ОТЧЕТ

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «СВЕТЛОЕ»

ЗА 2019 ГОД

г. Сургут, 2020г.

Дата начала ревизии: 25 февраля 2020 года

Дата окончания ревизии: 04 марта 2020 года

## Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная проверка деятельности Товарищества собственников жилья "Светлое" (далее — ТСЖ) проведена мною, Артамошиной Ириной Викторовной, на основании п.11 Протокола общего собрания членов ТСЖ № 8 от 30.04.2019г.

В дальнейшем произошли изменения, что отражено протоколом №7 от 26.12.2019 года.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ проведена за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019г.

**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 01.01.20 – 511 041 рубль.

специальный счет 40821810267170000092 в Западно-Сибирском Банке ПАО «СБЕРБАНК» остаток на 01.01.20 – 798 592 рубля.

специальный счет (для взносов по кап.ремонту) 40705810067170000020: в Западно-Сибирском Банке ПАО «СБЕРБАНК» - остаток на 01.01.20 – 20 052 740 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 финансово-хозяйственной деятельности

### Информация по тарифам

Тариф на содержание жилфонда в отчетном периоде: 29,76 руб./м2

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

### Информация по начислениям

**Сравнительный анализ по начислениям за коммунальные услуги**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Начислено собственникам по квитанциям РКЦ (руб.)** | | **Разница в начислениях**  **(графа2 - графа3)**  **(руб.)** |
| **2018г.** | **2019г.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоснабжение | 1 658 945 | 1 463 909 | 195 036 |
| Водоотведение | 1 722 337 | 1 658 674 | 63 663 |
| Отопление и подогрев воды | 8 716 586 | 8 723 667 | -7 081 |
| Утилизация ТБО | 545 912 | 262 027 | 283 885 |
| Содержание паспортного стола | 153 787 | 154 008 | -221,00 |
| Электроснабжение | 1 873 116 | 2 093 694 | -220 578 |
| ИТОГО: | **14 670 683** | **14 355 979** | **314 704** |

Вывод: Расходы собственников на комплекс коммунальных услуг в 2019г. снизились на: водоснабжение, водоотведение на 258 699 руб.

Утилизация ТБО снизились в результате вывода утилизации ТБО на Регионального оператора и заключения прямых договоров с собственниками на 283 885 руб.

Электроснабжение увеличились на 220 578 руб. в связи с повышением тарифов на электрическую энергию с 2,34 на 2,45 кВт/час (с НДС) и повышением потребления с 1 166 203 на 1 186 435 кВт, т. е. на 20 232 кВт.

Сводная ведомость начислений по коммунальным/транзитным платежам за 2019 год приведена в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Итого за 2019 г. начислено (руб.)** | | **Разница в начислениях**  **(руб.)**  **(графа2 – графа3)** |
| **собственникам (по квитанциям РКЦ)** | **ТСЖ (поставщиками за оказанные услуги)** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоснабжение | 1 463 909 | 1 533 598 | -69 689 |
| Водоотведение | 1 658 674 | 1 658 302 | 372 |
| Отопление и подогрев воды | 8 723 667 | 8 154 208 | 569 459 |
| Утилизация ТБО | 262 027 | 277 200 | -15 173 |
| Содержание паспортного стола | 154 008 | 165 452 | -11 444 |
| Электроснабжение | 2 093 694 | 1 964 999 | 128 695 |
| **ИТОГО:** | **14 355 979** | **13 753 759** | **602 220** |

Разница между начислениями собственникам (по квитанциям РКЦ) и предъявлено ТСЖ за отопление и подогрев воды образовалась из-за разницы в периодах показаний, в 2018 году – (-573497 руб.) за 2019г - 569 458 руб. За электроснабжение в 2018 году – (-70 536 руб.) за 2019г – 128 695 руб.

**Анализ исполнения сметы**

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

Исполнение сметы ТСЖ «Светлое» за 2019г. приведено в Приложении №3

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

Доходная часть по статье «содержание жилфонда и текущий ремонт» по итогам 2019г. 9 600 880 руб., что на 8 369 руб. больше планового показателя.

Доходная часть от коммерческой деятельности по итогам 2019 года 1 475 070 руб., что на 13 398 руб. меньше планового показателя.

Итого расходная часть составила 10 469 513 рублей.

В целом по ТСЖ «Светлое» за отчетный период экономия денежных средств в размере 576 840 руб., в том числе:

- по статье «содержание жилфонда» экономия 147 395 руб.;

- по статье «расходы по коммерческой смете» экономия на 429 445 руб.

По некоторым статьям расходная часть сметы превышена, главным образом за счет незапланированных расходов в том числе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Отклонение  (в рублях) |
| 1. | Заработная плата (вознаграждение) персонала в т.ч. отпускные и НДФЛ и страховые взносы | 69 344 |
| 2. | Штрафы ИФНС | 137 |
| 3. | Услуги банка и услуги РКЦ | 54 329 |
| 4. | Расходы на оплату Интернета | 54 343 |
| 5. | Услуги по сталкиванию и вывозу снега | 118 500 |
| 6. | Содержание АДС | 12 614 |
| 7. | Расходы на материалы | 55 053 |
| 8. | Благоустройство придомовой территории | 10 925 |
| 9. | Налог на доходы по ком. деятельности | 100 258 |

Вместе с тем имеет место и недоиспользование по некоторым статьям:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Отклонение (в рублях) |
| 1. | Отпускные для штатных сотрудников | 14 291 |
| 2. | Оплата проезда в льготный отпуск | 20 000 |
| 3. | Вознаграждение юриста | 165 855 |
| 4. | Расходы на оплату пошлин по судебным делам | 6 000 |
| 5. | Транспортные расходы (поездки в суды г. Ханты-Мансийск) | 14 000 |
| 6. | Доукомплектация пожарными рукавами, ремонт и испытание системы пожаротушения, сезонное техосвид. пожводовод. | 41 160 |
| 7. | Резерв непредвиденных расходов на ликвидацию аварийных ситуаций по обслуживанию МКД. | 185 139 |

**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 | 23 960 379 |
| 2. | Пени по ЖКУ | 47 026 |
| 3. | Доходы от коммерческой деятельности | 1 475 070 |
| 4. |  |  |
| **ИТОГО В РАСПОРЯЖЕНИИ ТСЖ** | | **25 482 475** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **РАСХОДЫ ТСЖ** | | |
|  | Наименование | Сумма (в рублях) |
| 1. | Расходы по основной деятельности | 23 214 701 |
| 2. | Расходы по коммерческой деятельности | 1 052 955 |
| 3. | Штрафы, пени по налогам и сборам | 137 |
| 4. | Налог по коммерческой деятельности | 100 258 |
| 5. |  |  |
| 6. | Комиссия банка |  |
| 7. |  |  |
| **ИТОГО РАСХОДЫ ТСЖ** | | **24 368 051** |
| **РЕЗУЛЬТАТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** | | **1 114 424** |

*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 2019 год прибыль составила 1 114 424 руб.:

- закрыт убыток за 2018 (разница в периодах показаний декабрь) - **602 220 руб.**

**-** недоиспользованы денежные средства на ремонт **512 204**

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 2019г. деятельность ТСЖ условно прибыльная.

Причина положительной динамики деятельности:

– проведение своевременных планово-предупредительных работ снижающих аварийные ситуации;

- не проведен текущий ремонт в 4 подъезде

2. Работа ТСЖ по взысканию задолженности за коммунальные услуги с должников ведется регулярно.

Просроченная задолженность (более 1 месяца) по состоянию на 01.01.20г. составляет 1 081 008руб. Из нее доля неплательщиков 60% - собственники жилых помещений, 40% - собственники офисных помещений. Долг злостных неплательщиков (более 3 месяцев) составляет 554 449 рублей. В случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении должников, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Заверяю всех собственников квартир, если оплата по КУ будет не ежемесячно, тариф с 29,76 руб.м.кв. увеличить на 2021 год на 5 руб. с м.кв.

Надеюсь на сознание собственников, т.к. сама являюсь членом ТСЖ и повышение на такую цифру меня не устроит. Почему добросовестные жильцы должны отвечать за безответственных…?!

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Артамошина И. В.

04 марта 2020г.