

**ОТЧЕТ  
РЕВИЗОРА ТСЖ «Планета»  
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2016 ГОДА ПО  
31.12.2016 Г.**

г.Мытищи

15.05.2017 г.

I

Ревизор ТСЖ «Планета» был избран решением общего собрания собственников ТСЖ «Планета» (протокол от 10 апреля 2016 года) в составе 1 человек: 1. Арзамазов Владимир Витальевич, собственник квартиры № 32.

II

В соответствии с Уставом Товарищества и ЖК Ревизор обязан:

- 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 Ревизора ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 12 месяцев 2016 г. на 5 мая 2017 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ «Планета» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 1 января по 31 декабря 2016 г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.16 г. по 31.12.16 г. проводилась Ревизором ТСЖ с 5 по 15 мая 2017г. в соответствии с разработанным планом:

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

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

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
2. Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2016 г.;
3. Протокол решений общего собрания ТСЖ «Планета» от 10.04.2016 г.;
4. Трудовые договора с работниками ТСЖ;
5. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные и(или) продленные по состоянию до 01.01.2017 г.;
6. Первичная бухгалтерская документация за 2016 г.: акты выполненных работ, кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

В ходе проверки Ревизор ТСЖ установил:

ТСЖ «Планета» внесено в Единый государственный реестр некоммерческих организаций;

Свидетельство о постановке на налоговый учет 50 № 009392793

Решением общего собрания ТСЖ, проводимого в марте 2016 года, было избрано правление в составе:

*Яценко Александр Юрьевич (кв.10б),*

*Кабанячая Людмила Васильевна (кв.58),*

*Михайленко Вадим Викторович (кв.15),*

*Серединский Юрий Степанович (кв.71),*

*Широкова Надежда Антоновна (кв.116)*

О чем есть соответствующая запись в протоколе собрания.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял: - Яценко Александр Юрьевич. Обязанности бухгалтера исполняла: - Жуковская Наталья Юрьевна. В соответствии с Решением собрания членов Правления ТСЖ «Планета» Товарищество управляет жилым домом самостоятельно. Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников ТСЖ «Планета» в структуре ТСЖ «Планета» был избран исполнительный орган - правление товарищества в количестве пяти человек, возглавляемое Председателем Правления. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСЖ и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ТСЖ и Протокола общего собрания членов ТСЖ от 10.04.2016 г.

Заключение Ревизора: ТСЖ «Планета» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья ТСЖ «Планета» в полном соответствии с законодательством РФ.

#### **Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ «Планета».**

В марте 2016 г. в ТСЖ «Планета» было проведено общее собрание собственников жилья в форме заочного голосования (Протокол от 10.04.16г.). В голосовании приняли участие члены ТСЖ, обладающие правом голоса 10427,15 м2. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом. Тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества определен по муниципальному тарифу за вычетом тарифов на услуги, не оказываемые по специфике дома:

- для жилых помещений

с января по июнь составил 35.46 руб за 1 кв. м.

с июля по декабрь составил 36.00 руб за 1 кв. м.

- для нежилых помещений

с января по июнь составил 25.62 руб за 1 кв. м.

с июля по декабрь составил 32.00 руб за 1 кв. м. (согласно протокола голосования от 10.04.2016 п. 4)

- услуги консьержей установлены ранее в размере 450 руб. с каждого собственника одним из, ранее проведенных собраний ТСЖ, не менялись до июля 2016 года. С июля 2016 года тариф составил 500 руб. с каждого собственника. О чем есть решение в протоколе собрания членов ТСЖ от 10.04.2016 г. п.5.

В полном соответствии с решением общего собрания Правление ТСЖ утвердило Бюджет (смету доходов и расходов) ТСЖ на 2016 год.

#### **Анализ управленческой отчетности ТСЖ.**

Ревизором была проанализирована предоставленная управленческая отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.

- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ.

- Выборочная проверка авансовых отчетов.

- Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

- Проверка правильности начисления и своевременности выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы. В результате проверки бухгалтерских документов за 2016 год ревизор определил доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Планета»:

Вид начисления	Сумма начисления (за год)
Содержание и ремонт жилые помещения с янв. по июнь	4 199 456.88
Содержание и ремонт нежилые помещения с янв. по июнь	501 957.24
Содержание и ремонт жилые помещения с июля по дек.	4 263 408.00
Содержание и ремонт нежилые помещения с июля по дек.	626 956.80
Услуги консьержей с янв. по июнь	750 600.00
Услуги консьержей с июля по дек.	834 000.00
<b>Итого целевые доходы за год согласно смете</b>	<b>11 176 378.92</b>

Взносы на кап. ремонт (по начислению) составили 2 129 504.48 руб.

