

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Южный-32» в 2018 году

г. Искитим

«12» февраля 2019 г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости ТСН «Южный-32» (далее — ТСН), избранная на общем собрании собственников ТСН «Южный-32» (протокол №1 от 10.02.2017г.) в составе:

Председателя ревизионной комиссии Веры Николаевны Головач (протокол заседания ревизионной комиссии от 12.02.2017 №1), членов ревизионной комиссии Оксаны Александровны Тулинцевой, и Елены Васильевны Бачуриной, руководствуясь статьей 150 Жилищного кодекса РФ и Уставом ТСН, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018г. (далее — отчетный период).

Проверка начата: 04.02.2019.

Проверка окончена: 12.02.2019.

1. Общие сведения о проверяемой организации

Полное наименование Товарищества - Товарищество собственников недвижимости «Южный -32», сокращенное - ТСН «Южный-32».

ТСН «Южный -32» является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными законодательными актами Российской Федерации, иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские правоотношения, а в части жилищных правоотношений, также законодательными актами субъектов Российской Федерации.

Товарищество создано на неопределённый срок. Устав ТСН «Южный-32» утвержден 07.05.2015г. Ранее действовал Устав ТСЖ «Южный-32» утвержден 23.11.2012г.

Предметом основной деятельности Товарищества является:

Управление эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме:

- организация работ по эксплуатации и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области

обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, пожарной безопасности и защите прав потребителей;

- контроль финансирования этих работ,
- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме,
- создание условий для реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом,
- иные действия, направленные на сохранность и поддержание в надлежащем состоянии многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 12 Устава ТСН «Южный-32» органами управления Товарищества собственников недвижимости являются Общее собрание членов Товарищества и Правление товарищества.

Юридический и фактический адрес: Российская Федерация, Новосибирская область г.Искитим, мкр. Южный д.32, кв.84.

ТСН поставлено на налоговый учет в Межрайонной инспекции ФНС №3 по Новосибирской области с присвоением ИНН 5446009240 и кода причины постановки на учет 5446 (дата выдачи Свидетельства -03.06.2008г).

Согласно свидетельству серии 54 №003810409, выданному Управлением Федеральной налоговой службы №3 от 03.06.2008 года, ТСН внесено в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением основного государственного регистрационного номера (ОГРН) - 1085472001328.

ТСН находится на упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов» (УСН).

В проверяемом периоде ответственным за финансово-хозяйственную деятельность являлась председатель Правления ТСН Супрунова Татьяна Михайловна, работает в должности с 14.10.2008г. по настоящее время (назначена протоколом №1 от 14.10.2008г.).

За постановку и ведение бухгалтерского учета: - бухгалтер Комиссарова Юлия Михайловна, работает в должности с 05.07.2013г. по настоящее время (назначена приказом №14 от 05.07.2013г.).

2. Основание для проведения проверки:

статья 150 Жилищного кодекса РФ;
статья 16 Устава ТСН «Южный-32».

3. Цель проверки

Представление общему собранию членов товарищества:
заклучения об исполнении сметы доходов и расходов за 2018 год;
анализа отчета о финансово-хозяйственной деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

4.РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ

Кадры

-Проверка ведомостей расчета заработной платы показала, что начисленная заработная плата соответствует действующему штатному расписанию. Сумма начисленной заработной платы за 2018 год составляет 1432443,70 руб.

Заработная плата начислялась в соответствии со штатным расписанием, НДФЛ и взносы во внебюджетные фонды исчислены правильно.

- Задержек в выплате заработной платы и уплате взносов не выявлено.

Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 1, 2 ,3 и 4 кварталы 2018 года свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.

Заключение:

В ТСН ведутся первичные документы по учету труда и заработной платы;

- должным образом оформляются приказы о приеме на работу в ТСН и на увольнение работников, с обязательным заполнением трудовых книжек
- ведутся личные дела с оформлением личных карточек работников
- ведется расчетная ведомость
- перечисление заработной платы производится путем зачисления денежных средств на лицевой счет (карточки)
- трудовые договоры имеются со всеми сотрудниками
- должностная инструкция есть у всех сотрудников

Анализ взаиморасчетов с контрагентами

Для проверки представлены банковские выписки, договоры, счета, счета-фактуры, акты выполненных работ, регистры учета банковских операций (выборочно).

Анализ обработанных документов позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г .

По результатам проверки комиссия выявила следующее:

По основным поставщикам производится текущая сверка задолженности на основании оборотно-сальдовых ведомостей. Проведена проверка учета расчетов с МУП "Теплосеть", АО "НЗИВ", МУП "Водоканал", ООО «Феникс». Данные учета соответствуют первичным документам на оказанные услуги и по оплате этих услуг.

