**АКТ**

**ревизии финансово – хозяйственной деятельности**

**ТСЖ «Адмирала Горшкова 22» январь-август 2019 года.**

г. Владивосток « 20 » сентября 2019г

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Адмирала Горшкова 22, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 20 сентября 2018г. по 20 сентября 2019г., с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018-2019гг. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе: председателя ревизионной комиссии: Алехина Ю.А., членов ревизионной комиссии: Шаманской О.И Ревизионная комиссия назначена приказом по ТСЖ №1 от 06.01.2019г

Ревизия проведена в срок с 1 сентября 2019года по 20 сентября 2019 года.

**1. Общие сведения**

1.1. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Адмирала Горшкова 22»

1.2. Местонахождение (юридический адрес) – Приморский край, г. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, д. 22.

1.3. Высшим органом управления Товарищества согласно п. 13.1. Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества.

1.4. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества в составе шести человек (п. 14.1. Устава), которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

В отчетном периоде в состав правления ТСЖ входили (Протокол № 6 от 25.11.2014 г.):

Белокурский А.А Мамонов А.В.

Сиротин Э.И. Кожемяко С.В.

Садовничий Д.А. Соседко С.И.

Председатель Правления: Гришин В.Г.

(Протокол № 6 от 25.11.2014 г.):

Состав правления ТСЖ входили (Протокол № 14 от 07.06.2019 г.):

Ионица А.С. Овчинников А.В.

Сиротин Э.И. Кожемяко С.В.

Стельмашова Н.В. Соседко С.И.

Председатель Правления: Гришин В.Г.

**Объем ревизионной проверки**

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизорами были проведены следующие мероприятия:

- проверка сплошным методом документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;

- полная проверка банковских выписок, платежных поручений, проверка законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;

- проверка сплошным методом кассовых операций;

- полная проверка авансовых отчетов;

- проверка начисленной заработной платы персонала;

- проверка расходов на техническое обслуживание, содержание и ремонт общедомового имущества.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- учредительные и регистрационные документы ТСЖ; - протоколы общих собраний членов ТСЖ за 2018-2019г;

- переписка с госучреждениями и организациями;

- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2018-2019гг.;

- журнал принятых заявок с отметкой об их выполнении;

- документы по приобретению товарно-материальных ценностей и услуг за 2018-2019гг.

- учетная политика ТСЖ;

- первичная бухгалтерская документация за 2018-2019гг.

- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;

- договоры подряда;

- акты выполненных работ (услуг);

- бухгалтерская и налоговая отчетность за 2018-2019гг.,

**2. Результаты ревизии**

**2.1. Правовая оценка уставных документов Товарищества, протоколов**

Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается устав ТСЖ.

ТСЖ «Адмирала Горшкова22» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (Протокол № 4 от 07.07.2014 г.)

Всего представлено 24 протокола общих собраний собственников помещений МКД. При правильности оформления протоколов собраний правления нарушения не выявлены.

Коллегиальность правления товарищества предполагает, что между членами правления должны быть распределены обязанности по обеспечению функционирования того или иного объекта общего имущества в многоквартирном доме. При этом члены правления должны действовать в интересах товарищества, осуществлять свои права и исполнять обязанности добросовестно и разумно (п.3 ст.53 ГК РФ). В целом успешность деятельности правления товарищества во многом зависит от инициативности и компетентности лиц, избранных в его состав.

Порядок работы коллегиального исполнительного органа товарищества собственников жилья удобнее всего закрепить в положении о правлении ТСЖ, которое утверждается общим собранием членов товарищества.

**Ревизионная комиссия рекомендует:**

1. Членам Правления Товарищества внимательно изучить жилищное законодательство РФ и Устав ТСЖ «Адмирала Горшкова 22» и приступить к выполнению обязанностей, определенных ими. Члены Правления, нежелающие исполнять свои обязанности, должны выйти из состава Правления.

2. Составить график заседаний Правления Товарищества, т.к. работа правления должна быть регулярной.

