

ОТЧЕТ ревизионной комиссии ТСЖ «Южная Долина-2» за 2016 год
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.19

Председатель ревизионной комиссии: Кравченко Лариса Владимировна
Члены ревизионной комиссии: Глушкова Ирина Николаевна

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избрана общим собранием (Итоговый протокол б/н от 20.03.2015).

Дата начала ревизии: 09 марта 2017 года

Дата окончания ревизии: 17 марта 2017 года

1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Южная Долина-2» (далее - ТСЖ) руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Положением «О ревизионной комиссии» провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 17 марта 2017 г.

1.1. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСЖ «Южная Долина-2» по следующим направлениям:

- проверка финансово-хозяйственной документации товарищества;
- проверка соответствия условий совершенных сделок товарищества условиям сделок, совершаемых при сравнимых обстоятельствах;
- анализ своевременности и правильности расчетов с контрагентами, бюджетами различного уровня и иными кредиторами товарищества;
- анализ исполнения сметы ТСЖ «Южная Долина-2» за 2015 год.

1. Сведения о ТСЖ

Товарищество собственников жилья "Южная Долина-2" (далее по тексту - "ТСЖ"), создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 02.05.2011) и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления.

Местонахождение: Россия, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.19

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 18 мая 2011 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1114703002974.

Свидетельство о постановке на налоговый учет СЕРИЯ 47 НОМЕР 003043754, выданное 18 мая 2011 ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области

ИНН 4703122627 / КПП 470301001.

В 2016 году действовал Устав в редакции от 02 мая 2011 зарегистрирован ИФНС по Всеволожскому району.

ТСЖ является некоммерческой организацией (статья 135 Жилищного кодекса) и создано для решения следующих задач:

- совместное управление и обеспечение эксплуатации многоквартирного дома;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома;
- распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Система налогообложения: упрощенная система налогообложения.

Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

Председатель правления: Золотухин Константин Владимирович (решение правления б/н от 19 мая 2011 г.)

Главный бухгалтер: Лапковская Марина Георгиевна (приказ № 3 от 01.10.2015 г.).

2. Итоги ревизии

2.1. Общая информация

Проверяемый период – с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г.

Сроки проведения ревизии – с 09 марта 2017 г. по 17 марта 2017 г.

Основной задачей ревизии являлась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по следующим направлениям:

- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- обоснованность операций с денежными средствами и расчетных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ.

Целью проверки является выдача Отчета для Общего собрания собственников жилья, содержащего мнение о целевом использовании средств, полученных правлением ТСЖ.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество. Целевые поступления, полученные от собственников жилья, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам коммунальных услуг.

Проверка проводилась путем проверки наличия документов, подтверждающих расходы. Для проведения проверки были использованы документы по расчетам с поставщиками коммунальных услуг, услуг по управлению домом, товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), отчеты по движению денежных средств, по начисле-

нию оплаты труда, по использованию денежных средств подотчетными лицами. Документы проверены выборочным методом.

2.2. Ревизия распределения затрат по управлению жилым домом

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

- смета доходов и расходов на 2016 год;
- договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг);
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;
- выписки банка

Бухгалтерская отчетность за 2016 год на момент ревизии в контролирующие органы не сдана и ревизорам не представлена.

Согласно пункту 2 статьи 154 Жилищного кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

Взносы на капитальный ремонт в проверяемом периоде жильцам не предъявлялись, поскольку решение о взносах на капитальный ремонт собственниками было принято позже и начисления еще не производились.

2.3. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

- Акты и справки по форме КС-2 и КС-3, акты приёма-сдачи выполненных работ, товарные накладные на поставленные материалы;
- договоры на предоставление коммунальных услуг, обслуживание инженерного оборудования, вывоз ТБО;
- разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.;
- электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам и подрядчикам.

По основным поставщикам производится сверка задолженности. Акты сверок на конец отчетного года подписаны не все. Данные учета соответствуют первичным документам на оказанные услуги и оплате данных услуг.

Оплата услуг поставщиков по обслуживанию инженерного оборудования, вывоз ТБО, обслуживание и диспетчеризация лифтов осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров. Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Перечень крупнейших поставщиков услуг приведен в нижеследующей таблице.

Наименование поставщика	Предмет договора	Сумма
ООО "РКС-Энерго"	Поставка электроэнергии	2 698 315,70
ОАО «Всеволожские Тепловые сети»	Поставка воды и водоотведение	2 614 698,68

ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	Поставка газа	896 260,76
ООО «Лифтремонт»	Техническое обслуживание лифтов	402 385,62
ООО «ВсевПласт» и ООО «ПетроВаст»	Вывоз и утилизация бытовых отходов	374 744,00
ООО «Технокорн»	Диспетчеризация лифтов	62 720,88

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

2.4. Ревизия движения денежных средств

Проверка проведена выборочным методом.

