

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДОНСКИЕ ПРОСТОРЫ» ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2019 ГОД

Ревизионной комиссией в составе Усенко Алексея Николаевича (к.5.), Кравченко Ольга Владимировна (к.3), 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 20.01.2020 по 05.02.2020гг.

Используемые материалы:

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- банковские 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 2019 год Товарищество собственников недвижимости руководствовалось сметой доходов и расходов утвержденной на общем собрании членов ТСН «Донские просторы» от 29.01.2019. (Протокол общего собрания членов ТСН «Донские просторы» (заочная форма) от 31.01.2019г. № 1-19) для домов расположенных по адресу г. Батайск, ул. Огородная д.84 корпуса №№ 1,2,3,4,5 в размере:

- с жилых помещений 23,50 руб/кв.м. (на уровне 2018 года)
- с нежилых помещений 19,74 руб/кв.м.
- с парковочных мест 17,10 руб/кв.м.

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 «Эко-город»);
- Обслуживание систем пожаротушения, дымоудаления, насосной станции (ООО «Гостсервис»);
- Техническое обслуживание лифтов (ООО «ЮгЛифтСервис»);

– Обслуживание Узла Учета Тепловой Энергии и теплоносителя и узла учета расхода газа (ООО «Дон-Энергосервис»).

– Обслуживание системы видеонаблюдения и общедомовой антенны (ИП Хоршунов)

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 в период с 01.01.2019г по момент увольнения 17.07.2019г. (Приказ об увольнении от 17.07.2019г. №10к) имел бывший Председатель Правления Садышев Г.С. Начиная с 18.07.2019г. правом первой подписи обладает Панькин Василий Васильевич (Приказ о приеме на работу от 18.07.2019г. №11-к). 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 2019г. на расчетный счет ТСН «Донские просторы» поступило 21 924 514,0 руб. израсходовано: 21 858 514,00 руб., в том числе расходы по статье содержание и ремонт общего имущества: 8 783 155,0 руб.

При проверке кассовых документов (счет №50) за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. 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 проверяемые период нарушений по ведению кассовых операций не установлено.

Заработная плата проверена за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

Заработная плата начислялась сотрудникам ТСН в соответствии со штатным расписанием.

Также были произведены выплаты за работу в выходной день (при прорывах либо необходимости прочистки канализации) и работу в праздник. 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	САЛДО НА 01.01.2019Г. (РУБ.)	НАЧИСЛ. В 2019г. (РУБ.)	ПЕРЕЧИСЛ. В 2019г. (РУБ.)	САЛДО НА 01.01.2020Г. (РУБ.)	ПОЯСНЕНИЕ
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ						
1	ООО "Газпром межрегионгаз" (газ) (отопление + подогрев холодной воды)	763 450,95	4 979 130,95	5 091 082,99	651 498,91	задолженность за декабрь 2019
2	АО "Водоканал Ростов-на-Дону" (холодное водоснабжение и водоотведение)	208 470,19	3 000 891,95	2 928 738,75	280 623,39	задолженность за декабрь 2019
3	ПАО "ТНС энерго Ростов-на-Дону" (электроэнергия)	215 491,21	4 191 675,07	3 973 554,82	433 611,46	задолженность за декабрь 2019
4	ООО Эко-город» (вывоз ТБО)	59 871,92	962 562,62	941 597,60	80 836,94	задолженность за декабрь 2019
	ИТОГО	1 247 284,27	13 134 260,59	12 934 974,16	1 446 570,70	
РАБОТЫ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ИЗ СТАТЬИ "СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА"						
5	ООО "ЮгЛифтСервис" (Обслуживание лифтового оборудования)	39 900,00	478 800,00	438 900,00	79 800,00	задолженность за ноябрь - декабрь 2019
6	ООО "Донэнергосервис" (ТО газового оборудования)	30 000,00	1 083 304,00	1 046 087,00	67 217,00	задолженность за декабрь 2019
7	ООО "Гостсервис" (ТО пожарного оборудования)	51 250,00	615 000,00	563 750,00	102 500,00	задолженность за ноябрь - декабрь 2019
	ИТОГО	121 150,00	2 177 104,00	2 048 737,00	249 517,00	

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.

