

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

О финансовой и хозяйственной деятельности ТСН «Город Мира»

за период с 01.01.2016 по 31.12.2016г.

г. Самара

28 июня 2017 г.

Отчет ревизионной комиссии (далее отчет) ТСН «Город Мира» (далее ТСН), предоставляемый Общему собранию собственников, правлению ТСН «Город Мира» подготовлен в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и положениями нормативных актов, регулирующих данный вид деятельности.

Отчет сформирован в ходе проверки состояния бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.

Проверка проводилась путем анализа первичной бухгалтерской документации.

Ревизионная комиссия в составе : Воробьевой Л.И., Губаревой А.А., Нетбаевой Е.А. (утверждена Протоколом счетной комиссии по результатам заочного голосования от 02.10.2015).

Время проведения проверки: с 22 мая по 21 июня 2017г.

Основные вопросы проверки:

- Правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСН;
- Соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений ТСН по коммунальным платежам и техническому обслуживанию, тарифам, утвержденным собранием ТСН на 2016 год;
- Исполнение сметы доходов и расходов ТСН на 2016 год, утвержденной общим собранием ТСН;
- Первичные бухгалтерские документы и их соответствие отражению в учете, счет 51 «Расчетный счет»;
- Расходы на оплату труда сотрудников ТСН, в т.ч. Счет 68, 69,70;
- Подробно счета 10 «Материалы»;
- 71 «Расчеты с подотчетными лицами»;
- 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»;
- 60 «Расчеты с поставщиками»;
- Хозяйственная деятельность ТСН (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств);
- Договорная дисциплина ТСН;
- Система документооборота ТСН;
- Выполнение решений общего собрания членов ТСН и Правления ТСН, в том числе исполнение сметы расходов ТСН, целевого использования средств, обязательных платежей собственников и иных поступлений;
- Наличие сайта ТСН, своевременность его обновления и предоставление развернутой информации;
- Предоставление информации для собственников на доске информации в кабинете правления ТСН;

Проверка осуществлялась на основании анализа представленных Правлением

товарищества и бухгалтерией следующих документов:

- Устав ТСН, учредительные и регистрационные документы ТСН;
- Протоколы заседаний Правления ТСН за 2016 год;
- Плановая смета доходов и расходов за 2016 год;
- Трудовые контракты, приказы, заявления, дополнительные соглашения, договора о материальной ответственности, должностные инструкции;
- Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими прочими контрагентами, заключенные до 2016 года и пролонгированные договора, действующие в 2016 году;
- Положение об оплате труда;
- Положение о премировании;
- Приказы по кадрам;
- Приказы по финансово-хозяйственной деятельности ТСН;
- Первичная бухгалтерская документация за 2016 год, в том числе:
 - табели учета рабочего времени;
 - ведомости по начислению заработной платы, отпускных, листов нетрудоспособности;
 - начисление налогов от ФОТ;
 - авансовые отчеты с приложениями;
 - акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
 - товарные чеки, квитанции к приходным кассовым ордерам, кассовые чеки, квитанции об отправке корреспонденции;
 - счета-фактуры;
 - сметы расходов;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСН;
 - бухгалтерская и налоговая отчетность;
 - отчетность во внебюджетные фонды;
 - начисление и перечисление налогов в бюджет и внебюджетные фонды.

Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов товарищества собственников жилья;
- Правление товарищества.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял Янгурский А.Г.

Состояние бухгалтерского учета Ведение бухгалтерского учета в ТСН, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, банковские операции, включая операции по авансовым отчетам, учет МПЗ, ТМЦ, ОС, начисление заработной платы и иных вознаграждений производится в соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете», нормами Налогового Кодекса РФ, нормами ТК РФ и другими нормативными актами. К проверке было представлено утвержденное Приказом Председателя ТСН «Положение об учетной политике для целей бухгалтерского и

налогового учета на 2016 год».

Применяемая система налогообложения - УСН «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Бухгалтерский учет ведется с использованием программы 1С Предприятие 8.3 «Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».

