

Заключение ревизии
финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников жилья «Север»
за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.

г. Бронницы

На основании ст.150 п.3.1. Жилищного Кодекса Российской Федерации и п. 15.3. Устава Товарищества собственников жилья «Север» (ТСЖ «Север») (далее ТСЖ) проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. ревизором Покотило Н. В.

Ревизия проводилась с 15 января 2019г. по 28 февраля 2019г. по следующим направлениям:

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за ревизуемый период.
2. Нормативно-распорядительные документы, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных.

Общие сведения.

Полное наименование ТСЖ: Товарищество собственников жилья «Север»

Сокращенное наименование ТСЖ: ТСЖ «Север»

Место нахождения ТСЖ: РФ, 140170 Московская область, г.Бронницы, ул. Центральная, дом 2Б, кв.51.

<i>Паспортные данные</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Дом 2б</i>	<i>Дом 2в</i>
Площадь застройки	кв.м	737,7	689,9
Общая площадь всех частей здания	кв.м	3731,9	3551,6
в т.ч.:			
• Жилые помещения	кв.м	2873,0	2738,2
в т.ч. квартиры	кв.м	2801,8	2660,9
• Нежилые помещения	кв.м	858,9	813,4
Количество квартир		60	54
Количество этажей		6	6
Количество подъездов		2	2
Год постройки		2009	2009
Материал здания		кирпич	кирпич

Высшим органом управления ТСЖ согласно Уставу является общее собрание членов ТСЖ «Север».

Общее руководство деятельностью ТСЖ осуществляет Правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде:

- председатель Правления: Миронов Сергей Александрович

- члены правления (избраны на 2 года): Буриева И. Д., Кузьмин А. В., Снисаренко П. И., Тихмянова Л. В., Поляков А. А., Оглоблина С. Е. (Протокол № 3 от 30.03.17)
- Ответственные за финансово-хозяйственную деятельность: председатель Правления Миронов С. А. и бухгалтер Ткач Л. М.

Объем ревизионной проверки.

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе соответствия представленных данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учете финансово-хозяйственной деятельности, фактическим данным.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствовалось нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств ТСЖ за отчетный период является квартирная плата жильцов. Дополнительный источник – арендная плата.

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность.

На проверку были представлены следующие документы: штатное расписание, приказы по кадрам, личному составу и деятельности ТСЖ, расчётные ведомости по зарплате, справки 2НДФЛ, отчёты в Пенсионный фонд, выписки по банковским счетам, авансовые отчёты, договоры подряда, акты на списание материальных ценностей, регистры бухгалтерского учёта, журналы-ордера.

Все представленные для проверки документы оформлены надлежащим образом.

ТСЖ применяет упрощённую систему налогообложения «доходы минус расходы». Ведение бухгалтерского учёта осуществляется с применением журнально-ордерной системы, также применяются самостоятельно разработанные регистры, что не противоречит требованиям Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями). Записи в регистры бухгалтерского учёта сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственной операции. Денежные средства выдаются подотчёт только после представленного отчёта за предыдущие выданные суммы и возврата неиспользованных сумм.

Обслуживающий дома персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Согласно Уставу ТСЖ, Председатель правления назначает оклады персоналу в пределах суммы, указанной в смете. Фонд заработной платы сформирован согласно смете расходов. Денежные средства, израсходованные ТСЖ на содержание штатных сотрудников в 2018 году, составили:

1. Заработная плата – 1 087 325 руб. (по смете – 1 067 922,29 руб.), в т.ч.:

- Перечислено работникам – 951 974,00 руб.;
- Подоходный налог – 135 351,00 руб.

2. Налоги с ФОТ – 316 456,00 руб. (по смете – 322 589,75 руб.)

Показатели регистров бухгалтерского учета по сч. 69 и 70 соответствуют суммам, отраженным в расчётах по начисленным и уплаченным взносам. Расхождений не выявлено.

Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учёту доходов, налога на доходы физических лиц и справок 2НДФЛ. Нарушений не выявлено. Все отчёты представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные

действующим законодательством. Перечисления налоговых платежей и взносов осуществлялись своевременно, за исключением:

- по Решению № 21527 от 14.08.18 (УФК) – 1000,00руб.
- по Решению № 27895 от 04.06.18 (УФК) – 1000,00руб.

