

АКТ ПРОВЕРКИ
финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников жилья «Ватутина 12/1»

«14» апреля 2021 года

г. Новосибирск

Согласно Уставу Товарищества собственников жилья «Ватутина 12/1» проведена ежегодная документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 год.

Ревизор избран общим собранием членов ТСЖ «Ватутина 12/1» 19.05.2020 года. Данная плановая проверка проводилась с 01.03.2021 г. по 14.04.2021 г. Местонахождение: г. Новосибирск, ул. Ватутина дом 12/1. Объект управления: 146-квартирный одноподъездный жилой дом с двумя лифтами, постройки 2013 года.

Вид деятельности товарищества: Управление имуществом собственников жилья, обслуживание, эксплуатация, ремонт и поддержание санитарного состояния жилого фонда. ТСЖ относится к некоммерческим организациям (ст. 335 ЖК РФ).

Должностные лица, ответственные за финансово-хозяйственную деятельность, подготовку и представление отчетности: Председатель Правления – Кейглер Сергей Михайлович, бухгалтер – Смирнова Любовь Николаевна.

Во время ревизии была проверена вся имеющаяся документация за 2020 г., включающая Протоколы заседаний Правления ТСЖ; договоры, сметы и акты сдачи-приемки выполненных работ; счета-фактуры, счета, товарные накладные, договоры купли-продажи; выписки по банковским операциям с 01.01.2020 по 31.12.2020, журналы учета показаний счетчиков холодной, горячей воды и электроэнергии, а также годовые отчеты бухгалтера и Председателя Правления ТСЖ.

Был осуществлен комплексный анализ документов, направленный на определение следующих показателей:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- эффективность работы Правления;
- соответствие использования материальных и трудовых ресурсов утвержденным нормативным документам;
- сохранность и движение денежных средств ТСЖ;
- сохранность имущества;
- обоснованность финансовых операций ТСЖ;
- соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- правильность расчетов по оплате труда;
- согласованность документации.

Деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с нормативными документами.

В 2020 г. в связи с опасной эпидемиологической обстановкой, Правление ТСЖ собиралось четыре раза, три собрания проходили в заочной форме, одно в очной. Собрания имели кворум: из 10-ти избранных общим собранием членов Правления на них присутствовали 7, 6, 9 и 9 членов соответственно. В работе всех заседаний приняли участие А.А. Векслер (избран в мае 2020 г.), С.С. Днепровская, А.А. Иванов, С. М. Кейглер, М.А. Руднова, Д.В. Фатьков.

Протоколы заседаний Правления оформлены должным образом. Вместе с тем, обращает на себя внимание тот факт, что по нескольким обсуждаемым вопросам голосовали не все принимающие участие в собрании члены Правления. Отказ от голосования отдельных членов Правления в ситуации, когда Правлению делегировано право принимать решения от лица всех собственников, представляется непонятным и неконструктивным, особенно с учетом имеющейся возможности проголосовать «за», «против» или «воздержался».

Было проведено общее собрание собственников помещений МКД. Протокол общего собрания собственников был размещен в общедоступном месте для ознакомления с результатами голосования.

Доходная часть бюджета ТСЖ формировалась, главным образом, из платы собственников и нанимателей за услуги по содержанию помещений по тарифам, утвержденным решением общего Собрания собственников, пени; денежных средств от сдачи в аренду имущества, являющегося общей собственностью товарищества, а также возмещения и возврата денежных средств на расчетный счет ТСЖ в ОАО «Альфа-банк».

На специальный расчетный счет банка «Открытие» зачислялись взносы на капитальный ремонт и проценты банка по депозиту на капремонт.

Всего в 2020 году поступило средств на расчетные счета ТСЖ 3526244,62 рублей, в том числе:

Оплата содержания помещений	2 848 613,00
Пени	1746,70
Аренда общего имущества	43727,09
Возмещение средств и др.	7303,60
Возврат средств	28940,00
Итого:	2930330,39 (Филиал «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк»)
Взносы на капремонт	540832,26
Проценты банка по депозиту (капремонт)	55081,97
Итого:	595914,23 (банк «Открытие»)

Расходная часть бюджета формировалась из зарплаты Председателя Правления ТСЖ и штатных сотрудников (бухгалтера, паспортиста, дворника, уборщицы) с предусмотренными начислениями и налогами, вознаграждения за проведение ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и проверки ИПУ с предусмотренными начислениями и налогами, использования «Объединенной расчетной системы» (ОРС), обслуживания общедомовых коммуникаций, систем пожарной безопасности, лифтов, электрики, систем доступа, оплаты охраны, текущего ремонта, приобретения, модернизации и содержания общего домового имущества, обязательного страхования, расчистки и вывоза снега, приобретения расходных материалов на хозяйственные нужды и др., оплаты банковского обслуживания.

