

Акт

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Подсолнух» за отчетный период

01.01.2020 – 31.12.2020 года

г. Хабаровск

12.04.2021 г.

Ревизор Товарищество собственников жилья «Подсолнух» (далее – ТСЖ) Путятинна Ольга Малла-Курбановна (собственник кв. 187), Обушева Екатерина Алексеевна (собственник кв. 18), Петров Андрей Эдуардович (собственник кв. 150) руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась с 01.04.2020 г. по 12.04.2020 г.

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

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

- Председатель правления: Шипелева Светлана Павловна
- Бухгалтер: Данилова Юлия Эдуардовна

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 2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 года ТСЖ имеет 1 расчетный счет.

На 31.12.2020 г. остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Подсолнух» в ПАО Сбербанк составил – 109 915,81 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 01.01.2020	149 059,46
2	Всего поступило:	14 783 493,91
2.1	Содержание и ремонт помещений	6 131 524,67
2.2	Коммунальные услуги	7 091 802,03
2.3	Доход от аренды мест общего пользования жителям	5 235,95
2.4	Доход от аренды мест общего пользования арендаторам	1156679,26
2.5	Оплата прочие услуги (антенны, домофон, брелок и тд)	66 862,45
2.6	Возврат от поставщика	3 750,00
2.7	Пеня за несвоевременную плату	77 639,55
2.8	Поступление муниципального гранта на устройство детской и контейнерной площадки	250 000,00
3	Всего израсходовано:	14 822 636,56
3.1	Расчеты с поставщиками коммунальных услуг их них:	7 693 283,00
3.2	- Водоканал	1 235 676,46
3.3	- ДГК	4 299 408,88
3.4	- ДЭК	2 158 197,66
3.5	Расчеты с поставщиками по прочим услугам	5 906 028,67
3.6	Выплаты заработной платы, платежи в бюджет	857 489,98
3.7	Выдано под авансовый отчет	231 339,72
3.8	Оплата государственной пошлины за подачу исков суд	6 061,00
3.9	Оплата государственной пошлины за подачу иска суд по делу о лифтах	6 000,00
3.10	Услуги банка за обслуживание р/с	72 434,19
3.11	Оплата штрафа по иску о ненадлежащем качестве лифтов	50 000,00
4.	Остаток денежных средств на 31.12.2020	109 915,81

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)	2 262 455,84	1 957 945,08	-304 510,76
ДГК	4 108 597,94	4 326 417,83	217 819,89
Водоканал	1 226 106,37	1 471 860,88	245 754,51
Итого	7 597 160,15	7 756 223,79	159 063,64

Разница в 304 510,76 руб. объясняется потреблением на СОИ.

В связи, с не корректным начислением МУП Водоканалом услуги в части водоотведение в не полном объеме, в данной статье выявилась большая разница. Данная ошибка МУП «Водоканалом» отразится в текущем 2021 году, в виде доначисления в актах о предоставлении услуг.

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.

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

Структура задолженности по договорам с поставщиками по состоянию на 31.12.2020 г. представлена в таблице.

Контрагент	Виды услуг	Задолженность поставщика перед ТСЖ	Задолженность ТСЖ перед поставщиком
Азиатско-тихоокеанский центр права ООО	Оформление земельного участка	40 000	
Борисова Людмила Николаевна ИП	Озеленение	20	
Голчина Оксана Александровна ИП	Наружные работы по частичному (текущему) ремонту объектов (элементов), относящихся к общедомовому имуществу жилого многоквартирного дома (МКД): теплоизоляция стен фасада дома	27 250	
ЕСИТИ ООО	Монтаж детской площадки	5 200	
Имана ДВ ООО	Обслуживание коллективной антенны		350
Логвинов Сергей Владимирович ИП	Кусты (дёрны)	110 000	
Моисеева Анна Геннадьевна ИП	Чистка и заправка тонер картриджа		1 200
МУП РКЦ	Прописка, выписка граждан		5 517,40
Новоселов Эдуард Викторович	Ящики для ненужной рекламы	11 850	
ООО «Вметре»	Заказ реестра собственников помещений МКД ул. Вахова 4	2 130	
ООО «ДезСервис»	Дезинфекция, дератизация	5 197,33	
ООО «Летис»	Обслуживание программы		6 320
ООО «Лифтовая эксплуатационная компания»	Обслуживание лифтов		25 327,84

ООО «Лотрек»	Изготовление таблички	548	
ООО «ПЭК»	Транспортно-экспедиционные услуги Электросталь-Хабаровск	50	
ООО «Т.Б.М.»	Доводчик элементис 603	0,12	
ООО "ДОМАС-ДВ"	Монтаж и обслуживание домофонной системы	118 340	
ПАО "ВымпелКом"	Связь для пожарной сигнализации	1 110,16	
Сулимова Юлия Аркадьевна ИП	Оформление земельного участка	30 000	
ООО «Эталон Плюс»	Двери металлические	302 400	
ООО «ТК ФЕСТ»	Вывоз мусора		55 708,66
Дальневосточная генерирующая компания ОАО	Тепловая энергия		702 250,15
ДЭК ПАО	Электрическая энергия		276 529,38
МУП ГОРОДА ХАБАРОВСКА "ВОДОКАНАЛ"	Водоснабжение, водоотведение		99 290,43
Итого:		1 039 096,61	1 448 744,01

Задолженность ТСЖ перед поставщиками – это неоплаченные текущие работы и услуги за декабрь 2020 г. Просроченная задолженность отсутствует. Оплата поставщикам производится согласно заключенным договорам на выполнение работ, оказания услуг (в январе 2021 г.).

