

Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «Дубки»

Общему собранию домовладельцев жилого комплекса и членам ТСЖ «Дубки»

г. Химки

«30» апреля 2017 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Дубки» (далее – «ТСЖ» или «Товарищество»), находящегося по адресу: г.о. Химки, ул. Лавочкина, д.13, в составе: Барков А.В. (председатель Комиссии), Веропотвельян М.П., Журбенко Ю.И., действующая на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Дубки» (протокол № 31 от 24.07.2015 г.) со сроком полномочий в 2 года, провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января по 31 декабря 2016 г. Ревизионная комиссия начала свою работу 23 февраля 2017 г. и завершила её 30 апреля 2017 г.

Целью проверки являлась ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2016 г. с точки зрения соблюдения применимого законодательства и целевого использования средств собственников жилья, а также проверка достоверности бухгалтерской отчетности и отчета об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов ТСЖ за соответствующий период. Кроме этого, ревизионной комиссией был проведен анализ обоснованности составления сметы расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ «Дубки» в 2017 г.

Бухгалтерская отчетность ТСЖ «Дубки» включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет о движении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Отчет о целевом использовании средств.

Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов в 2016 г. включает в себя:

- Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса Дубки за 2016 г. (в т.ч. строение б);
- Отчет о движении денежных средств в 2016 г.;
- Отчет о начислении расходов и оплате счетов за коммунальные услуги в 2016 г. ежемесячно и в целом за период
- Отчет об использовании денежных средств за счет целевых взносов, сэкономленных средств и неиспользованных фондов за 2016 г.;
- Отчет Правления ТСЖ «Дубки» общему собранию домовладельцев жилого комплекса и членам ТСЖ «Дубки».

Ответственность за подготовку данного отчета несет Правление ТСЖ в составе: Хольнов А.И. (председатель Правления), Свахина Н.Н., Никуленко О.О., Шагинов О.М., Сабина Д.В. Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложено на Главного бухгалтера ТСЖ Хольнову О.В.

Обязанностью ревизионной комиссии является выражение мнения по указанным вопросам на основе проведенной работы. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что:

- Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ, и не противоречит законодательству Российской Федерации;
- Бухгалтерская отчетность и Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов не содержит существенных искажений;
- Смета расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ является обоснованной.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2016 г. и по 23 февраля 2017 г.
- Штатное расписание на 2016 г.
- Документы по приобретению товарно-материальных ценностей в 2016 г.
- Регистры бухгалтерского учета за 2016 г.
- Бухгалтерская отчетность за 2016 г.
- Смета расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2017 г.

1. Анализ источников финансирования ТСЖ и исполнение сметы расходов ТСЖ

Источниками финансирования ТСЖ в 2015 г. являлись:

Источники	Начислено плательщикам	Оплачено
взносы собственников на содержание и техническое обслуживание многоквартирных домов	19 831 704,87	20 447 958,68
плата за предоставленные коммунальные услуги	25 387 179,9	22 329 676,64
целевые взносы	63 000,00	63 000,00
доходы от сдачи в аренду нежилых помещений	2 101 900,58	2 004 859,58
доходы от размещения автотранспорта	990 212,37	1 021 312,37
доходы от размещения рекламы	636 560,77	619 647,25
доходы от оказания платных услуг по сметам	302 775,00	302 775,00
Всего	49 313 333,49	46 789 229,52

Детализация исполнения сметы расходов приведена в Отчете Правления. Экономия по сравнению со сметой составила 1 081 тыс.руб. или 4,4%. Основным источником экономии является ФОТ управленческого и обслуживающего персонала ТСЖ (в т.ч. консьержи) в связи с незаполнением вакансий / совместительством действующего персонала.

2. Проверка соблюдения расхода ФОТ за 2016 г.

План на 2015 г. по ФОТ и налогам и взносам с него установлен на уровне 11 220 216 руб., фактически 10 477 078 руб. Перерасхода по ФОТ не выявлено. Экономия связана с незаполнением вакансий.

3. Проверка банковских операций по расчетному счету и депозитному счету ТСЖ

ТСЖ имеет один расчетный счёт и один депозитный счёт в Сбербанке РФ.

Операции движения денежных средств на счетах ТСЖ и остатки на 31 декабря 2016 г. в сумме 5 776 078,74 руб. (из них р/сч: 76 078,74 руб., депозит: 5 700 000 руб.) подтверждены выписками банка.