Результаты проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018г. показали, что бухгалтерский учет Товарищества ведется таким образом, чтобы обеспечивать достоверное отражение доходов и расходов Товарищества исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и нормативных актов Минфина РФ.

1.1. Расчетные счета ТСЖ «Север» (сч.20 и сч.22)

Входящий остаток средств на счетах на 01.01.18 - 20 063,48 руб. (в т.ч.: на сч. 20 – 17 652,16руб.; на сч. 22 – 2 411,32руб.)

Поступило денежных средств с 01.01.18 по 31.12.18 - 2 520 421,07 руб., в т.ч.:

- на сч. 20 - 2 517 741,27 руб. (см. Приложение № 1)
- на сч. 22 - 2 679,80 руб. (возврат ООО "СпецАльянс" - перерасчет)

Израсходовано денежных средств с 01.01.18 по 31.12.18 - 2 447 381,67 руб., в т.ч.:

- со сч. 20 - 2 443 881,67 руб. (см. Приложение № 2)
- со сч. 22 - 3 500 руб. (переведено на сч. 20)

Таким образом, исходящий остаток средств на счетах на 31.12.18 составил 93 102,88 руб., в т.ч.:

- на сч. 20 - 91 511,76 руб.
- на сч. 22 - 1 591,12 руб.

Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

1.2. Авансовые отчеты

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, все расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками. На строительные, сантехнические, хозяйственные материалы имеются соответствующим образом оформленные Акты списания, подписанные членами правления ТСЖ. Расшифровка расходов на материалы, оплаченных наличными, представлена в Приложении № 5.

Анализ состояния расчётов (в том числе с основными поставщиками)

1. Основными поставщиками энергоресурсов ТСЖ являются:

- АО «Тепловодоканал города Бронницы» - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;
- ООО «Сервис+» – обращение с ТКО;
- ПАО «Мосэнергосбыт» – электроэнергия, потребляемая жильцами ТСЖ.

Оплата услуг, предоставляемых выше перечисленными организациями, осуществляется через ООО «МосОблЕИРЦ».

ПАО «Мосэнергосбыт» – электроэнергия (освещение мест общего пользования и электроэнергия, потребляемая арендаторами п.3 Приложения № 1).

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату предъявляются поставщиками ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета (показания передаются согласно договорам по 25 число каждого месяца).

Многоквартирные дома оснащены общедомовыми приборами по учету потребления энергоресурсов, что подтверждается соответствующими документами:

Дом 2б

<i>Энергоресурс</i>	<i>Счетчик</i>	<i>Дата установки</i>	<i>Основание установки</i>	<i>Поставщик энергоресурсов</i>
Горячее водоснабжение	ВСТН-25 (2 шт.)	12.08.15	взамен старых	АО "Тепловодоканал города Бронницы" (дог. №57 от 01.01.14). Оплата через ООО "МосОблЕИРЦ"
Холодное водоснабжение	ОСВУ-32	24.07.18	взамен старого	
Тепловая энергия (отопление) (прямое)	ВСТН-80 с ВТЭ-1К1М	19.07.17	поверка	
Тепловая энергия (отопление) (обратка)	ВСТН-80	19.07.17	поверка	
Электроэнергия	Меркурий-230	10.06.12	взамен старого	ОАО " Мосэнергосбыт" (дог. № 90014280 от 29.12.2011)

Дом 2в

<i>Энергоресурс</i>	<i>Счетчик</i>	<i>Дата установки</i>	<i>Основание установки</i>	<i>Поставщик энергоресурсов</i>
Горячее водоснабжение	ВСТН-25	14.08.15	взамен старого	АО "Тепловодоканал города Бронницы" (дог. №57 от 01.01.14). Оплата через ООО "МосОблЕИРЦ"
Холодное водоснабжение	ВСХН-50	12.07.16	взамен старого	
Тепловая энергия (отопление) (прямое)	ВСТН-80 с ВТЭ-1К1М	19.07.17	поверка	
Тепловая энергия (отопление) (обратка)	ВСТН-80	19.07.17	поверка	
Электроэнергия	Меркурий-230	10.06.12	взамен старого	ОАО " Мосэнергосбыт" (дог. № 90014280 от 29.12.2011)

Расходом на ОДН считается сумма, предъявляемая поставщиком как разница между показаниями ОДПУ и показаниями ИПУ, которые собственники передают в ЕИРЦ самостоятельно.