4. Анализ доходов и расходов ТСЖ

Анализ доходов ТСЖ:

1. Арендные платежи

Контрагент	Остаток с прошлого года	Факт начисленной аренды	Фактически полученные доходы, руб.	(-) Долг (+) Переплата
Аббасов Сабир Вагиф Оглы		99 087,70	67 952,91	- 31 134,79
ИП Бабичев Илья Викторович		55 193,65	49 179,65	- 6 014,00
ИП Галин Юрий Владимирович		82 508,39	57 944,00	- 24 564,39
ИП Джавадов Заур Дилавар Оглы		87 870,13	87 870,13	0
ИП Дзебисова Лариса Динхаковна		11 978	10 622	- 1 356,00

ИП Миронова Наталья Вячеславовна	-4 200	7 000,00	11 200,00	0
ИП Николаев Евгений Сергеевич		187 622,66	187 622,66	0
ООО "Альбион-2002"		11 948,39	11 148,39	- 800,00
ООО "Амурская молочная компания"		161 851,61	160 132,90	- 1 718,71
ООО "Винлаб Уссурийск"		9 699,58	7 740,00	-1 959,58
ООО "Восход"		72 940,72	72 940,72	0
ООО "Делайт"	-8 000,33	16 000,00	16 000,00	-8 000,33
ООО "Дилан-Маркет 2"		7 064,40	6 020,40	- 1 044,00
ООО "Импульс"		3 750,00	3 000,00	- 750,00
ООО "Рэдком розничные услуги"		7 774,71	7 334,08	- 440,63
ООО "Школа наук Пифагора"		5 060,00	3 680,00	- 1 380,00
ООО "Эдельвейс"		4 850,00	4 850,00	0
ПАО "Вымпелком"	-3 467,74	30 755,16	32 500,00	- 1 722,90
ПАО "Ростелеком"	-2 700,00	32 400,00	32 400,00	-2 700,00
ЧДОУ "Изумрудный город"		326 541,43	326 541,43	0
Всего:	-18 368,07	1 221 896,52	1 156 679,26	- 83 585,33

Арендаторам имеющем задолженность направляются претензии о погашении задолженности.

2. Дополнительный доход

Вид дохода	Фактически начислено руб.	Фактически полученные доходы руб.	Разница руб.
Пени от несвоевременной платы по квитанциям	67 715,59	27 639,55	- 40 076,04

1. Анализ расходов ТСЖ:

Вид расхода	Сумма расходов по смете	Фактические расходы ТСЖ	Разница
Деятельность ТСЖ по управлению общим имуществом согласно смете	5 651 557,20	6 066 858,22	415 301,02

Фактические расходы ТСЖ по управлению общим имуществом выше сметных значений. Перерасход по одним статьям был погашен за счет экономии по другим статьям. Разница расходов возникла в результате получения дополнительных средств, остатки денежных средств на расчетном счете с 2020 г., средств аренды МОП и взыскания долгов за 2020 год.

Расчеты с бюджетом:

Вид налога	Остаток с прошлого года	Сумма начисленная	Сумма перечисленная в бюджет	(-) задолженность (+) переплата
НДФЛ	-6 722	81 618,75	95 637,40	+7 296,65
Страховые взносы	-15 827,58	179 950	209 654,11	+13 876,53
Всего:		261 525,95	305 291,51	+21 173,18

Просроченная задолженность по налогам и сборам отсутствует. Справка о расчетах по налогам и сборам из ИФНС подтверждает отсутствие задолженности.

1. Анализ задолженности собственников помещений

Согласно данным бухгалтерского учета задолженность собственников помещений по всем видам целевого финансирования по состоянию на 31.12.2020 г. составила – 3 591 195,12 руб. в том числе:

- задолженность по оплате – 979 552,82 тыс. руб.
- задолженность ГВСУ – 1 047 198,42
- начислено за декабрь 2020 г. – 1 564 443,88 тыс. руб.

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.

Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах на 6 (шести) 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 «Подсолнух»:

Путятина Ольга Малла-Курбановна (кв. 18)

Обушева Екатерина Алексеевна (кв. 18)

Петров Андрей Эдуардович (кв. 150)

С актом ознакомлены:

Председатель правления



С.П. Шипелева