

ОТЧЕТ ревизионной комиссии ТСН (Ж) «Южная Долина-2» за 2018 год
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.19

Члены ревизионной комиссии: Кравченко Лариса Владимировна
Глушкова Ирина Николаевна

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избрана общим собранием (Итоговый протокол б/н от 29.04.2017).

Дата начала ревизии: 25 марта 2019 года
Дата окончания ревизии: 20 апреля 2019 года

1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Южная Долина-2» (далее – ТСН (Ж)) руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН (Ж) и Положением «О ревизионной комиссии» провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН (Ж) за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСН (Ж), выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН (Ж) за 2018 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 20 апреля 2019 г.

1.2. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН (Ж) «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 ТСН (Ж) «Южная Долина-2» за 2018 год.

1.3. Сведения о ТСН (Ж)

Товарищество собственников жилья "Южная Долина-2" (далее по тексту - "ТСН (Ж)"), 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.

Юридический адрес: 188645, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.19

Фактический адрес: 188645, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.13

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 2017 году действовал Устав в новой редакции, зарегистрирован ИФНС по Выборгскому району Ленинградской области 15.06.2017г.

ТСН (Ж) является некоммерческой организацией (статья 135 Жилищного кодекса).

Система налогообложения: упрощенная система налогообложения.

Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности: Председатель правления - Золотухин Константин Владимирович (протокол б/н от 29.04.2017г.), главный бухгалтер - Андреева Екатерина Валерьевна (приказ № 2 от 08.07.2013г.).

ИТОГИ РЕВИЗИИ

2.1. Общая информация

Проверяемый период – с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Сроки проведения ревизии – с 25 марта 2019 г. по 20 апреля 2019 г.

Основной задачей ревизии являлась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН (Ж) 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 ТСН (Ж).

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

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 начислению 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 2018 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 2018 год на момент ревизии в контролирующие органы сдана и представлена ревизорам.

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 выставлялись жильцам в квитанциях, и перечислялись на спец.счета открытые в ПАО «Сбербанк» Северо-Западный филиал.

2.3. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

- 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.

Комиссией выявлено наличие договоров не по всем поставщикам. Это не является нарушением законодательства, но для обеспечения проверки целесообразности и контроля расходов рекомендуется заключать договоры.

Перечень крупнейших поставщиков коммунальных услуг приведен в нижеследующей таблице.

Наименование поставщика	Предмет договора	Сумма
ООО "РКС-Энерго"	Поставка электроэнергии	2 799 697,32
ОАО «Всеволожские Тепловые сети»	Поставка воды и водоотведение	3 179 851,54
ООО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	Поставка газа	2 049 837,10

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено. Просроченная задолженность на 31.12.2018 года отсутствует.

2.4. Ревизия движения денежных средств

Проверка проведена выборочным методом.

При проверке были использованы электронные выписки банка.

Остаток денежных средств (расчетный счет 40703810555410000188 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНКА РФ) составляет:

на 01.01.2018 г. 530 881,34 руб.

на 31.12.2018 г. 648 572,11 руб.

Открытый в 2017 году депозит в ПАО Сбербанк в размере 800 000,00 (восемьсот тысяч рублей 00 копеек) сроком на 183 дня со ставкой 6,02 % (заявление о присоединении от 15.08.2017г.) закрыт.

Проценты за пользование получены на расчетный счет ТСЖ и учтены в прочих доходах.

Остаток денежных средств на счета по капремонту:

Дом 13 – 294 044,11 руб.

Дом 15 – 281 757,22 руб.

Дом 17 – 266 226,83 руб.

Дом 19 – 358 124,09 руб.

Все расчеты в ТСН (Ж) производятся безналичным путём. Наличных денежных средств нет.

2.5. Ревизия расходов на оплату труда

При проверке были использованы следующие документы:

- ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ;
- трудовые договоры;
- приказы.

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.

Выявлено несвоевременное перечисление налогов в бюджет.

2.6. Ревизия задолженности собственников помещений

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

Начисления коммунальных платежей осуществлялось по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ.

Размер просроченной задолженности на 31.12.2018г. составила 1 871 178,87 руб.

С недобросовестными плательщиками ТСН (Ж) проводит работу по взысканию задолженности, в том числе через приостановку оказания услуг и подачу исковых заявлений в суд.

2.7. Ревизия прочих доходов

В 2018 году ТСН (Ж) осуществляло коммерческую деятельность в виде предоставления фасада для размещения рекламы, аренды нежилых помещений, размещения БС двух операторов. Общая сумма доходов по данному направлению составила 585 599,70 руб. Проценты по депозиту в ПАО «Сбербанк» – 24 146,00 руб. С данных доходов уплачен налог по упрощенной системе налогообложения.

Согласно законодательству за несвоевременную оплату коммунальных услуг начисляются пени. Сумма начисленных пени за 2018 год составила 48 946,68 руб.

Замечаний по учету прочих доходов нет.

Выводы

Смета за 2018 год исполнена с учетом действующих тарифов.

Общая сумма расходов за 2018 год составила 10 487 867,06 руб.

Произведенные расходы обоснованны и целесообразны. Выполнение сметы признано удовлетворительным. Имеющиеся источники доходов, в том числе дополнительные, позволили покрыть расходы, предусмотренные сметой и перерасход.

Рекомендации:

1. Доработать программу 1С для корректного ведения учета, обеспечивающего постатейный анализ сметы доходов и расходов.
2. Обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСН (Ж) с целью недопущения возникновения перерасхода.
3. Обратить внимание на своевременность оплаты налогов и сборов.
4. Привести в порядок ведение договоров с контрагентами по товарам, работам и услугам.

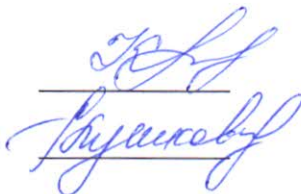
Проанализировав показатели деятельности ТСН (Ж), организацию учета в ТСН (Ж) ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСН (Ж) и выполнение сметы за 2018 год удовлетворительными.

Данный отчет составлен на 4 (четыре) листах.

Ревизоры:

Кравченко Лариса Владимировна

Глушкова Ирина Николаевна



С Отчётом ознакомлен:

Председатель ТСН (Ж) "Южная Долина-2"

Золотухин Константин Владимирович

