

## ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ «Солнечная поляна» за 2016 год

Председатель ревизионной комиссии Котухова Валентина Сергеевна

Член ревизионной комиссии \_\_\_\_\_ (Корнеева Н.Г.)

Член ревизионной комиссии \_\_\_\_\_ (Чимбулатов Х.А.)

Дата начала ревизии: 16 февраля 2017 года

Дата окончания ревизии: 10 марта 2017 года

«10» марта 2017 год — пос. Октябрьский Люберецкого района Московской области

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Солнечная поляна» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2016г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016 г. и размерах обязательных платежей.

**Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Котуховой В.С. и членами ревизионной комиссии: Корнеевой Н.Г. и Чимбулатовым Х.А. (далее – ревизоры, проверяющие).**

Ревизионная комиссия ТСЖ «Солнечная поляна» была избрана решением общего собрания собственников помещений жилых домов в составе 3 человек:

- 1) **Котухова Валентина Сергеевна** — председатель ревизионной комиссии, имеющий высшее экономическое образование, специальность «инженер-экономист» и специальное образование — бухгалтер, стаж работы по специальности главный бухгалтер более 15 лет;
- 2) **Корнеева Нина Григорьевна** — член ревизионной комиссии
- 3) **Чимбулатов Халил Абдухашимович** — член ревизионной комиссии

Ревизия проведена с 16 февраля 2017 года по 10 марта 2017 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 10 марта 2017 года по 17 марта 2017г. по месту проживания ревизоров.

### I. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

— договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2016г.

- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2016г.
- первичная бухгалтерская документация за 2016г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание .

Документы, затребованные ревизионной комиссией представлены в полном объеме.

### **Методика ревизии.**

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров специальных познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

### **Условия проведения ревизии.**

При проведении ревизии, проверяющие были обеспечены всем необходимым для проведения работы , а именно: место для работы ревизии, присутствия должностных лиц, доступа к программному обеспечению бухгалтерского учета ТСЖ, доступа к необходимой для проверки финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и иной документации ТСЖ, распечатки и ксерокопирования необходимых документов.

### **Цели и задачи проверки.**

Ревизионная комиссия поставила перед собой следующие вопросы, а так же цели и задачи:

- 1) Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.
- 2) С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.
- 3) Провести проверку ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Солнечная поляна» на соответствие законодательству РФ.
- 4) Провести проверку штата сотрудников ТСЖ «Солнечная поляна» на их необходимость и их соответствие занимаемой должности.
- 5) Провести проверку целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ «Солнечная поляна».
- 6) Проверка работы Правления, на предмет принятый решений в интересах собственников помещений.

## **II. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ**

### **1. Лица, ответственные за учет и расходование средств ТСЖ.**

На начало 2016 года до «06» февраля 2016 года Правление ТСЖ « Солнечная поляна» возглавлял Русаков Дмитрий Николаевич. Русаков Дмитрий Николаевич обладал правом первой подписи всех документов в ТСЖ, далее с «28» февраля 2016 года правление возглавлял Плотников Игорь Юрьевич, с правом подписи всех документом. Обязанности Главного бухгалтера исполняла в отчетном периоде - Павлова Наталья Владимировна, обладала правом подписи банковских, кассовых документов, как Главный бухгалтер, в соответствии с Законодательством РФ.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья должно осуществляться правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

В отчетном периоде в состав правления ТСЖ входили: до «06» февраля 2016 года.

- Албатов Н.А.
- Захарченко В.Г
- Катанова М.П.
- Русаков Д.Н.
- Сафина Е.В.
- Ястремской С.И

Далее после общего собрания членов ТСЖ «Солнечная поляна» Протокол № 2016/2-ос от «28» февраля 2016года, в форме заочного голосования в члены правления были избраны:

- Албатов Н.А.
- Захарченко В.Г
- Русаков Д.Н.
- Сафин П.Г.
- Турченко В.А.
- Плотников И.Ю.
- Дорошенко Ю.Г.
- Козак Т.Г.