За 2018 год оплачено:

- АО «НЗИВ» - 3 561 082,24 руб.:(оплата за 9 месяцев)
- МУП «Теплосеть» - 1 566 951,68 руб.;
- МУП «Водоканал» - 326 373,56 руб.;

Вывоз ТБО:

ООО «Феникс» - 318 613,36 руб.
Задолженность на 01.01.2019г. составила:
МУП «Теплосеть» - 44 765,19 руб;
МУП «Водоканал» - 23 665,95 руб.
АО «НЗИВ» - 444 261,00 руб. (переплата за 9 месяцев.)

Оплата услуг поставщиков по обслуживанию инженерного оборудования, вывоз ТБО осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров.

Оплата материалов, работ (услуг), прочих разовых поставок осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами выполненных работ.

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

Анализ банковских и кассовых операций

Для проведения проверки комиссии были представлены следующие документы:

- 1) банковские выписки за весь период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. с разбивкой по месяцам .
- 2) кассовые отчеты, приходные и расходные ордера, квитанции за 2018 год;
- 3) выставленные ТСН «Южный-32» счета, счета-фактуры, акты выполненных работ за 2018 год;
- 4) отчетность во внебюджетные фонды за 2018 год.
- 5) печатные формы платежных поручений;

Анализ банковских операций

ТСН «Южный -32» осуществляет свою деятельность, используя четыре расчетных счета.

По состоянию на 31.12.2017г. в ТСН открыты расчетные счета №40703.810.3.25130000006; №40821.810.4.25130000008; №40703.810.5.25130000039; №40705810525130000008

БИК 045004784, в Новосибирском РФ АО "Россельхозбанк"
г.Новосибирск кор.сч.30101810700000000784

Остаток денежных средств на 01.01.2018г. составляет;

Счет №40703.810.3.25130000006 -	38 148,23руб.
Счет № 40703.810.5.25130000039 -	0 .(счет не активен)
Счет №40821.810.4.25130000008 -	0
Счет № 4070581052513000008 -	216 202,26 руб.(кап. ремонт)

Остаток денежных средств на 31.12.2018г. составляет;

Счет №40703.810.3.25130000006 -	40122,53руб.
Счет № 40703.810.5.25130000039 -	0 .(счет не активен)
Счет №40821.810.4.25130000008 -	0
Счет № 4070581052513000008 - ремонт)	176803,98 руб.(кап.

Анализ кассовых операций

Для проверки кассовых операций были представлены: отчеты кассира, квитанции, приходные и расходные кассовые ордера и авансовые отчеты. Документы были проверены выборочно.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

Остаток в кассе денежных средств на 31.12.2018 года составил 8110,77 (Восемь тысяч сто десять рублей 77 копеек) руб. Лимит кассы установлен в размере 30000 руб. (Тридцать тысяч рублей).

Кассовая книга пронумерована, прошнурована и заверена печатью, подписью руководителя.

Денежные средства приходовались в кассу своевременно в полном объеме.

Расходование средств производилось в пределах утвержденной на общем собрании сметы на 2018 г. Документы по их расходованию оформлены верно. Закупка материалов на содержание и текущий ремонт осуществлялась по чекам за наличный расчет и по перечислению. Подтверждающие документы имеются. Нецелевое расходование средств не выявлено.

К проверке были представлены авансовые отчеты, в количестве 42 (сорок два) .

Анализ авансовых отчетов показал правильное ведение документации с обязательным утверждением отчетов руководителем, соблюдена нумерация отчетов, расхождений по остаткам не выявлено, исправления отсутствуют.

Оплата по содержанию жилья и капитальному ремонту.

Общая задолженность
собственников помещений
составляла: **на 01 января
2018 года** **487597,01 руб.**

в т.ч. на	443614,27	в т.ч. на	43982,74 руб.
содержание	руб.	капитальный	
жилья		ремонт	

на 01 января 2019 года **272093,75 руб.**

в т.ч. на	237475,45 руб	в т.ч. на	34618,30 руб.
содержание		капитальный	

Проверка поступлений и расходование денежных средств на капремонт.

При проверке использованы данные из отчетов ГИТЦ по принятым платежам от населения и перечисленным денежным средствам поставщикам услуг, договоры с контрагентами на проведение капитального ремонта, банковские выписки со спец. счетов.

В период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. на спец. счет поступило 1281081,95 руб. (Один миллион двести восемьдесят одна тысяча восемьдесят один рубль 95 копеек).

Израсходовано за 2018 год - 1320480,23руб. в том числе:
 -капитальный ремонт отмотки – 1320000,23 руб.;
 -проценты банку - 480,00 руб.

