

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ (РЕВИЗОРА) №04
о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дом 49» за 2018 год**

город Тольятти

07 февраля 2019 года

Ревизор ТСЖ «Дом 49» Лыжина Тамара Петровна провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дом 49» за 2018 год.

ТСЖ «Дом 49» (далее – Товарищество) работает с 27 июня 2014 года. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Логвиненко А.Н. (кв.325). В состав правления да марта месяца входили также Борейко В.М. (кв.28), Григорова Н.А. (кв.21), Чепижак В.Ф. (кв.169), Осянкин А.А. (кв.421). С марта 2018 года вместо Чепижак В.Ф. в правление был избран Французов В.И. (кв.436). Всего за проверяемый период проведено 15 заседаний правления, на которых было рассмотрено 28 различных вопросов, в том числе:

- планы ремонтов по видам работ, проект сметы Товарищества на 2018 год;
- об избрании председателя правления;
- о возврате средств фонда капитального ремонта от регионального оператора;
- вопросы о подписании и расторжении трудовых договоров с сотрудниками ТСЖ;
- о заключении договоров подряда на отдельные виды работ, связанные с обслуживанием дома и проведением ремонтов, с юридическими и физическими лицами;
- иные вопросы, такие как о благоустройстве придомовой территории, о проведении общих собраний, о выплате ежеквартальных премий сотрудникам Товарищества, о выдаче займа председателю и пр.

Решение указанных вопросов находилось в компетенции правления ТСЖ, превышения полномочий не выявлено.

За свою работу члены правления получали ежемесячное вознаграждение в соответствии с решениями собраний членов ТСЖ №02 от 15.08.2015г. и №02/ТСЖ-2018 от 29.02.2018г. Вознаграждение членов правления в соответствии с Уставом Товарищества направлялось в счет погашения платы за жилое помещение, принадлежащее им на праве собственности, и за потребленные коммунальные услуги, остаток перечислялся на банковский счет.

2. ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2018 ГОД

Решением общего собрания членов ТСЖ «Дом 49» (протокол №02/ТСЖ-2018 от 29.02.2018г) была утверждена смета доходов и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества на 2018 год.

Плановое и фактическое исполнение сметы за 2018 год отражено в таблице.

СОДЕРЖАНИЕ		
Доходы	План, руб.	Факт, руб.
Итого целевые взносы по статье «Содержание» (20,60 руб./кв.м.)	7 519 082	7 473 639
Расходы	План, руб.	Факт, руб.
аварийное и текущее обслуживание, обследование лифтов	576 000	556 800
вывоз и утилизация мусора (ТБО и КГМ)	588 000	557 587
санитарное содержание помещений общего пользования	756 000	714 885
аварийное и текущее обслуживание систем отопл, водоснабж, канализ	1 092 000	1 090 877
аварийное и текущее обслуживание внутридомов электрооборудования	252 000	247 877
благоустройство придомовой территории	504 000	487 885
содержание придомовой территории	816 000	739 296
банковское обслуживание	432 000	448 999
содержание ТСЖ (мебель, канцтовары, связь, интернет, программы)	120 000	116 903
вознаграждение председателя и прочих членов правления (5 человек)	672 000	672 000
бухгалтерские услуги	312 000	310 091
услуги ИТР	258 000	215 669
юридические услуги	72 000	47 686
диспетчер	216 000	214 699
паспортист	120 000	118 542
налоги по упрощенной системе налогообложения (УСН)	18 000	23 794
мероприятия по охране общей собственности и безопасности	300 000	299 283
иные расходы (ликвидация аварий, меры по энергоэффективности и пр.)	415 082	446 446
Итого расходы по статье «Содержание»	7 519 082	7 309 321
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ		
Доходы	План, руб.	Факт, руб.
целевые взносы по статье «Текущий ремонт» (1,50 руб./кв.м.)	547 506	544 347
хозяйственная деятельность (поступления от аренды и пр)	240 000	263 098
взыскание с жителей дома задолженности за жилое помещение	570 000	223 287
Итого прочие доходы	1 357 506	1 030 732
Расходы	План, руб.	Факт, руб.
Итого расходы согласно решениям собраний	1 357 506	547 182

