

## ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии ТСЖ «12 месяцев» о финансовой и иной деятельности товарищества за период 01.01.2012 по 31.12.2012 года

Ревизионная комиссия ТСЖ «12 месяцев» была избрана решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 15 от 27 мая 2012г.) в составе 3 человек

Лангман Ольги Леонидовны

Болобан Инны Ивановны

Портнягина Филиппа Андреевича

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 14 и 15 мая 2013 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 2012 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 использовании 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 работы счетных комиссий ТСЖ по проведенным очным и заочным общим собраниям членов ТСЖ с момента избрания ревизионной комиссии на общем собрании членов ТСЖ (протокол № 15 от 27 мая 2012г.);
- проверка правильности хранения и содержания документов ТСЖ.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением ТСЖ следующих документов:

- Протокола общего собрания членов ТСЖ от 27 мая 2012 год
- Протокол подведения итогов заочного голосования № 16 от 09 января 2013 года по вопросу приобретения помещений для ТСЖ, бюллетени голосования членов ТСЖ на заочном голосовании.
- Трудовые контракты с работниками ТСЖ, должностные инструкции, приказы
- Учетная политика ТСЖ на 2012 год (она аналогична учетной политике на 2011 год).
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2012 году либо ранее, если данные договора имели продление срока действия на 2012 год
- Первичная бухгалтерская документация за 2012 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 2012 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
  - входящая и исходящая корреспонденция ТСЖ за исследуемый период
  - протоколы заседаний правления ТСЖ за исследуемый период

В ходе проверки Ревизионная комиссия установила:

В 2012 году учет основных средств ТСЖ велся в соответствии с требованиями ФЗ от 21.11.96 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», 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».

Учет основных средств организован также и по объектам, которые относятся и приняты к учету как основные средства ТСЖ (офисная мебель, оргтехника), так и как объекты, находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений. Учет организован на счете 01 и на забалансовом счете «МЦ». По единицам учета ведутся инвентарные карточки учета основных средств (форма № ОС-6).

В 2012 году на баланс ТСЖ было принято основное средство стоимостью 59,4 тыс. руб. (насос канализационный), а на счет «МЦ» было отнесено имущество стоимостью 463,5 тыс. руб. (в том числе система полива - 229,0 тыс. руб., скамейки - 104,4 тыс.руб., регулятор температур - 85,0 тыс.руб.)

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 2012 год было приобретено материалов на сумму 1773,3 тыс. руб., списано на нужды ТСЖ - 1725,4 тыс. руб. (в том числе были приобретены брусчатка для строительства парковки - 84 тыс.руб. и бетон 74 тыс. руб., растения для озеленения территории - 291,8 тыс. руб., на благоустройство территории 333,1 тыс. руб., для системы автополива 143,9 тыс.руб., на текущий ремонт 194,2 тыс. руб., на инвентарь, спец. одежду и содержание территории 235,1 тыс. руб.) Осталось по состоянию на 01.01.2013 г. материальных запасов на сумму 369,6 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. Остатки по счетам учета денежных средств сверены с выписками банка (счет 51) 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 31.12.2012 г. составила - 17 700,8 тыс. руб. в том числе:

- задолженность по оплате на текущую деятельность - 8 392,7 тыс. руб. в том числе за декабрь 2012 г. 1111,2 тыс. руб.

- задолженность по оплате возмещаемых расходов (вода, электроэнергия, тепло) 3 704,2 тыс. руб.

- задолженность по оплате целевого вступительного взноса на устранение строительных дефектов и благоустройство - 3 020,1 тыс. руб.

- задолженность по оплате целевых взносов на содержание подземной автомобильной стоянки - 898,2 тыс. руб.

- задолженность по оплате целевого взноса в резервный фонд - 1 685,6 тыс. руб.

По данным бухгалтерского учета ТСЖ на устранение строительных дефектов и благоустройство (счет 86.01) было израсходовано 1732,1 тыс. руб. (в том числе на благоустройство и озеленение территории - 874,9 тыс. руб., устройство парковки между 1 и 2 домом - 379,8 тыс.руб., на проведение ремонтных работ - 182,5 тыс.руб.)

На текущую деятельность (счет 86.02) в 2012 году было израсходовано 13 146,1 тыс.руб. (в т.ч. оплата труда - 5 239,9 тыс.руб., охрана территории - 3 384,0 тыс.руб., содержание сетей - 1 697,5 тыс.руб., юридические услуги - 325,0 тыс.руб., налог на прибыль по текущей деятельности - 288,5 тыс.руб., земельный налог - 225,3 тыс.руб. вывоз мусора - 213,9 тыс.руб.)

