	327 365,15	
Расходные материалы, инвентарь, хозяйственные при	71 872,46	72 000,00	127,54	
Расходы на восстановление и ремонт общего имуществ	346 172,21	347 505,00	1 332,79	
Ведение платформы ГИС ЖКХ		96 000,00	96 000,00	Не проводились работы по ведению ГИС ЖКХ
Ведение сайта	1 993,04	34 912,40	32 919,36	Не проводились работы по ведению сайта в связи с разработкой нового сайта.
Вознаграждение Председателю и членам Правления, в т.ч. Страховые взносы	214 830,00	234 360,00	19 530,00	Вознаграждение выплачивалось по результатам работы.
Диспетчерское и лифтовое обслуживание	652 001,28	672 000,00	19 998,72	Не произошло планируемого повышения цены за услуги
Оплата труда, в т.ч. страховые взносы	3 152 514,00	3 153 342,00	828	
Канцелярские, почтовые расходы, литература	5 748,61	6 249,00	500,39	
Надзор за тех состоянием лифтов	49 723,01	55 000,00	5 276,99	
Общедомовые нужды водоотведение		5 825,00	5 825,00	
Общедомовые нужды ГВС		24 466,00	24 466,00	
Общедомовые нужды ХВС		3 495,00	3 495,00	
Паспортно-учетное обслуживание	56 857,68	58 384,00	1 526,32	

Резерв непредвиденных расходов	243 997,46	230 000,00	-13 997,46	Оплата штрафа 40 000,00 за неиспользование спец счета агента.
Санитарная обработка нежилых помещений	5 792,00	5 792,00	0	
Содержание и ремонт оргтехники, программного обесп	35 523,97	42 000,00	6 476,03	
Сотовая связь	700	3 281,00	2 581,00	
Страхование ответственности на опасных объектах (лифты)	2 300,00	3 000,00	700	Не произошло планируемого повышения цены за услуги
Тех обслуживание ИТП	168 000,00	168 000,00	0	
Транспортные расходы	807	3 000,00	2 193,00	
Услуги банка	46 017,45	55 000,00	8 982,55	Не произошло планируемого повышения цены за услуги
Услуги ЕДС		96 000,00	96 000,00	Не был заключен договор в виду его нецелесообразности.
Э/Э МОП	338 863,08	338 863,00	-0,08	
Юридическое сопровождение ТСЖ	21 500,00	30 000,00	8 500,00	
Налог УСН		4 104	4 104	
Техническое обслуживание общежития ДСК		75 054,24	75 171,48	
<b>Итого</b>	<b>12 797 485,14</b>	<b>12 989 434,51</b>	<b>192 064,61</b>	

Произведенных нецелевых расходов за счет целевых доходов ТСЖ «УЮТ» в 2019г. не выявлено.

В связи с вышесказанным рекомендовано:

1. Согласно п.5.2 Устава ТСЖ «УЮТ» вынести на Общее собрание членов ТСЖ вопрос об образовании фонда накопления, а также о порядке его образования.
2. Сформировать фонд накопления целевых взносов из прибыли прошлых лет и экономии целевых взносов прошлых лет.
3. Экономии целевых доходов 2019 года в размере 192 064,61 руб. вернуть в фонд накопления прошлых лет.
4. Правлению ТСЖ «УЮТ» в смете доходов и расходов на планируемый год указывать отдельно данные по целевым доходам и расходами отдельно планируемые иные доходы и расходы с указанием планового финансового результата. При этом целевые доходы - в разрезе по статьям целевых доходов, а расходы - по статьям целевых расходов. При дефиците планируемых доходов вынести на голосование Общему собранию членов ТСЖ «УЮТ» предложение: покрыть данный дефицит из фонда накопления.

### 3. Касса.

Остаток денежных средств на 01.01.19 в кассе составил 0 руб.

По данным бухгалтерского учета движение наличных денежных средств в ТСЖ «УЮТ» 2019г. отсутствовало.

В связи с изменениями законодательства в 2019г, связанными с необходимостью применения онлайн-кассы при расчетах с населением, рекомендовано ввести в штатное расписание должность кассира либо дополнить должностную инструкцию главного бухгалтера трудовыми обязанностями

кассира. Изменение в штатном расписании представить на голосование Общему собранию членов ТСЖ.

