

Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Гайд Парк»
за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 год

Начало проверки 10.04.2021, окончание проверки 16.04.2021 года. Место проведения проверки ул.Гайдара,4 офис ТСЖ.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполнял Гриценко Юрий Викторович, обязанности бухгалтера – Ерохина Светлана Сергеевна.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3»

Для проверки представлены следующие документы:

1. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.
2. Первичная бухгалтерская документация по состоянию на 01.01.2021 года.
3. Приказы по трудовой деятельности.
4. Авансовые отчеты.
5. Налоговая отчетность за 2020 год.
6. Оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета.
7. Трудовые договоры с работниками, договоры ГПХ.
8. Личные карточки работников ф.Т-2

1. Анализ исполнения сметы доходов и расходов по состоянию на 01.01.2021г.

В 2020 году действовали следующие тарифы:

- на содержание жилья на составляет 45,23 рублей с 1 кв.м.,
- на содержание парковки составляет 37,71 рублей с 1 кв.м

Тарифы утверждены общим собранием и применялись с 01.03.2018 года.

Исполнение СМЕТЫ за 2020год:

Статьи сметы	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
1,1. Лифты обслуживание	434 064,00	406 679,13	27 384,87
1,2. Лифты освидетельствование и страхование	43 632,00	30 000,00	13 632,00
1,3. Тепловой пункт обслуживание	156 000,00	90 800,00	65 200,00
1,4. Тепловой пункт ремонт	60 000,00	61 765,00	-1 765,00
1,5. Пожарная сигнализация	20 000,00	90 100,00	29 900,00
1,6. Охранная сигнализация	84 000,00		84 000,00
1,7. Ворота автоматические (шлагбаум) обслуживание	60 000,00	121 831,18	-61 831,18
1,8. Вентиляция обслуживание	240 000,00	102 750,00	137 250,00
2,1. Вывоз мусора	285 456,00	286 364,98	-908,98
2,2. Очистка придомовой территории от снега	39 996,00	3 075,00	36 921,00
2,3. Бухгалтерские программы обслуживание	36 000,00	76 395,00	-40 395,00
2,4. ГИС ЖКХ	34 800,00	38 300,00	-3 500,00
2,5. Офисные расходы		21 046,94	-21 046,94
2,6. Переаттестация и курсы	20 004,00	13 460,00	6 544,00
2,7. РКЦ (паспортный стол)	18 000,00	32 942,70	-14 942,70
2,8. Услуги банка	48 012,77	56 024,61	-8 011,84
3,1. ФОТ по штатному расписанию	4 503 456,00	4 183 970,89	319 485,11
4,1. Хозтовары и расходные материалы	116 244,00	208 332,57	-92 088,57
4,2. Благоустройство	295,80	100 600,00	-100 304,20

4.3. Дератизация	31 500,00	21 500,00	10 000,00
4.4. Сотовая связь	12 000,00	300,00	11 700,00
Итого	6 343 460,57	5 946 238,00	397 222,57

Прочие целевые платежи собственников в 2020г

Назначение целевых средств	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
Домофон	40 800,00	40 740,00	60,00
ХВ на СОИ	135 496,07	5 262,50	130 233,57
Эл.энергия на СОИ	330 091,09	348 650,30	-18 559,21
Эл.энергия паркинг	153 913,27	154 175,73	-262,46
Итого	660 300,43	548 828,53	111 471,90

Перерасход по отдельным статьям по следующим причинам:

П. 1.4 Ремонт теплового пункта – в пределах инфляции (2,94%)

П. 1.7 Обслуживание автоматики шлагбаума/ворот – высокий износ оборудования, отсутствие финансового плана по его своевременной модернизации, ремонт проводился на основании аварийных заявок.

П. 2.1 Вывоз ТБО – в пределах инфляции (2,94%)

П. 2.3 Обслуживание бухгалтерских программ – необходимость восстановления учета, подготовки учетной политики на 2020 год, восстановление учета (полное отсутствие передачи дел при смене руководства), расходы по перевыпуску ЭЦП и т.п.