В части начисления целевых взносов по статье «Содержание» и «Текущий ремонт» смета не исполнена по причине расхождения общей площади жилых помещений, указанной в техническом паспорте дома (30417,80 кв.м.), с суммой площадей всех квартир, указанных в персональных документах жителей о праве собственности на жилые помещения (30273,40 кв.м. на конец 2018 года). Относительно фактического расходования средств по конкретным статьям сметы проверка показала, что превышение расходов над плановыми значениями имело место по статьям «банковское обслуживание» (превышение на 16 999 руб.), «налоги по упрощенной системе налогообложения» (превышение на 5 794 руб.) и «иные расходы» (превышение на 31 364 руб.). По прочим статьям превышения фактических расходов над плановыми нет. Превышение расходов над плановой суммой по статье «банковское обслуживание» связано с ростом платежей на счета Товарищества начиная с апреля 2018 года, с момента, как Товарищество стало самостоятельно собирать взносы на капитальный ремонт (банк взимает с Товарищества комиссию 1,5% за приём платежей жителей). Превышение плановых расходов по статье «налоги по упрощенной системе

Л. А. А. А.

налогообложения» произошло в связи со существенным ростом доходов от хозяйственной деятельности Товарищества по сравнению с 2017 годом (в 2017 году получено доходов от аренды, пени и прочего на сумму 164 тыс.руб., а в 2018 году 263 тыс.руб.). Превышение расходов над плановыми по статье «иные расходы» связано с тем, что в 2018 году, помимо затрат на аварийные ремонты, по этой статье приобреталось новое оборудование для офиса взамен вышедшего из строя старого. Например, вместо ноутбука, который с 2014 года являлся единственным компьютером на рабочем месте в офисе Товарищества, был приобретен стационарный компьютер, и куплен новый лазерный принтер (МФУ) взамен вышедшего из строя старого. В целом фактические расходы по смете 2018 года не превысили сумму расходов плановых.

3. РАСЧЕТЫ С ПОСТАВЩИКАМИ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В ходе проверки выставленных счетов от поставщиков ресурсов и платежей с расчетного счёта Товарищества установлено, что за 2018 год Товарищество получило от поставщиков ресурсов счета и перечислило им суммы согласно прилагаемой таблице:

Поставщик	Вид коммунальной услуги	Начислено поставщиками, руб.	Оплачено Товариществом, руб.	Долг, руб.
ПАО «Т Плюс»	теплоноситель, тепловая энергия	10 216 303,69	10 216 303,69	0,00
ОАО «ТЕВИС»	холодная (питьевая) вода, водоотведение	1 879 539,38	1 879 539,38	0,00
ОАО «ТЭК»	электроэнергия	3 359 103,43	3 359 103,43	0,00
Итого:		15 454 946,50	15 454 946,50	0,00

Таким образом, на момент проверки Товарищество не имеет задолженности перед поставщиками коммунальных ресурсов ПАО «Т Плюс», ОАО «ТЕВИС» и ОАО «ТЭК».

4. РАСЧЕТЫ С НАСЕЛЕНИЕМ И РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ

Просроченная задолженность жителей дома перед Товариществом за жилое помещение и коммунальные услуги на начало 2018 года составляла 2 млн.руб. В мае 2018 года из самарского фонда капитального ремонта (далее – ФКР) Товариществу были переданы собранные ими за период 2014-2018 год денежные средства итого 6,4 млн.руб. и данные по накопленным долгам по капремонту вместе с обязанностью эти долги взыскать, итого 1,5 млн.руб. долгов. Таким образом, после передачи долгов по капремонту Товариществу, общая сумма просроченной задолженности жителей резко увеличилась и составила итого 3,5 млн.руб. На конец проверяемого периода задолженность жителей по взносам на капремонт сократилась с 1,5 млн.руб. до 1 млн.руб., а просроченная задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги (без капремонта) сократилась с 2 млн.руб. до 1,7 млн.руб. Как пояснил председатель правления Логвиненко А.Н., долги жителей уменьшились благодаря предпринятым Товариществом мерам, а также благодаря готовности жителей дома платить за капремонт именно Товариществу, а не в Самару. Самой действенной мерой по работе с должниками оказалось отключение квартир должников от электроснабжения. Однако, на конец проверяемого периода суммарная просроченная задолженность жителей дома перед Товариществом всё же увеличилась на 0,7 млн.руб. (за счет переданных из Самары, но ещё не собранных Товариществом долгов по взносам на капремонт) и составила итого 2,7 млн.руб., что требует дальнейших мер по взысканию задолженности.



