

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "Ленинградская 15А" за 2016 год

Председатель ревизионной комиссии:

Член ревизионной комиссии:

Дата начала ревизии: 28 марта 2016 года

Дата окончания ревизии: 20 апреля 2016 года

г. Химки

Оглавление

1. Вводная часть	1
1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.	1
1.2 Используемые материалы.	1
1.3 Методика ревизии.	2
1.4 Условия проведения ревизии.	2
1.5 Цели и задачи проверки.	2
1.6 Объекты ревизии.	3
1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	3
2. Результаты ревизии.	3
2.1 Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ	3
2.2 Судебные производства	3
2.3 Ведение бухгалтерского учета.	4
2.4 Ведение кадрового учета.	4
2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности	4
2.6 Исполнение финансового плана.	7
2.7 Анализ отчета.	Ошибка! Закладка не определена.
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	7

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Ленинградская 15А" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2016г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Черепановой Натальей Васильевной, на основании договора возмездного оказания услуг по проведению ревизии хозяйственной деятельности ТСЖ от 13 марта 2017 года (далее – ревизор, проверяющий).

Ревизия проведена с 28 марта 2017 года по 06 апреля 2017года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 28 марта 2017 года по 06 апреля 2017 года по месту проживания ревизора.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;

- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме, в том числе план финансово-хозяйственной деятельности на 2016 год.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде .
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющей в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющей по ее внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "Ленинградская 15А" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Ленинградская 15А" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "Ленинградская 15А".

1.6 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 09 июля 2015 по 31 декабря 2016г.

Председатель правления: **Алабушева Елена Викторовна, кв.55**

Члены правления

- **Сухих Юлия Руслановна, кв.30**
- **Старкова Наталья Леонидовна, кв.12**
- **Анисенкова Надежда Ивановна, кв.45**
- **Мерзлякова Любовь Филипповна, кв.62**

Основание: Протокол общего собрания ТСЖ от 09.07.2015 г.

Состав ревизионной комиссии:

Члены ревизионной комиссии:

- **Калимулина Оксана Валерьевна, кв.50,**

Основание: Протокол общего собрания ТСЖ от 09.07.2015 г. и Приказ №1 от 30.11.16

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.08.2015 возложена на Лазареву Татьяну Борисовну ИП .

2. Результаты ревизии

2.1 Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ

Статья 145 п. 2.11. Жилищного кодекса РФ гласит, что "Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления относится к компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья".

С председателем ТСЖ заключен трудовой договор, назначена заработная плата, своевременно перечисляются все, истекающие из договора взносы, налоги, сборы.

2.2 Судебные производства

В 2016 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах

№ п/п	Суть иска	Результат
1	Взыскание задолженности по квартплате семья Капустиных Дело №2-1588/16 Решение от 28.12.2016 г. Цена иска 44 412,60 руб.	Отказано

Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты в сумме 1 532,38 по оплате государственной пошлины отнесены на расходы.
2. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках.

2.3 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (информационное письмо МРИ ФНС №5 по Удмуртской республике №1 от 06.10.2015 г).

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 лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2015 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

Ревизионная комиссия установила:

1. В 2015 году были выполнены работы по разработке и утверждению Учетной политики и рабочего плана счетов.

2.4 Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.
2. По сравнению с 2015 годом существенных изменений по ведению кадрового учета не выявлено.

2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ приведена в Приложении №1.

Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений приведена в Приложении № 2

Размер задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2016 г. составил 396793,42руб.
- на 01.01.2017 г. составил 444055,03руб.

Анализ данных по задолженности оплаты услуг ТСЖ жителями показал:

Возможно возникновение недостатка денежных средств в следующие периоды, если собственники не будут своевременно оплачивать квитанции по оплате жилья и коммунальных услуг.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей задолженности собственников ТСЖ за 2016 год увеличился на 12 %..
2. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в рабочих журналах службы эксплуатации и в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Членам правления ТСЖ необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно информировать жителей путём вывешивания списков собственников, не оплачивающих оказанные услуги.

