

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О финансовой деятельности ТСН «Центральная – 4»

Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 4

Состав ревизионной комиссии:

Суркова Ирина Александровна – председатель

Николенко Оксана Николаевна

Прокопьева Елена Александровна

Дата начала ревизии: 01 апреля 2018 года

Дата окончания ревизии: 05 июня 2018 года

Настоящий отчет составлен 5 июня 2018 года.

1 Сведения о ТСН

Товарищество собственников недвижимости «Центральная - 4», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в 2015 году, и с 01.07.2016 года осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления. Местонахождение: Россия, Ленинградская область, г. Всеволожск, Центральная (Южный) ул, д. 4, кв.81. Товарищество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 26.05.2016 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1164704057484 Свидетельство о постановке на налоговый учет СЕРИЯ 47 НОМЕР 003305668, выданное 26.05.2016 г ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области ИНН 4703145166/ КПП 470301001. В 2016 году действовал Устав в редакции от 16.05.2016 зарегистрирован ИФНС по Всеволожскому району.

ТСН является некоммерческой организацией (статья 135 Жилищного кодекса). Система налогообложения: упрощенная система налогообложения. Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

- Председателя правления ТСН – Тимофеева Ирина Борисовна
- Услуги по бухгалтерскому учету ТСН – ИП Блинникова Е.В.

2 Общая информация о выполнении ревизионной проверки.

2.1 Цели и задачи ревизионной проверки.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Центральная – 4» (далее ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН провела проверку финансово - хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2017г. по 31 декабря 2017 г. (далее отчетный период). Цель данной проверки – дать объективную независимую оценку деятельности Правления ТСН, дать заключение об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2017 г.

Основной задачей ревизии являлась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН по следующим направлениям:

- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учёта и составление отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами и расчетных операций;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСН.

Цель проверки - выдача Отчета для Общего собрания собственников жилья, содержащего мнение о целевом использовании средств, полученных правлением ТСН. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество. Целевые поступления, полученные от собственников жилья, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам коммунальных услуг. Проверка проводилась путем проверки наличия документов, подтверждающих расходы. Для проведения проверки были использованы документы по расчетам с поставщиками коммунальных услуг, услуг по управлению домом, товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), отчеты по движению денежных средств, по начислению оплаты труда, по использованию денежных средств подотчетными лицами, банковские выписки. Документы проверены сплошным методом.

2.2 Направления проверки и анализа деятельности ТСН:

- проверка финансово-хозяйственной документации товарищества;
- проверка законности решений и действий исполнительных органов товарищества, в том числе заключенных договоров и совершенных сделок;
- анализ своевременности и правильности расчетов с контрагентами, бюджетами различного уровня и иными кредиторами товарищества;

- анализ исполнения сметы ТСН за 2017 год

3 Итоги ревизии

3.1 Ревизия распределения затрат по управлению жилым домом

ТСН ведет бухгалтерский и налоговый учет по методике, в соответствии с требованием п.3 ст. 8 Закона о бухгалтерском учете в программе 1С «Бухгалтерия». Согласно ст. 7. Закона о бухгалтерском учете ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета несет руководитель ТСН «Центральная-4». При учете хозяйственной деятельности в ТСН «Центральная-4», учитывалась специфика организации и положения законодательства, в соответствии с которым создано ТСН, а именно: положения Жилищного кодекса РФ, Федерального Закона о некоммерческих организациях, Гражданским кодексом. Бухгалтерский учет в ТСН «Центральная-4», ведется по упрощенной системе ведения бухгалтерского учета, согласно ст. 6 Закона № 402-ФЗ гл. 26.2 НК РФ. Согласно ст. 346.11 НК РФ, Товарищество, поскольку находится на упрощенной системе бухгалтерского учета, обязано соблюдать действующий порядок ведения кассовых операций. Учет в ТСН организован в интересах членов ТСН и собственников помещений многоквартирного дома, обеспечивает информацию об исполнении Сметы поступлений (доходов) и расходов. Нарушений в части Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 (утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.01г. № 26н.), Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007 г. (утв. Приказом МФ РФ от 27.12.2007 г. № 153н – не установлено. Прием наличных средств в ТСН не предусмотрен, все платежи по договорам и платежи по квитанциям принимаются только в безналичной форме, движений по счету 50 «Касса» - нет. Бухгалтерский учет в ТСН обеспечивает требования закона о бухгалтерском учете.

