ОТЧЕТ

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «СВЕТЛОЕ»

ЗА 2017 ГОД

г. Сургут, 2018г.

Дата начала ревизии: 19 марта 2018 года

Дата окончания ревизии: 11 апреля 2018 года

**Основания и обстоятельства проведения ревизии**

Ревизионная проверка деятельности Товарищества собственников жилья "Светлое" (далее — ТСЖ) проведена мною, Карпович Ольгой Павловной, на основании п.8 Протокола общего собрания членов ТСЖ от 26.04.2017г. Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ проведена за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2017г.

**Сведения из ЕГРЮЛ**

Дата образования 30 января 2008г.

Учредители: Нестеров Б.К., Орлов В.Ф., Луценко В.В., Деренюк Н.В.

ОГРН 1088602000728 ИНН 8602069766

ОКПО 87214149 КПП 860201001

Адрес: 628406, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра ао, г. Сургут, ул. Университетская, д.7, оф.100А

У ТСЖ в отчетном периоде действовали:

расчетный счет 40703810467170000062: в Западно-Сибирском Банке ПАО «СБЕРБАНК» - остаток на 01.01.18 – 435 631,26 рублей.

расчетный счет 40703810200030000025: в Сургутском филиале АО КБ Агропромкредит – остаток на 01.01.18 – 0 рублей (счет закрыт 31.03.2017г.).

специальный счет (для взносов по кап.ремонту) 40705810067170000020: в Западно-Сибирском Банке ПАО «СБЕРБАНК» - остаток на 01.01.18 – 8 871 370,36 рублей.

Право подписи финансовых документов в проверяемом периоде имели:

С правом первой подписи – председатель Шварцкопф В.М.

**Органы управления**

Председатель правления: Шварцкопф В.М.

Список членов правления

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п.п. | Ф.И. О | № кв. |
| 1 | Шварцкопф Вера Макаровна | 40 п.1 |
| 2 | Алмакаев Александр Зюфарович | 46 п.1 |
| 3 | Сахарова Анастасия Григорьевна | 23 п.1 |
| 4 | Орлов Виктор Федорович | 35, 36 п.1 |
| 5 | Тальвинский Олег Витальевич | 27 п.1 |
| 6 | Артамошина Ирина Викторовна | 87 п.2 |
| 7 | Гержов Анатолий Иванович | 98 п.2 |
| 8 | Деренок Нина Владимировна | 60 п.2 |
| 9 | Гриб Наналья Николаевн | 138 п.3 |
| 10 | Мамсик Лидия Петровна | 222 п.3 |
| 11 | Карпович Игорь Александрович | 206 п.4 |
| 12 | Масасин Сергей Евгеньевич | 163п.4 |
| 13 | Медведев Игорь Петрович | 165 п. 4 |

**Анализ исполнения сметы**

**Смета по статье «Содержание и текущий ремонт жилфонда»**

Исполнение сметы ТСЖ «Светлое» за 2017г. по статье: «Содержание жилфонда» приведено в Приложении №2.

Представленная смета является не противоречащей уставной деятельности ТСЖ «Светлое» и экономически обоснованной.

В целом по ТСЖ «Светлое» за отчетный период недоиспользование денежных средств в размере 124044,79 рублей. По некоторым статьям допущен перерасход планируемых средств. Наиболее существенное влияние на перерасход по статьям оказали следующие расходы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Отклонение  (в рублях) |
| 1. | Текущий ремонт МОП | 261217,24 |
| 2. | Юридические услуги | 106449,28 |
| 3. | Ремонт и обслуживание оргтехники (покупка компьютера в бухгалтерию) | 48388 |
| 4. | Благоустройство придомовой территории и устройство детской площадки | 47624 |
| 5. | Расходные материалы хозяйственного назначения | 46336,38 |
| 6. | Расходные материалы для содержания электрооборудования | 39403,36 |

Вместе с тем имеет место и недоиспользование по некоторым статьям, наибольшая экономия по статьям:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Отклонение (в рублях) |
| 1. | Вознаграждение управляющему | 260537 |
| 2. | Замена и ремонт комплектующих ИТП | 90000 |
| 3. | Механизированная уборка снега | 57760 |
| 4. | Зарплата слесарь-сантехник | 58216,29 |
| 5. | Услуги интернета | 46812,88 |
| 6. | Техническое обслуживание и ремонт лифтов | 36172,80 |
| 7. | Чистящие средства на уборку мест общего пользования | 27563,60 |
| 8. | Промывка системы отопления и поверка счетчиков пункта | 12800 |

**Смета по коммерческой деятельности**

Исполнение сметы ТСЖ «Светлое» на 2017г. по коммерческой деятельности приведено в Приложении №3.

