

## Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «Дубки»

### Общему собранию домовладельцев жилого комплекса и членам ТСЖ «Дубки»

г. Химки

«30» мая 2018 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 № 38 от 05.07.2017 г.) со сроком полномочий в 2 года, провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января по 31 декабря 2017 г. Ревизионная комиссия начала свою работу 20 марта 2018 г. и завершила её 30 мая 2018 г.

Целью проверки являлась ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2017 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 2017 г. включает в себя:

- Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса Дубки за 2017 г. (в т.ч. строение 6);
- Отчет о движении денежных средств в 2017 г.;
- Отчет о начислении расходов и оплате счетов за коммунальные услуги в 2017 г. ежемесячно и в целом за период
- Отчет об использовании денежных средств за счет целевых взносов, сэкономленных средств и неиспользованных фондов за 2017 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 2017 г. и по 6 апреля 2018 г.
- Штатное расписание на 2017 г.

- Документы по приобретению товарно-материальных ценностей в 2017 г.
- Регистры бухгалтерского учета за 2017 г.
- Бухгалтерская отчетность за 2017 г.
- Смета расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2018 г.

### 1. Анализ источников финансирования ТСЖ и исполнение сметы расходов ТСЖ

Источниками финансирования ТСЖ в 2017 г. являлись:

Источники	Начислено плательщикам	Оплачено
взносы собственников на содержание и техническое обслуживание многоквартирных домов	23 128 670,63	20 190421,82
плата за предоставленные коммунальные услуги	26 546 891,55	27 300248,76
целевые взносы	117000	117000
доходы от сдачи в аренду нежилых помещений	3225180,16	2492357,04
доходы от размещения автотранспорта	1009990,69	974 114,88
доходы от размещения рекламы	730054,6	439191,06
доходы от оказания платных услуг по сметам	202549,44	202549,44
<b>Всего</b>	<b>54960337,07</b>	<b>51715883</b>

Детализация исполнения сметы расходов приведена в Отчете Правления. Экономия по сравнению со сметой составила 318 тыс.руб, или 1,3%. 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 2017 г.

План на 2017 г. по ФОТ и налогам и взносам с него установлен на уровне 11 338 981 руб., фактически 11 242 512 руб. Перерасхода по ФОТ не выявлено. Экономия связана с не заполнением 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 2017 г. в сумме 2 787 988,30 руб. (из них р/сч: 587 988,30 руб., депозит: 2 200 000 руб.) подтверждены выписками банка.

Чистый отток денежных средств за 2017 г. составил 2 988 091 руб., в основном связан с безакцептным списанием средств в 2017 г. по акту налоговой проверки ТСЖ Дубки за 2014 и 2015 г.г. (2 569 368 руб., см Параграф №9) и незапланированными расходами по защите позиции ТСЖ по данному вопросу (200 000 руб.).

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 203 159,54 руб. подтвержден актом инвентаризации по состоянию на 31 декабря 2017 г. (на 31 декабря 2016 г. - 102 939,16 руб.). Остаток средств выше лимита допущен в связи с поздним возвратом подотчетных сумм после сдачи наличных в банк перед выходными днями.

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена выборочным методом.

Сумма приобретений, осуществленных подотчетными лицами за 2017 г., составила 2 177 213 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 2017 г. составил 338 146,93 руб. (на 31 декабря 2016 г.: 463 477,35 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 8704387,91 (на 31.12.2017 – 9 622401,33 руб., падение на 1081986,58 руб, или -12%), из них неоплаченная задолженность по начислениям до сентября 2017 г. включительно: 3 127 399 –руб. (35,3%) (справочно: неоплаченная задолженность начисленная до ноября 2017 г. включительно: 5 654 847 руб.(63,8%).

Авансировано собственниками в ТСЖ на 31.12.2017 – 1 236 298 руб. (на 31.12.2016 – 826 445 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 2 550 554 руб., авансов, выданных поставщикам, на конец года не было (на 31.12.2016 - 2 915 165 руб. и 40 004 руб. соответственно). Из них задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) составила 2 093 158 руб. (82,1%), полностью сформирована за декабрь 2017 г.

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

## **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.

## **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 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. Решение Арбитражного суда Московского округа в отношении выводов камеральной проверки МИФНС №13**

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 04.06.2018 по делу А41-34331/2017, решение МИФНС №13 по результатам налоговой проверки налоговой декларации по УСНО за 2014 и 2015 г.г. было отменено. Списанные ранее в безакцептном порядке денежные средства в погашение заявленной в акте налоговой проверки недоимки, пеней и штрафов (всего 2 569 368 руб.), планируются к возврату на расчетный счёт ТСЖ Дубки в 2018 г.

## 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 2017 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2017 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 подтверждает обоснованность составления, во всех существенных аспектах, сметы расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2018 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 2017 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)

30.05.2018

Члены ревизионной комиссии

Веропотвельян Михаил Петрович

(подпись)

(дата)

30.05.2018

Журбенко Юрий Иванович

(подпись)

(дата)