При осуществлении бухгалтерских записей по ТСН «Центральная-4» учитываются отраслевые особенности данной Организации и ее организационно-правовой статус «некоммерческая организация». У некоммерческой деятельности главной задачей является учет исполнения сметы расходов. Для обеспечения требования п.2.с. 251 НК РФ о ведении раздельного учета Поступлений (доходов) и расходов, полученных и произведенных в рамках целевых поступлений все расходы, связанные с исполнением сметы расходов отражаются по Д-ту счета «Целевое финансирование» 86 в корреспонденции с основными счетами учета в соответствии с рабочим планом счетов ТСН «Центральная-4». Для доходов от предпринимательской деятельности, являются доходом для ТСН, предусмотрен сч. 90.1. Таким образом, обеспечен раздельный учет целевых расходов по уставной деятельности и доходов по предпринимательской деятельности. Данная методика учета значительно снижает существующий налоговый риск в признании доходов ТСН для целей налогообложения. Бухгалтерский учет обеспечивает требования вышеуказанного законодательства, позволяет оперативно проанализировать Смету поступлений доходов и расходов. В целом, бухгалтерский учет ТСН «Центральная-4», является достаточно достоверным источником информации для проведения ревизии.

Обеспечение правлением ТСН реализации цели Товарищества

Для реализации цели, с которой было создано Товарищество собственников недвижимости(жилья) «Центральная-4», а именно: совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (п.1. ст. 135 ЖК РФ), утверждается годовой план о финансовой деятельности и отчет о выполнении этого плана (п.8. ст. 145 ЖК РФ). Согласно п.2, 3 и п.8 ст.148 в обязанности правления входит составление смет поступлений (доходов) и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения и контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов. Данное требование законодательства исполняется следующим образом: Годовой план о финансовой деятельности на 2017 год, утвержден, отчет о выполнении этого плана подлежит утверждению после проведения ревизии (проверки финансово-хозяйственной деятельности) в срок до июня 2017 г.

3.2 Исполнение сметы доходов и расходов

Ревизионной комиссии представлена смета, в которой отражены суммы предполагаемых доходов и расходов с учетом изменения тарифов (см. Приложение № 1). Проведено голосование собственников по вопросу изменения тарифов на услуги и включения техобслуживания индивидуальных котлов в квитанции, в результате которого собственники проголосовали против. С учетом этого ревизионная комиссия самостоятельно произвела расчеты по старым тарифам без включения ТО индивидуальных котлов в Смету для проведения проверки. (см. редакцию в Приложении № 2).

Данные скорректированной сметы и данные проверки по исполнению сметы для отчета общему собранию членов товарищества приведены в Таблице ниже.

| | Доходы | Расходы | Экономия /перерасход |
|-------------------------------|--------------|----------------|----------------------|
| Доходы/расходы согласно смете | 6 637 985,24 | 7 273 242,83 | -635 257,58 |
| Фактические доходы/расходы | 6593301,87 | 6 663 040,02 Р | -69 738,15 |

В целом по смете целевых расходов за 2017 – перерасход: **-69 738,15** руб.

По некоторым статьям Сметы имел место перерасход, по некоторым экономия. Все перечисленные выше расходы являются целевыми, но произведены, выходя за пределы планируемой суммы целевых расходов, утвержденных в смете.

При проверке были использованы следующие документы:

- смета доходов и расходов на 2017 год;
- договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг);

В ТСН открыт расчетный счет р/сч №Р/с 40703810655410000253 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

Анализ затрат (см. Приложение № 3 Реализация сметы) показал, что основные расходы приходятся на статью «Содержание общего имущества», которая включила в себя объемные работы по гидроизоляции и водоотведению дождевой воды от фундамента дома, ремонт крылец и установку перил, защиту кровли от гнездования птиц, освещение дома со стороны леса. Вторая статья с существенным превышением расходов это «Административно-Управленческие Расходы», в которой основную часть составляет заработная плата сотрудников.

Остаток денежных средств на р/с составляет: **на 31.12.2017 г. 337944,87 р**

3.3 Ревизия расходов на оплату труда.

При проверке были использованы следующие документы: ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ; табеля рабочего времени; трудовые договоры; договоры подряда с физическими лицами. Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними с учетом фактически отработанного времени, что подтверждается табелем учета рабочего времени.

