

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДОНСКИЕ ПРОСТОРЫ» ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2018 ГОД

Ревизионной комиссией в составе Гусевой Юлии Васильевны (к.5), Швидченко Андрея Алексеевича (к.5), Усенко Алексея Николаевича (к.5.), Кравченко Ольга Владимировна, Романенко Алексея Александровича (к.4), Береза Николая Григорьевича (к.3), Маланчук Ларисы Анатольевны (к.3), Рыбалко Марина Владимировна (к.2), Орехова Юлия Сергеевна (к.2), Коваленко Снежанна Юрьевна (к.1) проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Донские просторы» в период с 15.02.2019 по 07.03.2019гг.

Используемые материалы:

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- банковские документы;
- кассовые документы;
- авансовые отчеты;
- трудовые договора, должностные инструкции, кадровые приказы, штатное расписание;
- табеля учета рабочего времени, графики сменности работы вахтеров;
- приказы по основной деятельности ТСН;
- налоговая отчетность;
- начисления коммунальных платежей;
- протоколы Заседаний Правления;
- протоколы проведения Общих собраний собственников помещений и членов ТСН.

Документы оформлены должным образом и представлены в полном объеме. Бухгалтерские документы хранятся в комнате правления ТСН, в отдельном шкафу. Чековая книжка, печать, уставные документы и трудовые книжки хранятся в сейфе.

Проверкой было установлено:

1. В своей деятельности правление ТСН «Донские просторы» руководствуется Уставом, положениями Жилищного кодекса, а также утвержденными сметами доходов и расходов.

В своей работе на 2018 год Товарищество собственников недвижимости руководствовалось сметой доходов и расходов утвержденной на общем собрании членов ТСН «Донские просторы» от 29.01.2018г. (Протокол от 29.01.2018 № 14) для домов расположенных по адресу г. Батайск, ул. Огородная д.84 корпуса №№ 2,3,4,5 в размере:

- с жилых помещений 23,50 руб/кв.м.
- с нежилых помещений 19,56 руб/кв.м. (на 4,5% меньше чем в 2017году)
- с парковочных мест 17,22 руб/кв.м. (на 7,61 % меньше чем в 2017году)

После сдачи в эксплуатацию корпуса №1 по ул. Огородной д.84 и вступления его в ТСН «Донские просторы» увеличилась общая площадь помещений которую обслуживает ТСН. В связи с этим, на заседании членов Правления товарищества (Протокол Правления от 10.08.2018г. №_) было принято решение о перераспределении расходов по статьям в пределах утвержденного тарифа на содержание общего имущества.

Со всеми ресурсосберегающими организациями заключены договора на:

- Газ (ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону»);
- Холодное водоснабжение и канализацию (АО «Водоканал Ростов-на-Дону»);
- Электроэнергию (ТНС Энерго Ростов-на-Дону);

Также заключены договора с обслуживающими организациями:

- Вывоз ТБО (ООО «ЭКОГРАД-Н»);
- Обслуживание систем пожаротушения, дымоудаления, насосной станции (ООО «Гостсервис»)
- Техническое обслуживание лифтов (ООО «ЮгЛифтСервис»);
- Обслуживание котельных, узлов учета тепловой энергии и теплоносителя, узлов учета расхода газа, газопроводов ср. и низкого давления, ВДГО (ООО «Дон-Энергосервис».

2. **Ведение Бухгалтерского учета** осуществляется как на бумажных носителях, так и в электронном виде в программном продукте «1С Айлант. Управление ЖКХ» в соответствии с Федеральным законом от 21.11.1996г. (с изменениями и дополнениями) «О бухгалтерском учете» №129-ФЗ и Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению».

Право первой подписи в банке имеет Председатель Правления Садышев Г.С. Право второй подписи у сотрудников отсутствует. Должность главного бухгалтера штатным расписанием в ТСН не предусмотрена. С бухгалтером ТСН Бобылевой А.С. заключен трудовой договор №35 от 09.01.2018г. и подписана должностная инструкция.