В таблице №2 приведены результаты проверки исполнения сметы доходов и расходов на основании данных бухгалтерского учета за 2019 год.

Таблица №2: Исполнение сметы на содержание и ремонт: за 2019 год:

№	наименование услуг	сальдо на 01.01.2019	ИТОГО по смете за год	фактический расход за 2019 год	Сумма (+) экономии или (-) перерасхода (руб.)	примечание
	з/п персонала, в т.ч:	-63 362,41	4 808 480,40			
	Председатель правления		780 000,00			
	помощник председателя		240 000,00			
	бухгалтер		600 000,00			
	электрик		204 000,00			
	сантехник		276 000,00			
1	Вахтеры (1 ед. + 3 ед. после присоединения 3го корп.)	-63 362,41	1 366 200,00	4 508 505,50	236 612,49	заработная плата за декабрь НЕ выплачена
	доплата за ночные часы		147 080,40			
	Уборщик помещений (4 ед.)		540 000,00			
	Дворник		378 000,00			
	Разнорабочий		151 200,00			
	Садовник		126 000,00			
2	Налоги с фонда оплаты труда 30,9 %	29 837,47	1 452 161,04	1 393 354,50	88 644,01	
3	Резерв на оплату отпусков	307 093,70	400 706,76	327 042,70	380 757,76	
4	Обслуживание УУТЭИТ, котельной, УУРГ (2 ед)	217 322,36	1 080 000,00	1 046 087,00	251 235,36	не оплачен декабрь 2019 года в размере 67217 руб. (остальная сумма была заложена на обслуживание котельной 1 корпуса в смете 2018, но не была начислена поставщиком т.к. не было договора, и осталась заложена в смете 2017 года часть денег которая не понадобилась)
5	Обслуживание пожарной сигнализации, системы оповещения о пожаре, сис-ы водного пожаротушения и дымоудаления	126 417,00	615 000,00	563 750,00	177 667,00	не оплачен ноябрь-декабрь 2019 года в размере 102500 (остальная сумма была заложена в смете 2018 года, но не была начислена поставщиком)
6	Обслуживание грузопассажирских лифтов 1000 кг (4ед +2ед)		378 000,00			
7	Обслуживание грузопассажирских лифтов 400 кг (1)	61 068,90	100 800,00	438 900,00	100 968,90	не оплачен ноябрь-декабрь 2019 года в размере 79800,00 (остальная сумма была заложена в смете 2018 но не была начислена поставщиком)
8	Освидетельствование лифтов	6 500,00	30 000,00	12 000,00	24 500,00	
9	Страхование лифтов	9 675,00	18 000,00	4 500,00	23 175,00	рекомендуется уменьшить сумму в смете до 15000 за год. А образовавшуюся за 2019год экономно пустить на ...
10	Услуги банка	154,40	19 800,00	25 770,00	-5 815,60	(Протоколом правления от 30.12.2019г. № 4-19 перерасход по этой статье отнесен к Непредвиденным расходам)
11	Минимальный налог при УСН	2 828,68	93 107,28	25 615,00	70 320,96	окончательный расчет за 2018год
12	Транспортные расходы	1 448,30	16 800,00	9 700,00	8 548,30	
13	Тех поддержка Айлант 1с, прог.обеспеч., ТКС	350,00	2 000,04	13 764,00	-11 413,96	не запланированное приобретение MS office , тех поддержка Айлант, передача электронной отчетности (Протоколом правления от 30.12.2019г. № 4-19 перерасход по этой статье отнесен к Непредвиденным расходам)
14	создане сайта	102,00	0,00	0,00	102,00	
15	обслуживание системы видеонаблюдения	0,00	45 000,00	68 000,00	-23 000,00	+ обслуживание антенны добавилось с мая 2019 года (Протоколом правления от 30.12.2019г. № 4-19 перерасход по этой статье отнесен к Непредвиденным расходам)
16	Хостинг	2 834,00	6 000,00	2 148,00	6 686,00	рекомендуется уменьшить сумму в смете до 3000 за год.

