

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 - **секретарь**

Чижова Валентина Константиновна

Дата начала ревизии: 15 марта 2017 года

Дата окончания ревизии: 21 апреля 2017 года

Настоящий отчет составлен 21 апреля 2017 года.

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 2016 г. по 31 декабря 2016 г. (далее отчетный период). Цель данной проверки – дать объективную независимую оценку деятельности Правления ТСН, дать заключение об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2016 г.

1.1 Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН по следующим направлениям:

- проверка финансово-хозяйственной документации товарищества;
- проверка законности решений и действий исполнительных органов товарищества, в том числе заключенных договоров и совершенных сделок;
- проверка соответствия условий совершенных сделок товарищества условиям сделок, совершаемых при сравнимых обстоятельствах;
- анализ своевременности и правильности расчетов с контрагентами, бюджетами различного уровня и иными кредиторами товарищества;
- анализ исполнения сметы ТСН за 2016 год.

1.2 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. Итоги ревизии

2.1. Общая информация

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. Документы проверены сплошным методом.

2.2. 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. Нарушений в части Порядка ведения кассовых операций в Российской Федерации, утвержденный ЦБ РФ от 22 сентября 1993 № 40, для осуществления расчетов наличными денежными средствами - не установлено. Бухгалтерский учет в ТСН обеспечивает требования закона о бухгалтерском учете, а именно, основными задачами бухгалтерского учета являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении
 - обеспечение информацией, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности для контроля за соблюдением законодательства РФ
 - предотвращение отрицательных результатов хозяйственной деятельности организации и выявление внутрихозяйственных резервов обеспечения ее финансовой устойчивости.
- 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 2016 год, утвержден, отчет о выполнении этого плана подлежит утверждению после проведения ревизии (проверки финансово-хозяйственной деятельности) в срок до июня 2016 г.

Данные утвержденной 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	3 413 912,00	3 314 710,79	99 201,21
Фактические доходы/расходы			

В целом по смете целевых расходов за 2016 – 3314710.79 экономия 99201.21 руб. По некоторым статьям Сметы имел место перерасход, по некоторым экономия. Все перечисленные выше расходы являются целевыми и произведены в пределах суммы целевых расходов, утвержденной сметы. При проверке были использованы следующие документы:

- смета доходов и расходов на 2016 год;
- договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг); В ТСН открыт расчетный счет р/с №Р/с 40703810655410000253 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Остаток денежных средств на р/с составляет: на **31.12.2016 г. 316284,84. руб.**

2.3. 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.

2.4. Ревизия задолженности собственников помещений по состоянию на 31.12.2016 г

Выставлено счетов на сумму	Оплачено	Задолженность
6 166 533,78	4 257 791,12	1 908 742,66

С недобросовестными плательщиками ТСН проводит работу по взысканию задолженности, в том числе через рассылку досудебных требований.

2.5. В 2016 году ТСН осуществляло коммерческую деятельность. В результате коммерческой деятельности получено доходов **19 850,80 р**

3. Выводы Смета за 2016 год исполнена с учетом действующих тарифов.

При проведении проверки ревизионной комиссией нецелевого расходования денежных средств не установлено. Превышения расходования денежных средств (сверх установленной сметы) не установлено. Все налоги уплачены своевременно.

Бухгалтерская отчетность за 2016 год на момент ревизии в контролирующие органы не сдана, ревизору 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; 3) плату за коммунальные услуги.

3.1 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.

3.2. Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями составляет.

	Начислено	Оплачено	Задолженность
РКС Энерго	1 484 510,00	675 319,18	809 190,82
Вт сети	1 994 580,37	1 188 937,37	805 643,00
Газпром	49 470,76		49 470,76

3.3 Рекомендации:

1. Заключить договоры с организациями на приобретение сантехнических и хозяйственных товаров по безналичному расчету.
2. Своевременно выполнять регулярные оплаты по договорным обязательствам согласно

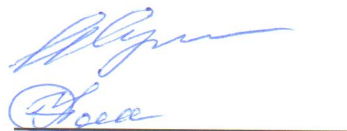
срокам, установленным договорами.

3. Восстановить закрывающие документы: ООО «UT-Systems», ООО «Тензор»

3.3 Заключение: Деятельность ТСН «Центральная-4». соответствует Закону и Уставу. В ТСН «Центральная-4», составлена Смета доходов (поступлений) и расходов на 2016 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. Аналитический учет обеспечивает его доступность для контроля по статьям Сметы поступлений (дохода) и расхода. 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, позволяет оперативно проанализировать Смету поступлений (доходов) и расходов, обеспечивает достаточный аналитический учет по статьям затрат Сметы, позволяющий производить постатейный анализ на соответствие фактических расходов Смете поступлений, доходов и расходов, то данные, отраженные в исполнении Сметы доходов и расходов являются достоверным источником для анализа ее исполнения.

В целом, фактические расходы на содержание и управление многоквартирным домом за 2016 год меньше, чем предусмотрено по смете. Суммы экономии и перерасхода по соответствующим статьям перенесены в смету доходов и расходов на будущий год ТСН в связи с неполным годом фактической работы ТСН. Фактически понесенные затраты по содержанию и текущему ремонту жилищного комплекса носят целевой характер, оплачены полностью, задолженности перед поставщиками названных услуг по содержанию, текущему ремонту жилищного фонда нет.

Члены ревизионной комиссии
Суркова Ирина Александровна
Николенко Оксана Николаевна



С Отчётом ознакомлен: Председатель ТСН «Центральная - 4»

Тимофеева Ирина Борисовна

