

ОТЧЕТ

РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.10.2017 ГОДА ПО 31.12.2018 ГОДА

г. Москва

10.03.2019 г.

I

Ревизионная комиссия ТСН «Дружный дом» была избрана решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (протокол № 2 от 14.10.2017г.) в составе 1-го человека:

Колчиной Екатерины Вахтанговны, собственника квартиры № 215.

II

В соответствии с Уставом Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

III

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.10.2017 года по 31.12.2018 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСН, проведение анализа документов с целью представления членам ТСН наиболее полной и объективной картины дел в Товариществе.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.10.17 г. по 31.12.18 г. проводилась ревизором товарищества Колчиной Е.В. с 22.02.2019 г. по 10.03.2019г. в соответствии с разработанным планом:

- Выполнение решений общего собрания ТСН «Дружный дом» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- Законность совершенных Председателем от имени ТСН сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером Товарищества следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- Протоколы заседаний Правления ТСН за период с 01.10.17 по 31.12.2018г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Трудовые договоры с работниками ТСН, заключенные в 2017-2018 году;

- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с 01.10.2017г. по 31.12.2018 г.;
- Первичная бухгалтерская документация за 01.10.2017 – 31.12.2018 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСН установила: 19.10.2017г. в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица Товарищество собственников недвижимости «ДРУЖНЫЙ ДОМ» (ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»); ОГРН 5177746096292, ИНН 7751098289.

В проверяемом периоде обязанности Председателя исполнял Сагенбаев Игорь Александрович.

Обязанности бухгалтера исполняла Зенина Анна Леонидовна (Трудовой договор от 01.11.2017 г.), работала по 29.12.2018г;

В соответствии с Решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (Протокол № 2 от 14.10.2017 г.) способ управления МКД смнен на управление Товариществом собственников недвижимости и избран исполнительный орган - Правление Товарищества в количестве семи человек, возглавляемое Председателем. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСН и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ТСН и Протокола общего собрания собственников № 2 от 14.10.2017 г.

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ». В сентябре-октябре 2017 г. в ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» было проведено общее собрание собственников недвижимости в форме очно-заочного голосования. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Протокол данного собрания имеется. Тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества был установлен в размере 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.

Также общим собранием собственников помещений от 14 октября 2017 г. было принято решение об открытии специального счета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» для формирования фонда капитального.

Для осуществления уставной деятельности в проверяемом периоде были открыты следующие счета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»:

- Расчетный счет в ПАО СБЕРБАНК № 40703810038000007741,
- Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта № 40705810838000001628 в ПАО СБЕРБАНК.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в программе 1С: Предприятие 8.3.

Учет начислений и платежей собственников недвижимости ведется автоматизированным способом в онлайн-программе «Домовладелец».

Заключение Ревизионной комиссии: ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» самостоятельно управляет общим имуществом собственников недвижимости в полном соответствии с законодательством РФ.

Анализ управленческой и финансово-хозяйственной отчетности ТСН.

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая и финансово-хозяйственная отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов по поступлению материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений ТСН.
- Выборочная проверка авансовых отчетов.

- Выборочная проверка заключенных договоров с подрядными организациями.
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

Остаток денежных средств на конец отчетного периода на счетах ТСН составил всего: 7 248 936,98 рублей, в том числе:

- на расчетном счете - 2 006 417,45 руб. (включая 468 082,72 руб. – поступления за декабрь, подлежащие перечислению на спец. счет в фонд капитального ремонта);
- на депозите – 3 500 000 рублей, резерв под предстоящие платежи ресурсоснабжающим организациям;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН - 1 742 519,53 рублей.

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.10.2017 – 31.12.2018 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».

Следует отметить, что доходная часть состоит в основном из целевых взносов собственников недвижимости. Так, всего начислено к оплате собственникам 27 017 083, 27 рублей, оплачено 19 243 256,74 рубля, что составляет более 71%. Однако сумма задолженности достаточно велика – 7 773 826,53 рубля. В связи с чем целесообразно активизировать работу ТСН по взысканию задолженности с собственников недвижимости как жилой, так и нежилой.

При этом в ходе проверки обнаружено, что имеется расхождение в данных суммы начислений оплаты услуг собственникам в программе «Домовладелец» и аналогичными данными в бухгалтерском учете на сумму 199 791,88 рублей, зачтенные бухгалтером ТСН без оформления соответствующих документов и согласования с Председателем ТСН.

Рекомендовано Председателю ТСН предпринять необходимые меры для взыскания необоснованно зачтенных бухгалтером сумм с соответствующих собственников ТСН.

С учетом начислений, оплат и задолженности собственников за отчетный период по статьям:

за период с ноября 2017 по Декабрь 2018

Услуга(группа)	Долг на начало	Начислено	Оплачено	Долг на конец
Всего	0.00	27017083.27	19243256.74	7773826.53

В том числе:

Т/о	0.00	11492853.68	7943721.29	3549132.39
Отопление	0.00	6015307.02	4682013.04	1333293.98
ХВС ИПУ	0.00	869984.52	598696.05	271288.47
Канализация ИПУ	0.00	1392254.35	960571.84	431682.51
ГВС норм.	0.00	34793.94	25799.24	8994.70
Домофон	0.00	178850.00	128704.15	50145.85
Ключ	0.00	735.00	661.56	73.44
Антенна	0.00	698058.00	498503.11	199554.89
Кап.ремонт	0.00	4134993.30	2936732.19	1198261.11
ХВС Норм	0.00	33856.45	27495.71	6360.74
ГВС ИПУ	0.00	2020572.87	1381973.54	638599.33
Водоотв.норм	0.00	51836.65	42055.64	9781.01
Пени	0.00	92987.49	16329.38	76658.11

Прочие доходы включают в себя поступления по договорам на предоставление площади дома для установки сетевого оборудования, что фактически составило – 25596 рублей, а также процентов по средствам, размещенным на депозитах в сумме – 49382 рубля.

