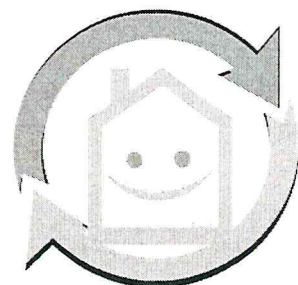


ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

АРИНА



Отчет ревизионной комиссии
О финансовой деятельности ТСЖ «Арина»
За период с 01.01.2017 по 30.06.2017 год

- Ревизионной комиссии
- Членам правления

р.п.Краснообск, июль 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 2017 г. по 30 июня 2017 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 «12» июля 2017 г. по «14» июля 2017 г по следующим направлениям:

1. *Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2017 по 30.06.2017г*
2. *Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с 01.01.2017г по 30.06.2017г*
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 37243,09 кв.м

В том числе жилых помещений 25183,19 кв м

(из них в муниципальной собственности 309,19 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 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 01.01.2017 по 30.06.2017.

На проверку были представлены следующие документы: штатное расписание, кадровые приказы о приеме на работу, о предоставлении отпуска, об увольнении, расчётные ведомости по зарплате, справки 2НДФЛ, отчёты по страховым взносам, выписки по банковским счетам, авансовые отчёты, кассовая книга, приходные и расходные ордера, договоры подряда, 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 «1С-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 1-е полугодие 2017г, составили 1 166 178,62 рублей; НДФЛ 145 778 руб.; страховые взносы в пенсионный фонд – 231 536,60 руб.; страховые взносы по травматизму – 2055,73 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 1-е полугодие 2017г. Расхождений не выявлено. Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учёту доходов, налога на доходы физических лиц и отчета 6 НДФЛ. Нарушений не выявлено. Отчёты 6-НДФЛ и по страховым взносам представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные действующим законодательством.

По мнению членов ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2017г. по 30.06.2017г. бухгалтерский учет Товарищества ведется 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	С 01.01.2017 по 30.06.2017	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2017г	1 590,04	
Поступления от собственников жилья	4 029 751,29	
Поступления за размещение оборудования	79 448,10	
Возврат переплаты ФСС	3 391,73	
Итого поступления на р/счет за период 2016г	4 112 591,12	
Расчёты с поставщиками		2 614 762,20

Расчеты по оплате труда		911 133,67
Налог на доходы физических лиц		139 881,36
Расчеты по травматизму		1 730,00
Расчеты с ПФР		228 035,27
Госпошлина за рассмотрение дел в суде		4 496,00
Налог на УСНО		90 011,00
Выдача денежных средств в подотчет		78 555,56
Расчетно кассовое обслуживание		11 452,52
Внутреннее перемещение м/у счетами		2 548,68
		4 082 606,26
Остаток на расчетном счете на 01.07.2017г	31 574,90	

Счет капитального ремонта в Сбербанке РФ

Показатели	С 01.01.2017 по 30.06.2017	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2016г	2 692 784,98	
Внутреннее перемещение м/у счетами	2 548,68	
Поступило средств от собственников	929 658,07	
Получены % банка	6 880,70	
Выплачено подрядчику ООО "Валанд Плюс"		1 075 433,00
Итого	939 087,45	1 075 433,00
Остаток на расчетном счете на 01.07.2017г	2 556 439,43	

Счет на модернизацию лифтов в Сбербанке РФ

Показатели	С 01.01.2017 по 30.06.2017	
	Поступило	Израсходовано
Остаток на расчетном счете на 01.01.2016г	38 074,92	
Поступило средств от собственников	81 154,78	
Выплачено подрядчику ООО "Валанд Плюс"		100 000,00
Итого	81 154,78	100 000,00
Остаток на расчетном счете на 01.07.2017г	19 229,70	

Все платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и декларациями по налогам. 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 подлежат 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 на содержание мест общего пользования;

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 и холодную воду на содержание мест общего пользования с 01.07.2017г включается в раздел «содержание и ремонт жилого помещения» и рассчитывается по нормативу. Таким образом, сумма начислений по нормативу за 6 месяцев текущего года составила:

По эл.энергии – 229 684,30.

По хол. воде- 19 646,68.

Фактический расход за аналогичный период составил:

По эл.энергии – 113 364,90

Разница между показаниями ИПУ и ОДПУ по хол. воде и водоотведению за проверяемый период – 150 485,48.

Сумма непокрытого расхода по холодной воде возникает по многим причинам: недобросовестное снятие показаний ИПУ собственниками, проживание в квартирах без установленных ИПУ большего количества человек, чем прописано, сливы воды в подвалах в связи с экстренными ситуациями, норматив расхода на содержание мест общего пользования не покрывает фактический расход, норматив по водоотведению вообще отсутствует и планируется к вводу только с 01.07.2017г.

Правлению ТСЖ предложено усилить контрольные мероприятия по снятию показаний ИПУ, а также контроль за проживающими в квартирах без установленных ИПУ.

Состояние расчётов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг подтверждается актами сверки расчетов и по состоянию на 01.07.2017г. Имеется задолженность в размере 372159,83 (руб, коп), в которой есть просроченная задолженность перед МУП ЖКХ «Краснообск» за май 2017г в размере 148810,26 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.

Задолженность собственников по модернизации лифтов составила на 01.07.2017г: 31914,69 (руб, коп). Суммы, поступающие на спец счёт по модернизации лифтов, будут переведены на спец счёт капитального ремонта при условии согласия собственников.