П. 2.4 Изменение расценок поставщика услуг

П. 2.5 Офисные расходы (бумага, канцтовары, ремонт и обслуживание ОТ, расходники) – полное отсутствие такой статьи в смете

П. 2.7 РКЦ (паспортный стол) – отсутствует обоснование суммы ежемесячных расходов при формировании сметы

П. 2.8 Услуги банка – изменение тарифов банка

П. 4.1. Хозтовары и расходные материалы:

– приобретение материалов для мелкого ремонта – 97 133,21 рублей.

– приобретение дез.средств – 14 600,00 рублей

– заправка огнетушителей – 11 992,00 рублей

– посадка и уход за придомовой зеленой зоной – 19 957,00 рублей

– приобретение грязезащитных покрытий для подъездов – 12 437,00 рублей

– прочие товары для уборки и обслуживания сантехнического и электрохозяйства – 52 213,36 рублей.

П. 4.2 Благоустройство:

– расходы на модернизацию систем ограничения доступа (домофон) – 12 900,00 рублей

– спил, подрезка и вывоз деревьев – 15 500,00 рублей

– проведение экспертизы и устранение выявленных дефектов на кровле – 28 000,00 рублей

– приобретение противопожарного оборудования – 44 200,00 рублей

Экономия достигнута за счет следующих факторов:

П. 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.8 – экономия достигнута за счет поиска новых подрядчиков, получение лучших условий по действующим договорам

П. 3.1 – за счет снижения ФОТ председателя.

Экономия/перерасход финансовый результат от предпринимательской деятельности по результатам периода относится на «Расходы будущих периодов». Средства по этой статье перекрывают также задолженность собственников.

Изменение «Резервов» за 2020год:

	на 01.01.2020	уменьшение	увеличение	на 01.01.2021
Резервный фонд	953 289,56	118 202,46	600 653,61	1 435 740,71

На уменьшение Резервов списана просроченная задолженность арендаторов (невозможно к взысканию) в сумме 24 220,00 рублей, а также списание с расчетного счета 18.02.2020 денежных средств в сумме 93 982,46 рублей в пользу ОАО «ДЭК» по ИП №ФС 030917471 от 19.12.2019г.

Увеличение резервного фонда - за счет экономии по смете и прочим целевым платежам собственников и прочего дохода после уплаты налогов.

Рекомендации:

При составлении сметы на очередной период учесть фактически действующие договоры с подрядчиками и поставщиками, скорректировать статьи с учетом изменения расценок и тарифов.

Кроме того, необходимо принять «Положение о Резервном фонде», которое закрепит источники пополнения, а также направления и порядок расходования аккумулированных средств.

2. Проверка банковских и кассовых операций.

Движение денежных средств ТСЖ «Гайд Парк» в проверяемом периоде осуществлялось по счетам открытым в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк:

- основной счет № 40703810270000000352 – для обслуживания деятельности ТСЖ.

- счет № 40703810070000001218 - для поступления средств от аренды - закрыт в марте 2020г с целью оптимизации банковских расходов

Расчетно-кассовые операции осуществляются через систему Сбербанк Бизнес Онлайн. Отправка платежных поручений осуществляется путем их подписания электронной цифровой подписью, которая находится лично у председателя ТСЖ.

Остаток денежных средств по счетам по состоянию на 01.01.2020 года составил – **258 769,97 рублей.**

Поступило за 2020 год - **7 193 530,00** рублей, в том числе:

- квартирная плата – **7 063 799,46** рублей;
- доходы от аренды – 127 269,20 рублей;
- платные услуги – 800,00 рублей;
- проценты по счету – 1 661,34 рублей.

Перечислено со счета 6 523 863,30 рублей, в том числе:

1. Оплата поставщикам – 2 114 499,37 рублей, в том числе:

- коммунальные услуги – 508 088,53 рублей (холодное водоснабжение - 5262,50; электроэнергия – 502 826,03);

2. Заработная плата, налоги – 4 042 875,37 рублей.

3. Подотчет – 105 473,05 рублей.

4. Комиссия банка – 56 024,61 рублей.

Остаток денежных средств по счетам по состоянию на 01.01.2021 года составил – **928 436,67 рублей.**, подтвержден выпиской банка.