Из резервного фонда (счет 86,05) в 2012 году было израсходовано 1 215,9 тыс. руб., (в том числе на замену эл.кабеля - 599,0 тыс.руб., юридические услуги - 219,2 тыс.руб., ликвидация аварии водопровода - 122,5 тыс.руб., расходы для суда - 129,7 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 27 мая 2012 г., но действия с 1 мая 2012 года по 30 апреля 2013 года (ставки указываются в квитанциях на оплату). Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

В таблице «Исполнение финансового плана (сметы) за 2012 год» представлены данные по структуре и исполнению сметы (таблица подготовлена главным бухгалтером Н.Филатовой)

Как видно из таблицы сумма поступлений в счет погашения задолженности по коммунальным платежам и членским взносам в 2012 г. составила - 24 717,9 тыс. руб., фактически израсходовано за тот же период - 23 811,6 тыс. руб.

Начисления на содержание паркинга производятся в соответствии с утвержденным нормативом на одно парковочное место. Оплачено собственниками за период с 01.01.2012-31.12.2012 - 1 102,7 тыс. руб. Расходы на обслуживание и ремонт подземного паркинга - 306,96 тыс. руб. Остаток средств на 31.12.2012 г. - 2 310,6 тыс. руб.

В 2012 г. и в настоящее время ТСЖ ведет большую работу по взысканию задолженности с собственников имущества за ЖКУ и единовременный целевой взнос. Находятся на рассмотрении в судебных инстанциях четыре исковых заявления на сумму 2095,0 тыс. руб., готовятся исковые заявления на сумму задолженности в 1847,7 тыс. руб., на сумму 815,1 тыс. руб. судебными органами исковые требования ТСЖ удовлетворены в полном объеме, но решение пока не вступило в законную силу.

30 ноября 2012 г. ТСЖ были заключены: договор по уступке прав требования Конкурсного кредитора №1 и договор уступки прав требования (цессии) № 2. Завершение исполнения обязательств по указанным договорам ожидается к 01.06.2013 г.

Была проведена выборочная проверка контрагентов ТСЖ за исследуемый период на предмет отнесения их к фирмам-однодневкам и подобным структурам. В рамках проверки были рассмотрены 14 контрагентов. Проверка показала отсутствие подозрительных юридических лиц, среди контрагентов ТСЖ «12 месяцев» в исследуемом периоде времени.

В исследуемом периоде времени на сайте ТСЖ «12 месяцев» не было опубликовано информации о проведении тендеров на какие-либо виды работ, несмотря на наличие различных достаточно дорогих работ в исследуемом периоде. Публикация информации о требующихся ТСЖ работах и услугах дает дополнительные возможности по привлечению к работам добросовестных поставщиков.

В ходе исследования протокола подведения итогов заочного голосования № 16 от 09 января 2013 года по вопросу приобретения помещений для ТСЖ и бюллетеней голосования

членов ТСЖ на данном заочном голосовании ревизионной комиссией выявлена арифметическая ошибка при подсчете голосов, которая однако не повлияла на результаты заочного голосования и была исправлена членами Счетной комиссии..

#### **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 2012 году велась в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции ТСЖ.

4. В 2012 г. ТСЖ приобрело имущество стоимостью как более 40 000 тыс. за единицу так и менее. Последнее было единовременно списано в состав материальных расходов и на 31.12.2012 г. на балансе ТСЖ не числится.

5. 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 2012 году уплачен налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения в размере 288,5 тыс. руб. Уплачен Земельный налог в размере 225,3 тыс. руб.

6. Необходимо усилить работу по взысканию задолженности за ЖКУ и все виды целевых взносов с собственников помещений

7. Комиссия рекомендует:

- составлять годовой финансовый план (смету) по содержанию и эксплуатации жилищного фонда на календарный год.

- поддержать изменения в Учетной политике ТСЖ на 2013 год и считать поступления в ТСЖ в виде обязательных платежей собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества ЖК «12 месяцев», а также оплатой коммунальных услуг, т.е. не доходом в понимании ст. 249 НК РФ. Указанные поступления считать целевыми и не учитывать при налогообложении прибыли, если в соответствии с п.2 ст.251 НК РФ вести отдельный учет поступлений и использовать их по целевому назначению.

- в будущем сравнивать площади помещений в собственности, указываемые собственниками в бюллетенях на голосовании и информацию о площади в собственности по копиям первичных

документов в ТСЖ, проводить работу с собственником по выяснению причин расхождения, что позволит избежать арифметических ошибок и поддерживать информацию в ТСЖ в актуальном состоянии.

- на общем собрании собственников рассмотреть вопрос продажи определенной части задолженности из 17 700,8 тыс. руб. специализированным организациям (коллекторским агентствам) для получения ликвидности и использования ее для целевой деятельности ТСЖ.

- публиковать на сайте ТСЖ информацию в разделе тендеров о необходимых в данный момент ТСЖ работах и услугах, в том числе для привлечения возможностей собственников помещений к оказанию услуг ТСЖ.

- рассмотреть возможность перевода части свободных денежных средств (например, резервного фонда) на процентные депозиты для извлечения дополнительного дохода.

Председатель ревизионной комиссии



О.Л.Лангман

Члены ревизионной комиссии



И.И.Болобан



Ф.А.Портнягин