

АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Воин МС»
за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

п. Мурино
Всеволожский р-н
Ленинградская обл.

«01» января 2016 г.

В соответствии с п.3.1 ст.150 ЖК РФ и ст.13.4 Устава ТСЖ «Воин МС» (далее - ТСЖ) ревизионная комиссия в составе: единоличного представителя ревизионной комиссии: в лице Ручкина Сергея Юрьевича, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015 года.

Цель ревизии – осуществление контроля по финансовым операциям ТСЖ, их обоснованностью, наличием и движением имущества и обязательствами, использованием материальных и трудовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами.

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

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов;
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

Ревизионной комиссии для проведения проверки были представлены следующие документы: первичные бухгалтерские документы (выписки банка, кассовые отчеты, авансовые отчеты, кассовая книга, выписки по счетам 50, 51, 71, 70, 60, 62), договора со сторонними организациями, ведомости начисления заработной платы, отчетность в налоговую и фонды, смета доходов и расходов, протоколы общих собраний ТСЖ, собраний правления, учредительные документы.

Общие сведения:

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

Руководство текущей и финансово-хозяйственной деятельностью в проверяемом периоде осуществлялось правлением ТСЖ и председателем правления Ивановой Л.А.

Члены правления избраны общим собранием, по форме заочного голосования в период с 31.07.2015 по 10.08.2015 года протокол №2 от 11 августа 2015г., на период 2015-2016гг в составе:

Рогова В.А.
Геллер М.И.
Ветлов В.А.

Топчиев С.Ф.
Иванова Л.А.
Апель И.В.
Дегтярев А.Н.
Краснов В.А.
Николаева Н.К.

Протоколом №11 заседания правления ТСЖ «Воин-МС» от 11.08.2015 г. председателем правления избрана Иванова Л.А.

За 2015 год период проведено 2 общих собрания членов ТСЖ, все по форме заочного голосования, 10 заседаний правления, что является нарушением Устава (не реже 1 раза в месяц).

Смета доходов и расходов и тарифы на 2015 г. в пунктах протокола общего собрания членов ТСЖ от 01.06.2015 г. прописаны не в полном объеме, так тарифы ресурсоснабжающих организаций не раскрыты (э/энергия, горячее и холодное водоснабжение и т.д.) в рублях за объемы.

В 2015г. ТСЖ осуществляло свою деятельность по упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы».

Банк:

У ТСЖ открыт расчетный счет № 40 703 810 403 001 004 234 в ЗАО АКБ "КОНСТАНС-БАНК" с 25 августа 2015г. (р/сч 1), по решению правления ТСЖ (протокол от 18.08.2015г.), снизило комиссионные услуги банка с 2% до 1,5%.

Так же открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта в Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» был открыт расчетный счет № 40 705 810 655 410 010 746 (р/сч 2).

За 2015г. было следующее движение денежных средств (руб.):

| № р/сч | Остаток на 01.01.2015г. | Поступило на р/сч | Оплачено с р/сч | Остаток на 01.01.2016г. |
|----------|-------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|
| р/сч (1) | 1 115 339,35 | 14 066 067,82 | 13 677 994,43 | 1 503 412,74 |
| р/сч (2) | 510704,36 | 1182548,95 | | 1 693 253,31 |

Движение денежных средств за 2015г.:

| | | |
|--|----------------------|--------|
| На 01.01.2015г. остаток на р/счете | 1 115 339,35 | рублей |
| - целевые поступления собственников в 2015г. | 13 902 607,56 | рублей |
| поступление пени | 156 260,26 | рублей |
| прочие поступления | 7 200,00 | рублей |
| Всего поступлений: | 14 066 067,82 | рублей |
| израсходовано на содержание и ремонт | 4 355 832,35 | рублей |
| израсходовано на оплату счетов ресурсоснабжающих организаций | 9 308 191,32 | рублей |
| - уплата налога УСН, прочие платежи | 13 970,76 | рублей |
| Всего израсходовано: | 13 677 994,43 | рублей |
| Остаток на р/сч на 01.01.2016г. | 1 503 412,74 | рублей |

Наличные денежные средства в кассе ТСЖ «Воин-МС» **0 рублей.**

По результатам работы ТСЖ «Воин-МС» определено, что просроченной задолженности перед поставщиками не имеется.