**Для проведения проверки у Правления ТСЖ были затребованы следующие документы:**

1. Смета доходов и расходов ТСЖ на 2016 год
2. Оборотно-сальдовая ведомость за 2016год.
3. Бухгалтерские регистры.
4. Выписки банка.
5. Кассовая книга
6. Авансовые отчеты.
7. Акты выполненных работ и услуг.
8. Договора.

#### **Состояние документооборота и бухгалтерского учёта.**

Уровень оформительской дисциплины и состояние внутреннего документооборота ТСЖ можно оценить как удовлетворительные.

Ведение бухгалтерского учёта в ТСЖ, подготовка и сдача отчётности, начисление и уплата налогов, кассовые и банковские операции производятся в соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учёте», нормами Налогового Кодекса, другими нормативными актами.

Приказом Председателя правления ТСЖ ежегодно утверждается «Положение об учётной политике для целей бухгалтерского и налогового учёта».

В ходе проверки была произведена сверка данных аналитического учёта с данными, отражёнными в балансе ТСЖ на 31 декабря 2016 года. Расхождений не выявлено.

Доходы и расходы от коммерческой деятельности, суммы членских взносов, затраты по дому, другие хозяйственные операции отражаются в учёте в соответствии с первичными документами.

Проверка начисления и уплаты налогов и страховых взносов расхождений с требованиями действующего законодательства не выявила.

Для проверки кассовой дисциплины были использованы кассовая книга, отчёты кассира, авансовые отчёты, первичные документы.

Денежные средства, получаемые в банке, приходятся в полном объеме.

Фактов расходования денежных средств на неустановленные цели, а также без оформления первичных документов не выявлено.

Банковские документы (платёжные поручения) оформляются в соответствии с действующими правилами проведения расчётов. Необходимые подписи первых лиц на документах имеются.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном приобретаются материалы для хозяйственных нужд на содержание общего имущества.

Заработная плата выплачивается согласно штатному расписанию.

В представленном Правлением ТСЖ ежегодном отчёте о проделанной работе достаточно подробно перечислены виды работ, которые выполнялись в 2016 году в ТСЖ «Солнечная поляна», так же ежемесячные отчеты о проделанной работе отражаются в платежных квитанциях для каждого собственника жилых помещений.

Ревизионная комиссия ознакомилась с договорами на проведение указанных работ, платёжными документами, актами сдачи-приемки и т.п.

Нецелевого расходования средств не установлено

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет и наличными через кассу ТСЖ.

**Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2016г. составлял:**

**Наличными в кассе – 0 руб.**

**На расчетном счете «Абсолют Банк» счет 1— 5 887,41руб.**

**«Абсолют Банк» счет 2(для коммерческих поступлений, т.е. провайдеры, вознаграждения, платные услуги) – 20 589,29 руб.**

**На расчетном счете «Сбербанк» (взносы на кап.ремонт) – 8 143 525,89 руб.**

**Приход денежных средств.**

На начало отчетного периода на 01.01.2016 г. остаток на р/счетах составил :

**На расчетном счете «Абсолют Банк» счет 1 - 221 399,20 руб.**

**На расчетном счете «Абсолют Банк» счет 2 – 22 687,58 руб.**

**Депозит: 1 000 000,00 руб.**

**За отчетный период на банковский расчетный счет ТСЖ поступило : 57 100 882,94 руб.**

**ДОХОДЫ:**

Наименование	Сумма, руб.
Оплата коммунальных услуг за жилые помещения (без комиссии 0,8% услуги терминала)	53 739 600,69
Оплата коммунальных услуг за нежилые помещения	2 023 690,60
Оплата за аренду от провайдеров, платные услуги населению, % от депозита	1 337 591,65
<b>ИТОГО:</b>	<b>57 100 882,94</b>

