

Отчет ревизионной комиссии по финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «12-й квартал» за 2014 год

г. Химки Московской области

09.04.2015 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «12-й квартал» (далее ТСЖ) в составе: Фрадкова М.Я, Серого В.С., Шичкиной Е., действующей на основании решения общего собрания ТСЖ «12-й квартал» от 14.05.2013 года, была проведена плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период деятельности с 01 января по 31 декабря 2014 года. Проверка проводилась в период с 30 марта по 09 апреля 2015 года.

В ревизуемый период должность председателя Правления ТСЖ исполнял Коток Владимир Георгиевич.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- учредительные и регистрационные документы ТСЖ (Устав, Свидетельство о постановке на налоговый учет, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2012 года, Свидетельство о регистрации в государственном реестре опасных производственных объектов и др.;
- протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2014г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание ;
- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные или действующие в 2014г. ;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2014г.;
- акты выполненных работ (услуг) за 2014 год;
- учетную политику для целей бухгалтерского и налогового учета ТСЖ «12-й квартал»;
- регистры бухгалтерского и налогового учета за 2014г.;
- бухгалтерская и налоговая отчетность за 2014г.;
- заключение ревизионной комиссии о бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2013г.
- отчет Председателя Правления ТСЖ об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2014г.

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизоров специальных познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения

доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

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

Источниками финансирования ТСЖ в 2014 году являлись:

- взносы собственников на содержание и техническое обслуживание многоквартирных домов (тариф на содержание и ремонт общего имущества утвержден общим собранием членов ТСЖ 14.05.2013 года и составляет 23, 94 руб/кв.метр; в 2014 году тариф не менялся),

- плата за предоставленные коммунальные услуги,

- целевые взносы (до 01.05.2014 г. – в накопительный фонд по ставке 1, 50 руб/кв.м, начиная с 01.05.2014 года – в фонд капитального ремонта по ставке 7, 30 руб./кв.м),

- доходы от размещения рекламы (Договор на размещение рекламы с МОИС-1 заключен с августа 2013 года, до этого периода размещенная в течение 12 лет на крыше дома № 9 по ул. Спартаковская реклама не оплачивалась), а также от сдачи в аренду нежилых помещений на основании решений общих собраний собственников.

В 2014 году ТСЖ «12-й квартал» были получены денежные средства в сумме 42 255 493 рубля, в том числе от собственников помещений:

- на содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД - 12 362 954 рубля;

- на эксплуатацию инженерных систем - 4 834 134 рубля;

- на оплату коммунальных услуг – 21 555 917 рублей.

Кроме того, доходы от рекламы и от сдачи в аренду нежилых помещений составили 411 200 рублей; возмещена из городского бюджета сумма льгот в размере 220 067 рублей, предоставленных ТСЖ льготным категориям жильцов. Также в 2014 году удалось собрать долги с собственников – должников за коммунальные и другие услуги за предыдущие годы в сумме 2 562 728 рублей.

В 2014г расходы на содержание и техническое обслуживание МКД произведены в размере денежных средств, поступивших на расчетный счет ТСЖ от жителей, в денежном выражении на 2 164 тыс. рублей менее утвержденной в ФХП на 2014 год суммы. Расходы на содержание и обслуживание жилых и нежилых помещений утверждены на 2014 год в сумме 14 521 тыс.руб. Фактические расходы составили 12 357 тыс.руб.

Несмотря на недополученные денежные средства по данной статье в проверяемом периоде продолжены работы по энергосбережению, повышению эффективности использования энергетических ресурсов, повышению антикоррозийной защита трубопроводов. С целью экономии электроэнергии были приобретенные светодиодные лампы на сумму 143,0 тыс.руб.

Для повышения безопасности жилых домов установлены системы видеонаблюдения, стоимость которых составила 345 тыс.руб., закончены работы по модернизации пожарной сигнализации (стоимость работ в 2014 году составила – 350,13 тыс.руб.).

ТСЖ выставляет жителям квитанции на оплату коммунальных услуг по реально рассчитанной сумме, на основании выставленных счетов РСО. Счета РСО за поставленные коммунальные услуги формируются в размерах, которые в соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ определяются исходя из показаний приборов учета.

