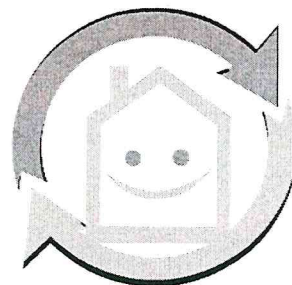


ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

АРИНА



Отчет ревизионной комиссии
О финансовой деятельности ТСЖ «Арина»
За период 2016 год

- Ревизионной комиссии
- Членам правления

р.п.Краснообск, март 2017

На основании ст.16.5 Устава Товарищества и ст. 150 п. 3.1 Жилищного Кодекса РФ проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Арина» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

Председателя ревизионной комиссии Давыдовой Татьяны Геннадьевны; членами комиссии: Батановой Виктории Федоровны; Тимошенко Валентины Ивановны.

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСЖ заочным голосованием (протокол 7.2 от 06 августа 2015 г).

Ревизия проведена в срок с «22» марта 2017 г. по «24» марта 2017 г по следующим направлениям:

1. *Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2016 по 31.12.2016г*
2. *Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с 01.01.2016г по 31.12.2016г*
3. *Исполнение сметы ТСЖ.*

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Арина».

Место нахождения (юридический адрес) – Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск дом 203, помещение 362 «а».

Общая площадь дома 37250,23 кв.м

В том числе жилых помещений 25190,33 кв м

(из них в муниципальной собственности 243,20 кв м

Нежилых помещений 7596.90 кв.м

Год постройки 1986

Площадь лестничных клеток 3813.6 кв.м

Площадь МОП 7596.9 кв.м

Количество этажей -9, подъездов – 12, квартир 440, среднегодовая численность проживающих в доме 1250 человек.

Согласно п. 2.1 Устава, ТСЖ «Арина»- основано на членстве в добровольное объединение собственников помещений в МКД № 203 рп. Краснообск для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом с оптимальным расходованием средств на эти цели.

Высшим органом управления Товарищества согласно п. 13.1 Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполняли:

В период с 01.01.2016 по 20. 08.2016г Коньякова Лидия Васильевна (досрочное сложение полномочий председателя правления ТСЖ (Протокол № 2 от 11 апреля 2016 г.) Отчет ревизионной комиссии при смене председателя за период с 01.01.2016 по 30.06.2016г проведен 08.08.2017г.

В период с 21.08.2016 по 31.12.2016 обязанности председателя исполняла Кондаурова Светлана Павловна.

Члены правления, избранные общим собранием: Кондаурова С.П. , Коньякова Л.В. ,Марочкина Л.Д.,Щербицкий Н.Б., Табунова А.А., Иванова А.М., Пархомчик В.П., Рогова Ю.С., Фрейлих И.А., Попова Л.Н., Домрачева Г.В., Быкова И.А., Сухорукова В.И., Медведева Н.М., Давыдова Т.Г.

Объем ревизионной проверки

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности. В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период 01.01.2016 по 31.12.2016.

На проверку были представлены следующие документы: штатное расписание, кадровые приказы о приёме на работу, о предоставлении отпуска, об увольнении, расчётные ведомости по зарплате, справки 2НДФЛ, отчёты в Пенсионный фонд РСВ-1 (поквартальные), выписки по банковским счетам, авансовые отчёты, кассовая книга, приходные и расходные ордера, договоры подряда, акты на списание материальных ценностей, регистры бухгалтерского и налогового учета.

Все представленные для проверки документы оформлены надлежащим образом.

ТСЖ «Арина» применяет упрощённую систему налогообложения «доходы минус расходы». Ведение бухгалтерского учёта осуществляется с применением бухгалтерской программы «Контур-бухгалтерия», 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. Кассовая книга ведётся в соответствии с соответствующими нормативными документами (Положение о порядке ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории Российской Федерации, утвержденное Банком России 12.10.2011 № 373П, Порядок ведения кассовых операций, утвержденный Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У). Денежные средства выдаются подотчёт только после представленного отчёта за предыдущие выданные суммы и возврата неиспользованных сумм.

Обслуживающий дом персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Имеется штатное расписание.

Суммы выплат, начисленные ТСЖ в пользу физических лиц по трудовым договорам и договорам подряда за 2016 год, составили 2 166 365 рублей; НДФЛ 281 629 руб.; страховые взносы в пенсионный фонд – 432 523 руб.; страховые взносы по травматизму – 4 022 руб. Показатели регистров бухгалтерского учета по сч. 68,69 и 70,76 соответствуют суммам, отраженным в расчётах по начисленным и уплаченным взносам, представленным по форме РСВ-1, 6-НДФЛ за 2016 год. Расхождений не выявлено. В 4 квартале 2016г бухгалтером Каравозовой А.Ю. было предложено применить пониженный тариф страховых взносов согласно статьи 427 НК РФ. В 4 квартале 2016г был сделан перерасчет за 1,2,3 кварталы 2016г, в результате чего экономия от применения пониженного тарифа составила 207620,93 (руб, коп).

Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учёту доходов, налога на доходы физических лиц и справок 2НДФЛ. Нарушений не выявлено. Отчёты 2-НДФЛ и РСВ-1 (квартальные) представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные действующим законодательством.

По мнению членов ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. бухгалтерский учет Товарищества ведётся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и нормативных актов Минфина РФ.

1.1. Расчетный счет ТСЖ Арина

ТСЖ «Арина» имеет три банковских счета: в банке «Акцепт» - основное движение денежных средств; и два счета в Сбербанке Россия – специальный счет капитального ремонта № 40703810344050000439 и капитальный ремонт лифтов № 40703810844050099270.

В ходе ревизии были проверены операции по расчетным счетам за вышеуказанный период. К ведению расчетного счета у ревизионной комиссии претензий нет.

Фактическое поступление денежных средств на расчётные счета, а также их расходование отражено в таблицах:

Расчетный счет в банке АО Акцепт

Показатели	2016г	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2016г	64 524,29	
Поступления от собственников жилья	7 787 772,16	
Поступления за размещение оборудования	103 265,33	
% банка	5 205,65	
внесение наличных из кассы	35 500,00	
Итого поступления на р/счет за период 2016г	7 931 743,14	
Расчеты с поставщиками		4 909 370,97
Расчеты по оплате труда		1 994 252,20
Налог на доходы физических лиц		289 051,00
Расчеты по травматизму		4 417,86
Расчеты с ФСС		49 508,24
Расчеты ФОМС		102 260,85
Расчеты с ПФР		457 182,73
Госпошлина за рассмотрение дел в суде		19 972,65
Налог на УСНО		62 735,00
Выдача денежных средств в подотчет		80 550,00
Расчетно кассовое обслуживание		21 852,32
Внутреннее перемещение м/у счетами		3 292,28
Пени		231,29
		7 994 677,39
Остаток на расчетном счете на 01.01.2017г	1 590,04	

Счет капитального ремонта в Сбербанке РФ

Показатели	2016г	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2016г	1 146 828,12	
Поступило средств от собственников	1 537 583,06	
Получены % банка	8 373,8	
Остаток на расчетном счете на 01.01.2017г	2 692 784,98	

Счет на модернизацию лифтов в Сбербанке РФ

Показатели	2016г	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2016г	1 010 950,89	
Поступило средств от собственников	186 992,75	
Поступление от администрации рп.Краснообск	3 897 657,00	
Внутреннее перемещение м/у счетами	3 292,28	
Выплачено подрядчику ООО "Валанд Плюс"		5 060 818,00
Итого	4 087 942,03	5 060 818,00
Остаток на расчетном счете на 01.01.2017г	38 074,92	

Все платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и декларациями по налогам. Просроченная задолженность отсутствует полностью. Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

1.2. Касса ТСЖ

Кассовые операции в Товариществе оформляются в соответствии с действующим законодательством (надлежащим образом оформлены приходные и расходные кассовые ордера), кассовая дисциплина соблюдается.

Согласно внутреннему приказу Товарищества неиспользованные подотчетные средства надлежит в конце месяца возвращать в кассу Товарищества. Данное требование председателями соблюдалось.

1.3. Авансовые отчеты

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, все расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками.

Анализ состояния расчетов с основными поставщиками

Основными поставщиками энергоресурсов потребителям в МКД являются:

МУП ЖКХ «Краснообск» - по холодной воде и водоотведению;

ОАО «Новосибирскэнергосбыт» - по электроэнергии ОДН;

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату предъявляются поставщиками ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета (показания передаются с 23 по 25 число каждого месяца).

Многоквартирный дом № 203 оснащен общедомовыми приборами по учету потребления энергоресурсов, что подтверждается актами допуска в эксплуатацию.

Техническое обслуживание ОДПУ осуществляет по договору с ООО «Энергомонтажсервис» с оплатой услуг в размере 2250руб. в месяц.

