

## ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии ТСЖ «12 месяцев» о финансовой и иной деятельности товарищества за период 01.01.2015 по 31.12.2015 года

Ревизионная комиссия ТСЖ «12 месяцев» была избрана решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 18 от 24 мая 2014г.) в составе 3 человек:

Болобан Инны Ивановны

Лангман Ольги Леонидовны

Свистунова Владимира Николаевича

В соответствии со ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

Проверка, проводимая ревизионной комиссией 6,8 и 15 апреля 2015 года, предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ на соответствие законодательству, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен был период с 1 января по 31 декабря 2015 года.

Проверка проводилась в соответствии с разработанным планом:

- выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение сметы по содержанию и эксплуатации жилищного фонда ЖК «12 месяцев», целевого использования фондов (резервного, ремонтного, целевого на устранение строительных недоделок) обязательных платежей собственников, иных поступлений;
- законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;
- состояние имущества ТСЖ.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением ТСЖ следующих документов:

- Протокола общего собрания членов ТСЖ от 26 апреля 2015 год

-Протоколов заседания Правления ТСЖ (всего за 2015 год было проведено 8 (восемь) заседаний Правления ТСЖ)

-Трудовые контракты с работниками ТСЖ, должностные инструкции, приказы

-Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2015 году либо ранее, если данные договора имели продление срока действия на 2015 год

-Первичная бухгалтерская документация за 2015 год:

-акты выполненных работ, накладные, счета фактуры

-кассовая книга и кассовые отчеты; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ

-налоговая отчетность (в связи с применением упрощенной системы налогообложения), были представлены расчетные ведомости в ФСС, Пенсионный фонд, реестр физических лиц, получивших доход в 2015 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ)

-статистическая отчетность по 22-ЖКХ

-отчетность, представляемая в отдел ЖКХ Администрации Одинцовского района Московской области

**В ходе проверки Ревизионная комиссия установила:**

В 2015 году учет основных средств ТСЖ велся в соответствии с требованиями законодательства, ПБУ 6/01 «Учет основных средств», методических указаний по учету основных средств и других нормативных документов.

Для начисления износа используется линейный метод. Срок полезного использования основных средств установлен в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1. Для отражения сумм начисленного износа используется забалансовый счет 010 «Износ основных средств».

В 2015 году на баланс ТСЖ не было принято основных средств.

Учет производственных запасов ведется в ТСЖ в соответствии с требованиями ФЗ, ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», методических указаний и других нормативных документов.

Всего за 2015 год было приобретено материалов на сумму 2 514,8 тыс. руб., (в том числе через авансовые отчеты на сумму – 612,8 тыс.руб.), списано на нужды ТСЖ – 2512,3 тыс. руб., в том числе были приобретены следующие материалы на сумму:

-267,1 тыс. руб. двери для замены, а также рольставни,

- 238,4 тыс. руб. растения, торф для озеленения территории,

- 177,9 тыс.руб. мебель для беседки между домами № 1 и № 2,

- 165,3 тыс. руб. светильники
- 125,7 тыс. руб. велопарковки,
- 59,7 тыс. руб. канцелярские материалы и бытовая химия,
- 52,8 тыс. руб. тротуарная плитка, песок, гранитная крошка, цемент,
- 27,8 тыс. руб. спецодежда и обувь.

Осталось по состоянию на 01.01.2015 г. материальных запасов на сумму 7,4 тыс.руб.

Учет денежных средств ведется ТСЖ в соответствии с требованиями законодательства, так приказом № 1/01 от 01.01.2012 г. установлен лимит остатка денежных средств в кассе ТСЖ. В 2015 году был открыт специальный счет (счет 55) для учета денежных средств, поступающих на капитальный ремонт. Счет открыт в соответствии с законодательством по учету данных средств. Остатки по счетам учета денежных средств сверены с выписками банка (счет 51, счет 55) и кассовой книгой (счет 50). Кассовая книга ведется автоматизированным способом.

Согласно данным бухгалтерского учета задолженность собственников помещений по всем видам целевого финансирования по состоянию на 07.04.2016 г. составила – 3011,3 тыс. руб. в том числе:

- 1744,4 тыс.руб. – просроченная задолженность (срок задолженности более 1 мес.),
- 19,1 тыс.руб. – долг предыдущих собственников.

В 2015 году, в соответствии с рекомендациями ревизионной комиссии, было произведено сторнирование долгов собственников и списана как невозможная к взысканию задолженность, по которой либо истек срок исковой давности, либо сменился собственник.

