

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДОНСКИЕ ПРОСТОРЫ» ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2015-2016 ГОД.

Ревизионной комиссией в составе Гусевой Юлии Васильевны (к.5), Швидченко Андрея Алексеевича (к.5), Усенко Алексея Николаевича (к.5.), Кузьминой Елены Валерьевны (к.4), Романенко Алексея Александровича (к.4), Береза Николая Григорьевича (к.3), Маланчук Ларисы Анатольевны (к.3) проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Донские просторы» в период с 15.02.2017 по 28.02.2017гг.

Ревизионной комиссией были проверены следующие документы:

- банковские документы;
- кассовые документы;
- авансовые отчеты;
- трудовые договора, должностные инструкции, кадровые приказы, штатное расписание;
- табеля учета рабочего времени, графики сменности работы вахтеров и консьержей;
- приказы по основной деятельности ТСН;
- налоговая отчетность;
- начисления коммунальных платежей;
- протоколы Заседаний Правления;
- протоколы проведения Общих собраний собственников помещений и членов ТСН.

Проверкой было установлено:

1. В своей деятельности правление ТСН «Донские просторы» руководствуется Уставом, положениями Жилищного кодекса, а также утвержденными сметами доходов и расходов.

После сдачи в эксплуатацию корпуса №5 по ул. Огородной 84 Правление ТСН «Донские просторы» руководствовалось сметой, утвержденной в Протоколом общего собрания членов ТСН «Донские просторы» от 02.07.2015г.№3. (размер платы с 1м² составлял 24,26 руб.)

После сдачи в эксплуатацию корпуса №4 по ул. Огородной д.84 и вступления его в ТСН «Донские просторы» увеличилась общая площадь помещений которую обслуживает ТСН. В связи с этим, на заседании членов Правления товарищества (Протокол Правления от 11.01.2016г. №5) было принято решение о перераспределении расходов по статьям в пределах утвержденного тарифа на содержание общего имущества.

Такое же решение было принято на заседании правления (Протокол Правления №8 от 7.10.2016г.) после введения в эксплуатацию корпуса №3 по ул. Огородной д.84 и вступления его в ТСН «Донские просторы».

Со всеми ресурсосберегающими организациями заключены договора на:

- Газ (ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону»);
- Холодное водоснабжение и канализацию (АО «Водоканал Ростов-на-Дону»);
- Электроэнергию (ТНС Энерго Ростов-на-Дону);

Также заключены договора с обслуживающими организациями:

- Вывоз ТБО (ООО «Эко-город»);
- Обслуживание систем пожаротушения, дымоудаления, насосной станции (ООО «Гостсервис»);
- Техническое обслуживание лифтов (ООО «Импорт-Лифт», ООО «Юглифтсервис»);
- Обслуживание Узла Учета Тепловой Энергии и теплоносителя и узла учета расхода газа (ООО «Дон-Энергосервис»);

2. Начиная с сентября 2015г. бухгалтерский учет ведется в программном продукте «1С Айлант. Управление ЖКХ» в соответствии с Федеральным законом от 21.11.1996г. (с изменениями и дополнениями) «О бухгалтерском учете» №129-ФЗ и Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению».

Право первой подписи в банке имеет Председатель Правления Садышев Г.С. Право второй подписи у сотрудников отсутствует. Должность главного бухгалтера штатным расписанием в ТСН не предусмотрена. С бухгалтером ТСН Бобылевой А.С. заключен трудовой договор №5 от 01.10.2015г. и подписана должностная инструкция.

При проведении проверки счета №51 ошибок не выявлено. С момента приобретения программы «1С Айлант. Управление ЖКХ» все платежи, поступающие от жильцов дома разнесены, расчетная документация есть. Денежные средства на оплату коммунальных услуг, на выдачу заработной платы сотрудникам ТСН, отчисления во внебюджетные фонды, налоги, получение средств в подотчет проведены через банк и отражены на счету ТСН «Донские просторы».