Информация по договорам на обслуживание

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **2 244 131,84 руб.** Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в Приложении №3

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации	1 654 968,53
2	Работы по техническому обслуживанию	264 855,93
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ	133 229,00
4	Расходы по содержанию офиса ТСЖ	108 939,60
5	Услуги по обучению/переаттестации персонала	1 450,00
6	Оплата труда , включая налоги	165 236,81
7	Материальные расходы	1 416,00
8	Прочие расходы	25 035,97
	Итого по всем договорам	2 355 131,84

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

Анализ данных по начислению и оплате водных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение), электроэнергии.

В таблице приведены данные по размеру выставленных и начисленных сумм за водные ресурсы и электроэнергию.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСЖ	Начислено собственникам	Разница в начислениях
ПАО «Т-плюс»	876 955,57	881027,81	4072,24
Водоканал (водоснабжение, водоотведение)	292 981,58	299657,21	-6675,63
УКС (ГВС)	450 373,93	288012,62	162361,31
Справочно			
Ремонтно-домовый сервис	91 505,16	95 982,96	-4 477,80
Корпорация Альтон ООО	27 423,20	27 423,20	0

Согласно постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 не допускается использование одних статей расходов и доходов за счет других.

В результате проверки выявлен перерасход по горячей воде (ГВС) за 2016 год сумма составила 135 025,04 руб.

Это показывает, что сумма начислений собственникам (по установленным тарифам) меньше суммы выставленной ООО «УКС» по показаниям общедомовых приборов учета. В течение 2017 года председателю ТСЖ, правлению необходимо провести ряд работ направленных на выяснение причин образовавшейся разницы.

Сумму перерасхода предлагается списать за счет средств статьи «Отопление», что повлечет уменьшение суммы перерасчета платы за отопление жителям, которое ТСЖ должно производить 1 раз в год.

Начисление по статье «Отопление» производится из расчета количества метров квадратных, а вода начисляется по количеству людей, либо израсходованных метров кубических.

Правлению необходимо продолжить работу по данной проблеме, нужно принуждать собственников устанавливать индивидуальные приборы учета воды, либо начислять сумму перерасхода тем, у кого нет счетчиков, кто не подает вовремя показания по израсходованной воде.

Председателю ТСЖ необходимо предоставлять правлению ежемесячно сведения о собственниках, которые не подают вовремя данные водопотребления.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Перерасчет за 2015 г (период отопительного сезона 2015) в сумме 498 062,68 произведен в феврале 2016 года. Ошибок в проведении перерасчета не выявлено.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Усилить контроль показаний, которые предоставляют собственники по количеству потребленной воды, а также количеству проживающих лиц.
2. Провести работу по проверке приборов учета воды с привлечением специализированной организации в ближайшее время.

Анализ расходов и доходов

Исходя из представленной в Приложениях №№ 2-3 информации, ниже приведена сводная таблица расходов и доходов.

Вид расходов	Начислено собственникам	Расходы ТСЖ	Разница в начислениях
Коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, отопление)	1 468 697,64	1 654 968,53	-151 613,44
Жилищные услуги (вывоз мусора)	92 769,48	84024,60	1 264,32
Диагностика газопровода	27 423,20	27 423,20	
Деятельность ТСЖ	567 314,84	586 220,73	-18 905,89

Разница в начислениях собственникам ТСЖ в части жилищных услуг (вывоз мусора) составляет 1264,32 руб. Разница между начисленными и фактически оплаченными средствами составил 1,5 %, что является достаточно хорошим показателем.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, наличие дебиторской задолженности собственников жилья (**444 055,23 руб**) и кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями (**194 835,32 руб**)., в т.ч. текущая задолженность за декабрь 2016 г. (**120305,16 руб.**), задолженность за ноябрь 2016 года (**50000,66 руб.**) На момент проверки указанная задолженность ликвидирована. Положительный баланс на расчетном счете ТСЖ обеспечен в том числе и за счет ранее накопленных денежных средств(**172 787,35 руб.**).