### **3. Расчеты с подотчетными лицами.**

Остаток денежных средств на 01.01.19г. выданных подотчет составляет 0р..

В отчетный период выдано под отчет 54591,16р..

Авансовые отчеты представлены и приняты на сумму 54591,16р.

Остаток денежных средств, выданных подотчет на 31.12.19г. составил 0р.

Денежные средства выдавались в соответствии с действующим законодательством РФ безналичными перечислениями подотчетному лицу согласно распоряжению уполномоченного лица ТСЖ «УЮТ»-Председателя правления ТСЖ «УЮТ» и в соответствии с заявлениями подотчетного и материально ответственного лица-Управляющего ТСЖ «УЮТ» Пахоруковой Е.О. Денежные средства согласно авансовым отчетам расходовались на канц.товары, моющие средства, мелкий инвентарь, хоз. материалы, сотовую связь.

Подтверждающие документы о расходовании денежных средств в наличии и прикреплены к авансовым отчетам.

### **4. Расчеты с персоналом по оплате труда.**

В ходе ревизии установлено наличие трудовых с работниками ТСЖ «УЮТ», а также гражданско-правовых договоров. Договоры оформлены в соответствии с законодательством РФ, а также согласно действующему штатному расписанию, утвержденному приказом №6 от 01.05.2019г..

Размер вознаграждения Председателя и членам правления в 2019г. соответствует вознаграждению, утвержденному Протоколом общего собрания членов ТСЖ № 46 от 23.04.19г..

В 2019г. выплата заработной платы производилась в безналичном порядке.

Кредиторской задолженности по выплате зарплаты, денежного вознаграждения по договорам ГПХ на 31.12.2019г. не имеется.

Заработная плата выплачена вовремя - в сроки в соответствии с законодательством и действующими трудовыми договорами.

Денежное вознаграждение по договорам ГПХ оплачено в сроки, установленные соответствующими договорами. Акты выполненных услуг/работ имеются и подписаны уполномоченными лицами.

Однако имеются замечания по реквизитам и оформлению договоров.

Так в Договоре № 5 от 01.02-28.02.2019 г. на уборку снега и Приложении №1 к договору № 2 от 01.01.2019 г. даты и номер договора не совпадают.

В Договоре № 13 от 22.04-30.05 2019 г. на уборку подъездов в предмете договора и приемо-сдаточном акте указаны лишние подъезды.

Договор № 30 от 01.08-08.08.2019 г. (онлайн-касса), а приемо-сдаточном акт к дог. № 27 от 01.07 2019 г., т.е. даты и номер дог. не совпадают

Договор № 35 от 01.10-31.10 2019 г. (аварийное обслуживание), а Приложение №1 к договору № 33 от 01.10 2019 г., где номер договора не совпадает

Договор № 37 от 01.11-30.11 2019 г. (аварийное обслуживание), а Акт приема передачи от 01.10.2019 г. дата не совпадает.

В Договорах №39 и № 41 договорах ,в разделе «адреса и банковские реквизиты сторон» в реквизитах заказчика ТСЖ«УЮТ» указан не существующий банк АКИБ «Образование»

Заключение: выявлена путаница в реквизитах документов. Председателю Правления необходимо принять меры к устранению указанной ситуации и наведению порядка в документации.

### **5. Расчеты по налогам и страховым взносам.**

По состоянию на 31.12.2019г. дебиторская задолженность по взносам в ФСС по данным бухгалтерского учета составляет 66 461,39 руб. Данная задолженность ФСС сложилась из-за выплаченных пособий за счет фонда.

НДФЛ начислен, удержан и перечислен в бюджет в установленные законодательством сроки. На 2019г. имеется непросроченная задолженность по налогу, взимаемому в связи с применением УСН в размере 6150 руб, переплаты в бюджет по данным бухгалтерского учета не имеется.

Отчетность по налогам и взносам ТСЖ «УЮТ» сформирована в соответствии с законодательством и своевременно представлена в ФНС.