За период 2015г. на расчетный счет ТСН «Донские просторы» поступило 285 006 руб. израсходовано: 251 376 руб., в том числе расходы по статье содержание и ремонт общего имущества: 97 950 руб.

За период 2016г. на расчетный счет ТСН «Донские просторы» поступило 6 612 144 руб. израсходовано: 6 447 016 руб., в том числе расходы по статье содержание и ремонт общего имущества: 3 681 190 руб.

При проверке кассовых документов (счет №50) за период с 01.09.2015г. по 31.12.2016г. установлено:

Кассовая книга ведется в электронном виде. Все денежные средства оприходованы в кассу в день получения в банке. Полученные денежные средства израсходованы на выплату заработной платы основной и по договорам гражданско-правового характера. Все денежные средства выданные под отчет обоснованы авансовыми отчетами. Все авансовые отчеты оформлены в соответствии с положением о бухгалтерском учете. За проверяемые период нарушения по ведению кассовых операций не установлено.

Заработная плата проверена за период с 01.11.2015г. по 31.12.2016г. Заработная плата за октябрь 2015 года была выплачена в размерах установленных штатным расписанием. Однако, в связи с нерегулярными платежами собственников помещений и как следствие отсутствием денежных средств на расчетном счету ТСН и сильной задержкой в выплатах заработной платы сотрудникам на заседании правления (Протокол заседания Правления №4 от 20.12.2015г.) было принято решение произвести оплату труда работников за октябрь 2015г. без выплаты соответствующих налогов в качестве вознаграждения.

Заработная плата во всех последующих месяцах начислялась сотрудникам ТСН в соответствии со штатным расписанием. Все выплаты по договорам гражданско-правового характера оформлены договорами. Табель учетного времени и графики сменности работы вахтеров и консьержей ведется ежемесячно.

Журнал учета рабочего времени сантехника и электрика не ведется.

Все расчеты по внебюджетным фондам и налогам произведены правильно и перечислены в установленные законодательством РФ сроки.

3. Проверка расчетов по коммунальным услугам: Все коммунальные услуги начисляются по тарифам утвержденным Администрацией г. Батайск. В доме установлены общедомовые приборы учета на электроэнергию и ХВС, оборудован узел учета тепловой энергии.

Табл. №1. Расчеты с поставщиками: За 2015год:

| № п/п | ПОСТАВЩИК | НАЧИСЛ. В 2015г. (РУБ.) | ПЕРЕЧИСЛ. В 2015г. (РУБ.) | САЛЬДО НА 01.01.2016г. (РУБ.) | ПОЯСНЕНИЕ |
|--|--|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ | | | | | |
| 1 | ООО «Газпром межрегионгаз» (газ) (отопление + подогрев холодной воды) | 122 310,87 | 0,00 | 122 310,87 | |
| 2 | АО «Водоканал Ростов-на-Дону» (холодное водоснабжение и водоотведение) | 5 203,38 | 0,00 | 5 203,38 | |
| 3 | ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» (электроэнергия) | 46 452,00 | 0,00 | 46 452,00 | |
| 4 | ООО Эко-город» (вывоз ТБО) | 23 040,00 | 0,00 | 23 040,00 | |
| | ИТОГО | 197 006,25 | 0,00 | 197 006,25 | |
| УСЛУГИ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ИЗ СТАТЬИ "СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА" | | | | | |
| 5 | ООО "Импорт-лифт" (Обслуживание лифтового оборудования) | 11323 | 2 323,00 | 9 000,00 | не полностью оплачен декабрь 2015 |
| 6 | ООО "Донэнергосервис" (ТО газового оборудования) | 57 280,00 | 28 604,00 | 28 676,00 | задолженность за декабрь 2015 |
| | ИТОГО | 68 603,00 | 30 927,00 | 37 676,00 | |
| УСЛУГИ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ПОЛУЧАЕМЫХ ОТ ООО СК "СТРОЙЗАКАЗЧИК" | | | | | |
| 5 | ООО "Газпром газораспределение» (Транспортировка газа) | 2135,23 | 0,00 | 2 135,23 | задолженность за декабрь 2015 |
| | ИТОГО | 2 135,23 | 0,00 | 2 135,23 | |

