

АКТ
проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Уютный дом» за 2018 год

г.Ижевск
ул.Клубная, 59

29.03.2019г.

Ревизионной комиссией в составе: Рыковой Т.А., Зайцева В.В.

в присутствии председателя ТСЖ «Уютный дом» Корепановой М.В., главного бухгалтера ООО УК «Партнёр», ведущей бухгалтерский учёт ТСЖ «Уютный дом» Ахметовой А.В.

проведена документальная ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уютный дом» за 2018 год.

За проверяемый период ответственным лицом за финансово-хозяйственную деятельность являлась с правом первой и единственной подписи председатель ТСЖ Корепанова Марина Владимировна.

В соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г., Положениями по бухгалтерскому учету и отчетности, НК РФ требования по организации и ведению бух. учета и отчетности выполняются.

В ходе проверки рассмотрены первичные документы:

Проверены **договора** с поставщиками коммунальных услуг, **договор** по обслуживанию общедомового имущества, **договора подряда** на выполнение текущих работ, **договор** банковского депозита с АО «Россельхозбанк», предписание отдела государственного строительного надзора, надзора за подъёмными сооружениями и котлонадзора по УР управления Ростехнадзора.

Выборочно проверены **счета-фактуры**, предъявленные в 2018 году.

Выборочно проверены **акты сверок с поставщиками**.

Выборочно проверены **сметы**, акты выполненных работ.

Поступление квартплаты производится на расчетный счет АО «Россельхозбанк» через Сбербанк России.

Остаток средств на расчётном счёте на 31.12.2018г. - 27 655,13 рублей, на 22.03.2019г. – 276 168,53 рублей, на день проверки ревизионной комиссией, т.е. на 29.03.2018г – 343 516,56 рублей.

В кассе денежной наличности нет, расчётов по кассе не производится.

Фактов нарушений соблюдения товарищества порядка работы с денежной наличностью не установлено.

Проверено ведение документации. Выборочно проверены протоколы собраний Правления, протоколы общих собраний. Решения оформлены надлежащим образом протоколами, хранятся в Правлении и выкладываются в открытый доступ на сайт ТСЖ. Просмотрена входящая, исходящая корреспонденция.

Сумма дебиторской задолженности (нам должны) на 31.12.2018г.:

- Задолженность собственников жилых помещений — 615 004,53 руб.
- ИП Сазонов — 17 319,04 руб.
- ИП Сунцов К.А. – 9 117,96 руб.

- Молоков М.А. – 1,11 руб.
- ПАО «МТС» — 1 600,00 руб.
- ПАО «Сбербанк России» - 58 383,66 руб.
- ООО «Семейный доктор» - 45 200,90 руб.

Сумма кредиторской задолженности (мы должны) на 31.12.2018:

- ВСК - 300,00 руб.
- ИП Громов В.М. -12 000, 00 руб.
- ООО «Анкор-Юг» - 3 216,68 руб.
- МУП «Ижводоканал» - 725,28 руб.
- ООО «РТК» - 245 176,12 руб.
- ООО УК «Партнёр» - 21 065,10 руб.
- ООО «ЭкоЛайн» - 5 202,00 руб.
- ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» - 11 158,04 руб.

Сумма выполненных работ в 2018 году составила 1 075 337,99 рублей, в том числе ООО УК «Партнёр» за обслуживание дома предъявила сумму 733 727,52 рублей. Из фонда текущего ремонта потрачена сумма 550 254,36 рублей на выполнение работ (услуг), из которых с целью выполнения предписания управления Ростехнадзора были приобретены для ремонта лифтов канаты, шкивы, диэлектрический коврик для машинного отделения лифтов, выполнен ремонт ската пандуса, установлен знак «парковка для инвалида», произведена замена обратного клапана на общедомовом узле учёта ГВС, заменены отсекающие вентеля в квартирах № 19, 28, 36, 60, 73, завершена реконструкция ливневой канализации, заменены светодиодные лампы на 2 этаже, приобретены замки для ворот на территории дома и для уборщицы (1 этаж). Предназначенные на противопожарные мероприятия накопления из фонда текущего ремонта в размере 450 000 рублей переведены со счёта ТСЖ на депозит под 6,5% годовых сроком на один год в АО «Россельхозбанк» с целью недопущения нецелевого использования денежных средств, достижения цели их неприкосновенности и дальнейшего накопления. Требуемая сумма на первоначальные мероприятия по противопожарной безопасности, а именно монтаж автоматической пожарной сигнализации, включая стоимость материалов, согласно смете в прогнозных ценах 2017г. оценена в 1 058 207 рублей.

Дополнительные доходы, получаемые от размещения оборудования и рекламы на общедомовых площадях, направлены на покрытие банковской комиссии по ведению расчётного счёта в АО «Россельхозбанк», услуги типографии, расходные материалы, почтовые затраты, вознаграждение за оказание услуг информационного сопровождения сайта с учётом налога и страховых взносов, вознаграждение Правления ТСЖ с учётом налога и страховых взносов, вознаграждение за оказание услуг по наполнению ГИС ЖКХ в соответствии с требованиями законодательства с учётом налога и страховых взносов.

Затраты отражены в отчёте об исполнении доходов и расходов за период с 1 января по 31 декабря 2018 год.

Коммунальные услуги.

Учёт общедомового потребления ХВС, ГВС, теплоэнергии, электроэнергии ведётся. Показания общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям передаются ежемесячно.

В соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах...», постановлением Правительства РФ № 184 от 23.02.2019г. в первом квартале календарного года за предыдущий год должна производиться корректировка размера платы за коммунальный ресурс.