**Прочие доходы (согласно смете):**

Прочие доходы по основному расчетному счету включают в себя поступления по договорам об использовании конструкций жилых домов для размещения рекламы, а также техническое сотрудничество. По спец. счету – полученные проценты от банка на остаток средств на конец месяца.

- Размещение рекламной конструкции: 580 032.00 руб.
- Техническое сотрудничество: 552 000.00 руб.

**Всего доходы (согласно смете) составили: 12 308 410.92 руб.**

Расходная часть бюджета ТСЖ «Планета»:

1) По расчетам с поставщиками услуг:

Поставщик	Обороты за 2016 год		Превышение (долг)
	По смете	Оказано услуг	
МУП "Расчетный центр"	480 000.00	441 016.50	+38 983.50
ОАО "Спецремтранс"	756 000.00	728 621.45	+7 378.55
ООО "Ремтехлифт"	521 016.00	523 626.18	-2 610.18
ООО "Техконсервис"	114 000.00	123 210.00	-9 210.00
Обслуживание ИТП	132 000.00	132 000.00	0
Инженерный центр "Колис"	45 000.00	44 758.92	+241.08

**Детализация по статьям сметы за 2016 год, замечания, рекомендации:**

1. Нет актов снятия показаний с ОДПУ за февраль, март, июль, сентябрь, декабрь 2016 года.  
**Рекомендовано:** В срок до конца июня восстановить, предоставить на проверку и подшить в дело недостающие акты.
2. Проверка 86 счета разбита по статьям, согласно рекомендаций акта за 2015 год ревизором установлено, что:

Статья доходов: «**Доходы от прочих видов деятельности**» составляет **1 447 105,64** руб.

Расходы по этой статье в 2016 году не производились, согласно данным выписок, электронного учета и первичным документам.

Превышение расходов по статье «**Коммунальные услуги**» обусловлено заниженным нормативом, установленным Мин. ЖКХ по общедомовым нуждам по эл. снабжению в 2016 году. С ноября 2016 года установлен норматив потребления ОДНЭ и запрещено выставлять жильцам больше норматива. Поэтому ТСЖ вынуждено погашать разницу из ТО и текущего ремонта.

В результате

Д86.2 = 551 017,22

К86.2 = 522 715,71

Разница, составляет: **28301.51 руб.**

Эта разница покрывается из средств статьи по ТО ТСЖ.

Статья расходов: **«Ремонт холла 1 корпуса»**

В смете было заложено 300 000.00 руб., но подготовка к работам была остановлена. Были произведены работы на 77602.00 по замене дверей и облицовке шкафов отопления в 3-м подъезде. Остаток по статье составил **222 398.00 руб.**

Статья расходов: **«Частичная замена половой плитки»:**

**Замечания:**

Нет дефектовочной ведомости, нет указания, где, сколько требуется заменить.

**Рекомендовано:**

Составить список обязательных действий для проведения таких мероприятий с указанием отдельного пункта «Документирование» с указанием обязательного перечня документов для проведения работ. Напоминаю, что работы по замене, переделке, переоборудованию, покраске, демонтаже требуют обязательно акт осмотра (плановый или внеплановый) и дефектовочную ведомость. Обязательно их наличие в деле ТСЖ.

Статья расходов: **Дренаж детской площадки.**

**Замечания:**

Отсутствует перечень необходимых материалов, утвержденный правлением. В смету не были заложены материалы.

**Рекомендовано:**

Составить и утвердить четкий порядок действий при проведении таких работ с указанием перечня документов, обязательных к утверждению перед исполнением. Документы оформлять с учетом конкурсной основы принятия решений по исполнителю работ.

В будущем рекомендовано четко придерживаться установленного порядка.

Статья расходов: **«Озеленение и содержание детской площадки»**

По смете было заложено 60 000.00 руб. Потрачено на все работы было **93 089,96 руб**

Превышение сметы составляет **33 089.96 руб.** Причиной превышения, как было установлено, стали работы по ремонту детской качели. Была произведена замена компонентов.

**Замечание:** Не представлен акт осмотра.

**Рекомендовано:** Придерживаться правил ведения учета подобных ситуаций с заполнением соответствующих документов.

Работы по статье **«Замена оборудования детской площадки»** не производились.

В смете заложено **18 000.00 руб.** Однако приняли решение не производить работы.

**Замечание:** Не представлен акт осмотра, нет заключения.

**Рекомендовано:** Придерживаться правил ведения учета подобных ситуаций с заполнением соответствующих документов.

Статья расходов: **«Грунт на детскую площадку»**

В смете было заложено 24 000.00 руб. Было истрачено 31 630.00 руб. Превышение фактического расхода над сметой составляет 6 630.00.