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2016 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

Перечень поступлений по договорам аренды общедомового имущества

Перечень поступлений приведен в Приложении №4.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Общее имущество используется недостаточно эффективно.

2.6 Исполнение финансового плана

Ревизионной комиссии план финансово-хозяйственной деятельности на 2016 г. представлен в полном объеме.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Проверка на соответствие произведенных расходов плану финансово-хозяйственной деятельности произведена. Расхождений и несоответствий не обнаружено.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

- Доходы от хозяйственной деятельности, суммы оплаты за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги отражаются в учете в соответствии с первичными документами
- Проверка начисления заработной платы и уплаты налогов и отчислений во внебюджетные фонды расходов с действующим законодательством не выявила
- Задолженности по налогам и обязательным платежам нет
- Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями. Отчетность своевременно предоставляется в ИФНС, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования.
- Расходование накопленных средств (фондов) производилось на основании решений собрания и Правления. В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.
- Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами
- Расходы считать целесообразными
- Согласно проверенных данных ревизионной комиссией установлено, что в соответствии с Уставом ТСЖ нецелевого расходования денежных средств не выявлено
- Рекомендовано ТСЖ организовать работу по предупреждению образования и взысканию дебиторской задолженности.

Вывод:

Финансовое состояние Товарищества характеризуется как устойчивое, с высокими показателями финансовой устойчивости и платежеспособности.

Создан значительный оборотный капитал и Резервный фонд для финансирования работ и услуг на перспективу.

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию бухгалтерского учета, ревизионная комиссия признает деятельность ТСЖ в проверяемом периоде **удовлетворительной.**

Настоящий Отчет составлен и подписан в трех подлинных экземплярах, один из которых Передан в Правление ТСЖ, оставшиеся два—остаются в материалах ревизионной комиссии.

Ревизор



Н.В. Черепанова

Тарифы за 2016год ТСЖ

№ п/п	Вид ресурса	Ед. изм.	Период			
			01.01.2016	01.07.2016		
1	Жилой фонд (квартиры)					
1.1	Техобслуживание	кв.м	14,00	14,00		
1.2	Отопление Приказ от 18 декабря 2015г. № 24/4	Гкал	1 895,91	1 952,79		
1.4	Горячее водоснабжение Приказ от 18 декабря 2015г. № 24/106	куб.м	130,27	138,08		
1.5	Холодное водоснабжение Приказ от 27 ноября 2015г. № 22/72	куб.м	29,03	30,18		
1.6	Водоотведение Приказ от 27 ноября 2015г. № 22/73		30,17	31,38		
1.7	Вывоз мусора	Чел./мес	52,68	52,68		

Сводная ведомость начислений собственникам ТСЖ

№ п/п	Начисления	Сумма
1	Общие начисления	
1.1	ХВС (общедомовые нужды)	5 926,87
1.2	ГВС (общедомовые нужды)	16 053,63
1.3	Диагностика газопровода	27 423,20
2	Жилые помещения	
2.1	Содержание домовладения	567 314,84
2.2	Пени начисленные за несвоевременную оплату	29 389,16
2.3	Отопление	1 351 103,23
2.3.1	Отопление Перерасчет произведен в феврале 2016 года за 2015 год	-470 105,14
2.4	ГВС	299 295,26
		-27 716,62
2.5	ХВС	108 864,09
2.6	Водоотведение	185554,86
2.7	Вывоз мусора	95 982,96
		-526,80
3	Оплата (кредит):	2 138 332,51
4	Перерасчеты, возвращенные администрацией	-3 251,3