В 2015 году на р/счет ТСЖ поступили денежные средства по исполнению решений судов по делам, которые ТСЖ вело в 2012-2013-2014, 2014-2015 г.г., включая возврат государственных пошлин и пени за неисполнение обязанностей по содержанию имущества.

В 2015 году на р/счет ТСЖ поступили денежные средства как дополнительный доход от размещения временно свободных средств на депозитных счетах в банке.

По данным бухгалтерского учета ТСЖ на благоустройство и озеленение территории (счет 86.01) было израсходовано 1085,6 тыс. руб. По решению Правления было произведено перераспределение средств на сумму 5500 тыс. руб. между фондами.

На текущую деятельность (счет 86.02) в 2015 году было израсходовано 21149,2 тыс.руб. ( в т.ч. оплата труда – 4395,0 тыс.руб., охрана территории- 3 780,0 тыс.руб., содержание сетей – 2069,9 тыс.руб., текущий ремонт и содержание общего имущества – 1039,0, уборка мест общего пользования – 2109,1 тыс.руб., юридические услуги –830,0 тыс.руб., содержание паркинга – 2490,1 тыс.руб., налог на землю – 1080,9 тыс.руб., вывоз мусора – 468,5 тыс.руб., проведение праздничных мероприятий – 169,9 тыс.руб., повышение квалификации по курсам охраны труда, правил пожарной безопасности, эксплуатации энергоустановок – 30,8 тыс. руб.

Из резервного фонда (счет 86,05) в 2015 году было израсходовано 9157,4 тыс. руб., (в том числе: на работы по перекладке аварийных участков отопления и ГВС на территории поселка–

4778,5 тыс.руб., на ремонт ПАС и работы по герметизации – 776,3 тыс.руб., налоги, сборы , платежи – 616,6 тыс.руб., на ремонт оконных откосов и герметизацию цокольных этажей – 524,4 тыс.руб., на строительство открытой беседки и перенос фонтана – 500,3 тыс.руб., на работы по косметическому ремонту подъездов – 424,0 тыс.руб.,

В резервный фонд возвращены уплаченные ранее судебные расходы в размене 21,0 тыс. руб.

Учет расчетов по оплате труда и начислений страховых взносов в ФСС, ПФ РФ, ФОМС ведется автоматизированным методом. Доплаты и премирование работников ТСЖ осуществляется на основании приказов председателя Правления и в пределах сметы доходов и расходов.

Размер обязательного платежа собственником помещений следует из сметы по содержанию и эксплуатации жилищного фонда ЖК «12 месяцев», утвержденной Общим собранием членов ТСЖ от 26 апреля 2015 г. и действия с 1 мая 2015 года по 30.04 2016 года (ставки указываются в квитанциях на оплату). Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

В таблице «Исполнение финансового плана (сметы) за 2015 год» представлены данные по структуре и исполнению сметы (таблица подготовлена главным бухгалтером ЕВ.Назаровым)

Начисления на содержание паркинга производятся в соответствии с утвержденным нормативом на одно парковочное место.

В 2015 г. и в настоящее время ТСЖ ведет большую работу по взысканию задолженности с собственников имущества за ЖКУ и единовременный целевой взнос. Так в 2015 г. были взысканы задолженности по пяти исковым заявлениям и поступило дополнительно на счет ТСЖ пеней за просрочку платежей на сумму 86 416,6 руб.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, выявлено не было. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств ТСЖ носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с главой НК для организаций, применяющих УСНО (налогообложение доходов за минусом расходов).

2. В ходе проверки начислений и выплат заработной платы нарушений выявлено не было. Начисления и выплаты производились в полном объеме. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается (отчетность сдавалась по месту сдачи непосредственно, либо по почте (почтовые квитанции и описи вложений имеются).

3. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением от имени ТСЖ в 2015 году велась в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции ТСЖ.

4. Комиссия провела проверку бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ. По результатам проверки комиссия установила:




- отчетность в налоговые органы, внебюджетные фонды и органы государственной статистики сдается в соответствии с действующим законодательством. По результатам работы ТСЖ «12

месяцев» в 2015 году уплачен налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения в размере 47,2 тыс. руб. Уплачен Земельный налог в размере 1080,9 тыс. руб.