Все операции отражаются согласно плана счетов бухгалтерского учета. Прием наличных денежных средств за коммунальные услуги ТСН «Город Мира» не предусмотрен. Выдавались под отчет денежные средства на приобретение хозяйственных товаров и канцтоваров (бумага, папки, ручки, веники, чистящие средства, перчатки, краски и др.), также на необходимые товары для текущего ремонта жилого фонда. На все товары имеются товарные чеки с печатью магазинов.

ТСН имеет два банковских счета:

1. ОАО «Сбербанк».

Место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19.

Почтовый адрес: 443077, г. Самара ул.Советская, 2/144.

Реквизиты банка: БИК 043601607 к/с 30101810200000000607

ИНН 7707083893 КПП 631602006 ОГРН 1027700132195 р/с 40703810054400000650

2. Нижегородский филиал ПАО банка «ФК Открытие» г. Нижний Новгород.

Место нахождения: 443090, г. Самара, ул. Московское шоссе, 77.

К проверке представлены выписки по расчетному счету за период с 01.01.2016 по 31.12.2016г.

Движение денежных средств в 2016г. представлено в таблице:

<i>Наименование банка</i>	<i>Остаток на 01.01.2016г.</i>	<i>Оборот за 2016г.</i>		<i>Остаток на 31.12.2016г.</i>
		<i>Дебет</i>	<i>Кредит</i>	
Поволжский банк ОАО «Сбербанк России»	87875,61	31161324,3	31246609,83	2590,08
Нижегородский Ф-Л ОАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ»	67184,54	26484052,3	26551219,06	17,78
ИТОГО	155060,15	57645376,6	57797828,89	2607,86

Более подробная информация представлена в Приложении №1.

Выводы: Замечаний по ведению расчетного счета нет.

- В ходе проверки учета движения ТМЦ, МПЗ товарищества комиссией нарушений не выявлено. Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны в установленном порядке. К проверке был предоставлен приказ об определении списка подотчетных лиц. Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, для проведения текущего ремонта и выполнения работ по заявкам собственников и для нормального жизнеобеспечения жилого многоквартирного дома. Все необходимые подтверждающие документы приложены к авансовым отчетам и проведены должным образом.
- Оплата коммунальных услуг ТСН производится на основании квитанций ТСН «Город

Мира», расчет и начисление по лицевым счетам собственников коммунальных платежей и платежей по техническому обслуживанию производится согласно тарифов, принятых и утвержденных на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений на 2016г., с учетом изменений принимаемых муниципальными и иными службами в течении календарного года. Оплата коммунальных услуг собственниками жилых и нежилых помещений производится как через открытые расчетные счета, так и через платежный терминал.

- Договорная дисциплина ТСН в соответствии со статьей 147 ЖК РФ и Уставом ТСН руководство деятельностью товарищества собственников жилья и нежилых помещений осуществляется Правлением ТСН, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно Устава, Председатель ТСН подписывает документы и совершает сделки от имени Товарищества, имеет право первой и второй подписи под финансовыми документами, в т.ч. приходные кассовые ордера, расходные кассовые ордера, платежные и расчетные ведомости по заработной плате, акты выполненных работ, сметы расходов, авансовые отчеты, договора, сметы на выполнение работ, платежные поручения, приказы и прочие финансовые документы. Сумма оплат соответствует договорным, соответствует данным приборов учета и подтверждена оправдательными документами от поставщиков.
- Система документооборота ТСН Ревизионной комиссией были изучены уставные документы ТСН (Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр), а также дополнительные документы (о применении упрощенной системы налогообложения, Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности инженерных коммуникаций, электрического оборудования, санитарно-технического оборудования, лифтового хозяйства. Все техническое обслуживание, осмотры, ремонты проводятся соответствующими службами своевременно, замечаний не выявлено. Важнейшие документы ТСН, включая протоколы правления, протоколы общих собраний, результаты голосований, бухгалтерская и налоговая отчетность, первичные бухгалтерские документы, бухгалтерская программа хранятся (находятся) в помещении правления ТСН.
- В ходе проверки полноты и обоснованности отражения доходов (целевых поступлений от собственников), а также произведенных расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:
 - проверка документов поступления материалов и услуг оказанных ТСН;
 - проверка авансовых отчетов и приложений к ним;
 - проверка актов выполненных работ, смет;
 - проверка договорных отношений (договора) на оказание услуг;
 - проверка начисления и выплаты заработной платы, отпускных и своевременности исчисления налогов с ФОТ;
 - штатное расписание на 2016 г.;
 - приказы по финансово-хозяйственной деятельности;
 - приказы по кадрам;
 - бухгалтерская и налоговая отчетность;
 - отчетность во внебюджетные фонды;
 - начисление и перечисление налогов в бюджет.

