

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Свой Дом»
О финансовой и хозяйственной деятельности товарищества за 2017 г.**

п. Красково

25 февраля 2018 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 01.01.2017 по 31.12.2017 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 15 февраля по 25 февраля 2018 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 2017 год;
- Исполнение смет доходов и расходов ТСЖ на 2017 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 2017 год;
- Протокол Общего собрания членов ТСЖ за 2017 год;
- Плановые сметы доходов и расходов за 2017 год
- Трудовые контракты, приказы, заявления, доп. соглашения, договора о материальной ответственности, должностные инструкции;
- Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями, прочими контрагентами, заключенные в 2017 г., а также пролонгированные договора, действующие в 2017 году;
- Положение об оплате труда;
- Положение о премировании;

- Приказы по кадрам;
- Приказы по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;
- Первичная бухгалтерская документация за 2017 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;
 - сметы расходов;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - отчетность во внебюджетные фонды;
 - начисление и перечисление налогов и сборов в бюджет .

Органами управления Товарищества являются:

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

В проверяемом периоде члены правления: Гречушкин В.Е., Зазулин В.В., Пудовкин Ю.В., Данилов Е.А., Фомина И.Н. Обязанности Председателя правления исполнял Зазулин В.В. с 01.01.2017 по 31.01.2017, затем Фомина И.Н. с 01.02.2017 по 31.12.2017, которая была переизбрана на собрании членов правления ТСЖ от 12.01.2017 (протокол заседания правления №87 от 12.01.2017)

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 2017 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 01.01.2017 по 31.12.2017 г. Остаток 31.12.2017г. взят из анализа счета 51 «Расчетный счет».

Остаток денежных средств на р/счете на начало проверяемого периода составил **445 406,64** руб, остаток денежных средств на расчетном счету организации по состоянию на 31.12.2017 г составил **540 710,48** руб.

Всего за проверяемый период поступило денежных средств **33 062 589,55** руб., в том числе:

- от собственников жилья безналичной оплатой – **9 536 679,55** руб.
- от собственников жилья через терминал – **23 525 910,00** руб.

- от ВТБ (ПАО) (проценты по депозиту) – **246 310,63** руб.
- возврат ошибочно перечисленных средств (смена компании МУП "КОМБИНАТ ЖКХ И БЛАГОУСТРОЙСТВА" ПОСЕЛКА КРАСКОВО на АО "Комбинат ЖКХ и благоустройства поселка Красково") – **1 162 769,00** руб.
- от ВТБ (ПАО) (проценты по депозиту по счету капитального ремонта) – **88 850,87** руб.

Всего израсходовано за период 2017 г. денежных средств – **36 373 405,34** руб.

в т.ч. перечислено на специальный счет капитального ремонта: **3 165 564,77** руб.

Остаток денежных средств на депозитном счете: **3 500 000,00** руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете: **540 710,48** руб.

Остаток денежных средств на счете капитального ремонта: **4 820 168,29** 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:

- Промывка и модернизация теплообменников на ГВС
- Замена оцинкованного трубопровода в кол-ве 240 м и запорной арматуры системы ГВС в подвальном помещении.
- Восстановление изоляции трубопроводов системы ГВС и отопления подвального помещения.
- Профилактический ремонт теплообменников системы отопления с промывкой пластин в кислоте.
- Ремонт системы автоматики в насосной и ИТП.
- Изготовление и установка козырьков над входом шести подъездов дома.
- Чистка и промывка грязевиков на распределительных коллекторах системы отопления.
- Промывка стояков отопления до чистой воды из нижних точек стояков, ремонт расширительных баков.
- Благоустройство детской площадки.
- Профилактический ремонт насосов системы отопления и ГВС.
- Расширение парковочных мест, ремонт тротуаров с заменой бордюрного камня.
- Подготовка асфальтного покрытия под контейнерную площадку, а так же подъезд для мусоровывозящей техники.
- Установка новой контейнерной площадки для сбора мусора.
- Установка системы видеонаблюдения внутри дома.
- Установка насоса с частотным регулированием давления на ХВС.
- Произведена модернизация системы домофонов с установкой индивидуальных ключей с защитой от клонирования.
- Подготовка коммуникаций для установки шлагбаума.
- Ремонт лифтового оборудования, в т.ч. замена лебедки, подшипников скольжения, опор пассажирского лифта 3-го подъезда.
- Установка системы видеонаблюдения (видеозаписи) в лифтах, в лифтовых холлах и площадках 1-го этажа, на лестничных пролетах на проходе на тех-этажи.
- ремонт и частичная замена пластиковых окон и дверей на площадках;
- замена доводчиков на пластиковых дверях.
- техническое освидетельствование лифтов;
- ремонт, замена и восстановление систем отопления в квартирах по заявкам жителей;
- 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;
- 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 отражены в учете должным образом. Остаток денежных средств, выданных под отчет, по состоянию на 31.12.2017 составляет 20034, 00 руб.

2. Оплата целевых взносов ТСЖ и коммунальных услуг

Оплата взносов в 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 2017 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 **229 260,00руб.** Сумма бонусов собственникам за безналичную оплату составила **47 552,80 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 Правлением ТСЖ договоров, действующих (в т.ч. пролонгированных) в 2017 году, 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 01.01.2017 по 31.12.2017 г.

Согласно смете начисления по статье «Содержание и ремонт» составили 13 628 112,34 руб,

Поступило от собственников помещений за проверяемый период 13 731 270,50 руб.

Расходы по статье «Содержание и ремонт» составили 13 629 989,45 руб.

Отчеты об использовании смет за 2017 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 договоров на оказание услуг;
- Проверка начисления и выплаты заработной платы, отпускных и своевременности исчисления налогов с ФОТ;
- Штатное расписание на 2017 г.;
- Приказы по финансово-хозяйственной деятельности;
- Приказы по кадрам;
- Начисление и перечисление налогов в бюджет.

7. В ходе проверки выявлено следующее

- 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 в полном объеме регистрируются жалобы и обращения жителей, отсутствуют отметки о выполнении работ и устранении неполадок

2. Недостаточно активно ведется работа по взысканиям задолженностей по оплате коммунальных услуг.
3. Нерегулярное составление актов на списание ТМЦ, израсходованных на содержание дома.

Рекомендации:

1. Наладить работу по полной фиксации обращений жителей, оперативному устранению неполадок и контролю над качеством и сроками работ в соответствии с заявками жителей.
2. Активизировать взаимодействие с ФССП по взысканию задолженностей по оплате коммунальных услуг признанных судами.
3. Усилить контроль над документальным оформлением движения ТМЦ, замены пришедших в негодность материалов, осветительных приборов и т.д.
4. Ежегодно, по итогам финансового года, оформлять Протокол Правления о направлении сумм внереализационных доходов (процентов по размещенным депозитам, фактически оплаченных пеней за несвоевременную оплату коммунальных услуг и др.) на формирование резервного фонда ТСЖ в соответствии с Уставом Товарищества.

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.
2. Бухгалтерский учет ведется на основании представленных первичных бухгалтерских документов.
3. На основании этого ревизионная комиссия установила, что расходование средств носит целевой характер.
4. Претензионная работа по отношению к должникам ведется путем предъявления уведомлений об 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.