Комиссия рекомендует:

- составлять годовой финансовый план (смету) по содержанию и эксплуатации жилищного фонда на календарный год.
- провести дополнительные работы с разработчиками бухгалтерской программы 1:С по ее настройке и адаптации конкретно под нужды ТСЖ «12 месяцев».
- провести юридические консультации на предмет возможного изменения оценки кадастровой стоимости земельного участка ТСЖ «12 месяцев», с целью уменьшения налогооблагаемой базы.
- использование средств накопленных на спецсчете для Капитального ремонта при проведении работ по соответствующим статьям.

Члены ревизионной комиссии

 / Светлана В.Н.  
 / Наталья Б.  
 / Улана У.

Детализированный отчет в разрезе статей сметы за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

Статьи расходов	Фактический расход за 2014г.	Начисления по финплану	(+) Превышение (-) Экономия	Примечания
Текущая деятельность 86.02	16 460 432	17 022 612	-562 180	По смете :1 330 025x4 + 1 462 814x8=17 022 612
Административно-управленческие расходы	6 924 680	6 569 796	354 884	
ИТ и налоги (Управляющий, Гл.инженер, Бухгалтер, Администратор, Комендант)	4 395 048	4 399 320	-4 272	По смете356994x4=1427976; 371418x8=2971344
Спортивный стол и налоги(заработная плата)	79 332	79 332	0	
Аренда помещения для проведения Собрания	7 000	6 996	4	
Интернет	9 336	6 960	2 376	Перерасход за счет продления доменного имени
Субсидиарный телефон (2 номера)	22 239	24 000	-1 761	
Телефонная связь	31 453	42 000	-10 547	
Агентские расходы	24 690	47 004	-22 314	
Расходы на мебель и оргтехнику	42 861	48 996	-6 135	
Юридические услуги	830 000	680 000	150 000	По смете50000x4=200 000;60 000x8+480 000 ;По факту 60 000x12=720 000,60 000 за дек.2014г.;50 000 по запросу
Другие расходы (нотар.услуги, почтовые расх. и т.п)	85 441	64 664	20 777	По факту в т.ч. Обучение перс.-37290;
Услуги Банка	234 219	226 664	7 555	Терминал ввел плату за услуги
Повлечение 1С: бухгалтерии	25 132	25 200	-68	
Земельный налог	1 080 929	875 388	205 541	Изменение кадастр.стоимости земли с 2014г.
ИТ	57 000	43 272	13 728	Оплата хостинга сайта в размере 3000 рублей;Оплата 3600x3мес=10800 за 2014г.
Техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества	9 365 861	10 248 816	-882 955	
Техническое обслуживание инженерных сетей	2 069 865	2 379 960	-310 095	
Курьерский ремонт и содержание общего имущества	1 039 013	1 273 336	-234 323	
Оплата мест общего пользования, в т.ч.:			0	
ИТ и налоги (Дворники/разнорабочие 6 человек) Уборка МОП	1 777 430	1 990 512	-213 082	По смете(21000+налог4242)x6=151452x4мес=605808 из Оплаты труда;(24000+налог4848)x6=173088x8мес=1384704
Одежда, инвентарь, материалы, ресурсы	169 302	180 000	-10 698	
Оплата территории	3 780 000	3 780 000	0	
Вывоз мусора	468 550	361 336	107 214	
Газификация	6 700	60 000	-53 300	
Обслуживание систем: АПС, ОПУЭ, Модуляция и спринклерного пожаротушения		166 672		
Обслуживание	55 000	57 000	-2 000	
Прочие расходы			0	
Проведение праздничных мероприятий	169 891	204 000	-34 109	
Устранение строительных дефектов, строительство (с 01.01.15г. по 31.12.15г.) 86.01	1 585 882	99 180	1 486 702	По смете: 99180

