

Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «Дубки»

Общему собранию домовладельцев жилого комплекса и членам ТСЖ «Дубки»

г. Химки

«14» июня 2016 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), Журбенко Ю.И., Веропотвельян М.П., 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 2015 г. Ревизионная комиссия начала свою работу 15 февраля 2016 г. и завершила её 14 июня 2016 г.

Целью проверки являлась ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2015 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 2016 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 2015 г. включает в себя:

- Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса Дубки за 2015 г. (в т.ч. строение 6);
- Отчет о движении денежных средств в 2015 г.;
- Отчет о начислении расходов и оплате счетов за коммунальные услуги в 2015 г. ежемесячно и в целом за период
- Отчет об использовании денежных средств за счет целевых взносов, сэкономленных средств и неиспользованных фондов за 2015 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 2015 г. и по 15 февраля 2016 г.
- Штатное расписание на 2015 г.
- Документы по приобретению товарно-материальных ценностей в 2015 г.
- Регистры бухгалтерского учета за 2015 г.
- Бухгалтерская отчетность за 2015 г.
- Смета расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2016 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	18 494 582,95	17 722 335,28
плата за предоставленные коммунальные услуги	23 814 146,83	23 048 187,23
целевые взносы	45 000,00	45 000,00
доходы от сдачи в аренду нежилых помещений	2 219 635,50	2 763 899,50
доходы от размещения автотранспорта	1 068 418,20	1 015 927,88
доходы от размещения рекламы	825 570,13	923 233,49
доходы от оказания платных услуг по сметам	317 595,00	317 595,00
Всего	45 975 969,89	44 800 489,36

Детализация исполнения сметы расходов приведена в Отчете Правления. Экономия по сравнению со сметой составила 77 тыс.руб, или 0,3%, несмотря на существенные незапланированные траты (компенсация залива по суду 213 тыс.руб., страхование гражданской ответственности для ограничения подобных незапланированных трат в будущем 31 тыс.руб.). Основным источником экономии является ФОТ управленческого и обслуживающего персонала ТСЖ.

2. Проверка соблюдения расхода ФОТ за 2015 г.

План на 2015 г. по ФОТ и налогам и взносам с него установлен на уровне 9 877 328 руб., фактически 9 662 017 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 2015 г. в сумме 4 718 869,71 руб. (из них р/сч: 503 191,71 руб., депозит: 4 215 678 руб.) подтверждены выписками банка.

Чистый отток денежных средств за 2015 г. составил (5 357 536,92) руб. в основном в связи с низкой собираемостью оплаты по коммунальным услугам с членов ТСЖ: разница между оплаченными потребителями коммунальными услугами и оплатой ресурсоснабжающим организациям (PCO) составила 2 320 038,51 руб. (см Отчет «Сводная таблица по коммунальным услугам за 2015 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 80 151,68 руб. подтвержден актом инвентаризации по состоянию на 31 декабря 2015 г.

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена выборочным методом.

Сумма приобретений, осуществленных подотчетными лицами за 2015 г., составила 2 459 481 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, однако в 2015 г. эта практика привела к росту остатка задолженности подотчетных лиц на 31 декабря 2015 г. до 1 148 438 руб. (на 1 января 2015 г.: 213 770 руб.), что свидетельствует о низкой эффективности 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 31.12.2015 составила 7 488 827 руб., из них неоплаченная задолженность по начислениям до сентября 2015 г. включительно: 2 905 314 руб. (38,8%) (справочно: неоплаченная задолженность начисленная до ноября 2015 г. включительно: 4 689 997 руб. (62,6%))

Авансировано собственниками в ТСЖ 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 690 547 руб., авансов, выданных поставщикам - 278 872 руб.,

В составе авансов, выданных поставщикам, более 97% занимают остатки расчетов с РСО: 270 394,83 руб. переплата (авансирование услуг), в т.ч.: ТСК Мосэнерго: 16 352,41 руб., ПАО Мосэнергосбыт: 173 831,58 руб., ОАО Химкинский водоканал: 80 210,84 руб.

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

Ревизионная комиссия отмечает, что оплата тепло- и энергоснабжающим организациям в конце 2015 г. проводилась в опережение графика оплат, установленных соответствующими договорами, что свидетельствует о низкой эффективности управления свободными денежными средствами.

7. Проверка правильности ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учёт 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 2015 г. внесены корректировки.

8. Формализация работы Правления

Ревизионная комиссия 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 регулярные (ежегодные) отчеты ответственных исполнителей о выполнении ранее утвержденных планов и решений Правления в течение отчетного периода, с анализом отклонений по составу и цене.
- 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., 33 686 руб. и 256 167 руб. соответственно

- за 2015 г. - 675 480 руб., 17 585 руб. и 135 096 руб. соответственно

Правление ТСЖ намерено оспорить данное решение в судебном порядке, на основании тезиса о том, что ТСЖ Дубки является исполнителем по подаче коммунальных ресурсов, а его признание исполнителем коммунальных услуг противоречит действующему законодательству и приводит к двойному налогообложению потребителей коммунальных услуг.

Ревизионная комиссия поддерживает позицию Правления ТСЖ в отношении выводов камеральной проверки и не находит оснований для признания задолженности по доначисленным налогам, пеням и штрафам в бухгалтерской отчетности за 2015 г., 2014г. 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 2015 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2015 г.

Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на замечания Правлению ТСЖ по результатам ревизии, 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 также подтверждает обоснованность составления, во всех существенных аспектах, сметы расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2016 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 2015 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



(подпись) _____ (дата) 14.06.2016

Члены ревизионной комиссии

Веропотвельян Михаил Петрович


(подпись) _____ (дата) 14.06.2016

Журбенко Юрий Иванович


(подпись) _____ (дата) 14.06.2016