При проведении проверки счета №51 ошибок не выявлено. все платежи, поступающие от жильцов дома разнесены в программе «1С Айлант, Управление ЖКХ», расчетная документация есть. Денежные средства на оплату коммунальных услуг, на выдачу заработной платы сотрудникам ТСН, отчисления во внебюджетные фонды, налоги, получение средств в подотчет проведены через банк и отражены на счету ТСН «Донские просторы».

За период 2018г. на расчетный счет ТСН «Донские просторы» поступило 16 657 199,0 руб. израсходовано: 16 729 328,00 руб., в том числе расходы по статье содержание и ремонт общего имущества: 7 991 687,0 руб.

При проверке кассовых документов (счет №50) за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. установлено:

Кассовая книга ведется в электронном виде. Все денежные средства оприходованы в кассу в день получения в банке. Полученные денежные средства израсходованы на выплату заработной платы и отпускных. Все денежные средства выданные под отчет обоснованы авансовыми отчетами. Все авансовые отчеты оформлены в соответствии с положением о бухгалтерском учете. За проверяемый период нарушений по ведению кассовых операций не установлено.

Заработная плата проверена за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.

Заработная плата начислялась сотрудникам ТСН в соответствии со штатным расписанием. Табель учетного рабочего времени и графики сменности работы вахтеров ведутся ежемесячно.

Все расчеты по внебюджетным фондам и налогам произведены правильно и перечислены в установленные законодательством РФ сроки.

3. Проверка расчетов по коммунальным услугам:

Все коммунальные услуги начисляются по тарифам утвержденным Администрацией г. Батайск. В домах установлены общедомовые приборы учета на электроэнергию и ХВС, оборудованы узлы учета тепловой энергии.

Таблица №1: Расчеты с поставщиками: За 2018 год:

№ п/п	ПОСТАВЩИК	САЛЬДО НА 01.01.2018г. (РУБ.)	НАЧИСЛ. В 2018г. (РУБ.)	ПЕРЕЧИСЛ. В 2018г. (РУБ.)	САЛЬДО НА 01.01.2019г. (РУБ.)	ПОЯСНЕНИЕ
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ						
1	ООО "Газпром межрегионгаз" (газ) (отопление + подогрев холодной воды)	486 029,95	3 917 003,00	3 639 582,00	763 450,95	задолженность за декабрь 2018
2	АО "Водоканал Ростов-на-Дону" (холодное водоснабжение и водоотведение)	97 445,19	1 918 357,00	1 807 332,00	208 470,19	задолженность за декабрь 2018
3	ПАО "ТНС энерго Ростов-на-Дону" (электроэнергия)	218 747,21	2 955 961,00	2 959 217,00	215 491,21	задолженность за декабрь 2018
4	ООО Эко-город», «ЭКОГРАД-Н» (вывоз ТБО)	51 313,92	589 426,00	580 868,00	59 871,92	задолженность за декабрь 2018
	ИТОГО	853 536,27	9 380 747,00	8 986 999,00	1 247 284,27	
РАБОТЫ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ИЗ СТАТЬИ "СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА"						
5	ООО "ЮгЛифтСервис" (Обслуживание лифтового оборудования)	27 000,00	406 011,00	393 111,00	39 900,00	задолженность за декабрь 2018
6	ООО "Донэнергосервис" (ТО газового оборудования)	57 280,00	689 928,00	717 208,00	30 000,00	задолженность за декабрь 2018
7	ООО "Гостсервис" (ТО пожарного оборудования)	30 750,00	533 000,00	512 500,00	51 250,00	задолженность за декабрь 2018
	ИТОГО	115 030,00	1 628 939,00	1 622 819,00	121 150,00	

4. Проверка начисления и использования взносов на содержание и ремонт домов:

Сумма сметы на каждый месяц (общая сумма начислений) по статье определяется как утвержденный тариф по этой статье умноженный на общую площадь дома.

После присоединением 1-го корпуса по ул. Огородная 84 к ТСН «Донские просторы» увеличивалась общая площадь используемая для расчета стоимости содержания 1 кв.м. общего имущества МКД.

Кроме того увеличились расходы на содержание, в том числе расходы на содержание персонала, добавились расходы по обслуживанию лифтов, придомовой территории и прочего.

Поэтому в рамках утвержденной сметы на 2018 год (Протокол общего собрания членов ТСН «Донские просторы» №14 от 29.01.2018г.) на заседаниях правления (Протоколы Правления №_ от 10.08.2018г.) было принято решение перераспределить внутри сметы добавившиеся расходы так, чтобы выйти на установленной тариф в размере: с жилых помещений 23,50 руб/кв.м.; с нежилых помещений 19,56 руб/кв.м.; с парковочных мест 17,22 руб/кв.м.

В таблице №2 приведены результаты проверки исполнения сметы доходов и расходов на основании данных бухгалтерского учета за 2018 год.

Таблица №2: Исполнение сметы на содержание и ремонт: за 2018 год:

№	наименование услуг	Типа сальдо на 01.01.2018	Сумма по смете за период с 01.01.2018 по 31.07.2018гг	Сумма по смете за период с 01.08.2018 по 31.12.2018гг	Итого по 2-м сметам	фактический расход за 2018 год	Сумма (+) экономии или (-)перерасхода (руб.)	примечание
1	з/п персонала, в т.ч:	14 681,98	2 167 697,91	2 014 033,50	4 181 731,41		4 196 413,39	заработная плата за декабрь выплачена в полном объеме, экономия по смете образовалась из-за отсутствия садовника
	Председатель правления		385 000,00	325 000,00	710 000,00			
	помощник председателя		119 000,00	100 000,00	219 000,00			
	бухгалтер		280 000,00	250 000,00	530 000,00			
	электрик		105 000,00	85 000,00	190 000,00			
	сантехник		140 000,00	115 000,00	255 000,00			
	Вахтеры (1 ед. + 3 ед. после присоединения 3го корп.)	14 681,98	579 600,00	569 250,00	1 148 850,00	4 259 775,80	4 196 413,39	
	доплата за ночные часы		57 197,91	61 283,50	118 481,41			
	Уборщик помещений (4 ед.)		252 000,00	225 000,00	477 000,00			
	Дворник		161 700,00	157 500,00	319 200,00			
	Разнорабочий		88 200,00	63 000,00	151 200,00			
Садовник		0,00	63 000,00	63 000,00				
2	Налоги с фонда оплаты труда 20,2 %	11 162,43	474 364,59	440 737,65	915 102,24	896 427,20	29 837,47	
3	Резерв на оплату отпусков	114 143,24	180 641,51	166 961,15	347 602,66	154 652,20	307 093,70	
4	Обслуживание УУТЭИТ, котельной, УУРГ (2 ед)	71 510,36	420 000,00	443 020,00	863 020,00	717 208,00	217 322,36	не оплачен декабрь 2018 года в размере 30000 (остальная сумма была заложена на обслуживание котельной I корпуса в смете, но не была начислена поставщиком т.к. не было договора, и осталась задолженная в смете 2017 года часть денег которая не понадобилась)
5	Обслуживание пожарной сигнализации, системы оповещения о пожаре, сис-ы водного пожаротушения и дымоудаления	95 667,00	287 000,00	256 250,00	543 250,00	512 500,00	126 417,00	не оплачен декабрь 2018 года в размере 51250 (остальная сумма была заложена в смете но не была начислена поставщиком)
6	Обслуживание грузопассажирских лифтов 1000 кг (4ед.+2ед)	36 280,20	189 000,00	157 500,00	346 500,00			не оплачен декабрь 2018 года в размере 39 900,00 (остальная сумма была заложена в смете но не была начислена поставщиком)