Представленная смета является не противоречащей уставной деятельности ТСЖ «Светлое» и экономически обоснованной.

.

Доходная часть от коммерческой деятельности по итогам 2017 года 1246264,56 рублей, что на 146854,56 рублей больше планового показателя.

В расходной части не учтены штрафы по налогам и взносам в размере 1868,58 рублей. Итого расходная часть составила 1149175,58 рублей.

Расходная часть сметы превышена на 145795,58 рубля, главным образом за счет не запланированных расходов на обучение персонала и подписку электронного журнала «Управление МКД».

В целом, по коммерческой деятельности получена прибыль в размере 97088,98 рублей.

**Анализ финансово-хозяйственной деятельности**

**Информация по тарифам**

Тариф на содержание жилфонда в отчетном периоде: 26,51 руб./м2

Учитываемая для расчета площадь (включая офисные помещения) – 26860,75 м2.

**Сравнительный анализ по начислениям за коммунальные услуги**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Начислено собственникам по квитанциям РКЦ (руб.)** | | **Разница в начислениях**  **(графа2 - графа3)**  **(руб.)** |
| **2016г.** | **2017г.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоснабжение | 1638616,17 | 1633728,45 | 4887,72 |
| Водоотведение | 1370552,64 | 1520556,53 | -150003,89 |
| Отопление и подогрев воды | 8144103,86 | 8140373,85 | 3730,01 |
| Лифт | 983827,20 | 983827,20 | 0 |
| Утилизация ТБО | 571200,00 | 527441,47 | 43758,53 |
| ТО систем пожарной безопасности | 146122,40 | 224895,90 | -78773,50 |
| Содержание паспортного стола | 182050,85 | 153914,20 | 28136,65 |
| Электроснабжение | 1999436,85 | 1756957,22 | 242479,63 |
| ИТОГО: | 15035909,97 | 14941694,82 | 94215,15 |

Вывод: В целом, расходы собственников на комплекс коммунальных услуг в 2017г. остались практически на том же уровне, что и в предыдущем, несмотря на повышение тарифов ресурсными организациями. По большинству статей в 2017г. экономия средств. Возможно, собственники стали бережливее относится к тепло и энерго ресурсам, установив приборы учета. По статье «Электроснабжение» экономия по сравнению с 2016годом составила 242479,63 руб. По статье «Утилизация ТБО» экономия средств 43758,53 руб. является следствием снижения поставщиком тарифа на вывоз ТБО.

Существенно выросли расходы (в рублевом эквиваленте) по статье «Водоотведение», разница по сравнению с 2016г. составила 150003,89 рублей и по статье «ТО систем пожарной безопасности» на 78773,50 рублей.

Сводная ведомость начислений по коммунальным/транзитным платежам за 2017 год приведена в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Итого за 2017г. начислено (руб.)** | | **Разница в начислениях**  **(руб.)** |
| **собственникам (по квитанциям РКЦ)** | **ТСЖ (поставщиками за оказанные услуги)** |
| Водоснабжение | 1633728,45 | 1456766,48 | 176961,97 |
| Водоотведение | 1520556,53 | 1471412,53 | 49144 |
| Отопление и подогрев воды | 8140373,85 | 8145741,06 | -5367,21 |
| Лифт | 983827,20 | 983827,20 | 0 |
| Утилизация ТБО | 527441,47 | 522650,00 | 4791,47 |
| ТО систем пожарной безопасности | 224895,90 | 226800 | -1904,10 |
| Содержание паспортного стола | 153914,20 | 153498,24 | 415,96 |
| Электроснабжение | 1756957,22 | 1806121,33 | -49164,11 |
| **ИТОГО:** | **14941694,82** | **14766816,84** | **174877,98** |

Согласно постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 не допускается использование одних статей расходов и доходов за счет других. В связи с этим необходимо произвести перерасчет.