**РАСХОДЫ:**

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **58 318 493,02 руб.**

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации	33 762 898,64
2	Работы по техническому обслуживанию (лифты, вывоз мусора, экспертза воды, поверка общедомовых счетчиков	4 905 385,64
3.	Отчисления на кап.ремонт	2 867 985,88
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ (уборка снега, герметизация швов, покраска стен, промывка труб, обезвр.ртутн.лампы, эксп.лифтов, рассада и кусты)	894 507,08
4	Расходы по содержанию офиса ТСЖ, в т.ч. аренда помещения	1 245 776,21
5	Услуги по обучению/переаттестации персонала (техника безопасности)	57 000,00
6	Оплата труда(выплаты соц.характера) , включая налоги	12 199 007,54
7	Материальные расходы(материалы)	1 054 483,01
8.	ИП Сафин С.П. (по суду доплата за видеонаблюдение)	557 909,83
9.	Услуги банка (комиссия)+ 0,8% от оплаты за коммунальные услуги	405 979,63
10.	УФК (Единый налог, штрафы, пени, госпошины)	217 559,56
11.	Прочие(видеокамеры, обслуживание )	150 000,00
	<b>Итого по всем договорам</b>	<b>58 318 493,02</b>

Таким образом, разница между приходом денежных средств на расчетный счет ТСЖ и расходами ТСЖ составила – **26 476,70 руб.**(остаток денежных средств на расчетных счетах ), что соответствует бухгалтерскому учету.

**Размер кредиторской задолженности на 01 января 2017 года составляет-7 160 382,24 руб.:**

Контрагенты	Остаток задолженности на 31.12.2016 год.	Оплачено за 2016 год	Начислено за 2016 год.	Остаток задолженности на 31.12.2016год
Албатов Н.А.		195 123,00	234 000,00	38 877,00
ЗАО Фирма "Лифтремонт"	259 447,42	2 795 150,58	3 062 225,64	526 522,48
Машинский Алексей Анатольевич		389 000,00	468 000,00	79 000,00
Машинский Алексей Анатольевич коммунальные		72 528,99	82 991,49	10 462,50
МУП "Октябрьский Водоканал"	528 952,49	7 876 128,16	7 969 360,73	622 185,06
ОАО "ВЫМПЕЛКОМ"	15 263,62	149 719,29	142 525,57	8 069,90

ОАО "Мосэнергосбыт"	1 467 348,81	8 436 980,84	7 714 777,77	745 145,74
ООО "Армида"			47 000,00	47 000,00
ООО "Благоустройство и вывоз мусора"	148 680,00	1 834 160,00	1 784 160,00	98 680,00
ООО "Любтелемонтаж"	39 650,00	455 093,75	503 857,50	88 413,75
ООО "ОП Лига безопасности"		8 000,00	12 000,00	4 000,00
ООО "РИК" Люберецкое ОСБ № 7809	5 344 308,33	17 791 521,08	17 277 242,64	4 830 029,89
ООО "СпецТехСервис"	24 805,00	272 855,00	297 660,00	49 610,00
ООО "Цифра Один"	4 143,40	39 067,13	39 865,05	4 941,32
УФК по Московской области(Люберецкий ОВО филиал ФГКУ УВО ГУ МВД России по Московской области л/с 044	20 376,70	139 932,33	127 000,23	7 444,60
<b>Итого</b>	<b>7 852 975,77</b>	<b>40 455 260,15</b>	<b>39 762 666,62</b>	<b>7 160 382,24</b>