В ходе проверки был проведен анализ статьи «Содержание жилья» ТСН «Город мира» за 2016г.

В соответствии с утвержденной общим собранием сметой по статье «Содержание жилья» тариф в ТСН «Город Мира» составляет 13,27 руб/м2.

За отчетный период ТСН «Город Мира» осуществило начисление по статье «Содержание жилья» на сумму 13 070 267,65 руб.

Более подробная информация представлена в Приложении № 2

№ п/п	Статья расхода	Сумма в год (план)	Сумма в год (факт) 2016г.	Отклонение (+)-перерасход (-)- отклонение
1	Аудиторская проверка		40000,00	-40000,00
2	Эксплуатация, страхование и обслуживание лифтов	1680000,00	1445503,39	234496,61
3	Страхование , экспертиза лифтов	135960,00	105000,00	30960
4	Обслуживание, приобретение оргтехники	96000	75850,00	20150
5	Фонд зарплаты, в т.ч НДФЛ	8704800	9328207,33	-623407,33
6	Налоги, отчисления	1758360	2171594,3	-413234,3
7	Обслуживание расчетных счетов в ПАО "Сбербанк" и в ПАО "Открытие"	120000	98581,57	21418,43
8	Обслуживание лицензионных программ, обслуживание программ электронной отчетности	96000	184217,00	-88217
9	Телефонная связь	12000	7840,00	4160
10	Хозяйственные товары	132000	304718,07	-172718,07
11	Канцелярские товары	132000	212475,04	-80475,04
12	Озеленение, благоустройство	72000	60393,76	11606,24
13	Затраты на ежегодную аттестацию сотрудников	24000	11380,00	12620
14	Почтовые расходы (работа с должниками и прочие уведомления)		28383,16	-28383,16
15	Транспортные расходы	8400	5111,00	3289
16	Аренда помещения	360000	208880,00	151120
17	Оказание юридических услуг		170049,72	-170049,72
18	Организация праздников	72000	116619,32	-44619,32

19	Вывоз мусора		1170464,5	-1170464,5
20	Снег		308850	-308850
21	Сервисное (техническое) обслуживание ИТП	360000	473605,00	-113605
22	Обслуживание линейной канализации	54000		54000
23	Платежи в бюджет, кроме налогов	72000		72000
	ИТОГО	13889520,00	16527723,16	-2638203,16

Из данных расчетов видно, что фактические расходы ТСН превышают смету на 2638203,16руб.

Согласно акта сверки, указанный в приложении №3 сумма в размере 264956,00 руб, списанная в пользу ИФНС по Октябрьскому району . Данная сумма действительно была списана с ТСН «Город Мира », однако после проведения камеральной проверки и подачи корректировочной декларации было выявлено необоснованность списания указанной суммы. Сумма в размере 264956 рублей была зачислена в счет оплаты налогов ТСН «Город Мира» (акт сверки с ИФНС за 2016г. прилагается)

Сумма перерасхода, указанная в таблице при анализе отклонений завышена на сумму 264956,00. Следовательно актуальная сумма перерасхода **2373247,16 руб.**

В соответствии с протоколами членов правления приняты решения об увеличении штата ТСН «Город Мира». Принято решение об увеличении штата ТСН (на 2 дворника, 2 уборщицы, 1 электрик, 1 плотник, специалист по связи с общественностью, Председатель, юрист). ТСН обосновывает данную потребность в необходимости повышения качества оказания услуг населению.