**Объяснение:** был завезен в детский городок дорогой и более качественный песок, стоимость которого составляет 10 530.00 руб за 3 куб. м песка. Документы на поставку предоставлены.

Статья расходов: **Частичный ремонт фасадов**

Смета в наличии. Согласование цены в наличии.

**Замечания:**

- На момент проверки договор отсутствовал, был представлен позднее 15.05.2017

**Рекомендовано:**

- внимательно следить за порядком документооборота;  
- остаток в размере **56631.30** руб. перенести на 2017 год и отразить в новой смете на 2017 год, как остаток средств по статье с 2016 года;

Статья расходов: **Покраска лифтов с дверями и наличниками шахт**

- выявлена экономия в размере **57779.00** по причине того, что провели осмотр состояния входных групп лифтов на этажах и приняли решение об удовлетворительном состоянии последних.

**Замечания:**

- нет акта осмотра, на основании которого произведены работы и сформирована экономия средств.  
- нет заключения комиссии из членов правления о составе и объемах работ по статье (акт правления);

**Рекомендовано:**

- внимательно следить за порядком документооборота;  
- прописать и утвердить порядок проведения таких работ с указанием перечня документов, подлежащих оформлению;

Статья расходов: **Ремонт лифтового оборудования**

Проверкой установлено, что в смете на 2016 год заложено **36000** руб., истрачено **24693.00** руб.

Экономия составила **11307.00** руб.

Затраты, заложенные в смету, оправданы, так как при освидетельствовании лифтов могут быть непредвиденные затраты.

Все акты осмотра лифтов и выполненных работ в наличии.

Статья расходов: **Непредвиденные расходы**

**Штрафы:**

6500.00 – Представлено предписания ГЖИ по заявлению Цуканова.  
30000.00 - ГЖИ (не выполнили инструкцию до конца по передаче сведений в ГЖИ по мониторингу от 11.12.2015 г., просмотрены ответы ТСЖ, решение ГЖИ). Считаю вопрос спорным. ГЖИ сделала это намеренно, чтобы показать свою эффективность.

**Рекомендовано:** во всех взаимоотношениях с ГЖИ по предоставлению сведений в электронном виде истребовать пошаговую инструкцию и порядок работы с программными средствами, предоставленными ГЖИ;

50000+юр. услуги по вопросу в суде: ППА и ДУ (который год про нее говорим, была установлена сумма штрафа 150000.00 руб., отсудили 100000.00)

Акт есть, постановление есть, есть старое решение суда, по которому с ТСЖ не взыскали штраф, посчитав недоделками застройщика.

Статья расходов: **Прочие расходы**

По предписанию пожарного надзора были выполнены работы, которые обязательны к исполнению. В смете не были заложены, поэтому превышение

17700,00 - диагностика

8352,00 - головки ПГ

20000,00 - пожарные рукава

Статья расходов: **Благоустройство**

Были произведены затраты в размере 22 300 00 на замену качели (вне плана), требовался обязательный ремонт.

**Рекомендовано:** такие работы относить на статью текущий ремонт

В 2016 году покупалось антигололедное средство в количестве 48 мешков на общую сумму 18033.00 руб. Эффективность использования невысокая. При этом на эти же средства можно было завезти 16 куб м. песка и посыпать лед песком. Нужно уточнить по постановлению, сколько требуется. Экономия на этом средстве уменьшила бы перерасход примерно на 10000.

**Замечание по входным группам:** 2 года калитки не окрашены. Настоятельно рекомендуем покрасить в этом году калитки и ворота.

В смете обязательно завести статью «Текущий ремонт», на которую такие работы относить.

Нет в смете статьи «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА», а расходы составили 197981.00. В смете на 2017 год настоятельно рекомендуем завести статью с указанием суммы предполагаемых затрат.

Завести отдельную статью на 26 счете по затратам на входные группы, та как в 2016 году затраты составили:

3750 – ремонт домофона входных групп  
17300 – ремонт оборудования  
Акты имеются

Статья: **Административно-управленческие расходы**

Расходы по смете составили - 60000  
Расходы на конец года составили - 120487.69  
Превышение составило - 60487.69  
Расходы распределились следующим образом:

Проверкой установлено, что в статью вошли следующие виды затрат:

36645.90 - Канцтовары  
3730.00 - Обслуживание сайта  
9272.32 - Представительские расходы  
12533.71 - Проезд сотрудников  
47305.76 - Прочие расходы (мат. помощь, штрафы и КТС)  
из них КТС составило 33215.76 (акты и договор в наличии)  
11000.00 - страхование ответственности ТСЖ

**Замечания:**

Превышение лимита сметы произошло из-за отсутствия в смете статей:  
КТС – тревожная кнопка и услуги вневедомственной охраны;

**Рекомендовано:**

В электронном учете завести на 86 счете отдельную статью по КТС, вывести ее из статьи «Канцтовары».  
При составлении сметы на 2017 год указать отдельную статью затрат.