3. Расчеты с подотчетными лицами

Денежные средства в подотчет на проведение хозяйственных расходов получали следующие работники:

- председатель;
- управляющий;
- бухгалтер;

По состоянию на 01.01.2020 года дебиторская задолженность перед материально – ответственными лицами составляла – 3 842,99 рублей, кредиторская отсутствует, вся задолженность погашена в январе, подтверждена авансовыми отчетами.

4. Расчеты с персоналом по оплате труда

Заработная плата в 2020г начислялась согласно штатному расписанию.

Трудовые договоры с работниками, приказы по кадровой деятельности, должностные инструкции, трудовые книжки хранятся в офисе по ул.Гайдара, 4 подъезд 3.

Заработная плата начислялась и перечислялась своевременно, согласно трудового законодательства.

ТСЖ «Гайд Парк» предоставляет следующую налоговую и статистическую отчетность:

- расчет по страховым взносам – ежеквартально;
- расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам от несчастных случаев на производстве – ежеквартально;
- расчет сумм налога на доходы физических лиц – ежеквартально;
- сведения о застрахованных лицах – ежемесячно;
- статистическая отчетность Ф №22-ЖКХ – ежеквартально;

Расчеты по страховым взносам производились в соответствии с налоговым законодательством, отчетность по страховым взносам и подоходному налогу предоставлялась своевременно.

5. Расчеты с поставщиками и подрядчиками

Расчеты с организациями за товары, работы, услуги ведутся в рамках заключенных долгосрочных и срочных договоров, а так же прямых закупок.

По состоянию на 01.01.2020 года кредиторская задолженность перед поставщиками составляла - 84 089,16 рублей, в том числе:

- коммунальные услуги – 32 899,21 рублей;
- прочие услуги – 51 189,95 рублей.

Вся задолженность являлась текущей за декабрь 2020 года, просроченная задолженность отсутствовала.

По состоянию на 01.01.2021 года текущая кредиторская задолженность составляет – 264 062,72 рублей, в том числе:

- коммунальные услуги – 133 686,7 рублей;
- прочие услуги – 130 376,02 рублей.

Дебиторская задолженность составляет – 10 772,51 рублей, связана с наличием авансов – ООО «Леруа Мерлен Восток», ОАО «ДГК».

6. Доходы ТСЖ

Источники	Фактические поступления
Аренда	127 169,62
Платные услуги (отключение и сброс ХВС/ГВС)	800,00
Размещение свободного остатка ДС под % (НСО)	1 661,34
Налог на УСН "доходы" (6%)	-7 778,00
Итого	121 852,96

На 01.01.2020 действовали договоры аренды с:

ИП Бойкова
ИП Зореко
ИП Пономарева
Брега Д.В.
ИП Герман

В 2020г заключены договоры с:

ООО «Акварель сувениров»
ПАО «Ростелеком»

7. Расчеты с собственниками

	сальдо на 01.01.2020	начислено	оплачено	сальдо на 01.01.2021
СОБСТВЕННИКИ	728 461,10	7 158 570,92	7 218 610,15	668 421,87

За услуги по техническому обслуживанию и коммунальные услуги на содержание общедомового имущества в отчетном периоде начислено 7 158 570,92 рубля рублей.

Задолженность за собственниками по состоянию на 01.01.2020 года составляла – 728 461,10 рублей.

По состоянию на 01.01.2021 года задолженность за собственниками составляет 668 421,87 рублей. Данная задолженность включает в себя начисления за декабрь 2020 года в сумме 580 026,87, а также просроченную задолженность. С 01.01.2021г возобновилось начисление пени.

8. Работа по взысканию задолженности

Работа с собственниками, имеющих длительную задолженность услуги по обслуживанию МКД проводится регулярно в уведомительном характере.

9. Заключение

В проверяемом периоде члены правления ТСЖ, кроме председателя, заработную плату и другие вознаграждения не получали.

Заключены договоры с поставщиками услуг и подрядчиками.

Учет ведется на бухгалтерских регистрах согласно плану счетов. Действующая учетная политика отражает особенности хозяйственной деятельности и организационно-правовой формы хозяйствующего субъекта.

Для проведения ревизии предоставлены все документы, подтверждающие расходы.

В ходе проведения ревизии были устранены найденные замечания.

Нарушений финансово-хозяйственной деятельности не выявлено.