1.Протокол № 9 от 11.04.2016г - Утверждение поощрения Председателя правления на сумму 55000,00 руб.;

2. Протокол № 26 от 02.09.2016г.- Внести в штатное расписание должность юрист с окладом 30000,00 руб;
3. Протокол №2 от 13.11.2015г. Вакансия плотник с окладом 20000,00 руб.;
4. Протокол б/н от 01.02.2016г.- Об установлении месячного оклада начальнику службы эксплуатации в размере 28000,00 руб.;
5. Протокол № 24 от 30.06.2016г. - Об увеличении заработной платы бухгалтеру ТСН в размере 23000,00 руб.
6. Протокол № 5 от 12.02.2016г. - Утверждение ставки «Специалиста по связи с общественностью» в сумме 20000,00 руб.;
7. Протокол № 9 от 12.04.2016г.- Принятие на должность Электрика с зарплатой 21000,00 руб.;
8. Протокол № 16 от 19.05.2016г. -Формирование з/п уборщицам исходя из закрепленного за ними объема;
9. Протоколы с №24 по №28 от 27.03.2015г. Увеличение ежемесячной премии сотрудников ТСН на 20% от оклада (Гл. Бухгалтер, Управляющий Ст. Бухгалтер,Бухгалтер,Специалист по связи с общественностью, Начальник службы эксплуатации, Инженер -электрик, Специалист по связи с общественностью);
10. Протокол от 16.06.2016г. - о премировании ежемесячно специалиста по технической части за реагирование на тревожные сообщения пожарной сигнализации до решения вопроса об организации диспетчерского пункта в размере 5000,00 руб.(до заключения договора охраны);

11. Протокол от 16.06.2016г. - установление ежемесячной премии инженеру — электрику в размере 2000,00 руб;

Более подробная информация представлена в Приложении № 4.

В расчетном периоде сотрудники ТСН уходили в очередные отпуска за прошлые и расчетные периоды. Что привело к увеличению сумм по расчетам отпускных.

В соответствии с ФЗ 212п.8 ч.1 ст58 от 24.07.2009;в 2017г.подпункту 5 пункта 1 статьи 427 Налогового кодекса РФ ТСН «Город Мира» предоставил все необходимые документы для перехода на пониженные тарифы страховых взносов.

Страховые взносы	2014 г.	2015-2016г.	Экономия 2016г.
ФФОМС	5,10%	0	475738,57
ТФОМС	22,00%	20,00%	186564,15
ИТОГО			662302,72

Таким образом экономия при отчислении в бюджеты по статье Налоги и отчисления за 2016г. составила

662 302,72 руб.

1.Анализ показателей финансово-хозяйственной деятельности по «Основным поставщикам»

	ООО «СКС»	ООО «ПТС»	ПАО «Самараэнерго»	ИТОГО
Выставлено поставщиками	4036972,06	16797969,56	8887928,51	29722870,13
Вода/тепло/свет/	2511223,94	16295176,87		
Водоотведение/теплоноситель на ГВС	1525748,12	502792,69		
Выставлено жильцам	3207341	23357553	10786185,00	37351079
Вода/тепло/свет/	1897653	18663122		
Водоотведение/теплоноситель на ГВС	1309688	4694431		
ИТОГО разница	829631,06	-6559583,44	- 1898256,49	- 7628208,87
Вода/тепло/свет/	613570,94	-2367945,13		
Водоотведение/теплоноситель на ГВС	216060,12	-4191638,31		

Расхождения в начислении услуг ГВС, ХВС, Электроэнергии объяснимы тем, что не все сдают показания приборов учета, услуги таким жильцам начисляются по нормативам на количество проживающих. При сдачи собственниками показаний приборов учета в расчетных периодах производят корректировку в сторону уменьшения или увеличения, что подтверждается сводным отчетом по услугам.

Однако в ходе анализа выявлено завышение в сумме -2367945,13 руб по услуге теплоснабжения.

2.Анализ статьи «Вывоз ТБО» ТСН «Город Мира» за период с 01.01.2016г-31.12.2016г.

	Начислено	Оплачено
Поставщик услуги	1855939,5	
Потребитель услуги	549269,43	254393,96
Отклонение	1306670,07	

На основании протокола №24 от 09.09.2016г. тариф по данной услуге рассчитывается отдельно для каждого дома, ежемесячно, исходя из выставленных поставщиком счетов. Счета выставляются исходя из количества оказанных услуг за начисляемый период отдельно для каждого дома.