Чистый приток денежных средств за 2016 г. составил 1 057 209,03 руб. (в 2015 г – чистый отток (5 357 536,92) руб.) в основном в связи с продолжающейся ситуацией с низкой собираемостью оплаты по коммунальным услугам с членов ТСЖ: разница между оплаченными потребителями коммунальными услугами и оплатой ресурсоснабжающим организациям (РСО) составила 279 405 руб. (дефицит) (см Отчет «Сводная таблица по коммунальным услугам за 2016 г.», графа 6).

Нарушений в ведении банковских операций не выявлено.

4. Проверка кассовых операций и расчетов с подотчетными лицами

Лимит остатка по кассе установлен в сумме 174 000 руб., расчётом №917/1, утвержденным Председателем правления ТСЖ "ДУБКИ" 31.12.2015г.

Остаток денежных средств в кассе в сумме 102 939,16 руб. подтвержден актом инвентаризации по состоянию на 31 декабря 2016 г. (на 31 декабря 2015 г. - 80 151,68 руб.)

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена выборочным методом.

Сумма приобретений, осуществленных подотчетными лицами за 2016 г., составила 1 973 720 руб., в основном материалы для нужд ТСЖ. Авансовые отчеты на приобретение материалов и услуг составлены подотчетными лицами надлежащим образом, расходы на приобретение подтверждены кассовыми чеками и бухгалтерскими справками.

Наряду с этим, ревизионная комиссия отмечает случаи выдачи средств под отчет в ситуации, когда авансовый отчет по предшествующим выплатам не был предоставлен, и/или остаток неизрасходованных средств не был возвращен. Большинство таких операций в суммовом выражении являются техническими для соблюдения лимита остатка по кассе; остаток задолженности подотчетных лиц на 31 декабря 2016 г. составил 463 477,35 руб. (на 31 декабря 2015 г.: 1 148 438,16 руб.), что свидетельствует о продолжающейся ситуации с низкой эффективностью управления свободными денежными средствами, а также об отсутствии эффективного контроля над своевременностью составления и представления авансовых отчетов.

Других нарушений в ведении кассовых операций и расчетов с подотчетными лицами не выявлено.

5. Расчеты с собственниками помещений

Сумма задолженности собственников помещений перед ТСЖ на 31.12.2016 составила 9 544 834 руб. (на 31.12.2015 - 7 488 827 руб., рост на 2 006 060 руб), из них неоплаченная задолженность по начислениям до сентября 2016 г. включительно: 3 779 879 руб. (39,6%) (справочно: неоплаченная задолженность начисленная до ноября 2016 г. включительно: 6 236 158 руб.(65,3%))

Авансировано собственниками в ТСЖ на 31.12.2016 – 840 446 руб. (на 31.12.2015 – 965 790 руб.)

Правлением ТСЖ ведется работа со злостными должниками путем извещений о необходимости погашения задолженности, отключения возможности подачи коммунальных услуг до их оплаты, не выдает справки и выписки из домовой книги.

По мнению ревизионной комиссии, реагирование Правления ТСЖ на участвовавшие просрочки оплат носят несистематичный характер, поскольку данные мероприятия не формализованы, не применяются ко всем неплательщикам с достаточной регулярностью и настойчивостью.

6. Расчеты с поставщиками и подрядчиками

Сумма кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками составила 2 915 165 руб., авансов, выданных поставщикам – 40 004 руб. (на 31.12.2015 - 690 547 руб. и 278 872 руб. соответственно). Из них задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) составила 2 407 603 руб. (82,6%), полностью сформирована за декабрь 2016 г.

Изменение структуры задолженности поставщикам обусловлено возвратом ТСЖ к графику оплат, предусмотренных договорами с РСО (в 2015 г. отмечалась оплата в опережение графика).

Остатки расчетов с РСО, а также с операторами услуг по вывозу мусора подтверждены актами сверки расчетов.

7. Проверка правильности ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет и все расчёты с собственниками помещений ведутся в специализированной программе на базе 1С 7.7.

Организация бухгалтерского учёта основных средств ТСЖ противоречит требованиям законодательства в части документального оформления ввода в эксплуатацию основных средств, организации их количественного учета и порядка списания амортизации. Сумма искажения незначительна.

Организация бухгалтерского учёта расходных материалов, хозяйственного инвентаря ТСЖ противоречит требованиям законодательства в части документального оформления их отпуска в производство, организации их количественного учета. Сумма искажения незначительна.

По результатам работы ревизионной комиссии, в бухгалтерскую отчетность за 2016 г. внесены корректировки.

