

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДОНСКИЕ ПРОСТОРЫ» ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2017 ГОД

Ревизионной комиссией в составе Гусевой Юлии Васильевны (к.5), Швидченко Андрея Алексеевича (к.5), Усенко Алексея Николаевича (к.5.), Кузьминой Елены Валерьевны (к.4), Романенко Алексея Александровича (к.4), Береза Николая Григорьевича (к.3), Маланчук Ларисы Анатольевны (к.3) Рыбалко Марина В. (к.2) Орехова Юлия С. (к.2) проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Донские просторы» в период с 15.02.2018 по 28.02.2018гг.

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 2017 год Товарищество собственников недвижимости руководствовалось сметой доходов и расходов утвержденной на общем собрании членов ТСН «Донские просторы» от 28.12.2016г. (Протокол от 28.12.2016г № 10) для домов расположенных по адресу г. Батайск, ул. Огородная д.84 корпуса №№ 3,4,5 в размере:

- с жилых помещений 23,50 руб/кв.м.
- с нежилых помещений 20,48 руб/кв.м.
- с парковочных мест 18,64 руб/кв.м.

После сдачи в эксплуатацию корпуса №2 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 12.07.2017г. №_) 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 «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»**).

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 №5 от 01.10.2015г. 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 2017г. на расчетный счет ТСН «Донские просторы» поступило 12 471 809,0 руб. израсходовано: 12 548 237,00 руб., в том числе расходы по статье содержание и ремонт общего имущества: 6 359 712,3 руб.

При проверке кассовых документов (счет №50) за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. 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 01.01.2017г. по 31.12.2017г.

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 2017 год:

№ п/п	ПОСТАВЩИК	САЛЬДО НА 01.01.2017г.	НАЧИСЛ. В 2017г. (РУБ.)	ПЕРЕЧИСЛ. В 2017г. (РУБ.)	САЛЬДО НА 01.01.2018г.	ПОЯСНЕНИЕ
-------	-----------	------------------------	-------------------------	---------------------------	------------------------	-----------

		(РУБ.)			(РУБ.)	
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ						
1	ООО "Газпром межрегионгаз" (газ) (отопление + подогрев холодной воды)	298 889,32	3 249 159,13	3 062 018,50	486 029,95	задолженность за декабрь 2017
2	АО "Водоканал Ростов-на-Дону" (холодное водоснабжение и водоотведение)	29 335,10	801 355,46	733 245,37	97 445,19	задолженность за декабрь 2017
3	ПАО "ТНС энерго Ростов-на-Дону" (электроэнергия)	202 898,44	1 813 946,96	1 798 098,19	218 747,21	задолженность за декабрь 2017
4	ООО Эко-город» (вывоз ТБО)	37 440,00	474 987,60	461 113,68	51 313,92	задолженность за декабрь 2017
	ИТОГО	568 562,86	6 339 449,15	6 054 475,74	853 536,27	
РАБОТЫ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ИЗ СТАТЬИ "СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА"						
5	ООО "ЮгЛифтСервис" (Обслуживание лифтового оборудования)	13 500,00	274 200,00	260 700,00	27 000,00	задолженность за декабрь 2017
6	ООО "Донэнергосервис" (ТО газового оборудования)	71 582,00	715 100,00	729 402,00	57 280,00	задолженность за декабрь 2017г.
7	ООО "Гостсервис" (ТО пожарного оборудования)	30 750,00	430 500,00	420 250,00	41 000,00	задолженность за декабрь 2017
	ИТОГО	115 832,00	1 419 800,00	1 410 352,00	125 280,00	
РАБОТЫ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ПОЛУЧАЕМЫХ ОТ ООО СК "СТРОЙЗАКАЗЧИК"						
5	ООО "Газпром газораспределение" (Транспортировка газа)	5 487,55	0,00	5 487,55	0,00	
	ИТОГО	5 487,55	0,00	5 487,55	0,00	

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 2-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 2017год. (Протокол общего собрания членов ТСН «Донские просторы» №10 от 28.12.2016г.) на заседаниях правления (Протоколы Правления №_ от 12.07.2017г.) 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 20,48 руб/кв.м.; с парковочных мест 18,64 руб/кв.м.

В таблице №2 приведены результаты проверки исполнения сметы доходов и расходов на основании данных бухгалтерского учета за 2017 год.

Таблица №2: Исполнение сметы на содержание и ремонт: за 2017 год:

№	наименование услуг	сальдо на 01.01.2017	Сумма по смете за период с 01.01.2017 по 30.06.2017гг	Сумма по смете за период с 01.07.2017 по 31.12.2017гг	Итого по 2-м сметам	Факт. расход за 2017год	Сумма (+) экономии или (-) перерасхода (руб.)	примечание
1	з/п персонала, в т.ч:	409 686,94	1 388 316,00	1 833 516,06	3 221 832,06	3 271 432,46	360 086,54	заработная плата за декабрь выплачена в полном объеме
	Председатель правления	64 282,38	1 388 316,00	1 833 516,06	3 221 832,06	3 271 432,46	14 681,98	
	помощник председателя							
	бухгалтер							
	электрик							
	сантехник							
	Вахтеры (1 ед. + 3 ед. после присоединения 3го корп.)							
	Консьерж (2 ед.)							
	доплата за ночные часы							
	Уборщик помещений (1 ед. + 1 ед. после присоединения 3го корп.)							
	Дворник							
	Разнорабочий							
Дежурный	345 404,56	0,00	0,00	0,00	0,00	345 404,56	остаток со сметы 2016 года Экономия по данной статье была пущена на ограждение детской площадки (246725,00 руб.) остаток средств в размере 98679,56 руб. направлен на погашение затрат по электроэнергии (общедомовые расходы)	
2	Налоги с фонда оплаты труда 20,2 %	71 759,49	280 439,82	370 370,22	650 810,04	711 407,10	11 162,43	
3	Резерв на оплату отпусков	102 641,36	115 693,02	152 793,00	268 486,02	256 984,14	114 143,24	
4	Обслуживание УУТЭиТ, котельной, УУРГ (2 ед)	114 416,36	343 248,00	343 248,00	686 496,00	729 402,00	71 510,36	не оплачен декабрь 2017 года в размере 57208
5	Обслуживание пожарной сигнализации, системы оповещения о пожаре, системы водяного пожаротушения и дымоудаления	85 417,00	184 500,00	246 000,00	430 500,00	420 250,00	95 667,00	не оплачен декабрь 2017 года в размере 41000
6	Обслуживание грузопассажирских лифтов 1000 кг	18 580,20	108 000,00	162 000,00	270 000,00	260 700,00	36 280,20	не оплачен декабрь 2017 года в размере 31200
7	Обслуживание грузопассажирских лифтов 400 кг	0,00	0,00	8 400,00	8 400,00			
8	Освидетельствование лифтов	0,00	8 400,00	9 600,00	18 000,00	12 000,00	6 000,00	
9	Страхование лифтов	100,00	6 000,00	6 000,00	12 000,00	4 500,00	7 600,00	
10	Услуги банка	397,00	6 000,00	6 600,00	12 600,00	12 804,00	193,00	
11	Минимальный налог при УСН	5 321,23	29 400,00	39 000,00	68 400,00	73 396,00	325,23	
12	Транспортные расходы	301,60	7 200,00	8 400,00	15 600,00	15 498,30	403,30	
13	Обслуживание программного обеспечения 1с	1 100,00	900,00	1 500,00	2 400,00	3 000,00	500,00	
14	Создание сайта	102,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102,00	

15	Хостинг	50,00	2 700,00	2 700,00	5 400,00	1 788,00	3 662,00	экономия за счет переноса сайта на новую хостинг площадку
16	Канцелярские товары,	-326,40	7 200,00	9 000,00	16 200,00	16 120,90	-247,30	
17	обслуживание орг. Техники	0,00	6 000,00	10 200,00	16 200,00	16 121,90	78,10	
18	Сотовая связь и интернет	151,90	4 200,00	5 100,00	9 300,00	9 295,30	156,60	
19	Моющие средства, хозяйственные товары	-399,10	6 000,00	6 600,00	12 600,00	11 811,80	389,10	
20	Инвентарь сантехника	13,00	6 000,00	6 000,00	12 000,00	7 830,00	4 183,00	
21	Электротовары	0,00	9 000,00	12 000,00	21 000,00	21 021,50	-21,50	
22	Расходные материалы для ремонта	0,00	4 500,00	5 400,00	9 900,00	9 755,00	145,00	
23	Обучение персонала	0,00	1 800,00	1 800,00	3 600,00	1 000,00	2 600,00	не пройдено обучение по Охране Труда
24	обустройство придомовой территории	0,00	10 200,00	11 400,00	21 600,00	21 084,00	516,00	
26	дополнительные затраты на электроэнергию (общедомовую)	0,00	126 000,00	126 000,00	252 000,00	366 707,00	-114 707,00	Перерасход частично покрыт средствами по статье Непредвиденные расходы и со статьи дежурные оставшейся с 2016 года.
27	Непредвиденные расходы на текущий ремонт по не гарантийным случаям на инженерных сетях и коммуникациях, уборка снега и т. д.	2 233,80	12 000,00	36 000,00	48 000,00	40 424,30	9 809,50	Экономия направлена на погашение затрат по электроэнергии (общедомовые расходы)
28	Прочие расходы	-3 916,20	76 860,00	115 380,00	192 240,00	2 301,00	186 022,80	Экономия по данной статье направлена на установку системы видеонаблюдения (окончательный расчет 182 154, 00 руб.)
ИТОГО		807 630,18			6 285 564,12	6 296 634,70	796 559,60	

Целевые средства, собранные на содержание и ремонт в 2017 году использовались разумно, хотя с некоторыми отклонениями от сметы

Произошел перерасход по статьям:

- канцелярские товары и электротовары

- перерасход по статье: дополнительные затраты на общедомовую электроэнергию.

Данный расход вызван тем, что все эксплуатируемые дома оснащены большим количеством электрооборудования, которое потребляет сверх среднего норматива установленного для нашей категории домов.

Принципиальное решение, о направлении денежных средств в случае экономии по смете на установку ограждения на детскую площадку, было принято на общем собрании членов ТСН «Донские просторы» от 28.12.2016г. №10. Однако, в связи с увеличением площади детской площадки, стоимость ее установки выросла и составила 246 725,00 руб. Документы подтверждающие оплату предоставлены.

Также, была произведена окончательная установка системы видеонаблюдения, в том числе на 2-й и 3-й корпуса. Стоимость установки составила 182 154,00 руб.

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 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.

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 7507,00 руб. Получены платежи за размещение рекламы в размере 18 500, 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 2 664,9 руб.). Также получены проценты от взносов за использование домофонной системы в размере 5815, 8 руб.

Всего сумма доходов составила 34 487,7 руб. Данные денежные средства были направлены на погашение дополнительных затрат на электроэнергию (общедомовых).

7. Задолженность жильцов по состоянию на 31.12.2017г. составляет 1 862 893, 36 руб. (в т.ч. задолженность за декабрь месяц 1 381 000, из которых задолженность за коммунальные услуги составляет 853 536,27руб. (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 2017 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной