

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Свой Дом»
О финансовой и хозяйственной деятельности товарищества за 2016 г.**

п. Красково

29 марта 2017 г.

Отчет ревизионной комиссии (далее отчет) ТСЖ «Свой дом» (далее ТСЖ), предоставляемый Общему собранию собственников, правлению ТСЖ «Свой Дом» подготовлен в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и положениями нормативных актов, регулирующих данный вид деятельности.

Отчет сформирован в ходе проверки состояния бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.

Проверка проводилась путем анализа первичной бухгалтерской документации. Ревизионная комиссия в составе: Маликова Е. М., Соломонова Л.В. (утверждена Протоколом счетной комиссии по результатам заочного голосования от 25.04.2016 г.)

Время проведения проверки: с 13 марта по 29 марта 2017 г.

Председатель комиссии: Соломонова Л.В.

Основные вопросы проверки:

- Правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ;
- Соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений ТСЖ по коммунальным платежам и техническому обслуживанию, тарифам, утвержденным собранием ТСЖ на 2016 год;
- Исполнение смет доходов и расходов ТСЖ на 2016 год, утвержденных общим собранием ТСЖ за проверяемый период;
- Начисление и оплата взносов ТСЖ и коммунальных услуг;
- Первичные бухгалтерские документы и их соответствие отражению в учете, счет 51 «Расчетный счет»;
- Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ, в т.ч. счет 68, 69, 70;
- Подробно счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», 60 «Расчеты с поставщиками»;
- Хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств);
- Договорная дисциплина ТСЖ;
- Система документооборота ТСЖ;
- Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение сметы расходов ТСЖ, целевого использования средств, обязательных платежей собственников и иных поступлений.
- Наличие сайта ТСЖ «Свой Дом», своевременность его обновления и предоставление развернутой информации;
- Предоставление информации для собственников на доске информации в кабинете правления ТСЖ;

Проверка осуществлялась на основании анализа представленных Правлением товарищества и бухгалтерией следующих документов:

- Устав ТСЖ, учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2016 год;
- Протокол Общего собрания членов ТСЖ за 2016 год;
- Плановые сметы доходов и расходов за 2016 год
- Трудовые контракты, приказы, заявления, доп. соглашения, договора о материальной ответственности, должностные инструкции;
- Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими прочими контрагентами, заключенные в 2016 г., а также пролонгированные договора, действующие в 2016 году;
- Положение об оплате труда;
- Положение о премировании;
- Приказы по кадрам;
- Приказы по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;
- Первичная бухгалтерская документация за 2016 год, в том числе:
 - таблицы учета рабочего времени;
 - ведомости по начислению заработной платы, отпускных;
 - начисление налогов от ФОТ;
 - авансовые отчеты с приложениями;
 - акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
 - товарные чеки, приходно/расходные накладные, квитанции к приходным кассовым ордерам, кассовые чеки, квитанции об отправке корреспонденции;
 - счета-фактуры;
 - сметы расходов;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - бухгалтерская и налоговая отчетность;
 - отчетность во внебюджетные фонды;
 - начисление и перечисление налогов в бюджет и внебюджетные фонды.

Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов товарищества собственников жилья;
- Правление товарищества.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял Зазулин В.В. Члены правления: Гречушкин В.Е., Фомина И.Н., Пудовкин Ю.В., Данилов Е.А.

Обязанности бухгалтера исполняла Рассказова Н.Ю.

1. Состояние бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, банковские операции, включая операции по авансовым отчетам, учет МПЗ, ТМЦ, ОС, начисление заработной платы и иных вознаграждений производится в соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете», нормами Налогового Кодекса РФ, нормами ТК РФ и другими нормативными актами.

К проверке не представлено утвержденное Приказом Председателя ТСЖ «Положение об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2016 год»

Применяемая система налогообложения - УСН «Доходы» – 6%.

Бухгалтерский учет ведется с использованием программы 1С Предприятие 8.3 «Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».

Все операции отражаются в соответствии с планом счетов бухгалтерского учета.

Прием наличных денежных средств за коммунальные услуги ТСЖ «Свой Дом» не предусмотрен, все платежи по коммунальным услугам, по расчетам с подотчетными лицами принимаются только в безналичной форме, движение по счету 50 «Касса» отсутствует.