№	наименование услуг	сальдо на 01.01.2019	ИТОГО по смете за год	фактический расход за 2019 год	Сумма (+) экономии или (-)перерасхода (руб.)	примечание
17	обслуживание ПО, выгрузка инфо на ГИСЖКХ	35 000,00	90 000,00	0,00	125 000,00	заложены расходы на выгрузку информации на сайт ГИС ЖКХ, с 01.08.2018 по 31.12.2019 год. Но услуги пока не выполнены.
18	Канцелярские товары,	14,00	36 000,00	16 465,80	19 548,20	рекомендуется уменьшить сумму в смете до 19000 за год.
19	обслуживание орг. Техники (приобретение нового МФУ)		0,00			
20	Сотовая связь и интернет	664,60	24 000,00	8 531,00	16 133,60	рекомендуется уменьшить сумму в смете до 10000 за год.
21	Моющие средства, хозяйственные товары	899,60	12 000,00	10 764,00	2 135,60	
22	Инвентарь сантехника	4 929,75	12 000,00	0,00	16 929,75	
23	Приобретение персонального компьютера	50,00	0,00	0,00	50,00	
24	Модернизация с-мы видеонаблюдения	0,00	0,00	0,00	0,00	
25	Юридические расходы	8,10	0,00	0,00	8,10	нотариус, пеня, гос пошлина, юрист
26	Электротовары	50,60	0,00	12 625,50	-12 574,90	лампы, датчик движения, светильник (Протоколом правления от 30.12.2019г. № 4-19 перерасход по этой статье отнесен к Непредвиденным расходам)
27	Расходные материалы для ремонта	253,00	0,00	0,00	253,00	замок д детской площадки, ролик для ремонта ворот, расходные материалы
28	Обучение персонала	2 600,00	0,00	9 700,00	-7 100,00	пройдено обучение председателя правления по программе обслуживания систем дымоудаления (Протоколом правления от 30.12.2019г. № 4-19 перерасход по этой статье отнесен к Непредвиденным расходам)
29	обслуживание придомовой территории	247,40	0,00	1 273,20	-1 025,80	семена, соль для посыпки тротуара
30	дополнительные затраты на электроэнергию (общедомовую)	-6 217,94	0,00	0,00	0,00	перерасход 2017 года. перекрыт из статьи непредвиденные расходы
31	Непредвиденные расходы на текущий ремонт по не гарантийным случаям на инженерных сетях и коммуникациях, уборка снега и т. д.	65 780,00	120 000,00	134 037,70	45 524,36	ремонт пожарной сигнализации, ремонт речевого блока оповещения пож. Сигнализации, ремонт газового оборудования, покупка циркуляционного насоса
32	Прочие расходы	22 961,30	72 000,00	97 908,30	-2 947,00	возмещение затрат по электроэнергии, нотариус

Целевые средства, собранные на содержание и ремонт в 2018 году использовались разумно, но с некоторыми отклонениями от сметы:

- По статье услуги банка произошел перерасход на 5 815,60 руб. Это связано с большим количеством платежей по перечислению заработной платы отпускных и увольнений, а также с тем что перечисления денежных средств поставщикам услуг производится частями по мере поступления платежей по квитанциям от собственников помещений;

- перерасход по статье Тех поддержка Айлант произошла из-за приобретения лицензионной версии МС Офис;

- перерасход по статье Обслуживание системы видеонаблюдения в размере 23000 руб. образовался за счет добавления расхода по обслуживанию общедомовой антенны, так как от жильцов дома стали поступать жалобы на плохой сигнал. Договор был заключен с тем же подрядчиком, который обслуживает систему видеонаблюдения (ИП Хоршунов).

- в смету на 2019 год не были заложены отдельные средства на приобретение электротоваров, а общая сумма потраченная на их покупку составила более 12000 руб.

