

## ОТЧЕТ

о плановой проверке деятельности ТСЖ «Запад»

за 2020 год

г. Ростов-на-Дону

04.10.2021г.

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст. 150 ЖК РФ за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г., материалы проверки предназначены для членов ТСЖ «Запад» многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, д. 56/6.

Проверка произведена Латуном Владимиром Владимировичем, собственником квартиры №65.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Горлов Владимир Витальевич. Члены правления, избранные общим собранием: Стаценко С.И., Слюсарев М.А., Положий М.Н., Дмитриева А.Д., Калининченко Л.И. Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ осуществлялось Белашовым В.Т.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- смета на 2020 год;
- отчет по исполнению сметы за 2020 год;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету;
- протоколы Общего собрания членов ТСЖ;
- протоколы заседания Правления ТСЖ;
- трудовые договоры, должностные инструкции, приказы ТСЖ;
- прочие необходимые документы.

Ревизия проводилась на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности. Источником информации для проведения проверки в ТСЖ является бухгалтерский учет. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в ТСЖ возложены на главного бухгалтера. Учет в ТСЖ организован в интересах членов ТСЖ, первичные документы в полном объеме учитываются, все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

Кассовые операции за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. – не проводились, так как все расчеты проводятся в ТСЖ безналичным путем.

Проверен счет 51 («Расчетный счет»), отчет о движении средств по расчетному счету 51. В результате выборочной проверки банковских выписок, подтверждающих движение денежных средств по расчетным счетам и их сопоставления с первичной документацией, нарушений не выявлено. Проведена выборочная проверка счета 71 «Расчеты с подотчетными лицами», счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

За отчетный период на банковские расчетные счета ТСЖ поступили следующие суммы:

Наименование	Сумма, руб.
Оплата за коммунальные услуги (поставщикам + техобслуживание)	12033387
Оплата арендаторов	155584
Доход от размещения средств на депозитах	338872
<b>ИТОГО</b>	<b>12527843</b>

За отчетный период общая сумма расходов, произведенных через банки, составила:

Наименование	Сумма, руб.
Оплата поставщикам коммунальных ресурсов	7882176
Средства на капремонт	1243364
Услуги банка по ведению счета	32642
Услуги банка по приему платежей	111092
Расходы на содержание дома	601760
Заработная плата	1863525
Налоги/взносы на заработную плату	563200
Налог на прибыль	31050
<b>ИТОГО</b>	<b>12328809</b>

Задолженностей ТСЖ Запад по расчету с поставщиками и ресурсными снабжающими организациями не имеет.

Общий размер задолженности собственников по оплате коммунальных услуг на 31.12.2020г. составил 1028289 рублей, из них 90427 рублей погашено 04.01.2021г. Самая большая задолженность у кв. №137 – 433760 рублей.

Для проверки было предоставлено штатное расписание с численным составом 11,16 единиц с месячным фондом оплаты труда в размере 156700 руб. Годовой ФОТ с учетом резерва отпусков составил 1928000 руб.

Наименование	Ставка	Оклад	Доплата	Всего
Председатель	1	26800	1000	27800
Бухгалтер	1	25500	700	26200
Уборщица 1 подъезд, подвал	0,4	11467		4700
Уборщица 2-3 подъезд	0,75	11467		8600
Уборщица 4-5 подъезд	0,75	11467		8600
Слесарь-сантехник	1	15000		15000
Ответственный за безопасность лифтов	0,25	12000		3000
Дворник-садовник	1	18400		18400
Паспортист	0,25	12000		3000
Оператор-программист + ГИС ЖКХ	0,5	15600		7800
Консьерж-диспетчер	4	8400		33600
<b>Итого</b>	<b>11,16</b>			<b>156700</b>

По факту за 2020г. по статье «Заработная плата» сложилась экономия в размере 63100 рублей, таким образом ФОТ выполнен на 96,7%. Однако, в связи с тем, что кадровый документооборот ведется не в полном объеме, что отчасти объясняется сложной эпидемиологической ситуацией в 2020 году и выводом на больничные застрахованных лиц старше 65 лет при карантине, то оценить в должной мере обоснованность выплаченных доплат за совмещение, расширение зоны обслуживания и увеличение объема работ не представляется возможным.

### Заключение по результатам ревизии:

1. Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ Запад от расходов, заложенных в смете на 2020 год не обнаружено. Установлено, что использование средств ТСЖ носит целевой характер. Учет доходов и расходов ведется в соответствии с порядком, предусмотренном для организаций применяющих УСНО (упрощенная система налогообложения - доходы минус расходы).
2. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Бухгалтерские и прочие документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде. Штрафы от надзорных органов на ТСЖ не налагались. Существенных изменений и нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

Вместе с тем комиссия считает необходимым отразить следующие недостатки работы Правления ТСЖ за проверяемый период, а именно:

1. Необходимо усилить работу в части взыскания задолженности по оплате за жилые помещения.
2. Необходимо провести сверку взаиморасчетов со всеми контрагентами с целью выявления кредиторской и дебиторской задолженностей за прошедшие периоды.
3. Необходимо проводить с установленной периодичностью сверку показаний счетчиков на ГВС и ХВС с данными, подаваемыми жильцами, с целью недопущения существенных расхождений в показаниях и выявления неисправных приборов учета.
4. Необходимо упорядочить кадровый документооборот, в частности:
  - актуализировать содержание должностных инструкций и письменно ознакомить с ними работников;
  - составить штатное расписание по унифицированной форме Т-3 или разработать собственную форму, с учетом требований трудового и налогового законодательства (в т.ч. учесть, что за полную ставку работник не может получить меньше МРОТ);
  - актуализировать Положение об оплате труда работников, в котором необходимо четко прописать порядок назначения доплат за замещение, совмещение должностей, за выполнение дополнительного объема работ, увеличение зоны обслуживания, выплаты премий и материальной помощи работникам;

- вести табельный учет рабочего времени работников согласно требованиям ст. 91 ТК РФ;
  - рассмотреть возможность разделения приказов организации на группы в соответствии с их содержанием, а также сроками хранения (по основной деятельности, по личному составу, по административно-хозяйственным вопросам);
  - провести хронометраж труда уборщиц подъездов с целью разработки четкого графика уборки, наименования и периодичности производимых ими работ.
5. Включить в повестку следующего общего собрания собственников вопрос о порядке использования кладовых помещений, оборудованных на месте мусоросборных шахт. Согласно сложившемуся порядку их использования доступ к кладовым помещениям имеют не все собственники, однако плата за содержание данного общедомового имущества начисляется всем жильцам. Ревизионная комиссия предлагает оформить аренду данных помещений с целью недопущения самозахвата общедомовой собственности жильцами.
6. В целях оптимизации расходов на организацию аварийно-диспетчерской службы, рассмотреть возможность присоединения к аналогичным службам ТСЖ соседних домов или управляющих компаний путем заключения с ними договора на аварийно-диспетчерское обслуживание.

В целом ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления в 2020 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