Правильность данной тарифной политики неоднократно в течение 2014 года подтверждалась результатами внеплановых проверок ГУ «Государственная жилищная инспекция по Московской области», Прокуратурой.

Таким образом члены ТСЖ перечисляют на расчетный счет ТСЖ в качестве целевых взносов на оплату коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества, за определенный период, такую сумму денежных средств, которая равна сумме расходов ТСЖ на указанные цели за этот же период.

Следует отметить, что имеют место несвоевременные подачи жильцами информации в ТСЖ о данных приборов учета воды.

Из представленных Правлением ТСЖ документов ревизионной комиссией выявлено, что замену приборов учета горячего и холодного водоснабжения произвели 50% собственников квартир и комиссия напоминает, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г № 354 « К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений". При пропуске поверки ТСЖ согласно вышеуказанному Постановлению может начислять плату по нормативам. Правление ТСЖ проводило работу по информированию жильцов о последствиях при пренебрежении установленных норм. Однако данную работу необходимо проводить постоянно и довести до жителей информационно, что с 01 мая 2015 года будет производиться начисление по потребленным коммунальным услугам (горячее и холодное водоснабжение) по установленным нормативам по Химкинскому району собственникам, не заменившим приборы учета (или не предоставившим документы по их поверке).

Согласно банковских документов на расчетный счет в Банке Уралсиб поступило денежных средств в сумме –41 948 тыс.рублей, в том числе от

размещения рекламы и аренды – 411,2 тыс. рублей; на счет в Сбербанке, на который направлялись до 01.05.2014 года средства накопительного фонда – 308 тыс. рублей.

С 01 мая 2014 года Постановлением Правительства Московской области создан фонд капитального ремонта многоквартирных домов, для формирования денежных средств на указанные цели. Согласно общим собраниям собственников ТСЖ «12-й квартал» от 23 марта 2014 года денежные средства на капитальный ремонт МКД формируются на специальных счетах, открытых для каждого из домов ТСЖ в Сбербанке России. За 2014 год, начиная с 01 мая 2014 года, на специальные счета по формированию фонда капитального ремонта поступило 2 109 278 рублей 02 коп., в том числе по домам:

- Ул.Зои Космодемьянской, дом 5 - 346 233 рубля 15 коп.;
- Ул.Зои Космодемьянской, дом 6 – 365 679 рублей 89 коп.;
- Ул.Спартакoвская, дом 7 – 296 273 рубля 74 коп.;
- Ул.Спартакoвская, дом 9 – 287 428 рублей 40 коп.;
- Ул.Спартакoвская, дом 5/7 – 813 662 рубля 84 коп.

Согласно утвержденным общими собраниями собственниками жилья планами капитального ремонта на 2014 год средства капитального ремонта были израсходованы на проведение капитального ремонта, всего на сумму 332 164 рублей 14 копеек, в том числе:

Ремонт фасада дома 5/7 по ул.Спартакoвская и лифта – 242 374 рубля 40 коп.;

Замена кровли в доме № 6 по ул.Зои Космодемьянской – 89 789 рублей 74 коп.

В бухгалтерском учете взносы на капитальный ремонт отражаются по сч. 86 «Целевое финансирование», так как включаются в состав целевого финансирования и не признаются доходами ТСЖ.

Остаток денежных средств на расчетном счете в банке Уралсиб по состоянию на 01.01.2015 года составил 1 655 631 рубль 08 копеек, в Сбербанке (бывший накопительный фонд) – 1 052 385 рублей 39 копеек, на специальных счетах по формированию фонда капитального ремонта -1 777 113 рублей 88 коп., в том числе по домам:

- Ул.Зои Космодемьянской, дом 5 - 346 233 рубля 15 коп.;
- Ул.Зои Космодемьянской, дом 6 – 275 890 рублей 15 коп.;
- Ул.Спартакoвская, дом 7 – 296 273 рубля 74 коп.;
- Ул.Спартакoвская, дом 9 – 287 428 рублей 40 коп.;
- Ул.Спартакoвская, дом 5/7 – 571 288 рублей 44 коп.

Фактические расходы ТСЖ за 2014 год составили 40 988 278 руб., из них оплачено поставщикам за коммунальные услуги – 21 555 917руб, за эксплуатацию инженерных систем – 4 834 134 рубля, ФОТ – 8 878 161 руб. и т.д. Подробный отчет о выполнении ФХП за 2014 год представлен в приложении № 1 к настоящему отчету.

2. Проверка соблюдения расхода ФОТ за 2014 год.

Решением общего собрания ТСЖ от 14.05.2013г. в ФХП утвержден ФОТ на 2014 год в размере 8 943 540 рублей, налоги с ФОТ составляют 1 806 595 рублей, всего в плане ФОТ с налогами на 2014 год – 10 750 135 рублей.

Фактические расходы с учетом налогов на ФОТ составили 8 878 161 рубль. Перерасхода по ФОТ не выявлено.

3. Ревизия банковских операций по всем расчетным счетам.

Все операции по движению денежных средств на расчетном счете подтверждены первичными документами и соответствуют данным выписок банка по расчетному счету. Остатки денежных средств соответствуют справкам из банка Уралсиб и СБ.

4. Проверка расчетов с подотчетными лицами. Соблюдение порядка выдачи средств подотчет, правомерность их расходования.

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена за 2014 год – выборочным методом. По состоянию на 01.01.2014г. неиспользованные средства, выданные подотчет составляли - 0,38 тыс. руб. Всего выдано и подтверждено авансовыми отчетами, утвержденными Председателем Правления ТСЖ расходов за 2014 год на сумму 340 793 рубля 15 копеек. Задолженность составила 2 597 рублей 20 копеек по состоянию на 01.01.2015 год. В основном денежные средства, выданные под отчет. Расходовались на приобретение материалов для нужд ТСЖ. Расходы на приобретение материалов подтверждены кассовыми чеками и актами. Сумма 104 235 рублей была переведена почтовым переводом Форсаж в пользу Кулай Л.И. в ходе судебного разбирательства по гражданскому делу о возмещении ущерба от залива квартиры как добровольное возмещение ущерба, что помогло ТСЖ избежать 50% штрафа.

Перевод данной суммы подтверждается почтовой квитанцией, кроме того, факт перевода отражен в Решении Химкинского городского суда от 08.12.2014 года.

Нарушений в расходовании средств, выданных под отчет, не выявлено.

5. Расчеты с собственниками помещений.

Сумма задолженности собственников помещений на 01.01.2015 года составляла 7 160 тыс.руб, в том числе – 3 725,8 млн. рублей – начисления 31.12.2014 года собственникам квартир за содержание домов и предоставленные услуги в декабре 2014 года, срок оплаты по которым на отчетную дату еще не наступил (10-ое число следующего месяца, т.е. 10 января 2015 года); 3 434, 2 тыс. рублей - долги собственников свыше 3-х месяцев.

Таким образом, реальная сумма задолженности собственников по содержанию МКД и коммунальным платежам на 01.01.2015 года составляет 3 434,2 тыс. рублей.

Правлением ТСЖ ведется работа с должниками путем извещений о необходимости погашения задолженности, заключен договор с коллекторской фирмой на проведение работ с должниками, по злостным неплательщикам поданы иски в суд о возмещении долгов, решениями Химкинского городского суда в пользу ТСЖ присуждено взыскать с неплательщиков сумму 1, 2 млн. руб.

6.Расчеты с поставщиками и подрядчиками

Сумма кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками составила на 01.01.2015 г. - 2 555 тыс. рублей.

ТСЖ просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 01.01.2015 года перед поставщиками не имеет. Оплата РСО производится на основании выставляемых последними счетов на оплату, срок оплаты – до 10-20 числа месяца, следующего за отчетным.

На 01.01.2015 года ТСЖ не были получены счета на оплату от «Клинмежрайгаза» (711 тыс. рублей), Химкинского водоканала (336 тыс. рублей), ООО «Клинэйр» - уборка МОП и территории (189,8 тыс. рублей), ООО «Континенталь-Сервис» - вывоз ТБО (131,3 тыс. рублей), Мосэнергосбыт - за потребленную электроэнергию (600,3 тыс. рублей), ОАО «Химкинский водоканал» - 361,2 тыс. рублей и др., начисления по расходам которых согласно Учетной политики ТСЖ для целей бухгалтерского учета отражено в бухгалтерском балансе. Выборочной проверкой правильности осуществления расчетов между поставщиками подрядчиками, в рамках заключенных договоров, нарушений не выявлено.