По результатам проверки выявлено, что налог в размере 12 008 рублей, уплачиваемый в связи с применением УСН за 2019г. исчислен в полном размере, не использовано право уменьшить расчетную сумму налога в размере 6% от полученного дохода на суммы уплаченных взносов. Согласно подпункту 1 пункта 3.1 статьи 346.21 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщики, выбравшие в качестве объекта налогообложения доходы, уменьшают сумму налога (авансовых платежей по налогу), исчисленную за налоговый (отчетный) период, на сумму: страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, уплаченных (в пределах исчисленных сумм) в данном налоговом (отчетном) периоде в соответствии с законодательством Российской Федерации;... При этом налогоплательщики (за исключением налогоплательщиков, указанных в абзаце шестом настоящего пункта) вправе уменьшить сумму налога (авансовых платежей по налогу) на сумму указанных в настоящем пункте расходов не более чем на 50 процентов.

Некоммерческие организации не являются исключением, что подтверждается в Письме Минфина России от 14.08.2017 N 03-11-06/2/51923.

Рекомендовано:

1. Провести сверку с ФНС по начисленным и уплаченным налогам и взносам.
2. С целью экономии средств ТСЖ корректировать налог, уплачиваемый в связи с применением УСН на сумму взносов на ОСС согласно законодательству РФ.

**5. Учет ТМЦ.**

Бухгалтерский учет ТМЦ в ТСЖ «УЮТ» ведется на сч.10 «Материалы». Списание в эксплуатацию производится согласно требованиям-накладным, подписанным уполномоченными лицами. С участием членов Ревизионной комиссии ТСЖ «УЮТ» 31.12.2019г. проведена инвентаризация ТМЦ.

По данным инвентаризации убытков и излишков ТМЦ не выявлено.

**6. Средства ТСЖ «УЮТ» и собственников помещений на р/с и специальных счетах в банке.**

По данным бухгалтерского учета ТСЖ «УЮТ» остаток денежных средств на 31.12.19 на расчетном счете организации составляет 1 997 681,96 руб.  
На депозитных счетах ТСЖ «УЮТ» в СБ РФ размещено 3 339 056,00 руб..  
На специальных счетах НКО ФКР по капитальному ремонту Б-24 муниципальных квартир с учетом произведенных работ в 2018г. накоплено 2 143 538,62 руб., по капитальному ремонту М-11 собственников квартир-3 022 570,16 руб.  
Сверка с банками проведена, расхождений нет.

**7. Расчеты с населением.**

По данным бухгалтерского учета на 31.12.2019г. задолженность населения по оплате коммунальных услуг и взносов составила 2 090 193,87 руб., включая начисленные и неоплаченные взносы за декабрь 2019г.. Из них просроченная задолженность по коммунальным услугам более чем на три месяца составляет 344 140,01руб..  
Работа по востребованию задолженности ведется, подготовлены для подачи в суд иски заявляя.

Рекомендовано: продолжать активную работу по востребованию задолженности населения.

**8. Работы по текущему ремонту общего имущества и прочая хозяйственная деятельность.**

В 2019г были выполнены текущие ремонтные работы:

1. Установка автоматов выключателей ВА 47-29 IP6A 4,5 КА в количестве 27 штук. Подключение 27 постоянных светильников.
2. Очистка поддонов от ржавчины с последующей покраской бортов, находящихся на техническом этаже домов.
3. Замена замков на дверях в машинной отделении лифтов.
4. Ремонт проржавевших участков забора по периметру домов. Замена ржавых участков путем срезания и приваривания нового элемента.
5. Покраска забора.
6. Выпрямление и покраска столбиков. Замена светоотражающей ленты. Покраска бордюров.
7. Модернизация компьютеров управляющего и главного бухгалтера.
8. Ремонт тротуарной плитки. Замена сливных каналов.
9. Замена кранов на магистралях отопления и хвс.
10. Установка видеокамер в подъездах на первом этаже и камеры, направленной на мусорную площадку.

Все работы выполнялись согласно договорам, подписанными ответственными лицами. Имеются подписанные акты выполненных работ.

В 2019г. по данным бухгалтерского учета имелись нецелевые доходы, а именно % банка по депозиту и поступления средств от сторонних организаций за ТО. Нецелевые расходы отсутствовали. В результате после налогообложения нецелевых доходов образовалась прибыль в размере 206 130,02 руб.

В связи с этим рекомендовано вынести на Общее собрание членов ТСЖ решение о распределении указанной прибыли.

Заключение: в 2019г. ревизионной комиссией рекомендовано признать работу ТСЖ «УЮТ» в целом удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии п/п /Воронина Н.А.

Члены ревизионной комиссии: п/п /Деменкова Г.Н.

п/п /Чубукова Т.В.