**Общий размер дебиторской задолженности на 01 января 2017 года составляет 7 930 477,21 руб.:**

**Дебиторская задолженность по жилым и нежилым помещениям на 31.12.2016 г.(Таблица №1)**

Контрагенты	Остаток на 31.12.2015 год	Остаток на 31.12.2015 г. переплата	Начислено за 2016 год	Оплачено за 2016 год	Задолженность на 31.12.2016 го.	Переплата на 31.12.2016г.
Администрация г.п.Октябрьский(Совет Депутатов)	1 407,90		55 052,15	55 727,38	732,67	
АКБ "ИНТЕРКООПБАНК"АО			410 347,36	410 347,36		
Атрошенко В.В.-(аренда ИП Бортнева Т.В.)	13 078,04		140 609,01	140 199,84	13 487,21	
Атрошенко В.В.-(аренда ООО"ЭлектроСпецМаркет")	33 414,10				33 414,10	
Атрошенко В.В.(помещение Здоровья)			9 458,99	6 891,18	2 567,81	
Атрошенко В.В.(помещение Зоомагазин)			1 302,49	1 302,49		
Атрошенко В.В.(помещение кольянная)			91 236,98	70 170,60	21 066,38	
Атрошенко В.В.(помещения не сданные в аренду)	686 597,74		507 478,02	1 164 685,87	29 389,89	
Воронин Николай Федорович	12 923,16		36 036,06	53 905,12		4 945,90
Генералова Светлана Валентиновна	14 628,19		102 215,52	99 081,60	17 762,11	
Дворникова Е.В. Д 2	23 987,43		96 698,52	113 319,73	7 366,22	
Дворникова Е.В. Д 3(Моника)	688,53		71 204,76	66 017,60	5 875,69	
ИП Азизов Э.В.	8 541,70		91 687,43	83 521,43	16 707,70	
ИП Загорская Нина Владимировна	25 723,11		77 411,68	89 281,20	13 853,59	
Калнин Д.А.		3 219,98	112 404,92	93 903,26	15 281,68	
Козачук Б.А.		841,33	78 413,30	70 421,55	7 150,42	
Контрольно-ревизионная комиссия городского поселения Октябрьский Люберецкого муниципального района			22 199,52		22 199,52	
Кочеров А.А.	16 597,42		98 255,12	97 216,00	17 636,54	
Лапицкая И.В.	10 135,36		77 498,56	81 412,58	6 221,34	

Лапицкий Юрий Вадимович	13 684,57		81 219,51	88 324,28	6 579,80	
МБУ "Культурно-досуговый центр"	8 035,82		99 912,20	99 888,30	8 059,72	
ООО "Акварель"	21 586,00				21 586,00	
ООО "Проводник"	29 854,27		213 729,35	226 093,09	17 490,53	
ООО "РЕВЕРС"	8 342,14				8 342,14	
ООО "Региональный Центр Профилактической Медицины"			77 970,22	77 727,19	243,03	
ООО "Сервис -Торг "		130,80				130,80
ООО ДМЦ "Аистенок"	20 604,76		89 064,67	87 964,00	21 705,43	
ООО "Жасмин"			41 037,31	34 371,52	6 665,79	
Трайкович-Павлович Льяляна	8 713,16		76 856,21	84 169,60	1 399,77	
<b>Целевые взносы, поступления от жителей за коммунал. платежи</b>	7500 086,88		53739600,69	53833382,79	7 406 304,78	
<b>Итого</b>	<b>8 454438,17</b>		<b>56 98900,55</b>	<b>57229325,56</b>	<b>7 724 013,16</b>	

которая включает в себя сумму начислений за декабрь 2016 года, (но еще не оплаченную жильцами и собственниками нежилых помещений ) и задолженность за декабрь 2016 .

### Дебиторская задолженность от коммерческой деятельности на 31.12.2016 г. (Таблица №2)

Контрагенты	Задолженность на 31.12.2015 г.	Начислено за 2016 год.	Оплачено за 2016 год.	Задолженность на 31.12.2016 год
АКБ "ИНТЕРКООПБАНК"АО	2 000,00	24 000,00	24 000,00	2 000,00
АО" Альтаген"	50 000,00	120 000,00	160 000,00	10 000,00
Байт Сити	25 000,00	150 000,00	137 500,00	37 500,00
ИП Нилова Дарья Владимировна		6 500,00	5 200,00	1 300,00
ИП Панова Любовь Викторовна		2 700,00	2 700,00	
ОАО "ВЫМПЕЛКОМ"	30 000,00	120 000,00	120 000,00	30 000,00
ООО "АВК-Компьютер"	20 000,00	120 000,00	130 000,00	10 000,00
ООО "Бизнес Консалт"	51 900,00	37 500,00	37 500,00	51 900,00
ООО "Город жизни"	9 750,00			9 750,00
ООО "КАЙЛАС"		9 100,00	9 100,00	
ООО "КДМС" - 2(провайдер)	28 800,00	172 800,00	187 200,00	14 400,00
ООО "Любтелемонтаж"	3 965,00	50 407,50	41 083,25	13 289,25
ООО "РЕСКОН"		112 500,00	112 500,00	
ООО "Сервис -Торг "	130,80			130,80
ООО "Телепорт + ТВ"	10 003,00	108 000,00	99 000,00	19 003,00
ООО "Цифра Один"	7 200,00	86 400,00	86 400,00	7 200,00
Платные услуги населению Ястремская Л.Н.		90,80	90,80	
<b>Итого</b>	<b>238 738,80</b>	<b>1 305 315,90</b>	<b>1 337 591,65</b>	<b>206 463,05</b>