На 31.12.2018 г. остаток средств на специальном счете ТСН составляет 1 742 519,53 рубля, задолженность по взносам на капремонт за период с ноября 2017 года по декабрь 2018 года составляет 1198261,11 руб.

Из поступивших от собственников взносов на капремонт в сумме 2 936 732,19 рублей было израсходовано на фасадные ремонтные работы с применением высотной техники, ремонт козырьков подъездов, ремонт лифтового оборудования на общую сумму 726 129,94 рубля.

Всего с учетом возврата средств, перечисленных АО «Мосводоканал», общая **сумма поступлений (дохода) составила 19 812 527 рублей.**

За проверяемый период, с 01.10.2017 по 31.12.2018 года **расходы Товарищества** составили в общей сумме **12 563 590 рублей.**

Основные статьи расходов ТСН за отчетный период:

Заработная плата, налоги, страховые взносы – всего 4 613 334 рубля.

Расчеты по налогам и сборам всего:	548 864
Госпошлины судебные	33685
НДФЛ	492565
Прочие налоги и сборы	22614
Расчеты по страховым взносам во внебюджетные фонды	768 069
Расчеты с персоналом по оплате труда	3 296 401

Начисления и выплаты заработной платы осуществлялись в соответствии с утвержденными Штатными расписаниями № 1 от 01.10.2017г. и № 2 от 31.07.2018г. Заработная плата Председателя правления – в соответствии с принятым на ОС решением в размере 58000 рублей. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производилось в соответствии с пониженным тарифом 20%, установленным НК РФ на 2018 год. Приказы и трудовые договоры оформлены в соответствии с законодательством РФ.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками с разбивкой по основным поставщикам всего: 7 950 256 рублей, в том числе:

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	
Антенна (ООО «ТВиСТ»)	652 966
Аренда помещения правления	77 500
Домофоны (ООО «АВТОМАТИКА СЕРВИС»)	162 455
ДУ и ППА (ООО «АВТОМАТИКА СЕРВИС»)	186 642
Канцтовары и офисные материалы	29 036
АО «Мосводоканал»	720 938
Вывоз мусора (ГУП «ЭКОТЕХПРОМ»)	148 284
Оплата лицензий программ 1С, Домовладелец	83 980
Оплата разным поставщикам (подрядчикам)	368 722
Прочие платежи	54 876
Расходы на ГСМ	11 446
Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов	57 500
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	301 149
Расходы на услуги банков	99 045
Расходы по содержанию земельного участка	150 098

Расходы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	571 738
Ремонтные работы (ИП Шарипов А.М.)	2 420 715
Строительные материалы и оборудование	542 392
ТО лифтов	1 194 420
Услуги почты, связи, интернет, оплата сайта ТСЖ, СМИ, ЭП для ГИС ЖКХ	59 220
Юридические услуги (консультации, судебные издержки)	35 000
Платежи физлиц - возврат	22 134
Итого	7 950 256

Расчеты с поставщиками и подрядчиками ТСН осуществляет в основном безналичным способом, доля расчетов через подотчетных лиц с оплатой по корпоративной банковской карте невелика – примерно 6,5% от общей суммы.

Проверка банковских документов, а также авансовых отчетов не выявила случаев нецелевых (не связанных с уставной деятельностью ТСН) списаний денежных средств с расчетных счетов.

Общая сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018г. составляет 7 894 716,70 руб., в том числе:

- задолженность собственников помещений	7 773 826,53
- подлежит возврату неиспользованный аванс, перечисленный ТСН	18500,00
- перечислен аванс за услуги поставщиков и подрядчиков	102390,17

В проверяемом периоде подавались иски по части должников, получены судебные приказы. Судебные расходы по указанным долгам в сумме 6685 рублей, понесенные ТСН в 2018 году, подлежат возмещению должниками.

Общая сумма кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018г. составляет 483758,47 руб., и включает задолженность по оказанным услугам и произведенным работам поставщикам и подрядчикам, оплаченную ТСН в 2019 г.

Заключение Ревизионной комиссии:

- 1). Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет доходов и расходов, ведется в полном объеме и своевременно.
- 2). В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы за период с 01.10.2017 г по 31.12.2018 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей и страховых взносов с заработной платы подтверждается.
- 3). В ходе выборочной проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.10.2017 г по 31.12.2018 г. нарушений выявлено не было.
- 4). Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет (оплата корпоративной банковской картой), в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.
- 5). Анализ предоставленных договоров с подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.10.2017 г по 31.12.2018 г. от имени ТСН - в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем. Финансовая документация и бухгалтерский учет ведутся своевременно и в полном объеме.
- 6). По состоянию на 31.12.2018г. у ТСН имеется значительная просроченная задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, квартплаты и целевых взносов. Правлению ТСН рекомендуется усилить работу со злостными неплательщиками с принятием мер принудительного взыскания задолженности через суд.

7). В целом расходование средств ТСН в проверяемом периоде году производилось в пределах утвержденной сметы. В будущем Правлению рекомендуется учитывать фактические расходы за 2018 год и остатки неиспользованных средств при формировании сметы на 2019 год.

8). Ревизор поддерживает предложение Правления ТСН «Дружный дом» и считает целесообразным оставить на 2019 год тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества в прежнем размере - 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади, с учетом необходимости проведения ремонтных работ лифтового оборудования и МОП.

Ревизор ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

Колчина Екатерина Вахтанговна

10 марта 2019 года