

Акт №1

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ВОСХОД» ревизионной комиссией Товарищества за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.

03 июня 2015 г.

г. Гаврилов-Ям

На основании Устава Товарищества собственников жилья «Восход» ревизионной комиссией ТСЖ «Восход» в составе, избранного решением общего собрания собственников жилья протокол №5 от 27 июня 2013 года:

Чернобровкиной Надеждой Константиновной с 28.05.2015 г по 03.06.2015 г. проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности;
- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности.
- выполнения решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ.

1 Цели и задачи проверки.

Цель ревизии – осуществление контроля по финансовым операциям ТСЖ на соответствие следующие вопросы, а так же цели и задачи :

-Соответствует ли действительности отражений в бухгалтерской отчетности прихода денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2014 по 31.12.2014года;

- С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 года на договорной основе? В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений с 01.01.2014 по 31.12.2014 года? Провести проверку обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г. Провести проверку ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ ; Провести проверку штата сотрудников ТСЖ на их необходимость и их соответствие занимаемой должности; Повести проверку целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

ТСЖ «Восход» является добровольным объединением собственников жилья и создано на основании решения общего собрания протокол №1 от 11 августа 2008 года, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, зарегистрированного в ЕГРЮЛ от 29.08.2008г. Одним из основных видов деятельности товарищества является обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирных домах. ТСЖ «Восход» является некоммерческой организацией. Применяется упрощенная система налогообложения : доходы минус расходы.

В управлении ТСЖ «Восход» находятся 30 многоквартирных дома, общей площадью 115184,22 кв.м.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решение по всем вопросам деятельности товарищества, которое принимает решение по всем вопросам дея-

тельности товарищества ,за исключением вопросов ,отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

председатель правления: - Панищев В.Н.

главный бухгалтер: - Шашурова С.В.

Проверка осуществлялась на основании предоставленных Правлением Товарищества следующих документов :

Документы кадрового учета ,приказы, штатное расписание;

Договоры с подрядными и обслуживающими организациями ,заключенными в 2014 г.; Первичная бухгалтерская документация за 2014 г.(Акты выполненных работ ; Счета-фактуры ;Накладные; Кассовая книга и кассовые отчеты; Банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; Расчетные ведомости по начислению заработной платы; Платежные ведомости ;Авансовые отчеты ; Бухгалтерская отчетность ;Налоговая отчетность)

Ревизионная проверка включала проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчетный период является плата за жилое помещение: за содержание и текущий ремонт. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

Проверкой установлено:

2. Доходы и финансирование ТСЖ.

Приход денежных средств :

За отчетный период на банковский расчетный счет ТСЖ поступило следующая сумма:

Наименование	Сумма ,руб.
Оплата квартплаты	52629024.00
субсидии	2928116.71
Пеня , проценты	2380.48
ИТОГО приход	55559521.19

3. Расходы ТСЖ на коммунальные услуги, содержание, ремонт, обслуживание и управление.

Расход денежных средств :

Наименование	Сумма,руб
Заработная плата	1841174.00
Налоги по з/плате (в т.ч 13 % налог НДФЛ)	666158.39
Налоги УСН,экология, НДС	48875.90
Услуги банка ведение счета	43422.82
Оплата коммунальных услуг (ООО «Ресурс»)	34119432.23

Оплата коммунальных услуг (ООО«Спецавтохозяйство»)	748557.70
Оплата по договорам за услуги (содержание и ремонт имущества)	17579297.96
госпошлина	94162.11
ИТОГО расход	55141081.11

Таким образом, разница между приходом денежных средств на расчетный счет, остатками на начало отчетного периода и расходами ТСЖ составила – 1655717.97 (один миллион шестьсот пятьдесят пять тысяч семьсот семнадцать рублей 97 коп), полученная сумма соответствует действительному остатку на счете ТСЖ в отчетном периоде ,согласно бухгалтерскому учету.

Справка :расходы со содержанию и управлению ТСЖ за 2014 года составили (прилож. № 3) : План -3548336.39 руб. ,фактические расходы – 3512887,30 руб , экономия - 35500,00 руб.

4 .Исполнение сметы расходов по содержанию и ремонту общего имущества за 2014 год:

	Наименование статей затрат	план	Факт расходы	Факт начислено насел	Экономия (-перерасход +
1	Содержание и ремонт жил фонда	5587416	5800709	5641784	158925
2	Текущий ремонт	5542664	4885389	5604206	-718818
3	Благоустройство и обесп санитарного состояния террит	3834813	2964452	3299222	-334770
4	Уборка территории	2250574	2280805	2255116	25690
5	Плата за управление	3351861	3138776	3389414	-250636
6	Расходы по обслужив,приборов учета	628906	545799	635146	-89347
итого		21 196 234	19615930	20824888	-1208958

За год по смете расходов экономия .1208958,00 руб.

При этом по коммунальным услугам исполнение по статьям следующее :

Наименование статьи	По счетам организаций	Начислено собственникам	разница
отопление	21240947	20353781	-887166
водоснабжение	8451750	8401839	-49911
водоотведение	4960753	5008962	48209
Утилизация ТБО	751097	749689	-1408
ИТОГО	35404547	34514271	-890276

За год по статьям расходов экономия : 890276,00 руб

Таким образом ,общая экономия составила за 2014 г : 2 099 234 ,00 руб.