ТСЖ имеет два банковских счета:

- Банк ВТБ ПАО БИК 044525411- расчетный
- Банк ВТБ ПАО БИК 044525411- специальный

Специальный счет был открыт для формирования фонда капитального ремонта.

Движение денежных средств отражено в Приложениях к отчету ревизионной комиссии.

К проверке представлены выписки по расчетному счету за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 г. Остаток 31.12.2016г. взят из анализа счета 51 «Расчетный счет».

Остаток денежных средств на р/счете на начало проверяемого периода составил **2 479 493,50 руб.**, остаток денежных средств на расчетном счету организации по состоянию на 31.12.2016 г составил **445 406,64 руб.**

Всего за проверяемый период поступило денежных средств **31 780 253,38 руб.**, в том числе:

- от собственников жилья безналичной оплатой – **6 847 123,38 руб.**
- от собственников жилья через терминал – **24 933 130 руб.**
- от ВТБ (ПАО) (проценты по депозиту) – **142 923,09 руб.**
- возврат ошибочно перечисленных средств – **2700 руб.**

Всего израсходовано за период 2016 г. денежных средств – **28 633 693,58 руб.**

в т.ч. перечислено на специальный счет: **2 815 739,27 руб.**

Перечислено на депозитный счет: **5 500 000,00 руб.**

Остаток денежных средств на расчетном счете – **445 406,64 руб.**

В ходе проверки учета движения ТМЦ, МПЗ товарищества комиссией нарушений не выявлено. Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны в установленном порядке.

В ТСЖ ведется номенклатурный учет ТМЦ, МПЗ.

За проверяемый период предоставлены документы на выполнение ремонтных работ сторонними исполнителями, а именно был проведен:

- ремонт и модернизация системы автоматики в насосной и ИТП;
- восстановление системы пожаротушения и дымоудаления.
- установка регулирующих клапанов на каждый стояк системы отопления дома;
- ремонт и замена запорной арматуры на системах ГВС, ХВС и теплоснабжения.
- укрепление кирпичной кладки эркеров в 1,3,4,8 подъездах и укрепление разрушающейся облицовочной кирпичной кладки со стороны крыши;
- благоустройство двора (ограждение клумб за домом и придомовой территории);
- подготовка конструкции для ограждения мусорных контейнеров;
- частичный ремонт кровли (7 подъезд);
- изготовление и установка козырьков и ограждений запасного выхода 2-го и 7-го подъездов;
- ремонт и замена пластиковых окон и дверей на площадках;
- восстановление системы отопления на лестнице 8-го подъезда;
- внешнее утепление стен дома по заявкам жителей;
- модернизация и ремонт видеокамер домофонов и запорных механизмов;
- замена доводчиков на пластиковых дверях.
- техническое освидетельствование лифтов;
- ремонт лифтового оборудования (в т.ч. ремонт/замена лебедок, подшипников скольжения, опор, установка противовесов);
- ремонт систем отопления и водоснабжения (сварочные работы);
- юридическое сопровождение судебных исков с должниками по коммунальным услугам;
- разборка, механическая и химическая чистка теплообменников на ГВС и отопления;
- замена насоса на системе подачи воды в дом;
- замена насосов подпитки на системе отопления дома;

- ремонт расширительных баков в системе отопления дома;
- ревизия и ремонт подвесных потолков в холлах и на этажах дома;
- восстановление системы отопления в нежилых помещениях;
- установка системы принудительной вентиляции технических помещений в подвальной части дома;
- закрытие приямков по периметру дома козырьками;
- высадка кустарников и деревьев;
- модернизация и ремонт систем освещения в подвале, на техэтаже и в подъездах;
- ремонт, замена и восстановление систем отопления в квартирах по заявкам жителей;
- мелкий косметический ремонт холлов первых этажей;
- покраска, утепление и ремонт входных дверей основных и запасных выходов;
- ремонт и восстановление кафельного покрытия по результатам обходов и проверок;
- уборка снега и расчистка проезжей части внутридомовой территории в зимний период;
- обслуживание, ремонт и восстановление системы наружного освещения;
- ремонт и восстановление сигнального освещения на крыше дома;
- ремонт асфальтового покрытия, бордюров и отмостков по периметру дома;
- частичная замена чугунных канализационных труб на пластик.
- дезинфекция отдельных квартир от насекомых.