За индивидуальное потребление электроэнергии жильцы оплачивают непосредственно поставщику по показаниям своих индивидуальных электросчетчиков. Оплата за эл.энергию на общедомовые нужды начисляется и предъявляется к оплате на счет ТСЖ. Расходом на ОДН считается сумма, предъявляемая поставщиком как разница между показаниями ОДПУ и показаниями ИПУ, которые собственники передают поставщику самостоятельно. В связи с тем, что электроэнергия ОДН предъявляется собственникам месяцем с опозданием на месяц в связи с особенностями предъявления счетов поставщиком услуг, то сумма предъявленная ТСЖ за декабрь 2016г в размере 22693.34 (руб, коп) отнесена на статью «содержание жилья». Это связано с изменением законодательства по предъявлению таких расходов с 01.01.2017г

За индивидуальное потребление холодной воды и водоотведение жильцы оплачивают непосредственно на расчетный счет ТСЖ по показаниям своих индивидуальных приборов учета. Расход по ОДН холодная вода рассчитывается по нормативу. Таким образом, сумма непокрытого ОДН по холодной воде и водоотведению за 2016год составила 235292,44 (ру,коп) с учетом пересчета по судебному решению (февраль 2016г)т в сумме 94718,43. На основании решения Правления от 02.02.2017г (Протокол № 1 от 02.02.2017г) сверхнормативный расход по воде ОДН отнесен на статью «содержание жилья».

Состояние расчётов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг подтверждается актами сверки расчетов и по состоянию на 01.01.2017г. Имеется только текущая задолженность за декабрь 2016г в размере 291898,46 (руб, коп), а также задолженность пред ООО ПКФ Валанд за установленные лифты в размере 1175433 (руб).

Текущая задолженность арендаторов общедомового имущества на 01.01.2017г. составила в сумме 31380 руб.

По состоянию на 01.01.2017г. у ТСЖ отсутствует задолженность по заработной плате, по расчётам со сторонними организациями за выполненные работы и услуги, включая техобслуживание лифтов, вывоз ТБО, и др.

В 2016году были установлены 5 лифтов в 8-12 подъездах. Исполнителю ООО ПКФ Валанд оплачено 5 060818 руб.

Сумма задолженности в размере 1175433 руб согласно договора должна быть оплачена до 30.06.2017г. Остаток задолженности будет оплачен со спец счета капитального ремонта в размере 1075433 руб (Протокол заседания членов правления ТСЖ № 2 от 02.02.2017), 100 000руб будет оплачена со спец счета модернизации лифтов. Задолженность собственников по модернизации лифтов составила на 01.01.2017г: 104957.18 (руб, коп). Суммы, поступающие на спец счёт по модернизации лифтов после расчета с подрядчиком, будут переведены на спец счёт капитального ремонта.

По состоянию на 01.01.2017г. ТСЖ «Арина» имеет следующие безусловные расчётные активы (в руб.):

1. Остаток на основном расчётном счете 1 590.04
 2. Спец/счет капитального ремонта 2 692 784.98
 3. Остаток средств на спец/счете по модернизации лифтов 38074.92
- Итого **2 732 449,94**

Помимо указанных выше, в качестве активов ТСЖ по состоянию на 01.01.2017г. надлежит указать дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества:

- ОАО Ростелеком 12480.00
 - ПЦ Продвижение-Новосибирск 14400.00
 - ПАО МТС 4500.00
- Итого (в руб.) **31380.00**

Задолженность собственников жилья составила (по состоянию на 01.01.2017г.) 1 110 629.65 руб., в которой 299572.55 является просроченной. На начало проверяемого периода (01.01.2016г.) сумма задолженности была больше – 1 319 986.43 рублей. Следовательно, Правлением ТСЖ проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, повышается уровень ответственности жильцов за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги.

Учитывая вышеизложенные факты, Председателем ТСЖ, в рамках своих должностных обязанностей и полномочий, был разработан комплекс мер по минимизации задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги.

Предлагаемый комплекс мер сформирован в соответствии с требованиями действующего федерального законодательства, который применялся в 2014-2016 гг. и продолжается в 2017 г.:

№ п/п	Наименование статьи	Основание
1	Начисление неустойки. Жильцы, несвоевременно и (или) не полностью оплатившие предоставленные коммунальные услуги, должны уплатить пеню.	В соответствии с ч. 14, ч. 14.1 ст. 155 <u>Жилищного кодекса Российской Федерации</u> В соответствии с п. 6.2.2. Договора управления
2	Привлечение к оказанию услуг профессиональную юридическую организацию и/или профильного специалиста для регулярной работы по взысканию задолженности. Все расходы по оплате услуг указанной организации (специалиста) будут представляться в суд в составе Искового заявления, <u>для их возмещения должниками</u>	В соответствии с ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ, ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ
3	Ввод в Штатное расписание 0,5 ставки позиции «Юрист» для включения в тариф.	