По текущему ремонту : остаток средств на начало года 2 567 821,93 руб.,начислено населению 5 540 378,00 рублей, фактический расход за 2014 год 4 885 388,94 руб., что составило 83 % ,остаток средств на 01.01.2015 г -3 222 810,99 руб. За счет средств текущего ремонта были выполнены ремонтные работы по договорам подряда в 30 жилых домах .. (приложение №5)

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорами ,приложения к договорам сметы, акты выполненных работ ,согласованные с домкомами Расходование данных средств подтверждены финансовыми документами .

Проверкой полноты и целевого использования и поступлений ,предусмотренных сметой на содержание и текущий ремонт жилищного фонда и коммунальных платежей установлено:

Поступившие от собственников помещений многоквартирных домов средства израсходованы на оплату поставщикам коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту жилого фонда,

5. Ревизия расчётов с собственниками помещений.

Тарифы (цены) на коммунальные ресурсы ТСЖ «Восход».

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании калькуляции, утвержденной общим собранием ТСЖ. в том числе : с 01.01.2014г по 30.06.2014г -15,15 руб,с 01.07.2014г по 31.12.2014г -15,70 руб (приложение № 1,2) „Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги должна вноситься ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Сумма задолженности населения за ЖКУ на 01.01.2014г. – 4 152 251,34 рублей. В том числе:

Сумма просроченной задолженности на 01.01.2014г. – 1 698 775 ,00 рублей.

За 2014 год сумма начисленной квартплаты составила - 53900400 рубля, сумма оплаченной квартплаты – 52 511 100 рублей.

Сумма задолженности населения за ЖКУ на 01.01.2015г - 5 510 500 руб в том числе:

Сумма просроченной задолженности на 01.01.2015 г -4 116 500 руб. (прилож. № 4)

Правление ТСЖ проводило работу по привлечению должников к ответственности по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги : выдано предупреждений за 2014 год о своевременной оплате квартплаты 481 шт. на сумму 4013276,74 ; заключены соглашения на реструктуризацию долга - 26 шт. на сумму 587613.39 руб.; оформлены документы к судебному взысканию через судебные инстанции 238 дел на сумму задолженности - 3798561,48 руб. ; взыскано через судебные инстанции всего , удержано с должников и возвращено в ТСЖ за 2014 год -1363847,30 руб.

6. Ревизия кассовых операций.

Остаток денежных средств на 01.01.2014г	Получено из банка	Выдано из кассы: заработная плата	Выдано из кассы: под отчет (хоз расходы)	Выдано из кассы: оплата по договорам	Остаток денежных средств на 01.01.2015г
1285,07	1892174	1722314	51000	120060	85,07

Остатки денежных средств в кассе подтверждаются кассовой книгой.

Полнота оприходования денежных средств и обоснованность приходных и расходных кассовых операций с денежными средствами подтверждается первичными документами.

Проведена проверка движения денежных средств за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014 г.

Проверка производилась на основе первичных документов кассы и банковских выписок.

Касса ведется в соответствии с требованиями бухгалтерского учета и соблюдения кассовой дисциплины.

Основная часть выплат приходится на заработную плату работникам ТСЖ. .

Обязанности кассира выполняет бухгалтер ТСЖ

Лимит остатка кассы на момент проверки соблюдался

Нарушений кассовой дисциплины в 2014 году не выявлено.

7.Ревизия расчётов с подотчётными лицами.

Авансовые отчеты предоставлены в полном объеме и оформлены согласно требований бухгалтерского учета. Все расходы подтверждены приложенными к авансовым отчетам товарными и кассовыми чеками. По состоянию на 31.12.2014г. неиспользованных средств, выданных подотчет нет. Нарушений в расходовании средств, выданных под отчет, не выявлено. Все операции совершались в соответствии с установленным порядком выдачи и расходования средств на хозяйственные нужды. Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет производилась оплата за услуги связи и канцелярские товары.

8.Ревизия банковских операций по расчётному счёту.

Денежные средства по банковскому счёту Товарищества за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г. составили:

	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
2014 год	1237277,89	55559521,19	55141081,11	1655717,97
Итого	1237277,89	55559521,19	55141081,11	1655717,97

Все операции по движению денежных средств на расчётном счёте подтверждены первичными документами и соответствуют данным выписок банка сформированных в программе «Клиент-Банк», подтверждены платежными документами, договорами с подрядчиками, актами выполненных работ и другими документами. В ТСЖ «Восход» открыт расчетный счет в Сбербанке России.

В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено

9. Ревизия расчётов с поставщиками и подрядчиками.

При проверке были использованы следующие документы:

- электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам и подрядчикам; акты выполненных работ и услуг, счета-фактуры на услуги (работы); обслуживания Инженерного оборудования, вывоз ТБО.;разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.

Сумма кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками составила: На 01.01.2015г. -4765759,33 рублей (в т.ч. 4765759,33 рублей – текущая задолженность).