7	Обслуживание грузопассажирских лифтов 400 кг (1)	0,00	29 400,00	42 000,00	71 400,00	393 111,30	61 068,90	
8	Освидетельствование лифтов	6 000,00	14 000,00	10 500,00	24 500,00	24 000,00	6 500,00	
9	Страхование лифтов	7 600,00	7 000,00	6 000,00	13 000,00	10 925,00	9 675,00	
10	Услуги банка	193,00	11 200,00	9 000,00	20 200,00	20 238,60	154,40	
11	Минимальный налог при УСН	325,23	41 053,95	38 980,50	80 034,45	77 531,00	2 828,68	
12	Транспортные расходы	403,30	9 100,00	7 500,00	16 600,00	15 555,00	1 448,30	
13	Тех поддержка Айлант 1с	500,00	2 100,00	1 750,00	3 850,00	4 000,00	350,00	
14	создание сайта	102,00	0,00	0,00	0,00	102,00	0,00	
15	обслуживание системы видеонаблюдения		14 000,00	13 000,00	27 000,00	27 000,00	0,00	
16	Хостинг	3 662,00	700,00	500,00	1 200,00	2 028,00	2 834,00	экономия за счет переноса сайта на новую хостинг площадку в 2017 году
17	обслуживание ПО, выгрузка инфо на ГИСЖКХ		42 000,00	35 000,00	77 000,00	42 000,00	35 000,00	не оплачены услуги с 01.08.18-31.12.2018гг
18	Канцелярские товары,	-247,30						покупка нового принтера , канцтовары, заправка картриджа
19	обслуживание орг. Техники (приобретение нового МФУ)	78,10	17 500,00	15 000,00	32 500,00	32 486,00	14,00	
20	Сотовая связь и интернет	156,60	6 300,00	5 000,00	11 300,00	10 792,00	664,60	
21	Моющие средства, хозяйственные товары	389,10	11 200,00	8 500,00	19 700,00	19 189,50	899,60	
22	Инвентарь сантехника	4 183,00	14 000,00	21 101,05	35 101,05	34 354,30	4 929,75	переходники, заглушки, + магнитные промывы-ганометр
23	Приобретение персонального компьютера		24 500,00	19 000,00	43 500,00	43 450,00	50,00	
24	Модернизация с-мы видеонаблюдения		35 000,00	59 000,00	94 000,00	94 000,00	0,00	установка системы видеонаблюдения и покупка монитора в I корпусе
25	Юридические расходы		11 900,00	9 500,00	21 400,00	21 391,90	8,10	нотариус, пеня, гос пошлина, юрист
26	Электротовары	-21,50	14 000,00	12 000,00	26 000,00	25 927,90	50,60	лампы, датчик движения, светильник
27	Расходные материалы для ремонта	145,00	7 000,00	7 000,00	14 000,00	13 892,00	253,00	замок д детской площадки, ролик для ремонта ворот, расходные материалы
28	Обучение персонала	2 600,00	0,00	0,00	0,00		2 600,00	не пройдено обучение по ОТ
29	обслуживание придомовой территории	516,00	19 250,00	15 000,00	34 250,00	34 518,60	247,40	Акарицидная обработка летом + ограждения тротуаров
30	дополнительные затраты на электроэнергию (общедомовую)	-6 217,94	0,00	0,00	0,00		-6 217,94	перерасход 2017 года: из-за большого количества электрооборудования (насосы, котельной и пр.)
31	Непредвиденные расходы на текущий ремонт по не гарантийным случаям на инженерных сетях и коммуникациях, уборка снега и т. д.	0,00	21 000,00	54 750,00	75 750,00	9 970,00	65 780,00	Насос Тайфун, Компрессор Парма
32	Прочие расходы	3 868,80	94 500,00	100 000,00	194 500,00	175 407,50	22 961,30	лежачий полицейский, ограждение спорт площадки, газонокосилка, сетка рабица, диван, чайники

Целевые средства, собранные на содержание и ремонт в 2018 году использовались разумно, без отклонений от сметы

Оставшийся перерасход по статье: дополнительные затраты на общедомовую электроэнергию (6 217,94 руб.) оставшийся с 2017 года был перекрыт из статьи не предвиденные расходы на текущий ремонт и на 2019 год не переходит.