К проверке не предоставлен приказ об определении списка подотчетных лиц.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, для проведения текущего ремонта и выполнения работ по заявкам собственников и для нормального жизнеобеспечения жилого многоквартирного дома.

В ходе проверки не выявлено нецелевого использования подотчетных средств подотчетным лицом. Все необходимые подтверждающие документы приложены к авансовым отчетам и проведены должным образом.

2. Оплата целевых взносов ТСЖ и коммунальных услуг

Оплата взносов ТСЖ производится на основании квитанций ТСЖ «Свой Дом», расчет и начисление по лицевым счетам собственников коммунальных платежей и платежей по техническому обслуживанию производится согласно тарифов, принятых и утвержденных на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений на 2016 г., с учетом изменений принимаемых муниципальными и иными службами в течение календарного года.

Оплата коммунальных услуг собственниками жилых и нежилых помещений производится как через открытые расчетные счета, так и через платежный терминал. В целях частичной компенсации собственникам расходов на комиссию при внесении платы за коммунальные платежи безналичным расчетом, Протоколом заседания правления ТСЖ № 18 от 19.10.2014 предусмотрено начисление бонусов в размере 0,5% от суммы оплаты. Сумма комиссии терминала, оплаченной за отчетный период составила **249 332,70 руб.** Сумма бонусов собственникам за безналичную оплату составила **34 235,75 руб.**

3. Договорная дисциплина ТСЖ

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ и Уставом ТСЖ руководство деятельностью товарищества собственников жилья и нежилых помещений осуществляется Правлением ТСЖ, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно Устава, Председатель ТСЖ подписывает документы и совершает сделки от имени Товарищества, имеет право первой и второй подписи под финансовыми документами, в т.ч. приходными кассовыми ордерами, расходными кассовыми ордерами, платежными и расчетными ведомостями по заработной плате, актами выполненных работ, сметами расходов, авансовыми отчетами, договорами, сметами на выполнение работ, платежными поручениями, приказами и прочими финансовыми документами.

Председатель правления товарищества обязан получать одобрение Правления товарищества на заключение договоров, подписание платежных документов и совершение сделок свыше 10 000 рублей (десять тысяч рублей), за исключением оплаты и заключения договоров со снабжающими организациями (теплоноситель, водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО и КГО, электричество), а также за исключением обязательных платежей и отчислений, предусмотренных действующим законодательством. Проверка подтверждает наличие протоколов заседаний Правления ТСЖ, утверждающих оплату счетов сумма которых превышает 10 000,00 руб.

Уставом общества и действующим законодательством предусмотрено, что каждый член ТСЖ имеет право присутствовать на собрании Правления ТСЖ, для чего необходимо утвердить график проведения собраний Правления и предоставить членам ТСЖ возможность ознакомления с данной информацией.

Проверка заключенных договоров Правлением ТСЖ, действующих (в т.ч. пролонгированных) в 2016 году договоров, показала, что поступившие денежные средства были израсходованы целевым образом. Суммы оплат соответствуют договорным, объемы оплаченных поставщикам ресурсов, соответствуют данным приборов учета и подтверждены оправдательными документами от поставщиков.

4. Система документооборота ТСЖ

Ревизионной комиссией были изучены уставные документы ТСЖ (Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр), а также дополнительные документы (о применении упрощенной системы налогообложения, Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствии их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности инженерных коммуникаций, электрического оборудования, санитарно-технического оборудования, лифтового хозяйства.

Все техническое обслуживание, осмотры, ремонты проводятся соответствующими службами своевременно, замечаний не выявлено.

Важнейшие документы ТСЖ, включая протоколы правления, протоколы общих собраний, результаты голосований, бухгалтерская и налоговая отчетность, первичные бухгалтерские документы, бухгалтерская программа хранятся (находятся) в помещении правления ТСЖ.

5. Наличие и исполнение смет доходов и расходов ТСЖ «Свой Дом»

В ходе проверки был проведен анализ сметы доходов и расходов ТСЖ «Свой Дом» за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 г.

Согласно смете начисления по статье «Содержание и ремонт» составили 13 628 114,65 руб, Поступило от собственников помещений за проверяемый период 13 674 462,47 руб.

Расходы по статье «Содержание и ремонт» составили 12 065 698,08 руб.

Отчеты об использовании смет за 2016 год доступны для ознакомления на сайте ТСЖ.