На специальном счете «Капитальный ремонт» накопления на 01.01.2016г. составили **1.693.253,31рублей.**

Расходование денежных средств со специального накопительного счета в 2015г. не производилось.

Отчет по смете расходов и доходов р/ст №1 Товарищества собственников жилья "ВОИН-МС": Приложение №1к акту ревизионной комиссии.

Соответствующие суммы подтверждены выписками банков. Оплата услуг сторонних организаций осуществлялась путем перечисления денежных средств с р/сч 1 на расчетные счета организаций согласно заключенным договорам и выставленным счетам.

Начисления за коммунальные услуги (ХВС, ГВС, водоотведение, тепловая энергия, электроэнергия) собственникам жилья производились в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области. Остальные тарифы на услуги утверждены решениями общих собраний членов ТСЖ от 01.06.2015г.

Платежные документы для собственников жилья формируются в программе «1С:Предприятие 8.2» конфигурация «1С:Расчеты квартплаты и бухгалтерия ЖКХ» в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

Начислено коммунальных платежей за 2015г. **13 904269,3руб.**

Задолженность собственников жилья за начисленные коммунальные услуги (с учетом за должности предыдущих лет) на 01.01.2016г. составила **3720219,96 руб.**, снижение на 8%.

Касса:

Проверка кассовых документов показала, что наличные денежные средства снимались с расчетного счета ТСЖ (ФИО) для выдачи заработной платы и на хозяйственные расходы.

Всего в 2015г. с р/сч 1 было получено наличными **108 220 руб.**, которые были израсходованы на:

| № п/п | Наименование | Сумма, руб. |
|-------|---|---------------|
| 1 | Хозяйственные расходы (покупка материалов, инвентаря, прочее) | 98 220 |
| | Всего: | 98 220 |

Выплата заработной платы производилась на банковские карточки сотрудников ТСЖ, что привело к экономии на комиссии банка за выдачу наличных денежных средств.

Отчеты о расходовании денежных средств представлены в полном объеме. Излишек и недостачи денежных средств не обнаружено. Кассовая книга имеется, прошита, пронумерована, скреплена печатью.

Рекомендовано расчеты с поставщиками и хозяйственные расходы максимально производить за безналичный расчет.

Расчеты с подотчетными лицами:

Авансовые отчеты подотчетными лицами представлены в установленные сроки. Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались материалы для хозяйственных нужд, канцтовары, комплектующие для оргтехники. Все необходимые документы прилагаются.

На 01.01.2016г. задолженность подотчетных лиц **10000руб.**

Расчеты с контрагентами:

С поставщиками услуг и ресурс снабжающими организациями договора заключены, акты выполненных работ представлены. Оплата поставщикам производилась своевременно, накопленной задолженности перед ресурс снабжающими организациями не имеется.

По состоянию на 01.01.2016г. текущая задолженность перед поставщиками составила:

| № п/п | Наименование | Сумма, руб. |
|-------|---|---------------------|
| 1 | ТГК-1 – теплоэнергия, горячее водоснабжение | 839 658,08 |
| 2 | ПСК – эл.энергия | 198 221,98 |
| 3 | Новая водная ассоциация – холодное водоснабжение, канализация | 241 547,17 |
| 4 | Прочие поставщики | 31 743,81 |
| 5 | Авансы оплаченные поставщикам | - 33 617,12 |
| | Всего: | 1 277 553,92 |

Снижение по сравнению с 2014 годом в 2015 году на 16%.

Задолженность перед ресурс снабжающими организациями не просрочена, является текущей. ТСЖ полностью исполняет свои обязательства перед ресурс снабжающими организациями.

По электроэнергии с АО «НПО «Поиск» имеется спорная задолженность с 01.05.2013г по 31.01.2014г в сумме **1 565 135** рублей. ТСЖ «Воин-МС» не устраивают тарифы за предоставленную электроэнергию. Апелляционная жалоба о завышении тарифов рассматривается в суде, апрель 2016 г.