ОТОПЛЕНИЕ.

По показаниям узла учёта тепла дом в 2018 году потребил 761,577 Гкал (для сравнения: в 2017 году 737,92 Гкал) тепловой энергии. Начисления населению по отоплению производилось в течение года по 0,015 Гкал/кв. м. общей площади.

По итогам отчётного периода, предъявлена к оплате теплоснабжающей организацией ООО «РТК» сумма доначисления 47 465, 49 рублей (для сравнения: в 2017 году 101 618,83 рублей) за потреблённую многоквартирным домом тепловую энергию.

ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ.

По данным общедомового счётчика, дом израсходовал 2 303,13 кубов горячей воды (для сравнения: по итогам 2017 года потребление 4324 кубов). Разница показаний общедомового прибора учёта ГВС и суммы показаний индивидуальных квартирных счётчиков распределяется на потребителей, но не более утверждённых постановлением Правительства Удмуртской Республики № 208 от 22.05.2017г. норм (по ГВС норма 0,024 куб.м./метр общей площади). Наблюдается экономия 71 719,65 руб, возможно, в связи с проведёнными Правлением в 2018 году мероприятиями по выявлению факта безучётного потребления воды потребителями в 2017 году.

ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ.

По данным общедомового счётчика, дом израсходовал 5 305 кубов холодной воды (для сравнения: по итогам 2017 года потребление 5 213 кубов). Разница показаний общедомового прибора учёта ХВС и суммы показаний индивидуальных квартирных счётчиков тоже распределяется на потребителей, но не более утверждённых постановлением Правительства Удмуртской Республики № 208 от 22.05.2017г. норм (по ХВС норма 0,024 куб.м./метр общей площади, по водоотведению 0,048 куб.м./метр общей площади). Разница в доме оказалась выше установленных нормативов, которую ТСЖ должно возместить МУП «Водоканал». В части оплаты перерасход составил 4 750,80 рублей. Поскольку имеется перерасход по воде, возникает перерасход и по водоотведению. Перерасход составил 1 691,17 рублей.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.

По итогу 2018 года дом потребил 166 851,00 Кват электроэнергии (для сравнения: в 2017 году потребление составило 166 196,00 Кват). Расчёт платы за электроэнергию, потребляемую при содержании общего имущества дома для каждого

лицевого счёта производится с применением нормативов, утверждённых Постановлением Правительства Удмуртской Республики № 235 от 29.05.2017г. Для нашей категории многоквартирного дома норматив 3,32 кВт-час в месяц на квадратный метр (приложение постановления, пункт 2.18). Разница показаний общедомовых счётчиков электроэнергии и суммы показаний индивидуальных квартирных счётчиков оказалась выше произведённых начислений с применением норматива. Наблюдается перерасход в размере 1 379,61 рублей.

Общим собранием собственников 26.04.2018г. принято решение о распределении объёма коммунальных услуг ГВС, ХВС, Электроснабжение в размере превышения объёма коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определённых исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Не определён способ возврата коммунального ресурса в случае образования экономии: пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, пропорционально количеству зарегистрированных или фактически проживающих.

В целом, по потреблению коммунальных ресурсов наблюдается экономия в размере 16 432,58 рублей.

Начисления за коммунальные ресурсы с применением повышающих коэффициентов квартирам, в которых не установлены приборы учёта ГВС, ХВС в 2018 году составили 15 521,64 рублей, с учётом 2015-18г.г. – 57 807,71 рублей (фактически в 2018 году оплачено потребителями квартир, где нет приборов учёта воды 5 731,55 рублей).

Не дисциплинированы в своевременных платежах жители лицевого счёта 3101, 3108, 3157, 3172, 3178. Злостный неплательщик лицевой счёт 3127. Имеется судебное решение в пользу ТСЖ, исполнительный лист не исполняется. С двумя должниками заключены соглашения о погашении задолженности в рассрочку, но соглашения не выполняются. непогашенная задолженность должников более 300 000 рублей.

В 2018 году законодательно все нежилые помещения переведены на прямые расчёты с ресурсоснабжающими организациями. ТСЖ производило начисления только по содержанию, в том числе ОДН коммунальные ресурсы (ГВС, ХВС, сток, электроэнергия) и текущему ремонту. Процент оплаты счетов собственниками нежилых помещений в 2018 году составил 55,42% - парикмахерская «Прядки в порядке» (ИП Сунцов до сентября 2018г.), 49,54% - парикмахерская «Прядки в порядке» (ИП Сазонов с сентября 2018г.), 105,26% ООО - «Семейный доктор», 99,98% - ПАО «Сбербанк», 108,21% - нежилое помещение 1 этаж, Молоков М.А.

ТСЖ «Уютный дом» работает на Упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Сумма минимального налога по УСН за 2018 год составила 1 340,62 руб.
Нарушений финансовой дисциплины не обнаружено.

Рекомендовано:

1. Не проводить доначисления потребителям за потреблённую домом в 2018 году теплоэнергию. Экономия по горячей воде направить на погашение образовавшегося перерасхода по отоплению, холодной воде, водоотводу и электроэнергии.
2. В целом положительный итог по коммунальным ресурсам в результате экономии по горячей воде и перерасходу по отоплению, холодной воде, водоотводу, электроэнергии направить на мероприятия, связанные с энергосбережением МКД;
3. Образовавшийся доход от начислений с использованием повышающих коэффициентов потребителям, не установившим приборы учёта, направить на мероприятия, связанные с энергосбережением МКД;
4. Проводить работу с должниками.

Члены комиссии

Член комиссии



Т.А. Рыкова

В.В. Зайцев