обустройство территории (мебель в садку, песок речной, велопарковка, ворота Бол., гирлянда для деревьев, насос для полива - дорож. неровность, камень декор.)	386 852			
изготовление деревянных изделий (перголы с кованой решеткой)	152 350			
обсаживание территории (растения, услуги озеленения)	546 381			растения-253098,74 оплата услуг (ФОТ+налоги) 249781,84+12000;кв. -31 500
работы по введению откр. беседки и переносу скамьи	500 300,00			
<b>Резервный фонд 86.05</b>	<b>8 419 973</b>	<b>1 102 882</b>	<b>7 317 092</b>	По смете 138 852x4мес=555408 +83311,2x5мес=416556 +43639,2x3=130917,60 Начислено за год <b>1102881,60</b>
аварийный водопроект (вода, тепло)	20 000,00			
перенос по Д.З.КВ.З, КВ.5 эл./эн. за период отопительного сезона	4 840,36			
обслуживание технич. состояния ст. кабелей теплосети	171 720,00			
работы по перекладке аварийных участков отопления и ГВС на террит. ТСЖ 12 мес	4 778 472,41			
работы по замене стояков/лежаков отопления в цокольных помещениях	192 169,17			По актам- 121264; материалы- 70905,17
работы по косметич. ремонту подъездов домов	424 000,00			
работы по монтажу точки прохода на территорию (плитка)	147 387,00			
работы по установке узла учета ХВС в камере	245 627,79			
работы по устранению аварии на коммунальном отоплении дома 7	16 000,00			
работа чертежа г/строит. плана зем. участка строит. админ. здания	1 827,23			
монтаж оконных откосов цокольных этажей и стичн. рем. в м/кв. домах ТСЖ 12 месяцев	524 367,00			
монтаж ПАС расходы по герметизации	776 250,00			
монтаж стояков отопления цокольных помещений	44 175,00			
монтаж цок. помещений м/кв. домов ТСЖ 12 месяцев	231 272,99			По актам- 151200,00; материалы- 80072,99
установка противопожар. дверей ПАС	47 881,00			
устройство водоотведения из тепловых камер	69 302,52			
устройство рольставней в МОП	55 300,00			
дебные расходы (госпошлины)	44 271,00			В т.ч. 22 000- рег. прав собств. на м/м Горбачевой
плата рыночной стоимости маш/места 3.6	4 500,00			
материальная помощь	4 000,00			Лебедевой Г.
плата по Зем. налогу за 2014г.	616 610,00			
<b>Итого расходов:</b>	<b>26 466 287</b>			

плата коммунальных услуг (расчеты с ресурсоснабжающими организациями) 86.03	<b>8 709 629</b>	<b>8 736 029</b>		
отопление	3 527 352	3 551 837		
отопление для ГВС	698 466	686 338		
С	690 409	643 300		
С для МОП		84 105		
С паркинг	4 482	4 555		
водоотведение	513 383	450 193		
электроэнергия	2 348 607	2 304 164		
электроэнергия МОП	553 750	586 831		
электроэнергия паркинг	373 179	424 707		
Дополнительные услуги				



пульты	16500	17000		
транзит эл.энергии		7327		

Итого по Деят.	16 460 432	17 022 612		
перерасчет 30.04.2015г.		91 948		
перерасчет 30.04.2016г.		730		
сторнирование начислений по Тек.деят-ти	1 866 883			
держ.паркинга	2 397 259	2 096 339		
держ.паркинга из тек.деят.уборка МОП (1000+налог4242)х4мес+(24000+налог4848)х8ме 331752	331 752			
сторнирование начислений по держ.паркинга	92 886			
Итого обороты по Д-т/ К-ту 86.02	21 149 213	19 211 629		

Исключение строительных дефектов, благоустройство				
	1 085 582	99 180		
перераспределение средств фондов	5 500 000			
сторнирование начислений	825 479			
Итого обороты по Д-т/ К-ту 86.01	7 411 061	99 180		

Зерв.фод	8 920 273	1 102 882		
дебные расходы возврат госпошл.		20 975		
прочие доходы (приб.по 2014г.-пени по нам,пульты)		264 809		
перераспределение средств фондов		5 500 000		
сч)		1 951		
сторнирование начислений	237 124	678		
Итого обороты по Д-т/ К-ту 86.05	9 157 398	6 891 295		

Плата коммунальных услуг (расчеты с поставщиками энергоснабжающими организациями) 86.03				
	8 709 629	8 736 029		
Сторнирование начислений по отопл.	364 997			
Сторнирование начислений по подогр.воды	3 112			
Сторнирование начислений по ХВС	5 195			
Сторнирование начислений по ХВС МОП	414	93		
Сторнирование начислений по ХВС паркинга	330			
Сторнирование начислений по водоотв.	2 617			
Сторнирование начислений по эл./эн.	11 278			
Сторнирование начислений по эл./эн.МОП	63 259	3		
Сторнирование начислений по эл./эн.паркинга	10 379			
Теплоэнергия ТАЦ	1 533 818	1 533 800		
Внутренние обороты	32 583 938	32 583 938		
Итого обороты по Д-т/ К-ту 86.03	43 288 966	42 853 863		