Отчет о финансовой деятельности ТСН за 2018 год.

№ п/п	Доходы	План	Факт
1	Текущее содержание жилья при 100% сборе и тарифе 25,55руб. на м.кв	4714588,20	5045905,51
2	Оплата аренды нежилых помещений	216000,00	246000,00
3	Целевые взносы (устройство парковочных мест)		361159,94
4	Администрация вознаграждение		17000,00
5	ССП (служба судебных приставов кв.№144)		5000,00
6	Итого:	4930588,2	5675065,45

Расходы			
Основные платежи			
1	Договор на обслуживание общего имущества (лифты)	933691,44	937800,00
2	Страхование общего имущества (лифты)	8000,00	2300,00
3	Договор на АДС (аварийно диспетчерская служба)	38400,00	98400,00
4	Фонд оплаты труда (в т.ч.АС и НДФЛ 196090,00)	1508385,90	1432443,70(175246,05 НДФЛ)
5	Налоги (пенсионные взносы, ФСС, УСНО)	308694,00	301027,66
6	Договор на обслуживание ОДПУ ООО «Экспромт»	18000,00	18000,00
7	Договор на вывоз ТБО	313569,84	314613,36
8	Договор на техническое обслуживание и ремонт компьютера,сайта	42000,00	42600,00
9	Договор на санитарное содержание общего имущества	32000,00	118000,00
10	Договор по начислению и сбору денежных средств за ЖКУ и кап .ремонту МУП «ГИТЦ»	391090,44	395068,55
11	Договор по оплате услуг банка ПАО «Россельхозбанк»	45000,00	40287,93
12	Договор по оплате услуг связи ПАО «Ростелеком»	23500,00	21255,77
13	Договор на оказание услуг в сфере	10000,00	8000,00

	профессионального образования		
14	СОИ (ГВС,ХВС,ЭЛЕКТРОЭНЭРГИЯ)	350000,00	357523,48
15	Контрольно-измерительные работы в электроустановках (раз в три года)	23600,00	23650,00
16	Продление сертификата на ГИС	7000,00	23000,00
	расход по 1 разделу	4052931,62	4133970,45
1	Транспортные услуги (уборка и вывоз снега, листвы)	70000,00	38515,00
2	Ремонт 5 подъезда	72000,00	91556,12
3	Замена входных дверей в подъездах (3шт)	75000,00	-----
4	Благоустройство придомовой территории	80000,00	128012,50
5	Диагностика и прочистка общедомовой и квартирной вентиляции	108000,00	108000,00
6	Договор на промывку и опрессовку системы отопления	22000,00	24200,00
7	Прочие расходы на материалы	100000,00	102000,38
8	Расходы на канцелярию(в т.ч.переплет документов 2740,00)	15000,00	18443,95
9	Непредвиденные расходы	90000,00	217662,22
10	Косметический ремонт подвала (побелка)	55300,00	-----
11	Долг за парковку (2017г.)	103540,12	103540,12

12	Ремонт не жилого помещения 8,3под (правление ТСН,слесарка)	15000,00	-----
13	Ремонт межпанельных швов (кв.№160,109,252,128,27,19,254,68,148,2 27,216,62) 137п.м	75350,00	147900,00
14	Договор на ремонт плиты перекрытия лоджии кв №213		18000,00
15	Устройство парковочных мест 5,6подъезды и асфальтирование 1подъезд(в т.ч.долг 2017г. 103540,12)		467000,00
16	Договор по прочистке трубопроводов хозяйственно-бытовой и ливневой канализации		52000,00
17	Договор по монтажу сетки на вентиляционные шахты(на крыше)		32000,00
18	Электронный документооборот ООО «Сфера»		16500,00
19	Расход по 2 разделу	877656,58	1565330,29
20	Итого расход	4930588,62	5691300,60

Ревизионная комиссия проверила исполнение сметы за 2018 год.
При проверке были использованы следующие документы:
-смета управления многоквартирным домом на 2018год;
-отчет по смете управления жилым домом за 2018 год;
-договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей
(выполненных работ, оказанных услуг.)
-товарные накладные на поставку товарно-материальных
ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;
-оборотно-сальдовая ведомость по лицевым счетам и видам затрат
(подразделениям);
-выписки банка.
Согласно п.2 ст.154 Жилищного кодекса, плата за жилое
помещение и коммунальные услуги для собственников помещения,
включает в себя:

-плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

-плату по вывозу ТБО;

-плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление).

Анализ потребления тепловой энергии.