5. СОВМЕСТНАЯ ПРОВЕРКА ПФР И ФСС

С апреля по май 2018 года состоялась выездная совместная проверка Товарищества инспекторами внебюджетных фондов ПФР и ФСС. Проверялась правильность исчисления, полноты и своевременности уплаты (перечисления) страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на социальное страхование за период с 01.01.2015 по 31.12.2017. По результатам проверки инспекторы фондов установили, что с выплат вознаграждений членам правления Товарищество не исчисляло и не перечисляло во внебюджетные фонды пенсионные и страховые взносы. В итоге проверяющими была доначислена недоимка по взносам на сумму 189 тыс.руб., а также пени и штрафы на сумму 60 тыс.руб. Указанные суммы были принудительно списаны с расчётного счета Товарищества. Правление Товарищества не согласилось с выводами проверяющих, по мнению правления, Товарищество поступало правильно не начисляя эти взносы. Товарищество обратилось в арбитражный суд, интересы Товарищества представляла член правления, юрист Григорова Н.А. Суд первой инстанции уже вынес решение, полностью удовлетворив иски требования Товарищества, акты, составленные по итогам проверки Товарищества внебюджетными фондами, признаны полностью недействительными. На момент составления этого отчёта, решение суда первой инстанции не вступило в законную силу и, возможно, будет оспорено пенсионным фондом и (или) фондом социального страхования. Решения судов по итогам этого разбирательства будут иметь существенное значение для планирования деятельности Товарищества в части финансирования работы правления.

6. ЗАЁМ ПРЕДСЕДАТЕЛЮ ПРАВЛЕНИЯ

В июле 2018 года председатель правления Логвиненко А.Н. обратился к правлению с просьбой одобрить выдачу ему краткосрочного займа в размере 750 тыс.руб. на выкуп 1/2 доли в квартире по адресу проживания председателя. Заём запрашивался председателем всего на две недели с оговоркой, что в случае невозврата средств в течение двух недель все суммы вознаграждения председателя правления Логвиненко А.Н. направляются в погашение займа до его полного возврата. Решением правления (протокол №11/2018 от 13.07.2018г.) беспроцентный заём председателю был одобрен, 750 тыс.руб. были перечислены с расчётного счёта Товарищества на личный счёт Логвиненко А.Н. Председатель правления Логвиненко А.Н. в течение двух недель не смог полностью вернуть заём, как он пояснил, из-за отказа в выдаче предварительно согласованного банком кредита под залог этой недвижимости. Последний взнос наличными в погашение займа председатель правления осуществил в январе 2019 года. Во время периода пользования займом, с июля 2018 по январь 2019 года, вознаграждение председателю не выплачивалось, а в соответствии с условиями договора направлялось в погашение задолженности по займу. На момент составления этого отчёта председатель правления Логвиненко А.Н. погасил выданный ему беспроцентный заём в размере 750 тыс.руб., а также дополнительно внёс на расчётный счёт Товарищества благотворительный взнос на благоустройство в размере 40 тыс.руб., как пояснил Логвиненко А.Н., в благодарность за оказанную Товариществом финансовую помощь. ТСЖ является некоммерческой организацией. Любая организация, в том числе и некоммерческая, вправе предоставлять заём своим сотрудникам и руководителю. В случае с некоммерческой организацией, заём не должен предоставляться под процент, так как это противоречило бы главному правилу – некоммерческая организация не преследует цели извлечения прибыли. Согласно положениям ст.27 федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях», руководитель некоммерческой организации, - получатель займа, - является заинтересованным лицом и он обязан сообщить о своей заинтересованности органу управления некоммерческой организацией, а сама сделка должна быть одобрена этим органом управления. Указанные требования закона при оформлении займа были соблюдены, выдача займа была согласована с правлением.

Внесение председателем дополнительного благотворительного взноса в размере 40 тыс.руб. после погашения суммы займа, покрыло издержки Товарищества (банк взял с Товарищества комиссии за безналичное перечисление средств с расчётного счёта Товарищества на личный счёт председателя, а также за внесение наличных в погашение займа через кассу банка, итого 12,9 тыс.руб.) и обеспечило Товариществу доход в размере 27,1 тыс.руб., что с учетом суммы и сроков погашения займа соответствует ставке доходности 8,5% годовых. Это выше действующих ставок по депозитам для юридических лиц при размещении свободных средств на аналогичных условиях (4,5-6% годовых). С материальной выгоды, полученной председателем от беспроцентного займа, Товариществом с сумм его вознаграждения был удержан и перечислен в доход государства НДФЛ по ставке 35% (итого 5,5 тыс.руб.).

7. ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА

Персонал оформлен в соответствии с действующим законодательством. Заработная плата в проверяемый период выплачивалась вовремя, ежемесячно двумя частями, как того требует Трудовой Кодекс РФ. С фонда заработной платы в установленные сроки выплачивались обязательные налоги и взносы. При этом Товарищество использовало предоставляемые законодательством льготы по взносам, установленные для организаций, задействованных в управлении жилым фондом, с выплат сотрудником платило в ПФР 20%, в ФОМС 0% и в ФСС 0,2%. Стоит отметить, что с января 2019 года эти льготы больше не предоставляются, ставки взносов с выплат сотрудникам составят в ПФР 22%, в ФОМС 5,1% и в ФСС 3,1%. В соответствии с положением об оплате труда, утвержденным решением собранием членов ТСЖ №02 от 15.08.2015г., персоналу Товарищества выплачивались премии. Размеры премий и основания для их выплаты обсуждались правлением Товарищества, что оформлено соответствующими протоколами заседаний правления.

8. НАЛИЧНЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Товарищество не имеет своей кассы для приема наличных. Жители дома оплачивают квитанции непосредственно в ПАО Сбербанк, в котором открыт расчётный счет Товарищества. Таким образом, все платежи жителей дома проходят через расчётный счет, что упрощает контроль над их расходованием. В 2018 году председателем правления Логвиненко А.Н. с расчетного счета Товарищества снимались наличные денежные средства в размере всего 12 тыс.руб., из которых 2 тыс.руб. потрачены на приобретение ТМЦ, оплату услуг почты России (отчетные документы имеются, авансовые отчеты оформлены), а 10 тыс.руб. остаются на руках у председателя правления в качестве фонда для финансирования срочных покупок и (или) работ. Низкая доля наличных в расчетах по операциям Товарищества является, безусловно, положительным фактом, так как способствует прозрачности всех финансовых операций.

9. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГИ

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения «доходы минус расходы». Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется с использованием лицензионной программы 1С: «Предприятие». В проверяемый период обязанности главного бухгалтера выполняла Мухранова В.А. Учетная политика, на основании которой в Товариществе ведется бухгалтерский учет, устанавливает, что коммунальные платежи и плата за жилое помещение, за капитальный и текущий ремонт не являются доходом от коммерческой деятельности Товарищества, и не образуют налогооблагаемый доход. Налогооблагаемым доходом являются лишь поступления от аренды, взысканные пени, проценты по депозитам. Такая политика отвечает интересам Товарищества, так как позволяет существенно экономить на налогах, упрощает ведение бухгалтерского учета.

В.А. Мухранова

Проверка показала, что в 2018 году обязательные платежи по налогам и взносам Товарищество осуществляло в установленные законом порядке. На конец проверяемого периода у Товарищества отсутствует задолженность по налогам и сборам. Обязательная отчетность в налоговую инспекцию, в пенсионный фонд и фонд социального страхования, отчетность в органы статистики сдавалась вовремя, в установленные законом сроки, по электронным каналам связи с использованием системы Контур.Экстерн.

10. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Учёт хозяйственных операций Товарищества поставлен верно, направления расходования средств соответствуют уставной деятельности Товарищества. Выявленные недостатки финансового планирования не являются критичными. Проанализировав показатели деятельности Товарищества, организацию учёта, ревизор считает возможным признать финансовую деятельность ТСЖ «Дом 49» в 2018 году удовлетворительной.

Ревизор считает необходимым дать следующие рекомендации:

1. При составлении сметы на следующий 2019 год следует отразить плановые доходы и расходы по статье «Капитальный ремонт», так как с марта 2018 года полномочия по начислению, расходованию этих взносов перешли к Товариществу.

2. Расчеты всех плановых показателей сметы 2019 года следует производить исходя из фактического метража площадей жилых помещений, указанного в персональных документах о праве собственности жителей дома, а не по устаревшей информации из технического паспорта дома.

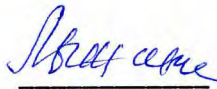
3. В смете на 2019 год предусмотреть рост затрат по статьям, в которых есть фонд оплаты труда штатных сотрудников Товарищества, в связи с отменой с января 2019 года льгот по взносам в ПФР, ФОМС и ФСС.

4. Правлению рекомендуется вернуться к вопросу перевода жителей дома на прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг во избежание ситуации, когда Товарищество рассчитывается с поставщиками ресурсов за должников собственными средствами, частично лишаясь резерва на содержание и ремонт дома.

5. Правлению необходимо продолжить активную работу с должниками.

Настоящий отчет составлен и подписан на шести листах, в двух экземплярах, один из которых передан в правление Товарищества, а один остается у ревизора.

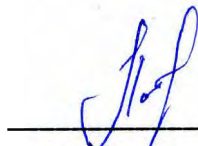
Ревизор ТСЖ «Дом 49»



Лыжина Тамара Петровна

Ознакомлены:

Председатель правления



Логвиненко Александр Николаевич

Главный бухгалтер



Мухранова Валентина Алексеевна