Оплата за тепловую энергию производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отопительного сезона, в зависимости от площади квартиры.

Электроэнергия поступает от трансформаторной подстанции по четырем фидерам: по два на каждый дом (один – на квартиры и один – на общедомовые нужды). Оплата за электроэнергию начисляется и предъявляется к оплате:

- на общедомовые нужды согласно показаниям счетчиков, установленных в щитовой, на счет ТСЖ;
- жильцам домов – по показаниям счетчиков, установленных на лестничных площадках.

Состояние расчётов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг подтверждается актами сверки расчетов. По состоянию на 22.01.2019 дебиторская задолженность (накопительная) жителей МКД перед ООО "МосОблЕИРЦ" составляет 430 709,75руб. Текущая задолженность арендаторов общедомового имущества на 01.01.2019г. составила 157 520,00 руб.

По состоянию на 01.01.2019г. у ТСЖ задолженность по заработной плате отсутствует, расчеты со сторонними организациями за выполненные работы и услуги произведены в полном объеме, задолженности нет. Это свидетельствует об устойчивом финансовом положении Товарищества.

По состоянию на 01.01.2019г. ТСЖ «Север» имеет следующие безусловные расчётные активы (в руб.):

1. Остаток на расчетных счетах 93 102,88 руб.

2. Целевой Фонд капитального ремонта дома 2б:

По состоянию на 01.01.2018 – 336 025,52 руб.

По состоянию на 31.12. 2018 – 658 855,07 руб.

3. Целевой Фонд капитального ремонта дома 2в:

По состоянию на 01.01.2018 – 404 440,24 руб.

По состоянию на 31.12. 2018 – 724 215,00 руб.

(ФКР формируется из взносов жильцов ТСЖ на капитальный ремонт и платы за наем, поступающей от Администрации города Бронницы Московской области согласно Агентскому договору через ООО «МосОблЕИРЦ»).

Средства целевого Фонда капитального ремонта находятся на спецсчете.

4. В качестве активов ТСЖ по состоянию на 01.01.2019г. надлежит указать дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества:

- ИП Золотина Любовь Михайловна - 48 820р.
- ИП Кадушкина Марина Михайловна - 68 000р.
- Другие арендаторы - 40 700р.

Задолженность жителей Товариществу по коммунальным платежам (до перехода в ЕИРЦ) составила по состоянию на 01.01.2019г.:

- Дом 2б – **193 915,16** руб.;
- Дом 2в – **38 244,69** руб.

Правлением ТСЖ проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, повышается уровень ответственности жильцов за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги по выставленным счетам.

В 2018г. Товариществом были проведены следующие действия по вопросу возврата долгов основными должниками:

- В отношении собственников кв.17 дома 2б и кв.43 дома 2в Документы находятся у приставов.

Задолженность по квартплате по состоянию на 22.01.2019 составила:

№ п/п	№ квартиры	Долг в ЕИРЦ	Долг в ТСЖ	Итого по квартире	Последняя оплата
1	2б- 7	32 532,90		32 532,90	10.01.19
2	2б-10	11 913,98		11 913,98	01.10.18

3	26-15	12 139,42		12 139,42	02.11.18
4	<u>26-17</u>	<u>244 948,43</u>	<u>186 811,75</u>	<u>431 760,18</u>	Подано в суд на принудительное выселение
5	26-18	22 643,19	4 416,33	27 059,52	Подготовлены документы в суд
6	26-22	35 981,93		35 981,93	16.01.19
7	26-36	11 458,29		11 458,29	17.01.19
8	26-53		2 687,08	2 687,08	
ИТОГО		371 618,14	193 915,16	565 533,30	
1	2в-16		1 732,59	1 732,59	
2	2в-17	14 327,77		14 327,77	29.12.18
4	2в-43		36 512,10	36 512,10	14.01.19
ИТОГО		14 327,77	38 244,69	52 572,46	
<u>ВСЕГО</u>		<u>385 945,91</u>	<u>232 159,85</u>	<u>618 105,76</u>	-

Исполнение сметы доходов и расходов за 2018 год

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ № 1 от 30.03.2018г., подписана председателем Правления Мироновым С. А.