6. В ходе проверки проведены следующие мероприятия

В ходе проверки полноты и обоснованности отражения доходов (целевых поступлений от собственников), а так же произведенных расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Проверка документов поступления материалов и услуг оказанных ТСЖ;
- Проверка авансовых отчетов и приложений к ним;
- Проверка актов выполненных работ, смет;
- Проверка договорных отношений (договора) на оказание услуг;
- Проверка начисления и выплаты заработной платы, отпускных и своевременности исчисления налогов с ФОТ;
- Штатное расписание на 2016 г.;
- Приказы по финансово-хозяйственной деятельности;
- Приказы по кадрам;
- Бухгалтерская и налоговая отчетность;

- Отчетность во внебюджетные фонды;
- Начисление и перечисление налогов в бюджет.

7. В ходе проверки выявлено следующее

- Показатели статей бухгалтерской отчетности соответствуют данным, отраженным в бухгалтерском учете организации. Состав бухгалтерской отчетности соответствует требованиям действующего законодательства. Показатели бухгалтерской отчетности позволяют составить объективное мнение о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
- Кадровая дисциплина: со всеми сотрудниками организации заключены трудовые договора, составлены должностные инструкции. К проверке представлены журналы инструктажей. Выплата заработной платы, начисление и уплата страховых взносов производится своевременно и в полном объеме.
- Учет движения ТМЦ: все поступившие за проверяемый период ТМЦ учтены на счетах бухгалтерского учета, списание ТМЦ, израсходованных на содержание дома, оформлено соответствующим образом. В целях контроля за движением и сохранностью инвентаря и инструментов, переданных в эксплуатацию, организован их учет на забалансовых счетах.
- При проверке авансовых отчетов и расчетов с подотчетными лицами нарушений не выявлено. Председателем учтены рекомендации, данные при предыдущей проверке.

Недостатки:

1. Не предоставлены договоры на аренду с интернет-провайдерами ООО «Рескон» и ООО «КДМС». Провайдером ООО «АВК-КОННЕКТ» не производится оплата аренды в ТСЖ Свой дом, предусмотренной договором.
2. На сайте ТСЖ выложены проекты отчетов правления и ревизионной комиссии (без подписей).
3. В журнале заявок жителей указаны не все работы, производимые по заявкам жителей, в частности работы по продуванию стояков ГВС и отопления производились сантехником/техником по звону жителей без уведомления коменданта, записи в журнале заявок о таких работах не производились. Также не в полном объеме отражены работы, которые проводились без заявок жителей (по результатам обхода сотрудников ТСЖ).
4. При проверке правильности оформления первичных учетных документов выявлены нарушения: отсутствуют подписи лиц, получивших ТМЦ, печати ТСЖ. Общее количество первичных учетных документов оформленных с нарушениями незначительно, на дату подписания настоящего отчета нарушения устранены.

Рекомендуем:

1. Запросить дубликат или заключить новый договор с интернет провайдерами ООО «Рескон» и ООО «КДМС». Выставить счет на оплату за аренду провайдеру ООО «АВК-КОННЕКТ»
2. Выложить на сайте ТСЖ подписанные отчеты правления и ревизионной комиссии.
3. Обязать сотрудников ТСЖ при поступлении заявок от жителей сообщать коменданту о проведенных работах для учета в журнале заявок. Также сообщать коменданту обо всех работах, проводимых по результатам самостоятельных обходов и по распоряжению председателя ТСЖ.

Заключение ревизионной комиссии

Основные факты хозяйственной деятельности и рекомендации заключены в следующем:

1. При анализе доходов и расходов существенных отклонений расходов произведенных ТСЖ от заложенных по смете не выявлено. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств ТСЖ носит правомерный характер в рамках бюджета. Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации» Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

Бухгалтерский учет ведется на основании представленных первичных бухгалтерских документов.

На основании этого ревизионная комиссия установила, что расходование средств носит целевой характер.

2. Претензионная работа по отношению к должникам ведется путем предъявления уведомлений о имеющейся сумме задолженности по коммунальным платежам, с последующей передачей в суд, путем объявлений на информационной доске в подъездах.

Вывод:

На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу правления ТСЖ «Свой Дом» за проверяемый период удовлетворительной. Настоящий отчет составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии _____ Соломонова Л.В.

Члены комиссии: _____ Маликова Е. М.