Таблица №2: Расчеты с поставщиками: За 2016 год:

| № п/п | ПОСТАВЩИК | САЛЬДО НА 01.01.2016г. (РУБ.) <i>(ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА 2015г. (РУБ.))</i> | НАЧИСЛ. В 2016г. (РУБ.) | ПЕРЕЧИСЛ. В 2016г. (РУБ.) | САЛЬДО НА 01.01.2017г. (РУБ.) | ПОЯСНЕНИЕ |
|--|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ | | | | | | |
| 1 | ООО «Газпром межрегионгаз» (газ) (отопление + подогрев холодной воды) | 122 310,87 | 1 415 877,45 | 1 239 299,00 | 298 889,32 | Часть задолженности за ноябрь и задолженность за декабрь 2016 |
| 2 | АО «Водоканал Ростов-на-Дону» (ХВС и водоотведение) | 5 203,38 | 257 708,06 | 233 576,34 | 29 335,10 | задолженность за декабрь 2016 |
| 3 | ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» (электроэнергия) | 46 452,00 | 1 045 555,59 | 889 109,15 | 202 898,44 | задолженность за декабрь 2016 |
| 4 | ООО Эко-город» (вывоз ТБО) | 23 040,00 | 293 760,00 | 279 360,00 | 37 440,00 | задолженность за декабрь 2016 |
| | ИТОГО | 197 006,25 | 3 012 901,10 | 2 641 344,49 | 568 562,86 | |
| УСЛУГИ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ИЗ СТАТЬИ "СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА" | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| 5 | ООО "Импорт-лифт» (Обслуживание лифтового оборудования) | 9 000,00 | 172 596,78 | 168 096,78 | 13 500,00 | задолженность за декабрь 2016 |
| 6 | ООО "Донэнергосервис" (ТО газового оборудования) | 28 676,00 | 386 154,00 | 343 248,00 | 71 582,00 | часть задолженности за ноябрь 2016 и весь декабрь 2016г. |
| 7 | ООО "Гостсервис" (ТО пожарного оборудования) | - | 222 083,00 | 191 333,00 | 30 750,00 | задолженность за декабрь 2016 |
| | ИТОГО | 37 676,00 | 780 833,78 | 702 677,78 | 115 832,00 | |
| УСЛУГИ, ОПЛАЧИВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ПОЛУЧАЕМЫХ ОТ ООО СК "СТРОЙЗАКАЗЧИК" | | | | | | |
| 5 | ООО "Газпром газораспределение» (Транспортировка газа) | 2 135,23 | 23 797,67 | 20 445,35 | 5 487,55 | задолженность за декабрь 2016 |
| | ИТОГО | 2 135,23 | 23 797,67 | 20 445,35 | 5 487,55 | |

4. Проверка начисления и использования взносов на содержание и ремонт домов:

Сумма сметы на каждый месяц (общая сумма начислений) по статье определяется как утвержденный тариф по этой статье умноженный на общую площадь дома.

После присоединением 4-го и 5-го корпуса по ул. Огородная 84 к ТСН «Донские просторы» увеличивалась общая площадь используемая для расчета стоимости содержания 1 кв.м. общего имущества МКД.

Кроме того увеличились расходы на содержание, в том числе расходы на содержание персонала, добавились расходы по обслуживанию лифтов, придомовой территории и прочего.

Поэтому в рамках утвержденной сметы на 2015-2016г. (Протокол общего собрания членов ТСН «Донские просторы» №3 от 02.07.2015г.) на заседаниях правления (Протоколы Правления №5 от 11.01.2016г. и № 8 от 07.10.2016г.) было принято решение перераспределить внутри сметы добавившиеся расходы так, чтобы выйти на установленной тариф в размере 24,26 руб.