Расчеты начислений производились в соответствии с Решением общего собрания собственников (заочное голосование) на уровне тарифов, утверждённых Приказами Департамента по тарифам НСО и определенных Решением общего собрания, а также с учётом решений, принятых на собрании Правления ТСЖ.

Замечания и пояснения по фактическому исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019г.

Смета доходов (см. Приложение № 3)

А) При подсчёте доходной части при составлении сметы не были учтены платежи на сумму 162 237,90 руб., в т.ч.:

- Арендная плата ООО "МАРВиК" - 27000 руб.
- Возвращение долгов по кварт.плате (до ИЕРЦ) - 20 115,5 руб.
- Возмещение расходов за эл/эн. ИП Золотина Л. М. - 85 800 руб.
- Возмещение расходов за эл/эн. ИП Кадушкина М. М. - 8 650 руб.
- Возмещение расходов за эл/эн. ООО "ТК "ЦЕНТРОСВЯЗЬ" - 20 672,4 руб.

Б) За техобслуживание двух домов жильцами оплачена сумма меньше запланированной на 224 659,3 руб.

В) За аренду помещений недополучена сумма 157 520,00 руб.

Г) Остальные пункты сметы – выполнены согласно плану.

Раздел 1. Административно - управленческие расходы - экономия 21 916,65 руб. т.к. непредвиденные расходы не были использованы и сократился налог УСН.

Раздел 2. Техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества - экономия 144 264,86руб. Все запланированные работы выполнены без превышения плановых сумм.

Раздел 3.2. Оплата за услуги "МосОблЕИРЦ" в размере 108 000 руб. не производилась с расчетного счета ТСЖ, а была удержана в "МосОблЕИРЦ" при «расщеплении» поступающих платежей от жителей ТСЖ.

Раздел 3.6. Оплата электроэнергии производится ПАО "Мосэнергосбыт" по показаниям вводных счетчиков - показания жильцов. Арендаторы возмещают ТСЖ "Север" понесенные затраты за электроэнергию.

Раздел 3.9. Страховое возмещение по решению суда (исх.номер претензии № Subr-44388-01АД/12 от 10.03.15 г.) выплачено в размере 6 000 руб. вместо 12 000 руб.

Считаю необходимым отметить, что согласно ст. 12.1. Устава ТСЖ руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением Товарищества во главе с председателем правления. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

В соответствии со ст. 13 Устава ТСЖ в обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

Вышеперечисленные нормы права свидетельствуют о том, что Правлению ТСЖ необходимо активнее участвовать в решении насущных вопросов финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Север» (в том числе при решении вопросов, указанных в настоящем акте).

Вместе с тем обязанность по составлению отчета о финансовой деятельности и его представлению общему собранию членов товарищества для утверждения ст. 148 ЖК РФ возложена на Правление товарищества, что представляется достаточно обоснованным, поскольку именно **Правление как исполнительный орган управления товариществом осуществляет финансовое планирование и расходование средств в соответствии с утвержденной общим собранием членов товарищества сметой (годовым планом финансовой деятельности).** Ревизионная

комиссия (ревизор) товарищества не является органом управления товариществом и соответственно не совершает от имени товарищества действия, изменяющие в той или иной степени его финансовые обязательства. Поэтому ревизионная комиссия (ревизор) не может отчитываться за финансовую деятельность товарищества, а может только проверить такую деятельность и, подготовив соответствующее заключение, представить его на рассмотрение общему собранию членов товарищества.

Рекомендации по свободной смете доходов и расходов ТСЖ на 2019г. следующие:

1. Учесть замечания к фактическому исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 год, изложенные в настоящем акте ревизии;

Проанализировав деятельность ТСЖ «Север» рекомендую общему собранию ТСЖ признать деятельность Правления ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Рекомендации по работе с должниками:

1. Проводить предупредительную работу с жильцами о необходимости своевременной оплаты коммунальных и иных платежей
2. В случае наличия постоянной задолженности жильцов по коммунальным платежам (более трёх месяцев) после направления неплательщикам претензионных писем обращаться в суд с иском по принудительному взысканию долгов.

Настоящий отчет на 8 листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, второй остается у ревизора.

Ревизор

Н. В. Покотило

С результатами ревизионной проверки ознакомлены:

(в случае наличия возражений – обозначить и представить в месячный срок)

Председатель Правления ТСЖ «Север»

С. А. Миронов

Бухгалтер

Л. М. Ткач