- также, перерасход произошел по статье обучение персонала, т.к. прошел обучение Председатель правления по «Программе по спец.монтажу, тех.обслуживанию и ремонту систем дымоудаления». Это необходимо для обеспечения безопасности эксплуатации газового оборудования собственниками 4-го и 2-го корпусов.

Общая сумма перерасхода по перечисленным статьям составила 40 877,26 руб. На Заседании Правления от 30.12.2019г. было принято решение перекрыть данные расходы за счет экономии по статье непредвиденны расходы. Итого остаток по статье «Непредвиденные расходы» составит 4647,10 руб. на конец 2019года.

По статьям где образовалась экономия:

- Минимальный налог при УСН: по данной статье за 2019 год не оплачивался налог, так как В связи с изменением объекта налогообложения уменьшилась налогооблагаемая база для исчисления налога по усн.

- Обслуживание ПО и выгрузка инфо на ГИС ЖКХ: по данной статье была договоренность со специалистом по ИТ, о том что по 5 домам за 7500 руб. будет передавать все отчеты на сайт ГИС ЖКХ. Однако данная услуга не была предоставлена, и деньги ему не перечислялись. Однако, сам факт того что выгрузка на ГИС ЖКХ не производится является серьезным нарушением законодательства о раскрытии информации, и Правлению стоит в плотную заняться этим вопросом.

- также образовалась экономия по статьям «обслуживание орг.техники» и «Сотовая связь и интернет». Предлагаем в смете уменьшить сумму до 19000 руб. и 10000 руб. в год соответственно.

- по статье «Инвентарь сантехника» также есть экономия но это из-за того, что приобретаемые материалы распределены по другим статьям и не выделены одной строчкой в отчет. В отчете за следующий год рекомендуем вывести эти расходы отдельной строкой.

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 2017 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.

За 2019 год целевых взносов было собрано 84000 руб. Они были потрачены на приобретение сотового телефона взамен испорченного, приобретение замка и канализационного люка, 2-х строительных пылесосов для уборки парковок (13200 руб), на приобретение 46 пожарных рукавов взамен украденных на сумм 42 918,00 руб. (Было заведено и прекращено дело по хищению материальных ценностей ТСН) и покупались расходные материалы для организации ограждений мусорной площадки). Всего расходов на сумму: 68 423,6 руб.

Остаток по статье Целевые взносы на 31.12.2019г.: 78 347,20 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 2019 году ТСН был получен доход от сдачи в аренду подсобных помещений в размере 6164,8 руб.

Получены платежи за размещение рекламы в лифтах в размере 37800, 00 руб. и за размещение рекламного баннера в размере 3000 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 1523,4 руб.

Также получены деньги за размещение оборудования компаний ПАО МТС на сумму 24000,00 руб.

И получены деньги от размещения аппаратов очистки питьевой воды в размере 4000,00 руб.

Всего сумма доходов составила 112 488,20 руб.

7. Задолженность жильцов по состоянию на 31.12.2019г. составляет 2 911 315,39 руб. (в т.ч. задолженность за декабрь месяц 2 202 901,89 из которых задолженность за коммунальные услуги составляет 1 446 570,70 руб. (только за декабрь месяц!!))

Сумма задолженности начинает расти.

Это связано с тем, что с каждым днем количество помещений принадлежащих ООО СК «Стройзаказчик» (компания регулярно оплачивает квитанции по непроданным квартирам) уменьшается и растет количество собственников затягивающих с оплатами по ЖКУ.

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.



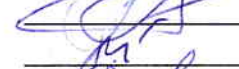

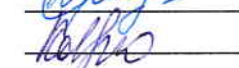


3. Ревизионная комиссия рекомендует председателю правления пройти обучение по охране труда и организовать работы по проведению оценки рабочих мест. Отсутствие спец. оценки РМ может привести к штрафным санкциям со стороны налоговых служб и гос. Инспекций труда.

4. Начать производить регулярную выгрузку информации о деятельности ТСН «Донские просторы» на ГИС ЖКХ !!

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 2019 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной

Ревизионная комиссия:

 Усенко А.Н. (к.5.),
 Кравченко О.В. (к.3),
 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)