Были произведены следующие траты:

Заработная плата и отпускные штатных сотрудников с начислениями 30,2% и налогами	1180664,66
ГПД на проведение ревизорской проверки и проверки ИПУ с начислениями и налогами	27795,47
ОРС	85477,12
Обслуживание по общедомовым коммуникациям, тепло, вода, водоотведение, автоматика узла и пр.	228 060,00
Обслуживание систем противопожарной безопасности	74 400
Обслуживание лифтов	114000,00
Электрика, планово-предупредительные мероприятия и ремонты	120000,00
Система доступа	52 800,00
Охрана	456000,00
Текущий ремонт, содержание, модернизация и приобретение общего домового имущества, поверки, страховки, госпошлины и пр.	291065,93
Очистка и сброс наледи с крыши, расчистка и вывоз снега	63155,00
Налоги УСН	23 223,92
Хознужды, БИП и т. д.	54293,35
Обслуживание р/счета в «Альфа-банке»	29906,2
Обслуживание р/счета в банке «Открытие»	4800,00

По сравнению с запланированными в смете 2020 года тратами, реальные расходы оказались по нескольким статьям превышены. Прежде всего это касается трат на хозяйственные нужды, расчистку и вывоз снега, а также приобретение общего домового оборудования. Траты по этим статьям отличаются от запланированных сумм почти в два раза. Такое расхождение обусловлено необходимостью выполнять требования государственных органов надзора. Эти требования были связаны с обеспечением эпидемиологической и пожарной безопасности.

Для дезинфекции мест общего пользования (лифтов и холла первого этажа) был приобретен изопропиловый спирт на сумму 11000 руб., а также бактерицидный рециркулятор воздуха стоимостью 10900 руб. (установлен в холле). На необходимое противопожарное оборудование (рукав пожарный напорный и ствол пожарный) было потрачено 34558 руб. Что касается превышения трат на уборку и вывоз снега, то запланированная в смете сумма (30000 руб.) очевидно изначально была дефицитной.

Произведенные траты сомнений не вызывают. Проведенный мониторинг показал, что оборудование и услуги приобретались по оптимальным ценам. Особенно это касается оплаты труда штатных сотрудников ТСЖ, зарплаты которых находятся недалеко от нижнего порога рыночного разброса цен на соответствующие услуги в г. Новосибирске.

Расчет заработной платы, начислений на заработную плату и налогов проводился в соответствии с нормативными документами.

В ходе проверки платежных документов были выявлены недочеты в их оформлении, которые удалось устранить в рабочем порядке.

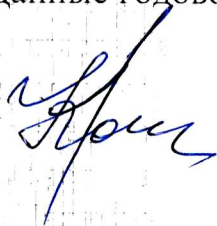
Проверка учета движения денежных средств делалась на основе электронных выписок банка. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2020 г. составляет всего: 5203813,78 руб., в том числе: на расчетном счете в банке «Открытие» (капремонт)– 4906007,84 руб.; на расчетном счете в филиале «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк» – 297805,94 руб. Нарушений при проверке не выявлено.

Работы, предусмотренные Сметой 2020 г., выполнялись согласно утвержденным графикам. Контроль осуществлялся регулярно.

Распределение расходов на общедомовые нужды (ОДН) фиксируется в ТСЖ в контрольных журналах учета показаний счетчиков по холодной, горячей воде и электроэнергии. Показания заносятся ежемесячно. Нарушений не зафиксировано.

В представленной ревизору документации противоречий не обнаружено. Данные годового отчета документально подтверждены.

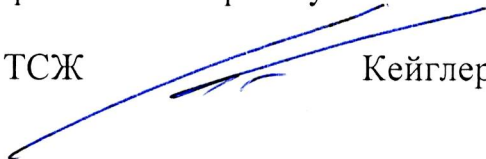
Ревизор



Кондратьева Наталья Михайловна

С актом ознакомлен и второй экземпляр получил:

Председатель Правления ТСЖ



Кейглер Сергей Михайлович