Также, для владельцев парковочных мест был утвержден пониженный тариф на содержание и ремонт в размере 20,32руб.

В таблицах №3 и №4 приведены результаты проверки исполнения смет доходов и расходов на основании данных бухгалтерского учета за 2015 и 2106 год.

Таблица №3: Исполнение сметы на содержание и ремонт: За октябрь-декабрь 2015 года:

| № | наименование услуг | сумма по смете за период с октября по декабрь 2015г. | фактический расход за 2015 год | Сумма (+) экономии или (-) перерасхода (руб.) | Примечание |
|--------|---|--|--------------------------------|---|---|
| 1 | з/п персонала, в т.ч: | 292 070,58 | 84 700,00 | 207 370,58 | с заработной платы за октябрь не оплатили НДФЛ (Согласно Протоколу Правления №4 от 20.12.2015г.) |
| | председатель правл. | 48 275,85 | 84 700,00 | 12 656,86 | |
| | помощник председателя | 27 585,00 | | | |
| | бухгалтер | 48 275,85 | | | |
| | сантехник | 24 137,94 | | 194 713,72 | не выплачена заработная плата за ноябрь и декабрь 2015 года |
| | электрик | 24 137,94 | | | |
| | консьерж | 89 658,00 | | | |
| вахтер | 30 000,00 | | | | |
| 2 | Налоги с з/п (ПФР ФСС) отчисления 20,2 % | 58 998,27 | 0,00 | 19 666,09 | с заработной платы за октябрь не оплатили в ПФР и ФСС (Согласно Протоколу Правления №4 от 20.12.2015г.) |

| | | | | | |
|----|---------------------------------------|------------|------------|------------------|---|
| | | | | 39 332,18 | не выплачены налоги на з/п за ноябрь и декабрь 2015 года |
| 3 | Моющие средства (хоз. Предметы) | 450,00 | 1 226,00 | -776,00 | |
| 4 | Инвентарь для сантехника | 3 645,00 | 3 644,00 | 1,00 | |
| 5 | Сотовая связь, интернет | 1 302,00 | 1 300,00 | 2,00 | |
| 6 | Канцтовары, заправка картриджа | 300,00 | 300,00 | 0,00 | |
| 7 | Услуги банка | 5 220,00 | 5 200,00 | 20,00 | |
| 8 | Налог на УСН | 4 471,23 | | 4 471,23 | |
| 9 | Обслуживание грузопассажирского лифта | 13 500,00 | 2 323,00 | 11 177,00 | частично не оплачен декабрь 2015года |
| 10 | Обслуживание котельной | 57 208,00 | 28 604,00 | 28 604,00 | не оплачен декабрь 2015года |
| 11 | Прочие расходы | 7950,00 | 8 642,00 | -692,00 | |
| 12 | Непредвиденные расходы | 2 100,00 | | 2 100,00 | |
| | итого | 447 215,08 | 135 939,00 | 311 276,08 | |

Таблица №4: Исполнение сметы на содержание и ремонт: 2016 года:

| № | наименование услуг | Сальдо на 01.01.2016 г. | Сумма по смете за период 01.01.2016-30.09.2016гг | Сумма по смете за период с 01.10.2016-31.12.2016 гг | Итого по 2-м сметам | фактически расход за 2016год | Сумма (+) экономии или (-) перерасхода (руб.) | примечание |
|-----------------------------|---|-------------------------|--|---|---------------------|------------------------------|---|--|
| 1 | з/п персонала, в т.ч: | 207 370,58 | 1 499 229,00 | 769 590,00 | 2 268 819,00 | 2 034 261,64 | 441 927,94 | в т.ч. выплачена заработная плата за ноябрь и декабрь 2015 года в размере 194 713,72 руб. Плюс работа по договорам подряда на сумму 32241 руб. |
| | Председатель правления | 207 370,58 | 256 500,00 | 120 000,00 | 376 500,00 | 2027907,2 | 64282,38 | |
| | помощник председателя | | 82 755,00 | 37 932,00 | 120 687,00 | | | |
| | бухгалтер | | 180 000,00 | 90 000,00 | 270 000,00 | | | |
| | электрик | | 90 000,00 | 45 000,00 | 135 000,00 | | | |
| | сантехник | | 90 000,00 | 45 000,00 | 135 000,00 | | | |
| | Вахтеры (1 ед. + 3 ед. после присоединения 3го корп.) | | 90 000,00 | 120 000,00 | 210 000,00 | | | |
| | Консьерж (2 ед.) | | 268 974,00 | 89 658,00 | 358 632,00 | | | |
| | Уборщик помещений (1 ед. + 1ед.после присоединения 3 корп.) | | 81 000,00 | 54 000,00 | 135 000,00 | | | |
| | Дворник | | 72 000,00 | 42 000,00 | 114 000,00 | | | |
| | Разнорабочий | | - | - | 30 000,00 | | | |
| Дежурные (4-й корпус) 4 ед. | - | | 288 000,00 | 96 000,00 | 384 000,00 | | | 38 595,44 |
| 2 | Налоги с фонда оплаты труда 20,2 % | 58 998,27 | 302 844,24 | 149 397,18 | 452 241,42 | 439 480,20 | 71 759,49 | в т.ч налоги по договорам подряда и за 2015 год в размере 39 332,18 руб. |
| 3 | Резерв на оплату отпусков | - | 124 935,75 | 61 632,51 | 186 568,26 | 83 926,90 | 102 641,36 | |
| 4 | Обслуживание УУТЭнТ, котельной, УУРГ (2 ед) | 28 604,00 | 257 436,00 | 171 624,00 | 429 060,00 | 343 248,00 | 114 416,00 | не оплачены часть ноября и декабрь 2016г. (71 582 руб.) |

| | | | | | | | | |
|--------------|--|-------------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|-------------------|--|
| 5 | Обслуживание пожарной сигнализации, системы оповещения о пожаре, сис-ы водяного пожаротушения и дымоудаления | - | 184 500,00 | 92 250,00 | 276 750,00 | 191 333,00 | 85 417,00 | не оплачен декабрь 2016 (30750 руб.), остальная экономия за счет: 1) договор на обслуживание заключен с марта 2016г. 2)увеличение стоимости обслуживания не с октября, а с ноября 2016г. |
| 6 | Обслуживание грузопассажирских лифтов 1000 кг (Зед.) | 11 177,00 | 121 500,00 | 54 000,00 | 175 500,00 | 168 096,80 | 18 580,20 | не оплачен декабрь 2016 года |
| 7 | Освидетельствование лифтов | - | - | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 0,00 | |
| 8 | Страхование лифтов | - | | 2 100,00 | 2 100,00 | 2 000,00 | 100,00 | |
| 9 | Услуги банка | 20,00 | 10 800,00 | 3 600,00 | 14 400,00 | 14 023,00 | 397,00 | |
| 10 | Минимальный налог при УСН | 4 471,23 | 13 500,00 | 4 500,00 | 18 000,00 | 17 150,00 | 5 321,23 | |
| 11 | Транспортные расходы | - | 8 100,00 | 2 700,00 | 10 800,00 | 10 498,40 | 301,60 | |
| 12 | Обслуживание программного обеспечения 1с | - | 2 700,00 | 900,00 | 3 600,00 | 2 500,00 | 1 100,00 | |
| 13 | Создание сайта ТСН ДП | - | | 10 002,00 | 10 002,00 | 9 900,00 | 102,00 | |
| 14 | Хостинг сайта | - | | 5 250,00 | 5 250,00 | 5 200,00 | 50,00 | |
| 15 | Канцелярские товары, обслуживание орг. Техники | 0,00 | 8 100,00 | 2 400,00 | 10 500,00 | 10 826,40 | -326,40 | |
| 16 | Сотовая связь и интернет | 2,00 | 6 750,00 | 2 250,00 | 9 000,00 | 8 850,10 | 151,90 | |
| 17 | Моющие средства, хозяйственные товары | -776,00 | 5 400,00 | 8 085,00 | 13 485,00 | 13 108,10 | -399,10 | |
| 18 | Инвентарь сантехника | 1,00 | 3 150,00 | 20 640,00 | 23 790,00 | 23 778,00 | 13,00 | |
| 20 | Непредвиденные расходы на текущий ремонт по не гарантийным случаям на инженерных сетях и коммуник-ях, уборка снега и т. д. | 2 100,00 | 4 500,00 | 24 000,00 | 28 500,00 | 28 366,20 | 2 233,80 | |
| 21 | Прочие расходы | -692,00 | | 63 099,00 | 63 099,00 | 66 323,20 | -3 916,20 | в т.ч. Госпошлина и электротовары |
| итого | | 311 276,08 | | | 4 013 464,68 | 3 484 869,94 | 839 870,82 | |

