

Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «Дубки»

Общему собранию домовладельцев жилого комплекса и членам ТСЖ «Дубки»

г. Химки

«30» апреля 2019 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 2018 г. Ревизионная комиссия начала свою работу 1 марта 2019 г. и завершила её 30 апреля 2019 г.

Целью проверки являлась ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2018 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 (далее – «ЖК») ТСЖ «Дубки» в 2019 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 2018 г. включает в себя:

- Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса Дубки за 2018 г. (в т.ч. строение б);
- Отчет о движении денежных средств в 2018 г.;
- Отчет о начислении расходов и оплате счетов за коммунальные услуги в 2018 г. ежемесячно и в целом за период
- Отчет об использовании денежных средств за счет целевых взносов, сэкономленных средств и неиспользованных фондов за 2018 г.;
- Отчет Правления ТСЖ «Дубки» общему собранию собственников помещений здания по адресу: г.о. Химки, ул. Лавочкина, д. 13 и членам ТСЖ «Дубки» за 2018 г.;
- ОТЧЕТ по ремонтно - восстановительным работам, выполненным на инженерно-технических системах, и работам по благоустройству здания и придомовой территории за 2018 г.

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 2018 г. и по 1 марта 2019 г.
- Штатное расписание на 2018 г.
- Документы по приобретению товарно-материальных ценностей в 2018 г.
- Регистры бухгалтерского учета за 2018 г.

- Бухгалтерская отчетность за 2018 г.
- Смета расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2019 г.

1. Анализ источников финансирования ТСЖ и исполнение сметы расходов ТСЖ

Источниками финансирования ТСЖ в 2018 г. являлись:

Источники	Начислено плательщикам	Оплачено
взносы собственников на содержание и техническое обслуживание многоквартирных домов	21 718 727,39	21 409 384,68
плата за предоставленные коммунальные услуги	25 875 982,76	25 541 020,32
целевые взносы	81 000,00	81 000,00
доходы от сдачи в аренду нежилых помещений	2 454 356,36	2 584 947,25
доходы от размещения автотранспорта	965 553,33	967 854,94
доходы от размещения рекламы	697 738,00	948 003,58
доходы от оказания платных услуг по сметам	357 921,00	357 921,00
Всего	52 232 278,84	52 501 850,86

Оплата от ТСЖ ресурсоснабжающим организациям в соответствии с их счетами за тот же период составила 25 955 494,71 руб., или на 414 474,39 руб (1,6%) больше, чем сумма поступления за коммунальные услуги (подробнее см в Отчете Правления).

Детализация исполнения сметы расходов на управление и эксплуатацию ЖК Дубки приведена в Отчете Правления.

Экономия по сравнению со сметой составила 203 тыс.руб, или 0,8%. Основным источником экономии являются:

- снижение затрат по налогу УСН, в связи с уточнением позиции ИФНС по налогообложению деятельности ТСЖ (подробнее см Раздел 9 настоящего Отчета): +266 т.р., а также
- оптимизация расходов на видеонаблюдение: +159 т.р.

Одновременно, существенный перерасход был допущен в основном в связи с:

- юридическими услугами, связанными с защитой интересов ТСЖ в суде с ИФНС (см Раздел 9), и с собственником помещений и членом ТСЖ Васильевым А.И.: -217 т.р.
- штрафами, наложенными по решению МЧС и БТИ: всего -194 т.р.

2. Проверка соблюдения расхода ФОТ за 2018 г.

План на 2018 г. по ФОТ и налогам и взносам с него установлен на уровне 11 476 958 руб., фактически 11 473 831 руб. Перерасхода по ФОТ не выявлено.

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

ТСЖ имеет один расчетный счёт и два депозитных счёта в Сбербанке РФ.

Операции движения денежных средств на счетах ТСЖ и остатки на 31 декабря 2018 г. в сумме 7 588 203,29 руб. (из них р/сч: 688 203,29 руб., депозит годовой: 2 400 000 руб., депозит краткосрочный «неснижаемый остаток» 4 500 000 руб) подтверждены выписками банка.

Чистый приток денежных средств за 2018 г. составил 4 800 215 руб., в основном связан с возвратом из бюджета средств по результатам рассмотрения апелляции ТСЖ Дубки по акту налоговой проверки за 2014 и 2015 г.г. (см Раздел 9), а также с увеличением доходов ТСЖ от оказания дополнительных услуг и улучшением платежной дисциплины со стороны покупателей этих услуг.

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 161 235,67 руб. подтвержден актом инвентаризации по состоянию на 31 декабря 2018 г. (на 31 декабря 2017 г. - 203 159,54 руб.), сумма ниже лимита.

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена выборочным методом.

Сумма приобретений, осуществленных подотчетными лицами за 2018 г., составила 1 416 954 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:

А) 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 2018 г. составил 93 822,94 руб. (на 31 декабря 2017 г.: 338 146,93 руб.),

Б) проведение расчетов за услуги через авансовые отчеты

В) частым источником приобретения материалов через подотчетные суммы являются рынки, а не крупные сетевые магазины, что увеличивает риск возможных негативных последствий и\или злоупотреблений, таких как покупка фальсифицированной продукции, или намеренное завышение цен в товарном чеке. При этом часть таких приобретений подтверждена только товарным чеком.

В то время как все вышеуказанные факты не нарушают действующее законодательство и не влекут существенных рисков для деятельности ТСЖ, они, по мнению Ревизионной комиссии, свидетельствуют о низком уровне контроля над рациональностью расходов, своевременностью составления и представления авансовых отчетов и о продолжающейся ситуации с низкой эффективностью управления свободными денежными средствами.

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 31.12.2018 составила 7 656 647,50 руб (на 31.12.2017 – 7 622 202,46 руб., рост на 34 445 руб, или менее 0,5%), из них неоплаченная задолженность более 3 мес (т.е. по начислениям до сентября 2018 г. включительно): 2 705 271 руб. (35,4%; 2017: 35,3%) (справочно: неоплаченная задолженность начисленная до ноября 2018 г. включительно: 4 978 386 руб.(65,1%; 2017: 63,8%).

Авансировано собственниками в ТСЖ на 31.12.2018 – 1 499 610 руб. (на 31.12.2017 – 1 236 298 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 на 31.12.2018 составила 2 798 734 руб., авансов, выданных поставщикам: 23 340 руб. (на 31.12.2017 - 2 550 554 и 0 руб. соответственно). Из них задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) составила 2 626 631 руб. (93,1% задолженности; 2017: 82,1%), и полностью сформирована за декабрь 2018 г.

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.

Выборочная инвентаризация, проведенная Ревизионной комиссией по состоянию на 1 марта 2019 г., не выявила недостатки основных средств, срок службы которых превышает 12 мес (в т.ч. малоценных).

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, обоснование выбора той или иной спецификации (технического задания), и анализ конкурирующих коммерческих предложений носит несистематический характер, как и сам выбор подлежащих утверждению Правлением поставщиков товаров и услуг.

- 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.

- Отсутствуют политики по контролю над подотчетными суммами, в частности: не установлены лимиты по выдаваемым под отчет суммам, не установлены ограничения, стимулирующие рациональное использование подотчетных средств.

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 были возвращены на расчетный счёт ТСЖ Дубки 26.09.2018 г. в общей сумме 2 674 546,80 руб.

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 2018 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2018 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 2019 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 2018 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) 30.04.2019


(подпись) _____ (дата) 30.04.2019


(подпись) _____ (дата) 30.04.2019