Фактическое потребление тепловой энергии, согласно показаниям общедомового прибора учета в 2018 году составило:

-по состоянию на 01.10.2018г.- 1620,80 Гкал. Начислено жителям 1937,50Гкал. По итогам расчетов за 9 месяцев 2018г. экономия составила 316,7 Гкал.

- по состоянию на 01.01.2019г.(период с 01.10.2018-31.12.2018) по прибору учета 888,23 Гкал, начислено жителям 645,8 Гкал. Перерасход составил 242,4 Гкал.

Разделение по периодам произошло в связи с переходом на прямые договоры с 01.10.2018г.

Необходимо произвести перерасчет денежных средств, согласно Постановлению Правительства от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах».

Анализ потребления СОИ по ГВС , ХВС, Электроэнергии.

	ГВС				СОИ	
	По с/ф	сумма	ГИТЦ (сальдооборот.) ИПУ			
	м.куб б.	сумма	м.куб.	сумма	м.куб	сумма
январь	1439,4	165042,47	851,47	97629,55	587,93	67412,05
февраль	1323,95	151804,90	1236,64	141793,14	87,30	10010,96
март	1254,14	143800,44	1108,22	127068,51	145,92	16731,19
апрель	1217,4	139587,82	1173	133827,57	44,40	5090,90
май	1223,68	140307,89	1086,25	124549,43	137,43	15757,72
июнь	1204,5	138108,70	1057,73	121279,32	146,77	16828,65
июль	156	18422,73	455,66	53808,89	-299,66	-35386,85
август	608,7	71887,61	563,63	66559,07	45,07	5322,32
сентябрь	1197,3	141394,42	915,106	108065,34	282,19	33323,82
октябрь	1207,3	142576,55	1089,32	128637,80	117,98	13932,26

ноябрь	1344, 3	158759,03	1172,00	138401,48	172,3	20346,91
декабрь	1299, 62	153477,84	1107,68	130805,93	191,9	22666,20

ИТОГО **13476,27** **1565170,40** **11816,68** **1372426,03** **1659,6** **192030,25**

ХВС

январь	1866	27083,12	1511,80	21936,22	354,2	5139,44
февраль	1705	24746,37	1528,00	22171,28	177	2568,27
март	1711	24833,45	1370,11	19880,30	341	4947,91
апрель	1603	23265,94	1498,19	21738,74	105	1523,55
май	1758	25515,61	1414,22	20520,33	344	4991,44
июнь	2022	29347,31	1692,70	24561,08	330	4788,3
июль	1970	29429,44	1622,38	24238,36	348	5199,12
август	2281	34075,40	1777,55	26556,60	504	7529,76
сентябрь	1955	29205,35	1573,00	23508,84	382	5707,08
октябрь	1805	26964,53	1560,83	23318,80	244,2	3648,35
ноябрь	1888	28204,45	1565,9	23394,55	322,1	4812,17
декабрь	1946	29070,90	1632,6	24391,04	313,4	4682,20

ИТОГО **22510** **331741,87** **18747,28** **276216,14** **3764,9** **55537,59**

Вывод:	СОИ	рекомендуемый Тариф, в руб	действующий Тариф, в руб
	ХВС	0,30	0,21
	ГВС	1,04	1,00
	Водоотведение	0,54	0,13
	Электроэнергия	0,96	0,83

Фактическое потребление СОИ за 2018 год составило:

горячая вода 1659,6 м. куб.,
холодная вода 3764,9 м. куб.,
электроэнергия 57784 кВт.

За 2018 год сотрудниками ТСН проведена большая работа по содержанию общего имущества дома и благоустройству придомовой территории. Коллектив принял участие в городском конкурсе «Лучшая придомовая территория», заняв почетное первое место. Администрация города Искитима оценила работу коллектива ТСН «Южный-32» и вручила награды: почетную грамоту и денежное вознаграждение в размере 17000,00(семнадцать тысяч) рублей. На основании приказа Председателя Правления сотрудникам была выдана денежная премия.

Информация по работе ТСН размещается на сайте:
tsg-32.ru

Заключение Ревизионной комиссии:

ТСН «Южный-32» самостоятельно управляет общим домовым имуществом собственников недвижимости ТСН «Южный-32» в полном соответствии с Законодательством РФ.

Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Задолженности по налогам и заработной плате на 31 декабря 2018г. отсутствуют.

Признать финансово-хозяйственную деятельность Товарищества удовлетворительной и отвечающей целям и задачам ТСН.

Рекомендации комиссии:

1. Произвести жильцам перерасчет за фактическое потребление тепловых ресурсов.

Ревизоры:

В.Н.Головач

О.А.Тулинцева

Е.В.Бачурина

С актом ознакомлена:

Председатель Правления

_____ Т.М.Супрунова