Целевые средства, собранные на содержание и ремонт в 2015 и 2016 году использовались разумно, хотя с некоторыми отклонениями от сметы

Произошел перерасход по статьям:

- канцелярские товары, обслуживание расходной техники, а также моющие средства, хозяйственные расходы (за счет увеличения количества обслуживаемых помещений),
- прочие расходы (за счет приобретения и замены всех ламп накаливания на светодиодные),

По договорам подряда ТСН были оплачены следующие услуги (работы)

- услуги по прочистке внутриквартальной канализации
- уборка парковочных помещений
- покос травы.

- услуги по дежурству в январе 2016г. в 4-м корпусе.

На общем собрании членов ТСН «Донские просторы» от 28.12.2016г. №10 было принято решение доход от хозяйственной деятельности в случае экономии по смете использовать на установку системы видеонаблюдения (примерно 130 000 руб.) и ограждение территории детской площадки (примерно 100 000 руб.)

Основная экономия по смете образовалась за счет статьи: дежурные в 4-м корпусе. Часть денежных средств, оставшихся по данной статье, было решено направить на установку системы видеонаблюдения. Договор на выполнение данных работ был заключен с ИП Хоршуновым Дмитрием Владимировичем (Договор №201/16У от 01.11.2016г.) и сделана предоплата в размере 50 000 руб.

5. Целевые взносы при вступлении в ТСН «Донские просторы».

В течение всего существования товарищества при вступлении в члены ТСН собственниками недвижимости оплачивались вступительные взносы. За весь период 2015-2016 года было собрано 315 345,7 руб. из них потрачено 241 557,2 руб. на первоначальные нужды при создании ТСН, в т.ч. приобретение мебели, орг. техники, канцтоваров, хоз. материалов, и прочего. Все расходы подтверждены закрывающими документами.

6. Задолженность жильцов по состоянию на 31.12.2016г. составляет 1 259 675, 06 руб., в т. ч. за коммунальные услуги 568 562,86 руб.

Рекомендации:

1. Председателю Правления и членам Правления принять меры по обеспечению полноты и своевременности поступления средств от собственников помещений.

2. Председателю Правления и членам Правления принять меры к уменьшению задолженности по оплате коммунальных услуг и целевых взносов на содержание и ремонт.

3. Ревизионная комиссия считает необходимым отметить, что целью деятельности правления является эффективное управление жизнедеятельностью и развитием дома. Что требует от членов правления активного стремления и способности решать задачи, а также оказывать необходимое содействие управляющему домом.

4. Завести журнал учета рабочего времени сантехника и электрика дома.

5. Правлению отчитаться перед общим собранием членов ТСН «Донские просторы»,

Ревизионная комиссия:

_____ Гусева Ю.В. (к.5),
_____ Швидченко А.А. (к.5),
_____ Усенко А.Н. (к.5.),
_____ Кузьмина Е.В. (к.4),
_____ Романенко А.А.(к.4),
_____ Береза Н. Г. (к.3),
_____ Маланчук Л. А. (к.3)