Исполнение сметы доходов и расходов за 2016 год

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ "Арина " от 06.08.2015г (Протокол 7.1 от 06.08.2015г)

1. Сводная Смета для представления Ревизионной комиссии, с расшифровкой статей списания расходов
 1.1. Фактическое расходование средств - План-Факт

Наименование статей затрат	Кол-во чел	Стоимость	В месяц	за год 2016	Фактические расходы за 2016г	Отклонение по статье - экономия + перерасход
Председатель правления	1	1,17	29 000,00	348 000,00	397 356,56	49 356,56
Управляющий	1	0,9	22 400,00	268 800,00	277 655,61	8 855,61
Паспортист	1	0,6	11 500,00	138 000,00	139 008,76	1 008,76
Уборщик дворовых территорий	1	0,6	15 000,00	180 000,00	244 643,07	64 643,07
Уборщик мусоропровода	1	0,6	15 000,00	180 000,00	165 000,00	-15 000,00
Уборщик лестничных клеток	2	0,92	23 000,00	276 000,00	272 009,28	-3 990,72
Сантехник	0,5	0,6	15 000,00	180 000,00	200 385,53	20 385,53
Электрик	1	0,56	13 800,00	165 600,00	178 787,72	13 187,72
Юрист				0,00	89 789,29	89 789,29
ФОТ (фонд оплаты труда)	8,5	5,81	144 700,00	1 736 400,00	1 964 635,82	228 235,82
Соцналог		1,76	43 699,40	524 392,80	436 544,82	-87 847,98
Итого по оплате труда		7,57	188 399,40	2 260 792,80	2 401 180,64	140 387,84

Спецтехника по уборке территории	договор	0,28	6 965,00	83 580,00	182 741,80	99 161,80
Аутсорсинг: бухгалтерия, сайт	договор	1,49	37 063,75	444 765,00	423 942,00	-20 823,00
Резервный фонд		1,25	30 998,10	371 977,20		-371 977,20
НП "ОРС"	договор	1,21	30 098,75	361 185,00	243 850,34	-117 334,66
Услуги банка		0,1	2 487,50	29 850,00	22 072,00	-7 778,00
Санитарно-хозяйств. расходы		0,4	9 950,00	119 400,00	118 496,70	-903,30

Обслуживание юридического лица	договор	0,16	3 980,00	47 760,00	51 182,00	3 422,00
Офисные расходы		0,12	2 985,00	35 820,00	48 746,02	12 926,02
Обслуживание теплосчетчиков	<i>договор</i>	0,08	1 990,00	23 880,00	27 000,00	3 120,00
Содержание жилья		12,66	314 917,50	3 779 010,00	3 519 211,50	-259 798,50
Вывоз и транспортировка ТБО	<i>договор</i>	1,33	33 083,75	397 005,00	354 300,00	-42 705,00
Техническое обслуживание лифтов	договор	1,81	45 023,75	540 285,00	531 450,00	-8 835,00
Текущий ремонт		4,2	104 475,00	1 253 700,00	1 039 829,00	-213 871,00
ИТОГО:		20	497 500,00	5 970 000,00	5 444 790,50	-525 209,50

Перерасход по заработной плате связан с отсутствием в смете заложенных расходов на отпуск. Предложение ревизионной комиссии по обязательному включению таких расходов в смету. Кроме того, перерасходы по заработной плате технического персонала связаны с доплатами за расширение зоны ответственности, с разовыми выполнениями сезонных работ по договорам гражданско правового характера. Экономия по статье социальный налог связана с применением пониженного тарифа страховых взносов.

Перерасход по статье спецтехника по уборке снега связана с погодными условиями 2016г.

По статье текущий ремонт отражены следующие расходы: ООО СК Сибирь 210000 руб- текущий ремонт кровли, ремонт ступеней подъездов, лестничных пролетов в переходах, ООО «Пульсар» 19000 руб установка перил в подъездах, ООО Светлячок- 106600руб- установка окон ПВХ в лифтовые шахты, уборка кровли чердачных помещений 66923 руб, расходные материалы , инвентарь для текущего ремонта 177591руб, сверхнормативные расходы на ОДН по холодной воде 235292 руб, электроэнергия ОДН за декабрь 2016г 22693 руб.

РЕЗУЛЬТАТЫ и ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ.

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Производственные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с неплательщиков, признана успешной. Но оплата долгов задерживается по вине не стабильной работы судебных приставов.
5. Ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Арина» за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. в части финансово-хозяйственной деятельности **удовлетворительной**.
6. Включить суммы отпускных выплат по статье «Оплата труда», детализировать смету в части произведенных расходов по содержанию жилья.
7. Кроме ревизионной проверки хозяйственной деятельности, была плановая документарная проверка Государственной жилищной инспекции (акт проверки № 06-02-110/4174 от 29.07.2016г).
Заключение по документальной проверке жилищной инспекции: нарушений обязательных требований действующего законодательства не установлено.

Председатель ревизионной комиссии _____ /Давыдова Т.Г.

Члены ревизионной комиссии _____ /Батанова В.Ф.

_____ /Тимошенко В.И.

Настоящий отчет составлен на _____ листах в трех экземплярах, прошит и пронумерован; один экземпляр передан в правление ТСЖ; один остается в материалах ревизионной комиссии; один находится у председателя правления ТСЖ «Арина» Кондауровой Светланы Павловны.