Сводная таблица расходов за 2016 год

№ п/п	Название фирмы	Вид ресурса/услуги/работ	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации		
1.1	МУП г. Сарапула «Сарапульский водоканал»	Водоснабжение, водоотведение	290 706,97
1.2	ПАО «Т Плюс»	Тепловая электроэнергия	994 628,59
1.3	ООО "Удмуртские коммунальные системы"	Горячее водоснабжение	369632,97
	Итого по разделу:		1 654 968,53
2	Работы по техническому обслуживанию		
2.1	ООО «Корпорация Альтон»	Диагностика газопровода	27 423,20
2.2	Лазарева Татьяна Борисовна ИП	Монтаж балансировочного клапана	18 372,09
2.3	Лазарева Татьяна Борисовна ИП	Монтаж окон в техподвале	8 000,00
2.4	Лазарева Татьяна Борисовна ИП	Монтаж трубопровода на системе ГВС	25 906,00
2.5			
2.6	ООО "Ремонтно-домовой сервис"	Вывоз мусора	84 024,60
2.7	МУП г. Сарапула «Ритуальные услуги»	Вывоз мусора	3 967,19
2.8	ООО "МолКом"	Обслуживание узлов учета теплоэнергии	57 750,00
2.9	ПАО «Быстробанк» г. Ижевск	Услуги банка	39 412,85
	Итого по разделу:		264 855,93
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ		
3.1	ООО "АкваСтрой"	Чистка снега, демонтаж антенн	10500,00
3.2	ООО ТК"Регион"	Работы по ремонту объектов внешнего благоустройства (Отмостка)	88 772,00
3.3	ИП Загуменов Сергей Владимирович	Изготовление и установка ангара для мусорных баков	13 747,00
3.4	ООО «Защита плюс»	Проверка вентиляции	5 700,00
3.5	ИП Гильфанов	Благоустройство территории (асфальтирование)	9 930,00
3.6	Центр Гигиены и эпидемиологии в УР	Санитарно эпидемиологическая экспертиза	3 500,00
3.7	ООО «СЭС Плюс»	Дератизационные и дезинфекционные работы	1 080,00
	Итого по разделу:		133 229,00
4	Расходы по содержанию офиса ТСЖ		
4.1	Сарапульский филиал ГУП Удмурттехинвентаризация»	Запрос выписки	780,00
4.2	ООО «Тензор-Удмуртия»	ЭЦП	2 170,00
	ООО «Тензор	ЭЦП	940,00
4.3	РИЦ УР БУ УР		940,00
4.4	Лазарева Татьяна Борисовна ИП	Бухгалтерские услуги	36 000,00
4.5	Лазарева Татьяна Борисовна ИП	РКЦ,	14 229,60
4.6	Лазарева Татьяна Борисовна ИП	услуги по управлению	48 000,00
4.7	Домовой ООО		5 880,00
	Итого по разделу		108 939,60
5	Услуги по обучению/переатестации персонала		
5.1	Учебный центр «Энергетик»	Обучение	1 450,00
	Итого по разделу		1 450,00
6	Прочие расходы		

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "Ленинградская, 15А" за 2016 год

6.1	Филиал №5 ГУ-РО ФСС России по УР	Страховые взносы НС иТР	124,68
6.2	Госпошлина за ведение дела в суде	Госпошлина	1 532,38
6.3	УПФР в г. Саранске	Страховые взносы (страховая часть)	12 468,16
6.4	МРИ ИФНС №5	Налог на прибыль, НДФЛ	8 342,00
6.5	БТИ	Кадастровые работы	2568,75
	Итого по разделу		25 035,97
7	Оплата труда (с учетом удержания налогов)		
7.1	Оплата штатным сотрудникам		54 236,81
	Итого по разделу		165 236,81
8	Материальные расходы		
8.1	Инвентарь и средства для уборки помещений		888,00
8.8	Канцтовары		528,00
	Итого по разделу		1 416,00
	Итого по всем разделам		2 355 131,84

Приложение №4
к отчету Ревизионной комиссии

Поступления и начисления по договорам общего имущества

№ п/п	Название организации	Сумма за год (руб.)
Использование общего имущества		
Телефония/интернет/передача данных		
1	ЗАО «Антенная служба»	1 350,00
2	ВЕЛЕС	900,00
	Итого по разделу	2 250,00
	Итого по всем договорам	2 250,00