**ОТЧЕТ**

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «СВЕТЛОЕ»**

**ЗА 2018 ГОД**

**г. Сургут, 2019г.**

**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 2018 г. по 31 декабря 2018г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018г.

**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 01.01.19 – 652 841,57 рублей.

специальный счет 40821810267170000092 в Западно-Сибирском Банке ПАО «СБЕРБАНК» остаток на 01.01.19 – 47 463,41 рублей..

специальный счет (для взносов по кап.ремонту) 40705810067170000020: в Западно-Сибирском Банке ПАО «СБЕРБАНК» - остаток на 01.01.19 – 13 856 255,33 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 – Приложение №1

**Анализ исполнения сметы**

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

Исполнение сметы ТСЖ «Светлое» за 2018г. приведено в Приложении №6

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

Доходная часть по статье «содержание жилфонда и текущий ремонт» по итогам 2018г. 8 952 360 руб., что на 4 507 руб. больше планового показателя.

Доходная часть от коммерческой деятельности по итогам 2018 года 1 511 256 рублей, что на 151 128 рублей меньше планового показателя.

Итого расходная часть составила 10 504 150 рублей.

В целом по ТСЖ «Светлое» за отчетный период перерасход денежных средств в размере 367 074 рублей, в том числе:

- по статье «содержание жилфонда» экономия 420 211 руб.;

- по статье «расходы по коммерческой смете» перерасход на 787 285 руб.

Расходная часть сметы превышена, главным образом за счет незапланированных расходов на «непредвиденные расходы» 595 942 руб., в том числе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Отклонение  (в рублях) |
| 1. | Устранение аварии канализация 1п офисы (возмещение по судебному решению Финпромгаз) | 224590 |
| 2. | Штрафы ИФНС | 2371 |
| 3. | Ремонт мягкой кровли ЗСГС, школа ин. языков | 60000 |
| 4. | Замена пластиковых дверей со стеклом | 40720 |
| 5. | Ремонт лестничной клетки Автооптика | 70000 |
| 6. | Бетонирование тротуара | 30000 |
| 7. | Содержание АДС (покупка сотового телефона, принтера, устройства для записи разговора) | 42405 |
| 8. | Проведение работ по спец. оценке труда | 23389 |
| 9. | Возмещение затрат согласно решения Правления по заявлению Медведева И.П. | 53048 |
| 10. | Налог на доходы по комм. деят-ти | 92328 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Отклонение (в рублях) |
| 1. | Отпускные для штатных сотрудников | 27057 |
| 2. | Оплата проезда в льготный отпуск | 9960 |
| 3. | Вознаграждение юриста | 75000 |
| 4. | Расходы на оплату пошлин по судебным делам | 15600 |
| 5. | Транспортные расходы (поездки в суды г. Ханты-Мансийск) | 29000 |

**Анализ финансово-хозяйственной деятельности**

**Информация по тарифам**

Тариф на содержание жилфонда в отчетном периоде: 27,76 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.)** |
| **2017г.** | **2018г.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоснабжение | 1633728,45 | 1658944,82 | 25216,37 |
| Водоотведение | 1520556,53 | 1722337,69 | 201781,16 |
| Отопление и подогрев воды | 8140373,85 | 8716586,15 | 576212,30 |
| Утилизация ТБО | 527441,47 | 545911,74 | 18470,27 |
| Содержание паспортного стола | 153914,20 | 153786,94 | -127,26 |
| Электроснабжение | 1756957,22 | 1873115,73 | 116158,51 |
| ИТОГО: | 13732971,72 | 14670683,07 | 937711,35 |

Вывод: Расходы собственников на комплекс коммунальных услуг в 2018г. выросли почти на 1 млн. рублей за счет повышения городских тарифов.

Сводная ведомость начислений по коммунальным/транзитным платежам за 2018 год приведена в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Итого за 2018г. начислено (руб.)** | | **Разница в начислениях**  **(руб.)**  **(графа2 - графа3)** |
| **собственникам (по квитанциям РКЦ)** | **ТСЖ (поставщиками за оказанные услуги)** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоснабжение | 1658944,82 | 1462540,99 | 196403,83 |
| Водоотведение | 1722337,69 | 1584329,26 | 138008,43 |
| Отопление и подогрев воды | 8716586,15 | 9290083,53 | -573497,38 |
| Утилизация ТБО | 545911,74 | 518400 | 27511,74 |
| Содержание паспортного стола | 153786,94 | 153498,24 | 288,70 |
| Электроснабжение | 1873115,73 | 1943651,92 | -70536,19 |
| **ИТОГО:** | **14670683,07** | **14952503,94** | **-281820,87** |

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 | 23623042,69 |
| 2. | Пени по ЖКУ | 17882,11 |
| 3. | Доходы от коммерческой деятельности | 1511256 |
| 4. | Реализация материалов | 51270,58 |
| **ИТОГО В РАСПОРЯЖЕНИИ ТСЖ** | | **25203451,38** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **РАСХОДЫ ТСЖ** | | |
|  | Наименование | Сумма (в рублях) |
| 1. | Расходы по основной деятельности | 23330948,80 |
| 2. | Расходы по коммерческой деятельности | 1730552,87 |
| 3. | Штрафы, пени по налогам и сборам | 6928,58 |
| 4. | Налог по коммерческой деятельности | 88041,79 |
| 5. | Стоимость реализованных материалов | 51270,58 |
| 6. | Комиссия банка | 74567,94 |
| 7. | Возмещение убытка по судебному решению Финпромгаз | 224590 |
| **ИТОГО РАСХОДЫ ТСЖ** | | **25506900,56** |
| **РЕЗУЛЬТАТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** | | **-303449,18** |

*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:**

По итогам деятельности ТСЖ за 2018 год убыток составил 303449,18 рублей. Важно понимать, что это не является финансовым результатом ТСЖ «Светлое», а характеризует свод всех денежных потоков, оставшихся в распоряжении ТСЖ «Светлое».

**Выводы и рекомендации**

1. Используя материалы бухгалтерского учета, проведен всесторонний анализ финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Светлое» за отчетный период. В 2018г. деятельность ТСЖ убыточная.

Причина убыточной деятельности – проведение большого объема ремонтных работ.

1. Предлагаю Общему собранию собственников ТСЖ считать работу ТСЖ в 2018 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной, с условием не допускать убыточной деятельности в 2019г.
2. Работа ТСЖ по взысканию задолженности за коммунальные услуги с должников ведется регулярно.

Просроченная задолженность (более 1 месяца) по состоянию на 01.03.2019г. составляет 2 026 248 руб. Из нее доля неплательщиков 60% - собственники жилых помещений, 40% - собственники офисных помещений. Долг злостных неплательщиков (более 3 месяцев) составляет 764410 рублей. 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 01.01.2019г. сумма задолженности 337985 руб.
2. Своевременно производить контроль показаний индивидуальных приборов учёта электроэнергии, теплоэнергии, ХВС и ГВС в целях полного возмещения коммунальных услуг. Особое внимание обратить внимание на квартиры собственников, где фиксируется крайне малый расход теплоэнергии.
3. Контролировать поступление денежных средств в части взносов на капитальный ремонт, зачислять их на соответствующий специальный счет.
4. Рассмотреть возможность оформления договора на обслуживание наружных камер видеонаблюдения с ООО «Телеплюс» взаимозачетом в счет предоставления им площадей под размещение оборудования.

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

11.04.2019г.