Однако, на момент проведения проверки в бухгалтерии ТСЖ отсутствовали акты сверки расчетов с поставщиками по состоянию на 01.01.2015 года, акты инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженностей в нарушении п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н. Методические указания по проведению инвентаризации утверждены Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49 (далее - Методические указания) и соответствующего Приказа за подписью Председателя ТСЖ о проведении инвентаризации.

7.Проверка правильности ведения бухгалтерского учета и достоверности отчетности

Бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ формируется и предоставляется в установленные сроки с использованием программного продукта «Электронная отчетность», «1С Бухгалтерия». Нарушений в ходе проверки не выявлено.

Коммунальные платежи начисляются и формируются в EXCEL. Ревизионная комиссия рекомендует начислять коммунальные и прочие платежи собственникам, используя специализированную программу 1С.

8. Кадровый учет.

Трудовые книжки работников ТСЖ имелись в наличии, за исключением трудовой книжки Управляющего ТСЖ Коломийца В.Б. Проверяющим не был предоставлен журнал учета движения трудовых книжек. С сотрудниками заключены трудовые договора в соответствии с трудовым кодексом РФ. Ведется табель учета рабочего времени, оформляются приказы о приеме и увольнения работников, имеются должностные инструкции, утвержденные Правлением ТСЖ.

9. Земельный участок ТСЖ.

В настоящее время земля под домами и придомовая территория не находятся в собственности товарищества. Правлению ТСЖ необходимо поставить вопрос на Общем собрании о целесообразности приватизации земельного участка в собственность товарищества, предоставить экономический расчет стоимости приватизации земельного участка и предложения по его возможному использованию.

10. Предложения и выводы ревизионной комиссии по результатам проверки.

По результатам анализа представленных Учредительных и регистрационных документов ТСЖ Правлению предлагается внести изменения в ЕГРЮЛ в связи с технической ошибкой, допущенной регистратором: в Уставе ТСЖ, Свидетельстве о постановке на учет в налоговом органе, Свидетельстве о регистрации в государственном реестре опасных производственных объектов указано наименование товарищества собственников жилья «12-й квартал» (без буквы Ы), в то время как в Свидетельстве о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2012 года, ТСЖ «12-ый квартал» (с буквой Ы). По этому поводу Председатель Правления Коток В.Г. направлял соответствующее письмо в ИФНС № 13 по Московской области о внесении изменений в ЕГРЮЛ, однако, до настоящего момента данная работа не завершена.

ТСЖ включено в государственный реестр опасных производственных объектов в соответствии с Федеральным Законом от 21 июля 1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», однако, до настоящего времени не получена лицензия на эксплуатацию

опасных объектов (газовых котельных). За отсутствие лицензии ТСЖ может быть оштрафовано на сумму от 200,00 до 300,00 тыс. рублей.

Комиссия настоятельно рекомендует подготовить соответствующие документы для получения лицензии, а также рассмотреть на общем собрании членов ТСЖ возможность привлечения специализированной фирмы для подготовки соответствующих документов и представления интересов ТСЖ в органах Ростехнадзора для получения лицензии.

Комиссия предлагает привести кадровый учет в ТСЖ в строгое соответствие трудовому законодательству.

Внести дополнения в учетную политику ТСЖ для целей бухгалтерского учета, отразив в учетной политике порядок начисления и отражения в бухгалтерском учете целевых взносов на формирование фонда капитального ремонта МКД.

Комиссия также рекомендует бухгалтерии ТСЖ оформить акты сверки расчетов с поставщиками и акты проведения инвентаризации расчетов, дебиторской и кредиторской задолженностей.

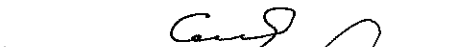
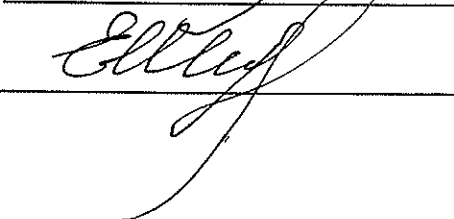
Проанализировав показатели деятельности ТСЖ «12-й квартал», организацию учета в ТСЖ «12-й квартал» ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Председатель комиссии



Фрадков М.Я

Члены ревизионной комиссии

Серый В.С.

Шичкина Е.И.