В приложении приведены данные по количеству вывезенных контейнеров и расчет тарифов указан во внутренних приказах помесечно с разбивкой по домам.

Приложение№5: Расчеты тарифов и приказы помесечно.

3.Анализ статьи «Уборка снега» ТСН «Город Мира» за период с 01.01.2016г-31.12.2016г.

	Начислено	Оплачено
Поставщик услуги	411600	
Потребитель услуги	60913,62	3598,97
Отклонение	350686,38	

4.На основании протокола №24 от 09.09.2016г. расчет начислений услуги «Уборка снега» выполняется по тарифам и распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально их общей площади.

Тариф по данной услуге рассчитывается отдельно для каждого дома, ежемесячно, исходя из выставленных поставщиком счетов. Счета выставляются исходя из количества оказанных услуг за начисляемый период отдельно для каждого дома.

В приложении приведены данные по количеству вывезенного снега и расчет тарифов указан во внутренних приказах помесечно с разбивкой по домам.

Приложение№6: Расчеты тарифов и приказы помесечно.

За отчетный период финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Город Мира» была предоставлена собственникам помещений услуга «Текущий ремонт» в размере 3,85 руб./м2. В 2016г. было произведено начисление по статье «Текущий ремонт» в размере 3955485,21 руб.

Отчет расходов денежных средств по текущему ремонту за 2016 год		
Итого проведено работ по домам	3082891,49	
Итого начислено по домам	3955485,21	
Итого оплачено по домам	2832856,18	
Поступление в благотворительный фонд	3 000	

Потрачено из благотворительного фонда	3000	Договор по ремонту благоустройства территории
Поступление в благотворительный фонд	18768,83	Поступление в благотворительный фонд
Потрачено из благотворительного фонда	18768,83	замена светодиодных ламп, прожектор светодиодн.

На основании сводных ведомостей (Приложение №7) и вышеуказанной таблицы за 2016г. видно, что задолженность жильцов перед ТСН «Город Мира» по услуге «Текущий ремонт» составляет 1122629,03 руб. Что не позволяет ТСН «Город Мира» оказывать услуги по текущему ремонту в полном объеме.

Заключение ревизионной комиссии

Основные факты хозяйственной деятельности и рекомендации заключены в следующем:

1. При анализе доходов и расходов произведенных ТСН от заложенных по смете сумм выявлено, что при начислении по поставщику ООО «ПТС в отопительный период 2015-2016г.г. расчет произведен с превышением на сумму — 2367945,13руб. При этом по статье «Содержание жилья» отклонение по начислениям составили - 2373247,16 руб. Таким образом использование средств ТСН носит правомерный характер в рамках бюджета. Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации» Расходы отражаются своевременно и в полном объеме. Бухгалтерский учет ведется на основании представленных первичных бухгалтерских документов.

Рекомендуем придерживаться начислений согласно утвержденной смете.

2. Работа с должниками ведется путем подачи исков о взыскании задолженности по коммунальным платежам, а также путем вручения претензий о задолженности с уведомлением об отключении электроэнергии. Также осуществляется просвон должников и отправка смс-сообщений. По итогам 2016 года в пользу ТСН вынесено решений на сумму 898 985, 28 рублей, оплачено при рассмотрении дела в суде 314 348, 89 рублей, в результате претензионной работы должниками было оплачено 2 465 429,09 рублей.

Необходимо увеличить работы по взысканию дебиторской задолженности, при направлении писем с просьбой о расрочки платежа с усатановлением срока погашения.

3. На текущий момент в ТСН «Город Мира» имеется существующая дебиторская задолженность, при оплате которой ТСН «Город Мира» может провести весь комплекс запланированных работ по начисленным суммам в рамках начисленного текущего ремонта, а так же погасить в полном объеме всю кредиторскую задолженность, как по поставщикам услуг, а так же по остальным контрагентам. Приложение №8.

Вывод: На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу правления ТСН «Город Мира» за проверяемый период удовлетворительной. Настоящий отчет составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

Члены комиссии:

Воробьева Л.И.

Губарева А.А.

Нетбаева Е.А.