Статья: **«Фонд оплаты труда»**

Проверкой установлено, что:

Согласно сметы ФОТ с учетом налогов составляет **7 465 338.00** руб  
Фактические затраты по этой статье составляют **6 682 605.00** руб  
Превышение сметы над затратами (экономия) составила **782 732.66** руб.

### 3. Касса предприятия

Ревизор, согласно выборочной проверке первичных документов, установил:

Счет 50 (авансы) - сумма авансов, выданных МОЛ «под отчет» составила **328 744,95** руб.

Счет 71 (авансовые отчеты) - на этом счете отражается информация о потраченных суммах и обоснование этих затрат авансовыми отчетами. Сумма составила **328 744,95** руб.

После проверки 2015 года, которая предписывала соблюдать 3-х дневный срок на предоставление отчета по авансу, было проверено и установлено, что:

- в целом соблюдается требуемый срок на отчет;
- есть еще отдельные нарушения по сроку на 1-2 дня;

На проверку была представлена «Кассовая книга» организации за 2016 год.

#### Замечания:

- нарушены номера, лист 26 за 11.08.2016 отсутствует, остатки правильны;
- перед подписанием бухгалтер не проверил полноту книги и отправил ее на подпись;
- кассовая книга не принята.

#### Рекомендации:

- кассовую книгу переделать;
- проверить и переподписать
- представить на повторную проверку до 10.05.2017

#### Выводы 10.05.2017 г.:

- Кассовая книга проверена, подписана, прошита. 39 листов Оформлена правильно;
- имеют место несистематические нарушения 3-х дневного срока на авансовый отчет с просрочкой на 1-2 дня;  
Например, 05.08.2016 управляющий получил аванс, но отчитался по нему только 10.08.2016.
- Нет переходящего остатка (задолженности) по оборотам по кассе за 2016 год. За 2016 год управляющий отчитался по всем авансовым обязательствам;

### 4. Оплата труда

#### Замечания:

При выборочной проверке электронного отражения документооборота ревизором установлено:

- отсутствие статуса выплаты в ведомостях по заработной плате;
- несоответствие связи документов о списании денежных средств с ведомостями (неверно указаны ссылки на платежный документ);

#### Рекомендации:

- Проверить привязки всех ведомостей за 2016 год к документу списания денежных средств.
- предоставить на повторную проверку 15.05.2017 г.

#### Результаты повторной проверки:

- замечания исправлены;

### 5. Ревизией установлено, что в смете за 2016 год не были учтены доходы от размещения на депозитах свободных денежных средств.

Эти суммы, за вычетом налога по УСН, составляют:

#### - Расчетный счет.

Сумма общая – 280 544.11

Сумма, подлежащего уплате и уплаченного налога составила 16 833.00 руб

Сумма итоговая – **263 711.00** руб

**Рекомендации:**

Эта сумма должна быть отражена в смете на 2017 год в доходной части.

- Спец. Счет (кап. Ремонт).

Сальдо на 31.12.2016 – **5 348 898.45**, в том числе % по условиям открытия спец. счета. Эта сумма не отражена в смете на 2017 год, так как ее использование требует определенных действий.

**Общие выводы по ведению документооборота и выполнению сметы на 2016 год:**

- Согласно сметы:

доходная часть составляет **12 308 410.92 руб**

расходная часть составляет **12 244 458.00 руб**

- фактические затраты составили **11 468 488.66 руб**

- превышения расходов над доходами нет

- есть экономия денежных средств в размере **775 969.00 руб.**;

- Есть улучшения по ведению договорной работы;

- есть существенные улучшения по финансовой дисциплине;

- есть статьи сметы, по которым фактический расход превышает запланированный. Выше указаны пояснения, почему образовалось превышение;

- в смете не учтена статья по текущему обслуживанию и ремонту в расходной части;

- не прописан процесс выполнения запланированных работ. Рекомендовано в 2017 году разработать и издать порядок выполнения работ с указанием перечня обязательных документов;



СМЕРТАНО: СМЕРТАНО

Лиз. № 3

20.05.2017.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'S. S.', written in a cursive style.