По состоянию на 01.07.2017г. ТСЖ «Арина» имеет следующие безусловные расчётные активы (в руб.):

1. Остаток на основном расчетном счете 31 574.90

2. Спец/счет капитального ремонта 2 556 439.43

3. Остаток средств на спец/счете по модернизации лифтов 19229.70

Итого 2 607 244,03

Помимо указанных выше, в качестве активов ТСЖ по состоянию на 01.07.2017г. имеется дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества:

- ОАО Ростелеком 12480.00

- ПЦ Продвижение-Новосибирск 1200.00

- Спектр-сервис 2658,72

Итого (в руб.) 16338.72

Задолженность собственников жилья составила (по состоянию на 01.07.2017г.) 1 145 602.52 руб., в которой 309819.91 является просроченной. На начало проверяемого периода (01.01.2017г.) сумма задолженности была меньше – 1 110 629.65 рублей. Правлением ТСЖ постоянно проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской

задолженности жильцов, но жильцы не достаточно ответственны за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги.

Учитывая вышеизложенные факты, необходимо усилить меры по минимизации задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги.

Исполнение сметы доходов и расходов за 1-е полугодие 2017 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	1-е полугодие 2017	Фактические расходы за 1-е полугодие 2017	Отклонение по статье - экономия + перерасход
Председатель правления	1	1,17	29 000,00	174 000,00	164 632,03	-9 367,97
Управляющий	1	0,9	22 400,00	134 400,00	136 699,00	2 299,00
Паспортист	1	0,6	11 500,00	69 000,00	102 228,44	33 228,44
Уборщик дворовых территорий	1	0,6	15 000,00	90 000,00	119 797,44	29 797,44
Уборщик мусоропровода	1	0,6	15 000,00	90 000,00	117 750,00	27 750,00
Уборщик лестничных клеток	2	0,92	23 000,00	138 000,00	178 695,00	40 695,00
Сантехник	0,5	0,6	15 000,00	90 000,00	110 641,80	20 641,80
Электрик	1	0,56	13 800,00	82 800,00	102 918,96	20 118,96
Юрист				0,00	27 000,00	27 000,00
ФОТ (фонд оплаты труда)	8,5	5,81	144 700,00	868 200,00	1 060 362,67	192 162,67
Соцналог		1,76	43 699,40	262 196,40	214 193,26	-48 003,14
Итого по оплате труда		7,57	188 399,40	1 130 396,40	1 274 555,93	144 159,53
Спецтехника по уборке территории	Договор	0,28	6 965,00	41 790,00	270 943,40	229 153,40
Аутсорсинг: бухгалтерия, сайт	Договор	1,49	37 063,75	222 382,50	207 000,00	-15 382,50
Резервный фонд		1,25	30 998,10	185 988,60		-185 988,60
НП "ОРС"	Договор	1,21	30 098,75	180 592,50	145 702,81	-34 889,69
Услуги банка		0,1	2 487,50	14 925,00	13 002,52	-1 922,48
Санитарно-хозяйств. расходы		0,4	9 950,00	59 700,00	51 064,55	-8 635,45

Обслуживание юридического лица	Договор	0,16	3 980,00	23 880,00	32 977,70	9 097,70
Офисные расходы		0,12	2 985,00	17 910,00	55 350,84	37 440,84
Обслуживание теплосчетчиков	<i>договор</i>	0,08	1 990,00	11 940,00	13 500,00	1 560,00
Содержание жилья		12,66	314 917,50	1 889 505,00	2 064 097,75	174 592,75
Вывоз и транспортировка ТБО	<i>договор</i>	1,33	33 083,75	198 502,50	174 060,00	-24 442,50
Техническое обслуживание лифтов	договор	1,81	45 023,75	270 142,50	279 798,00	9 655,50
Электронергия на содержание общего имущества сверх норматива					-116 319,40	116 319,40
Непокрытый расход по холодной воде и водоотведению					150 485,48	-150 485,48
Текущий ремонт		4,2	104 475,00	626 850,00	736 302,54	109 452,54
ИТОГО:		20	497 500,00	2 985 000,00	3 288 424,37	235 092,21

Перерасход по заработной плате связан с отсутствием в смете заложенных расходов на отпуск. Предложение ревизионной комиссии по обязательному включению таких расходов принято к рассмотрению и включено в смету на 2017-2018гг. 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 2017г.

По статье текущий ремонт отражены следующие расходы: ИП Ершов С.С. 539768 руб- текущий ремонт подъездов 1,8, бытовки ТСЖ, ООО «Светлячок» - 11500руб, внутренняя дверь в бытовке ТСЖ, ИП Кутузов С.А. - 20550 руб- входная дверь в бытовку ТСЖ, ООО «Пульсар» 14700 руб установка перил на входах в подъезды, замена кранов в 6 и 9 подъездах в подвале дома (дог подряда Толмачев А.П.)- 17931,60 руб, сварка и замена трубы (9м) в подвале дома (дог подряда Толмачев А.П.) -12000,00, установка резервуаров для стока воды (5,6,9,10,11 подъезды) (дог подряда Азизов С.Н) 14640 руб , ремонт кровли гидроизоляционным материалом (дог подряда Азизов З.Н.)- 27586,80 руб- , расходы на покраску мусорных камер -12573 руб, расходные материалы , инвентарь для текущего ремонта-54127,89, гидроизоляционный материал для кровли 10925,25руб. Суммы по договорам подряда указаны с учетом соц налогов.

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 ведется, но необходимо усилить меры по ее уменьшению.
5. Усилить контроль за снятием показаний ИПУ и количеством нелегально проживающих в квартирах.
6. Ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Арина» за период с 01.01.2017 г. по 30.06.2017 г. в части финансово-хозяйственной деятельности **удовлетворительной.**

Председатель ревизионной комиссии  /Давыдова Т.Г.

Члены ревизионной комиссии  /Батанова В.Ф.

 /Тимошенко В.И.

Настоящий отчет составлен на 9 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.