8. Формализация работы Правления

Ревизионная комиссия в очередной раз отмечает следующие недостатки в работе Правления, ухудшающие степень подконтрольности затрат ТСЖ:

- Отсутствует политика закупок товаров и услуг сторонних организаций (кроме коммунальных услуг), включая:
 - порядок разработки и согласования технического задания
 - определение требований к участникам тендера, закупаемым услугам
 - определение критериев определения победителя тендера и порядок оформления результата

В протоколах заседаний Правления ТСЖ, фиксирующих выбор поставщиков товаров и услуг, также не отражено обоснование выбора той или иной спецификации (технического задания), не приведен анализ конкурирующих коммерческих предложений. Выбор подлежащих утверждению Правлением поставщиков товаров и услуг носит несистематический характер.

- Отсутствуют утвержденные Правлением ТСЖ максимальные расценки по работам, выполняемым собственными силами.
- Отсутствует утвержденное Правлением ТСЖ развернутое обоснование целесообразности несения некоторых расходов в части ремонтных работ, замены оборудования.
- Отсутствуют утвержденные критерии эффективности работы сотрудников ТСЖ и членов Правления.

9. Камеральная проверка ИФНС №13

10 июня 2016 г. в ТСЖ Дубки были представлены акты налоговой проверки налоговой декларации по УСНО за 2014 и 2015 г.г., согласно которым налоговый орган установил недоимку суммы налога к уплате в бюджет, на основании вывода о том, что ТСЖ является исполнителем коммунальных услуг.

Недоимка, пени и соответствующий штраф согласно актам составили:

- за 2014 г. - 1 280 835 руб., 256 157 руб. и 256 167 руб. соответственно
- за 2015 г. - 675 480 руб., 27 312 руб. и 138 490 руб. соответственно

Решением УФНС РФ по Московской области от 26.10.2016 г., апелляционная жалоба ТСЖ была оставлена без удовлетворения. Денежные средства в погашение указанной недоимки, пеней и штрафов были списаны с расчетного счета ТСЖ в безакцептном порядке 08.02.2017 г.

Сумма под риском за 2016 г. составляет 6% от суммы поступившей оплаты за коммунальные ресурсы, или 1 339 тыс.руб., плюс пени и штрафы.

ТСЖ Дубки оспорило данное решение в судебном порядке, на основании тезиса о том, что ТСЖ является исполнителем по подаче коммунальных ресурсов, а его признание исполнителем коммунальных услуг противоречит действующему законодательству и приводит к двойному налогообложению потребителей коммунальных услуг. Предварительное заседание Арбитражного суда МО по иску ТСЖ к ИФНС назначено на 04.07.2017 г.

Ревизионная комиссия поддерживает позицию ТСЖ в отношении выводов камеральной проверки и не находит оснований для признания задолженности по доначисленным налогам, пеням и штрафам в бухгалтерской отчетности за 2016 г., 2015 г., 2014 г. до решения суда.

10. Выводы ревизионной комиссии по результатам проверки

Ревизионная комиссия полагает, что проведенная ревизия даёт достаточные основания для выражения мнения по данным вопросам. Ревизионная комиссия считает, что прилагаемая бухгалтерская отчетность и отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленные на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражают во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2016 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2016 г.

Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на замечания Правлению ТСЖ по результатам ревизии (п.8), в части эффективности управления свободными денежными средствами, формализации и систематизации деятельности ТСЖ. Правление ТСЖ полагает, что негативные последствия данных замечаний, если таковые возникнут, не окажут существенного влияния на финансовое положение Товарищества в будущем.

Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на существенную неопределенность, вытекающую из продолжающегося судебного спора с ИФНС в отношении обложения налогом УСН полученных целевых платежей членов ТСЖ по коммунальным услугам (п.9). В случае негативного исхода судебного разбирательства, его последствия существенно ухудшат финансовое положение ТСЖ (потеря 45-70% ликвидных активов (остатков на р/сч и депозитов)).

Ревизионная комиссия также подтверждает обоснованность составления, во всех существенных аспектах, сметы расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2017 г., с учетом вышеуказанных рекомендаций.

На основании вышеизложенного, ревизионная комиссия предлагает Общему собранию домовладельцев жилого комплекса и членов ТСЖ Дубки считать работу Правления ТСЖ в 2016 г. удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 5 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два – остаются в материалах ревизионной комиссии.

Председатель Ревизионной комиссии

Барков Алексей Викторович

Члены ревизионной комиссии

Веропотвельян Михаил Петрович

Журбенко Юрий Иванович


(подпись) _____ (дата) _____


(подпись) _____ (дата) _____


(подпись) _____ (дата) _____