Решение, о направлении денежных средств в из статьи «Прочие расходы» на установку лежащих полицейских, покупку сетки-рабицы для ограждения мусорных площадку и покупку газонокосилки было принято на собрании Правления ТСН «Донские просторы».

5. Целевые взносы при вступлении в ТСН «Донские просторы».

В течение всего существования товарищества при вступлении в члены ТСН собственниками недвижимости оплачивались вступительные взносы. На начало 2017 года в ТСН «Донские просторы» остались не израсходованными 73 788,5 руб. За 2017 год было собрано 124 000,00 руб. Итого сумма собранных целевых взносов составила: 197 788, 5 руб.

На нужды ТСН в 2018 г. было потрачено 120 017,7 руб. на приобретение культиватора, мотобура, стальной трубы для изготовления оград и прочего. Все расходы подтверждены закрывающими документами.

Остаток средств по статье Целевые взносы на 31.12.2017г: 77 770,8 руб.

За 2018 год целевых взносов было собрано 79 000руб. Они были потрачены на установку ограждения на спортивную площадку (92 500руб), покупку монитора (1 500руб.).

Остаток по статье Целевые взносы на 31.12.2018г.: 62770,8 руб.

6. Дополнительный доход ТСН «Донские просторы»

ТСН как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСН, либо в иных целях, предусмотренных Уставом.

В 2017 году ТСН был получен доход от сдачи в аренду подсобных помещений в размере 690,00 руб.

Получены платежи за размещение рекламы в размере 11250, 00 руб. (согласно решению внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Батайск, ул. Огородная 84, проводимого в форме очно-заочного голосования Протокол № 11 от 29.12.2016г).

Начислены пени на общую сумму 7986,9 руб.

Также получены деньги за размещение оборудования компаний ПАО МТС и ПАО Вымпелком на общую сумму 28587,1 руб.

И получены деньги от размещения аппарата очистки питьевой воды в размере 16000 руб.

Всего сумма доходов составила 64 514 руб.

7. Задолженность жильцов по состоянию на 31.12.2018г. составляет _____руб. (в т.ч. задолженность за декабрь месяц 1 368 784,27, из которых задолженность за коммунальные услуги составляет 1 247 284,27 руб. (только за декабрь месяц!!)

Рекомендации:

1. Председателю Правления и членам Правления принять меры по обеспечению полноты и своевременности поступления средств от собственников помещений.

2. Для уменьшения задолженности (для собственников, оказавшихся в «стесненных» обстоятельствах) ввести в квитанции на оплату дополнительную графу «оплачено», где плательщик будет иметь возможность вписать и оплатить сумму денежных средств, которой он располагает. Таким образом, собственникам будет дана возможность оплатить счета хотя бы частично, не накапливая долги.

3 Ревизионная комиссия рекомендует председателю правления пройти обучение по охране труда и организовать работы по проведению оценки рабочих мест. Отсутствие спец. оценки РМ может привести к штрафным санкциям со стороны налоговых служб и гос. Инспекций труда.

Итоговые выводы:

1. Нецелевого использования средств не выявлено.

2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и являются обоснованными
3. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Расхождений в данных на бумажных носителях и электронных носителях не обнаружено.
4. Ревизионная комиссия предлагает общему собранию членов ТСН считать работу Правления в 2018 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной

Ревизионная комиссия:

_____ Гусева Ю.В. (к.5),
 _____ Швидченко А.А. (к.5),
 _____ Усенко А.Н. (к.5.),
 _____ Кравченко О.В. (к.4),
 _____ Романенко А.А.(к.4),
 _____ Береза Н. Г. (к.3),
 _____ Маланчук Л. А. (к.3)
 _____ Рыбалко М.В. (к.2)
 _____ Орехова Ю.С. (к.2)
 _____ Коваленко С.Ю. (к.1)



ИДЕТ ГОЛОСОВАНИЕ!

Г.С. Сагынчев