**Финансовый результат**

Исходя из данных бухгалтерского учета, ниже приведена сводная таблица поступлений и расходов .

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ИСТОЧНИКИ ПОСТУПЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ\*** | | |
|  | Наименование | Сумма (в рублях) |
| 1. | Начислено за коммунальные услуги | 22281026,35 |
| 2. | Пени по ЖКУ | 0 |
| 3. | Доходы от коммерческой деятельности | 1206264 |
| 4. | Компенсация судебных издержек от Ресо-Гарантия | 40 000,00 |
| **ИТОГО В РАСПОРЯЖЕНИИ ТСЖ** | | **23527290,35** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **РАСХОДЫ ТСЖ** | | |
|  | Наименование | Сумма (в рублях) |
| 1. | Расходы по основной деятельности | 21977086,52 |
| 2. | Расходы по коммерческой деятельности | 1082047 |
| 3. | Пени по налогам и сборам | 1868,58 |
| 4. | Налог по коммерческой деятельности | 65260 |
| **ИТОГО РАСХОДЫ ТСЖ** | | **23126262,10** |
| **РЕЗУЛЬТАТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** | | **401028,25** |

*Примечание: \* Источники поступления денежных средств отражены без учета поступлений на капитальный ремонт. Взносы на капитальный ремонт накапливаются на специальном счете и не могут использоваться на другие цели.*

**Заключение:**

1. Положительный результат по итогам деятельности ТСЖ за 2017 год составил 401028,25 рублей. Важно понимать, что это не является финансовым результатом ТСЖ «Светлое», а характеризует свод всех денежных потоков, оставшихся в распоряжении ТСЖ «Светлое».
2. Результат деятельности 401028,25 руб. включает в себя:

* Разницу в начислениях по коммунальным/транзитным платежам, оставшуюся в распоряжении ТСЖ 174877,98 руб.
* Резерв неиспользованных средств по статье содержание жилфонда 129061,85 руб.
* Прибыль от коммерческой деятельности 97088,42 руб.

**Выводы и рекомендации**

1. Используя материалы бухгалтерского учета, проведен всесторонний анализ финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Светлое» за отчетный период. В целом деятельность ТСЖ за 2017 год прибыльна.

Предлагаю Общему собранию собственников ТСЖ считать работу ТСЖ в 2017 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

1. Работа ТСЖ по взысканию задолженности за коммунальные услуги с должников признана успешной.

Размер общей задолженности собственников ТСЖ за 2017 год значительно сократился по сравнению с 2016 годом. Просроченная задолженность по состоянию на 01.01.2018г. составляет 1362940,44 руб. Из нее доля неплательщиков 71% - собственники жилых помещений, 29% - собственники офисных помещений. В случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении должников, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

1. Рекомендую обратить внимание на работу с должниками по доходам от коммерческой деятельности (аренда МОП, размещение рекламы в МОП). На 01.01.2018г. сумма задолженности 325951,51 руб.
2. Своевременно производить контроль показаний индивидуальных приборов учёта электроэнергии, ХВС и ГВС в целях полного возмещения коммунальных услуг (недобор с собственников по электроэнергии 49164 руб., перебор с собственников по водоснабжению и водоотведению на сумму 226105,97 руб. за год).
3. Разработать и утвердить правила учетной политики ТСЖ «Светлое» на основании требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Налогового кодекса Российской Федерации, что позволит избежать разногласий при проведении проверок. Отсутствие учетной политики может привести к штрафным санкциям со стороны налоговых служб.
4. Назначать комиссию и проводить ежегодную инвентаризацию материальных ценностей и расчетов с контрагентами с составлением акта инвентаризации.
5. Четко разграничить расходы (закрепить документально), относящиеся к коммерческой и некоммерческой деятельности. В программе 1С Бухгалтерия организовать постатейный аналитический учет с 2018 года.
6. Осуществлять контроль за остатком денежных средств, находящихся в распоряжении подотчетного лица.
7. Провести юридическую экспертизу договоров (срок действия) по коммерческой деятельности (аренда МОП, размещение рекламы в местах МОП).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Карпович О.П.

11.04.2018г.