Анализ расходов и доходов показал, что в 2017 году доходы согласно начислений при 100% оплате должны составить:

- 55 908 893,32 руб.- начисление ЖКУ
- 1 305 315, 90 руб. – начисление от коммерческой деятельности

**ИТОГО: 57 214 209,22 руб.**

**По факту доход( поступ.на р/ счет) - 57 100 882,94 руб. Сборы составили 99,80%**

Расходы в соответствии со сметой, утвержденной на 2016 год составили 58 318 493,02 руб.

Перерасход составил: 1 082 368, 66 руб.

Перерасход связан с погашением долга ООО «РИК», а так же по статьям содержание и ремонт жилищного фонда по смете – 21 397 492 руб, по факту 21 687 608,48 руб.

– 293 116,48 руб. – перерасход по смете.

#### **Информация по тарифам :**

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные законодательством по Московской области.

#### **При проверке кадровой документации были предоставлены следующие документы:**

1. Согласно ЖК РФ ст.149 п.п.2 разработаны и утверждены на общем собрании
  - а). Внутренний распорядок дня для работников ТСЖ;
  - б). Положение об оплате труда и премирования работников ТСЖ.
2. Трудовые договора на всех сотрудников включая совместителей доп. соглашения об изменениях условий ТД, содержат все обязательные условия ТК РФ -нарушений не выявлено.
3. Приказы приеме и увольнения работников, приказы о предоставлении всех видов отпусков, приказы по оплате труда поощрениях и премированию, оформлены на бланках унифицированных форм или фирменном бланке организации - нарушений не выявлено.
4. Разработаны должностные инструкции всех сотрудников.
5. Штатное расписание, ведомости начисления заработной платы, табель учета рабочего времени, график отпусков, личные карточки Т-2 ведутся на утвержденных бланках в бумажном и электронном виде – в полном объеме нарушений не выявлено.
6. Доплаты за оказания платных услуг начисляется по актам приемке оказанных услуг- нарушений не выявлено.
7. Заявления от сотрудников об увольнении, об отпусках, уведомления о планируемом изменении условий трудового договора,- в полном объеме нарушений не выявлено.
8. Трудовые книжки и вкладыши хранятся в сейфе.

#### **Проверка протоколов, работы правления:**

Ревизионная комиссия считает, что Правление ТСЖ не всегда действовало в рамках своих полномочий , **а именно:**

В соответствии с Уставом ТСЖ «Солнечная поляна» количество членов правления для принятия решений и объективности деятельности ТСЖ должно быть 8 человек, в течении 2016 года числилось 6 членов правления, до выборы не проводились.

В соответствии с Протоколом № 25 от 22 сентября 2016 г. заседания правления ТСЖ , члены Правления Сафин П.Г. и Русаков Д.Н. не считают членами правления Козак Т.Г. и Турченко В.А. Протоколом № 25 от 08.09.2016 года Сафин П.Г. и Русаков Д.Н. без присутствия других членов правления Принимают Решение об изменении состава действующего правления ТСЖ и ввести в правление Катанову М.П. и Мелентьеву М.Д. , ссылаясь на ч.4 ст. 146 ЖК РФ. Изменение состава правления в соответствии с ЖК РФ , может производиться путем выборов новых членов правления и такими полномочиями наделено общее собрание членов ТСЖ и их решением провести довыборы.

Ревизионная комиссия считает, что члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ, должны действовать в интересах ТСЖ и только в соответствии с Уставом ТСЖ и Законодательством РФ.

При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно не проводилась процедура конкурсной оценки предложений, на такие работы как покраска стен был заключен договор с членом правления Албатовым Н.А. на сумму 234 000,00 руб. , не смотря на то, что документально работы оформлены в соответствии с Законодательством РФ, считаем не