3. Финансово‐хозяйственную деятельность необходимо вести согласно смете доходов и расходов, принятой на общем собрании собственников.

4. Разработать Положение о Правлении товарищества и представить на утверждение общему собранию членов ТСЖ.

5. Правлению Товарищества необходимо разработать и представить на общее собрание собственников план-график работ на 4 квартал 2019г, начать подготовку плана работ и составление сметы доходов и расходов на 2020 год.

**2.2. Ведение бухгалтерского и налогового учета**

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется программа 1с.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем ведет учет доходов и в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ и оплачивает ежегодно обязательную минимальную сумму налога в размере 6% от доходов.

**Ревизионная комиссия рекомендует:**

1. Тщательно проработать Учетную политику Товарищества, привести в соответствие с требованиями бухгалтерского и налогового законодательства, а также с фактически применяемыми способами и методами ведения учета.

2. Заключить договор на обслуживание лицензионной программы 1 с для учета.

**2.3. Проверка движения денежных средств**

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется только через банковский расчетный счет.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является квартплата жильцов, а также поступление от аренды.

*Расчетный счет ТСЖ «Адмирала Горшкова22»*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Остаток денежных средств на 01января 2019г** | **906402** |
| 2 | Поступления | 2958191 |
|  | В том числе: |  |
| 2.1 | За текущий ремонт и содержания жилья | 2958191 |
| 2.2 | Пени, авансы | - |
| **3** | **Платежи** | **2221436** |
|  | В том числе: |  |
| 3.1 | Поставщикам услуг:(услуги паспортного стола, обслуживание теплового пункта, ТБО, пожарная сигнализация и видеонаблюдение) | 2221436 |
|  | В том числе авансовые платежи за одн за электроэнергию и воду | 107833 |
| 3.2 | Перечисления по авансовым отчетам | 75271 |
| 3.3 | Перечисление вознаграждения председателю, за охрану, уборку бухгалтерию ,электрику. слесарю | 1383400 |
| 3.4 | Комиссия банка за обслуживание и сбора платежей | 12008 |
|  | **Остаток денежных средств на 31 августа 2019г** | **1685158** |

Также с января 2017 ТСЖ «Адмирала Горшкова» имеет «Специальный счет» для хранения фонда капремонта.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Остаток денежных средств переданных на 01января 2019г | 3945496 |
| 2 | Поступления 2019 | 797672 |
|  | В том числе: |  |
| 2.1 | За капитальный ремонт | 797672 |
| 2.2 | Пени, авансы |  |
|  | Остаток денежных средств на 31 августа 2019г | 4743168 |

По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатков на банковском счете на конец дня предыдущей выписки и остатка на начало дня последующей выписки. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями и приложениями к ним. Платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами.

**2.3. Авансовые отчеты ТСЖ «Адмирала Горшкова 22»**

Авансовые отчеты предоставлены в полном объеме и составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками, актами выполненных работ. Нарушений и замечаний в оформлении документов в работе с подотчетными лицами нет. Через подотчетных лиц в ТСЖ преимущественно приобретаются материалы частично для текущего ремонта, канц.товары, моющие средства, инвентарь дворника, электроустановочные и сантехнические изделия, осуществляются расчеты с мелкими поставщиками.

Подотчетные лица получают денежные средства путем перечисления средств на лицевой счет. Проверка подтверждения затрат через авансовые отчеты велась выборочным методом (выбраны месяца с наибольшими затратами).

|  |  |
| --- | --- |
| **Израсходовано** | **75271** |
| в том числе на: |  |
| хозинвентарь (лопата) | 620 |
| сантех.материалы(труба,смеситель,гайки,сгоны,сварка холодная,муфта) | 9972 |
| Стрела к шлагбауму, приемник | 9860 |
| Стройматериалы(краска,кисти, щебень,керамогранит,клей,) | 25404 |
| Услуги связи, телефон, | 1075 |
| Бумага ,распечатка, | 940,00 |
| заправка/чистка картриджа | 1400 |
| Грунт | 15000 |
| Счетчик, лампы, светильники, | 10000 |
| Уборочный материал | 1000 |

**2.4. Расчеты с работниками**

Штатных работников нет. Размер вознаграждения председателю утвержден общим собранием собственников помещений (Протокол №4 от 25.01.2014г)

**2.5. Расчеты по платежам жильцов ТСЖ «Адмирала Горшкова 22»**

Учет начислений и расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений ведется с использованием программы 1с частично

По состоянию на 01.09.2019 г Общая задолженность по текущему ремонту и содержанию жилья составила:757195

Основными должниками (задолженность более 3-х месяцев) являются собственники помещений:

- кв 5 задолженность 47708 рубль; - кв. 68, задолженность 27275 рубль;

кв 6 задолженность 24227 рубль; - кв 77 задолженность 15644 рубль;

- кв 7 задолженность 44000 рубль; - кв 80 задолженность 44199 рубль;

- кв 17 задолженность 23821 рубль; - кв 89 задолженность 10626 рубль;

- кв 18 задолженность 42437 рубль; - кв 92 задолженность 60539 рубль;

- кв 21 задолженность 41973 рубль; - кв 95 задолженность 20442 рубль;

- кв 23 задолженность 10744 рубль; - кв 114 задолженность 10138 рубль;

- кв 32 задолженность 18724 рубль; - кв 121 задолженность 45307 рубль;

- кв 49 задолженность 37116 рубль; - кв 122 задолженность 9591 рубль;

- кв 55 задолженность 19467 рубль; - кв 141 задолженность 18309 рубль;

- кв 63 задолженность 10093 рубль; - кв 148 задолженность 10980 рубль;

- кв. 167,задолженность12437 рубль; - кв.183, задолженность 27506 рубль;

Общая задолженность по капитальному ремонту жилья составила:651258,00 из них

- кв 6 задолженность 11713 рубль; - кв. 55, задолженность 13702 рубль;

кв 7 задолженность 20537 рубль; - кв 60 задолженность 5897 рубль;

- кв 12 задолженность 3977 рубль; - кв 63 задолженность 2656 рубль;

- кв 13 задолженность 9291 рубль; - кв 77задолженность 38409 рубль;

- кв 17 задолженность 2678 рубль; - кв 78 задолженность 4736 рубль;

- кв 18 задолженность 6433 рубль; - кв 81 задолженность 2364 рубль;

- кв 19 задолженность 4936 рубль; - кв 92 задолженность 19592 рубль;

- кв 41 задолженность 6277 рубль; - кв 93 задолженность 21804 рубль;

- кв 46 задолженность 6024 рубль; - кв 110 задолженность 27028 рубль;

- кв 49 задолженность 15232 рубль; - кв 111 задолженность 25789 рубль;

- кв 52 задолженность 3887 рубль; - кв 122 задолженность 4030 рубль;

- кв. 54,задолженность4965 рубль; - кв.126, задолженность 6489 рубль;

- кв 141 задолженность 14089 рубль; - кв 164 задолженность 24129 рубль;

- кв 143 задолженность 3663 рубль; - кв 174 задолженность 7769 рубль;

- кв 148 задолженность 16932 рубль; - кв 182 задолженность 22289 рубль;

- кв. 150,задолженность17499 рубль; - кв.183, задолженность 5789 рубль;

574 674,66 рублей - за СТУИ МО Р иск выигран, но денежные средства еще не поступали.

С недобросовестными плательщиками ТСЖ проводит работу по взысканию задолженности, в том числе подача исковых заявлений в суд.

Расчеты начислений на содержание жилья и ремонт производились в соответствии с решением общего собрания собственников (заочное голосование) в рамках тарифа и структуры статей расходов ранее обслуживающей дом УК.

Согласно п. 9.8.3 Устава Товарищества в обязанности Правления ТСЖ входит составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. В целях повышения собираемости платежей проводить разъяснительную работу с квартиросъемщиками

**2.6. Анализ расходов и доходов по смете (по утвержденному тарифу)**

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячной «квартплаты» для каждого собственника помещения.

Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах сметы, рассчитанной на основе утвержденного тарифа.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

Тщательно проанализировать статьи расходов исходя из фактического состояния дома и потребностей в ремонте, подходить к разработке сметы на следующий год с учётом непредвиденных ситуаций.

**2.7. Хозяйственная деятельность**

За истекший период Председателю ТСЖ «Адмирала Горшкова 22» пришлось решать многие вопросы и проблемы различного хозяйственного характера: финансово-экономические, социальные, законно-правовые и организационные;

1. Заключение договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

2. Постоянная работа и обращения в органы власти по насущным вопросам организации нормальной жизнедеятельности ТСЖ.

3. Постоянная работа Председателя с должниками, благодаря чему собираемость платежей увеличилась.

Все работы и услуги по обслуживанию и ремонту проводятся по договорам выполнения работ (оказания услуг) с физическими лицами:

- уборка придомовой территории;

- обслуживание и проверка приборов учета; ;

- устранены течи и порывы в подвалах;

- выполнены работы по замене светильников и системы освещения- произведена замена светильников;

- проведены работы по благоустройству двора;

Следует отметить, что, несмотря на критику решений Председателя ТСЖ по поводу производства данных работ, выполненных под давлением самих же жителей, отдельные собственники продолжают настаивать на проведении дополнительных работ, влекущих перерасход бюджета. Кроме того, многие забывают, что в структуре расходов львиную долю занимают обязательные платежи, без которых сама жизнедеятельность ТСЖ невозможна (расчетно-кассовое обслуживание, вывоз мусора, обслуживание теплового оборудования, промывка системы отопления, уборка придомовой территории).

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

**- Правлению ТСЖ:**

1. Разработать и представить на утверждение общему собранию собственников план-график работ на 4 квартал 2019г. и следующий 2020 год.

2. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.

3. Провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

4. Разработать и представить на утверждение общему собранию собственников «Положение о порядке формирования и использования резервного фонда ТСЖ «Адмирала Горшкова22» в целях покрытия непредвиденных расходов и выполнения работ, вопрос об отнесении которых к текущему, капитальному или аварийному ремонту является спорным.

**- Собственникам помещений:**

Обозначить приоритеты и ограничения с точки зрения реальных потребностей и финансовых возможностей ТСЖ: прежде чем требовать от ТСЖ проведения каких-либо работ или писать жалобы в различные инстанции, стоит оценить целесообразность их проведения и стоимость, при этом помня о том, что наложенные по вашим жалобам штрафы будут выплачены из средств на содержание жилья, так как других источников финансирования у ТСЖ нет.

Если члены ТСЖ хотят сделать ремонт в подъезде, сменить все инженерные коммуникации, установить круглосуточную охрану и прочее, то и плата за содержание дома должна быть соответствующей. Всё это решать собственникам квартир.

**2.8. Коммерческая деятельность ТСЖ в 2018-2019 году.**

К коммерческой деятельности ТСЖ относятся доходы от сдачи в аренду, установленных в общих помещениях дома технических средств связи (под интернет-оборудование), предоставления мест под рекламу.

- ООО «Рэдком-Регионы»-размещение оборудования интернет - 4500 в квартал;

- ООО «Правильный формат» -Аренда части внутренней боковой поверхности лифта-1200 в квартал;

|  |
| --- |
| - ООО "ОктопусНет"- размещение оборудования интернет – 1500 квартал.  - Квартира аренда 30м2тех этажа - 1000руб в месяц  За период с 01.01.2019 по 31.08.2019 поступило за аренду -27000р |
|
|

**Рекомендовано:**

Согласно статье 248 Гражданского кодекса России, такой доход должен распределяться между всеми собственниками пропорционально доле площади квартиры. Обычно полученные денежные средства идут на содержание и ремонт дома и снижают нагрузку на собственников квартир.