При проверке были использованы электронные выписки банка.

В ТСЖ открыт расчетный счет 40703810555410000188 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНКА РФ

Остаток денежных средств составляет:

на 01.01.2016 г. 1 567 535,70 руб.

на 31.12.2016 г. 2 160 626,26 руб.

Все расчеты в ТСЖ производятся безналичным путём. Наличных денежных средств нет.

Имеется некорректное отражение движения денежных средств в учете не приводящее к ухудшению положения членов ТСЖ.

2.5. Ревизия расходов на оплату труда

При проверке были использованы следующие документы:

ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ;

трудовые договоры.

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними с учетом фактически отработанного времени.

Премии начисляются согласно приказам Председателя правления, что входит в его компетенцию. Начисление отпускных в проверяемом периоде производилось согласно законодательству.

2.6. Ревизия задолженности собственников помещений

Учет начислений и расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений ведется с использованием программного средства 1С:Предприятие версия 8.2.

По состоянию на 31.12.2016 г основными должниками (задолженность более 1 000 руб.) являются собственники следующих помещений:

Номер ЛС	Сумма долга
13001	11 441,01
13005	16 741,58
13052	13 499,87
13053	30 167,37
13067	12 709,59
13072	17 813,47
15003	26 485,20
15004	37 993,83
15005	26 946,47
15010	12 477,43
15014	15 591,67
15027	15 521,85
15036	14 578,46

15044	17 215,21
15066	15 534,07
15078	32 853,31
17010	10 232,97
17022	43 184,92
17039	10 963,24
17046	22 319,03
17055	13 171,93
17074	26 214,30
17075	10 664,26
17080	37 074,73
19017	16 789,56
19024	31 266,40
19037	29 090,60
19042	30 397,56
19050	10 630,62
19058	28 599,12
19063	25 333,48
19064	18 130,24
19091	39 801,44
19104	17 402,09
19118	23 033,94
19120	32 257,38
23005	26 118,06
25005	44 939,20
27006	15 566,65
29004	13 093,03

На 31.12.2016 г. задолженность по неуплате с учетом долгов предыдущих лет и имеющейся переплаты по отдельным лицевым счетам в общей сумме составляет: 687 707,00 руб.

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

2.7. Ревизия прочих доходов

В 2016 году ТСЖ осуществляло коммерческую деятельность в виде предоставления фасада для размещения рекламы, обеспечение доступа в помещение ТСЖ для монтажа и обслуживания оборудования, сервисное обслуживание котлов, сдача макулатуры. Общая сумма доходов по данному направлению составила 57 657,90 руб.

С данных доходов уплачен налог по упрощенной системе налогообложения. Возвращено по праву применения пониженного тарифа от Пенсионного Фонда РФ 104 791,27 руб.

Согласно законодательству начисляются пени за несвоевременную оплату. За 2016 года сумма пени начисленных и оплаченных составила 43 780,86 руб.

Замечаний по учету прочих доходов нет.

3. Выводы

Смета за 2016 год исполнена с учетом действующих тарифов.

Общая сумма расходов за 2016 год составила 8 329 606,30 руб.

В связи с ростом цен, незапланированными (но обязательными) расходами произошел перерасход по смете за 2016 год по следующим статьям: Содержание общего имущества дома, Текущий ремонт жилья, Содержание придомовой территории, Административные

расходы, Обслуживание общего газового оборудования, Благоустройство придомовой территории.

По статьям: Уборка МОП, Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов, Вывоз и утилизация бытовых отходов - экономия денежных средств.

Итого фактически за 2016 год с учетом увеличения суммы доходов перерасход составил 625 212,30 руб.

Произведенные расходы обоснованны и целесообразны. Выполнение сметы признано удовлетворительным.

В связи с экономией по смете за 2015 год в размере 546 073,60 руб. фактический перерасход по смете за 2016 года не привел к ухудшению финансового положения ТСЖ.

Рекомендации ревизоров по отчету за 2015 год выполнены не полностью.

Рекомендации:

1. Привести в соответствие штатное расписание.
2. Заключить договоры с организациями на приобретение сантехнических и хозяйственных товаров по безналичному расчету.
3. Доработать и настроить работу программу 1С для корректного ведения учета.
4. Своевременно выплачивать заработную плату работникам согласно срокам, установленным документами ТСЖ.
5. Своевременно оплачивать налоги и сдавать отчеты.
6. Привести в порядок документацию по возврату ошибочно перечисленных и вернувшихся средств.
7. Подписать акты сверок на конец года с поставщиками.
8. В 2017 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения перерасхода.

Выводы:

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ и выполнение сметы за 2016 год удовлетворительными.

Ревизоры:

Кравченко Лариса Владимировна

Глушкова Ирина Николаевна

С Отчётом ознакомлен:

Председатель ТСЖ "Южная Долина-2"

Золотухин Константин Владимирович