Оплата прочим поставщикам производилась в соответствии с заключенными с ними договорами на основании решений правления ТСЖ или пролонгации, по выставленным счетам, акты выполненных работ - имеются.

Расшифровка по оплате поставщикам (обслуживание инженерного имущества, содержание и текущий ремонт имущества, вывоз мусора, обслуживание лифтов и т.п.) приведена в отчете по исполнению сметы доходов и расходов за 2015г.

В 2015г. были пролонгированы договоры с имеющимися арендаторами.

Доход от коммерческой деятельности за составил **7 200 руб.** и был направлен на уплату налога на УСН (7%), заработную плату управленческого персонала, отчисления и налоги с ФОТ (ПФР, ФСС, ФОМС), услуги юристов по работе с должниками, программное обеспечение, текущие хоз. расходы..

Расчеты по оплате труда и налоги с ФОТ:

Штатное расписание, утверждённое правлением, имеется. При проверке правильности начислений налогов на ФОТ (взносы в ПФР, отчисления в ФОМС, ФСС и страхование от НС и ПЗ) нарушений не выявлено. Отчетность в ПФР, ФСС и ИМНС сдавалась своевременно.

Разное:

По состоянию на 01.01.2016г. задолженность собственников жилья по оплате коммунальных услуг составила: за ЖКУ - **3720219,96 руб.** за кап. ремонт 184094,72. Работу с должниками в 2015г. вели работники ТСЖ «Воин-МС». Задолженность некоторыми ответчиками погашена добровольно, некоторыми не в полном объеме. В результате активной работы с неплательщиками общая сумма задолженности по сравнению с 2014г. снизилась на **282 тыс. руб.** На эти средства ТСЖ произвело (ремонт швов по заявкам жильцов, замену запорной аппаратуры в узлах учета тепловой энергии).

В 2015г. велась активная работа по ремонту, техническому переоснащению и модернизации общедомового имущества:

обследование электрощитов, замена светильников на светодиодные, благоустройство территории.

Улучшение технического состояния общедомового имущества приводит к увеличению его коммерческой привлекательности, экономии на общедомовых нуждах и повышению комфорта проживающих в доме жильцов.

Заключение ревизионной комиссии:

Бухгалтерский учет в ТСЖ велся автоматизированным способом в программе 1С.

Деятельность ТСЖ ведется в соответствии с Уставом и в интересах собственников жилья. Контроль имущества ТСЖ осуществляется в полном объеме.

В 2015г. финансово-хозяйственные операции в ТСЖ «Воин МС» осуществляло с соблюдением действующего законодательства РФ.

Замечания ревизионной комиссии от 05.05.2015г. учтены. Работа с неплательщиками ведется.

В 2015г. финансово-хозяйственные операции в ТСЖ «Воин МС» осуществляло с соблюдением действующего законодательства РФ.

Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Комиссия считает:

1. Необходимо продолжить работу с должниками через суд. Подавать иски в суд на собственников, задолженность которых составляет более 20 000 руб. Блокировать неплательщикам пользование водо-энерго ресурсами.
2. Проводить регулярные проверки ИУУ. Закончить работу по поверке ИУУ.
3. Продолжить проводить собрания членов ТСЖ в очном виде, при отсутствии кворума в протоколе прописывать проведение собрания в заочной форме.
4. В протоколе общего собрания по утверждению сметы расходов должны быть не только мероприятия но и финансовое сопровождение (финансовые затраты).
5. В протоколе общего собрания при утверждении тарифов на оказанные услуги должно быть прописана конкретная единица измерения.
6. Необходимо продолжить начатый ремонт, техническое переоснащение и модернизацию общедомового имущества. В частности:
 - обновить орг. технику;
 - выполнить предписания надзорных органов;
 - произвести капитальный ремонт системы ГВС (замена розлива, стояков);
 - произвести реконструкцию 2-го и 3-го теплоцентров;
 - продолжить герметизацию межпанельных швов;
 - начать поэтапно делать косметический ремонт в подъездах.
7. Информировать членов ТСЖ о заседаниях и принятых решениях ТСЖ.

Единоличный представитель ревизионной комиссии



С.Ю. Ручкин