3.4 Анализ задолженности собственников помещений по состоянию на 31.12.2017 г

| Статьи дохода | Выставлено счетов, руб | Получено, руб | Задолженность, руб |
|--|------------------------|---------------|--------------------|
| Начисления по квитанциям собственникам недвижимости и пени | за 2016 | | |
| | 6 166 056,78 | 4 257 314,12 | -1 908 742,66 |
| | за 2017 | | |
| | 13 998 044,77 | 13 576 076,57 | -421 968,20 |
| | за 2 года | | |
| | 20 164 101,55 | 17 833 390,69 | -2 330 710,86 |

Общая задолженность собственников за 2 года деятельности **2 330 710, 86**

С недобросовестными плательщиками ТСН проводит работу по взысканию задолженности, в том числе

через рассылку досудебных требований, и подачу судебных исков, по ряду должников получены судебные решения о взыскании и переданы в ФССП, дальнейшие действия пока неясны. ФССП взыскано средств на сумму: 1569.16

Переданы в ФССП судебные решения по квартирам 1,4, 12, 289

Переданы исковые заявления по квартирам 61, 283

Готовятся исковые заявления по квартирам 81, 148.

3.5 Коммерческая деятельность ТСН

В 2017 году ТСН осуществляло коммерческую деятельность (аренда места для размещения оборудования интернет провайдером). В результате коммерческой деятельности получено доходов **36 400 руб.**

3.6 Анализ первичной документации к авансовым отчетам.

Большое количество закупок производится за наличный расчет, при этом утеряно несколько чеков, подтверждающих расходы.

| Утеряны документы | |
|------------------------|--------------|
| Месяц | Сумма, руб |
| Апрель | 3000 |
| Август | 5750 |
| | 174 |
| Ноябрь | 1250 |
| Декабрь | 2000 |
| Итого на сумму: | 12174 |

3.7 Выводы:

Смета на 2017 год составлена с учетом действующих тарифов.

Установлено превышение расходования денежных средств (сверх установленной сметы). Все налоги уплачены своевременно.

Бухгалтерская отчетность за 2017 год на момент ревизии в контролирующие органы сдана, ревизионной комиссии представлена.

Согласно пункту 2 статьи 154 Жилищного кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт – оплачивается в фонд капремонта ; 3) плату за коммунальные услуги, 3) плату за газ – напрямую ресурсоснабжающей организации.

4 Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками.

Проверка проводилась сплошным методом. При проверке были использованы следующие документы: акты формы КС-3, акты приёма-сдачи выполненных работ, товарные накладные, счета- фактуры на поставленные материалы, услуги (работы); договоры на предоставление коммунальных услуг, обслуживание инженерного оборудования, вывоз ТБО; разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.; электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам и подрядчикам. По основным поставщикам производится сверка задолженности и подписаны акты сверок на конец отчетного года. Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

4.1 Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (далее РСО)

на 31.12.2017 составила **2 448 335,88 руб:**

| Сводная таблица задолженности перед РСО | | | | | | | |
|---|------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| | Расчеты с РСО 2016 год | | | Расчеты с РСО 2017 год | | | Долг ,руб |
| | Начислено, руб | Оплачено, руб | Задолженность, руб | Начислено, руб | Оплачено,руб | Задолженность, руб | |
| ВТ сети | 1 994 580,37 | 1188937,37 | -805 643,00 | 4 508 008,16 | 3 870 754,88 | 637 253,28 | -1 442 896,28 |
| Газпром МОП | 354,31 | 0 | -354,31 | 17 764,99 | 2 253,68 | 15 511,31 | -15 865,62 |
| Газпром нежилые помещения | 49 116,45 | 0 | -49 116,45 | 295 244,35 | 260 149,07 | 35 095,28 | -84 211,73 |
| РКС Энерго | 1 484 510,00 | 675319,18 | -809 190,82 | 3 046 761,65 | 2 950 590,22 | 96 171,43 | -905 362,25 |
| Итого | 3 528 561,13 | 1 864 256,55 | -1 664 304,58 | 7 867 779,15 | 7 083 747,85 | 784 031,30 | -2 448 335,88 |

4.2 Задолженность перед поставщиками услуг

на 31.12.2017 составила **335 459,78 руб**

| Задолженность перед поставщиками услуг 2016-2017 год | |
|--|--------------------|
| ООО "Лифтремонт" | -133 600,00 |
| ООО "Лифтсвязь" | -22 140,00 |
| ООО "Миродом" | -35 595,00 |
| "Спецтранс Палир" | -89 550,00 |
| ООО "Балтийская газовая компания" | -53 061,18 |
| ООО "Меджи лайн" | -1 513,60 |
| Итого: | -335 459,78 |