В заключаемые договоры необходимо внести санкции за нарушение сроков платежей в виде штрафов и пени.

**3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.**

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме, за исключением , плана работ и сметы доходов и расходов на 2018- 2019 год, актов осмотра общедомового имущества, актов о списании материалов.

2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде

3. Выявлена крайне некачественная работа Правления ТСЖ по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности.

4. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере обоснованными и рациональными.

5. Позиция граждан – собственников жилья в нашем доме далеко не всегда отличается конструктивностью и готовностью учитывать не только свои интересы, но и помнить о своих обязанностях. Критикуя решения общих собраний и выражая недовольство деятельностью правления, граждане в то же время либо не проявляют активности, не принимают участия в проведении собраний, либо сами вынуждают ТСЖ выполнять работы, за которые их же потом и осуждают.

6. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

7. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ **считать работу Правления ТСЖ в 2018-2019 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**

8. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

Настоящий отчет составлен на 14 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной

комиссии ТСЖ «Адмирала Горшкова 22»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Алехин Ю.А.

Члены ревизионной комиссии

ТСЖ «Адмирала Горшкова 22»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Шаманская О.И.

С актом ознакомлен, возражений нет

председатель правления ТСЖ «Адмирала Горшкова 22» \_\_\_\_\_\_\_ Гришин В.Г.

Приложение №1

к отчету Ревизионной комиссии

**Выписка из отчета ревизионной комиссии**

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Правлению Товарищества изучить Устав ТСЖ «Адмирала Горшкова 22» и начать выполнять обязанности, определенные законодательством и Уставом ТСЖ «Адмирала Горшкова 22». Члены Правления, нежелающие исполнять свои обязанности должным образом, должны выйти из состава Правления.

2. Разработать и представить на общее собрание собственников план-график работ на 4 квартал 2019г, начать подготовку плана работ и составление сметы доходов и расходов на 2020 год. Финансово‐хозяйственную деятельность необходимо вести согласно смете доходов и расходов, принятой на общем собрании собственников.

3. Тщательно проработать Учетную политику Товарищества, привести в соответствие с требованиями бухгалтерского и налогового законодательства, а также с фактически применяемыми способами и методами ведения учета.

5. Провести инвентаризацию ТМЦ с оформлением ее результатов в соответствии с действующим законодательством

6. Создать комиссию по списанию материальных ценностей, ежемесячно составлять акты списания материалов на конкретные виды выполненных работ.

7. При заключении договоров на выполнение затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений. Ко всем выплатам по договорам подряда иметь протоколы решений собраний Правления.

8. Разработать и представить на утверждение общему собранию собственников «Положение о порядке формирования и использования резервного фонда ТСЖ «Адмирала Горшкова 22» в целях покрытия непредвиденных расходов и выполнения работ, вопрос об отнесении которых к текущему, капитальному или аварийному ремонту является спорным.

9. Правлению ТСЖ проводить профилактическую работу с должниками по своевременной оплате задолженностей и последующего их недопущения, а на злостных неплательщиков подавать исковые заявления в суд.

10. Тщательно проанализировать статьи расходов исходя из фактического состояния дома и потребностей в ремонте, подходить к разработке сметы на следующий год с учётом непредвиденных расходов.

11. Собственникам обозначить приоритеты и ограничения с точки зрения реальных потребностей и финансовых возможностей ТСЖ: прежде чем требовать от ТСЖ проведения каких-либо работ или писать жалобы в различные инстанции, стоит оценить целесообразность их проведения и стоимость, при этом помня о том, что наложенные по вашим жалобам штрафы будут выплачены из средств на содержание жилья, так как других источников финансирования у ТСЖ нет.

12. Остро необходимо кардинальное изменение отношения собственников к жилищным проблемам и повышение уровня их персональной ответственности, чтобы обеспечить диалог, а не противостояние, между собственниками и ТСЖ, а также их совместную работу по разрешению общих задач.