4.3 Дебиторская задолженность

на 31.12.2017 составила: 94 639,42 руб

| Дебиторская задолженность | |
|---------------------------|------------------|
| ООО "АТ системс" | 357,70 |
| ООО "Гром" | 1 855,40 |
| ООО "Лифтремонт" | 2 183,33 |
| ООО "Орион" | 733,00 |
| электроматериалы | 249,99 |
| ООО "Технокорн" | 14 760,00 |
| ООО "ХоумАудит" | 54 000,00 |
| ООО "Принт" | 5 500,00 |
| ГУП "Почта России" | 15 000,00 |
| Итого | 94 639,42 |

4.4 Общая сумма задолженности составляет:

2 448 335,88 р + 335 459,78 р = 2 783 795,66 руб. (-2689156,24 сумма с учетом дебиторской задолженности - 94 639,42)

5 Заключение

Деятельность ТСН «Центральная-4». соответствует Закону и Уставу. В ТСН «Центральная-4», составлена Смета доходов (поступлений) и расходов на 2017 год в которой, согласно п.4. статьи 145 ЖК РФ, установлен размер обязательных платежей и взносов членов товарищества, согласно п.7 статьи 145. ЖК РФ. В отношении требований Закона о бухгалтерском учете «Все хозяйственные операции и результаты инвентаризации подлежат своевременной регистрации на счетах бухгалтерского учета без каких-либо пропусков или изъятий» нарушений не установлено. В бухгалтерском учете зафиксированы все записи хозяйственных операций в полном объеме, без каких-либо изъятий. Таким образом, финансово-хозяйственная деятельность отражена полностью. Бухгалтерский учет обеспечивает контроль за исполнением Сметы поступлений (доходов) и расходов количественно. Разнесение по статьям Сметы не обеспечивает должного контроля исполнения Сметы. Обеспечен отдельный учет во исполнение требований п.2.с. 251 НК РФ. Бухгалтерских записей, повлекших налоговые риски не установлено. Поскольку бухгалтерский учет в ТСН «Центральная-4». организован образом, обеспечивающим требования вышеуказанного законодательства, но не позволяет оперативно проанализировать Смету поступлений (доходов) и расходов, и не обеспечивает достаточный аналитический учет по статьям затрат Сметы, позволяющий производить постатейный анализ на соответствие фактических расходов Смете поступлений, доходов и расходов, то нельзя сказать, что данные, отраженные в исполнении Сметы доходов и расходов являются полноценным и достоверным источником для анализа ее исполнения.

В целом, фактические расходы на содержание и управление многоквартирным домом за 2017 год меньше, чем предусмотрено по предложенной Смете. Фактические же расходы превышают фактические доходы. Фактически понесенные затраты по содержанию и текущему ремонту жилищного комплекса носят целевой характер, оплачены не полностью, задолженности перед поставщиками услуг по содержанию, текущему ремонту жилищного фонда есть.

6 Рекомендации

1. Подготовить годовой план финансовой и хозяйственной деятельности на следующий год с учетом имеющейся задолженности, и существенного перерасхода по статьям «Содержание общего имущества дома», «Административно-управленческие расходы».
2. Вести бухгалтерский учет с разнесением затрат по статьям, с целью обеспечить контроль реализации Сметы доходов и расходов. Вести аналитический учет доходов и расходов.
3. Для дальнейшей работы рекомендуется составлять сметы для крупных работ по ремонту и содержанию дома.
4. Заключить договоры с организациями на приобретение сантехнических, хозяйственных и канцелярских товаров по безналичному расчету.

5. Своевременно выполнять регулярные оплаты по договорным обязательствам с РСО и другими поставщиками товаров и услуг согласно срокам, установленным договорами.
6. Восстановить закрывающие документы: ООО «АТ-Системс»
7. Пересмотреть тарифы на услуги с сохранением общей стоимости услуг в квитанции, но с перераспределением средств между статьями в соответствии с потребностями ТСН.
8. При заключении договоров с поставщиками товаров и услуг рекомендуется на заседания правления рассматривать несколько вариантов и принимать приемлемое решение, что должно быть подтверждено документами.
9. По возможности минимизировать операции с оплатой наличными, перейти на безналичный расчет с поставщиками товаров и услуг.
10. Пересмотреть расходы на мобильную связь. В конце месяца распечатывать детализацию счета и сохранять для анализа. При необходимости пересмотреть тарифный план, сменить тариф или оператора. Диапазон затрат на связь в месяц от 1000 до 3000 руб.

Члены ревизионной комиссии:

Суркова Ирина Александровна

Николенко Оксана Николаевна

Прокопьева Елена Александровна

С Отчётом ознакомлен: Председатель ТСН «Центральная - 4»

Тимофеева Ирина Борисовна