В том числе по поставщикам:

ООО «РЕСУРС» (отопление, водоснабжение, водоотведение)	- 4228060,93 руб
ИП Корнев А.И (текущий ремонт, техобслуживание оборудования)	- 17050,00 руб
ООО «Рубикон» (техобслуживание систем электроснабжения)	- 80818,82 руб
ООО «Спецавтохозяйство» (вывоз мусора)	- 284119,55руб
ООО «Фортуна» (обслуживание антенн)	- 3500,00 руб
ООО «СтроймастерДомофон» (обслуживание домофонов)	- 151650,00руб
Налоги: экология	- 560,03руб

За 2014 год поставщиками и подрядчиками начислено по выставленным счетам за работы и услуги - 18275977,18 рублей,

Все расчёты с контрагентами производились в рамках заключённых договоров.

Были представлены договора и акты выполненных работ, большая часть которых связана с благоустройством придомовой территории, текущим ремонтом и содержанием в надлежащем состоянии общедомового имущества.

Договор на поставку тепловой энергии №1/Т-09 от 16.01.2009 г. заключен с Гаврилов-Ямским МПЖКХ (на основании письма правопреемник на выполнение услуг ООО «Ресурс»)

Договор на поставку воды №1/В-09 от 16.01.2009 г. заключен с Гаврилов-Ямским МПЖКХ (на основании письма правопреемник на выполнение услуг ООО «Ресурс»)

Договор на водоотведение сточных вод № 6-01/11 от 01.04.2011 г. заключен с Гаврилов-Ямским МПЖКХ (на основании письма правопреемник на выполнение услуг ООО «Ресурс»)

Договор на обслуживание теплового оборудования № 30-04ВУ от 01.07.2013г заключен с ИП Корнев А.И

Договор на техническое обслуживание внутридомовых систем электроснабжения домов № 1/ТО-12 от 01.02.2012г заключен с ООО «Рубикон»

Договор на вывоз и утилизация отходов №136 от 10.01.2014г заключен с ООО «Спецавтохозяйство»

Договор на дератизацию № 147 от 31.12.2013 г заключен с ООО «Профдезинфекция».

Договор по содержанию общего имущества № 1 от 01.04.2011 г заключен с ООО «Жилсервис»

Договор на установку .монтаж узлов автом.учета тепловой энергии № 1-ПО-11 от 10.02.2011г заключен с ООО «Верхневолжское Региональное объединение «Техэнергосервис».

Договор на обслуживание приборов учета тепловой энергии договор-подряда 06-01 от 10.01.2013г заключен с ООО «АФК-СтройТранзит»

Договор на услуги по проверки и очистки ветканалов № 3 от 16.01.2009г заключен с ЯОО ООО ВДПО.

Договор на обслуживание и ремонт газового оборудования № Г-ВДГО-53/14 от 13.03.2014г .

Договор на обслуживание антенн с ООО «Фортуна» № 50-11 от 21.12.2010г.

Другие договора на выполнение работ по текущему ремонту и содержанию жилых домов.

Данные договора подтверждаются актами выполненных работ.

Некоторые из замечаний, касающиеся оформления по заключенным договорам, были исправлены в ходе проверки.

Оплата по выставленным счетам за работы и услуги в основном производилась своевременно .

Тарифы на коммунальные услуги, указанные в квитанциях, актах и счетах-фактурах поставщиков соответствуют тарифам. Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

10.Ревизия расчетов с работниками по оплате труда.

Штатное расписание — это нормативный документ, оформляющий структуру, штатный состав и численность работников ТСЖ с указанием размера заработной платы зависимости от занимаемой должности. Штатное расписание должно отражать разделение труда между работниками, описанное в должностных инструкциях..

Расчёты с работниками по оплате труда в 2014 году производились в соответствии со штатными расписаниями ТСЖ «Восход», утверждённым Общим собранием ТСЖ № 2 от 21.12.2008 года . По действующему ,в течении 2014 года штатному расписанию, в ТСЖ «Восход» числятся: 7 единиц –председатель ,инженер -3 единицы, бухгалтер, юристконсульт ,уборщица и 8 человек работающих по договору оказания возмездных услуг

Начисления по заработной плате за 2014 год составили – 2110141.98 руб в том числе начислено 128000рублей разовой премии (выплата за счет прочих доходов).

Просроченной задолженности по оплате труда на 31.12.2014г. не имеется, выплаты производились своевременно.

Исчисленный и удержанный налог на доходы физических лиц (работников ТСЖ), а также взносы в ПФ РФ, ФСС перечислены в полном объёме. Просроченной задолженности перед бюджетом

том не имеется. Табели учета рабочего времени ведутся, приказы о приеме и увольнении работников имеются.

Проверкой нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы - не установлено.

ТСЖ «Восход» основные средства не имеет.

Бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ «Восход» формируется и предоставляется в установленные сроки с использованием программного продукта «СбиС++». Грубых нарушений в ходе проверки не выявлено.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ, ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

С учетом всех фактов, изложенных в настоящем отчете, как ревизор не стала давать оценку финансово-хозяйственной деятельности правлению ТСЖ за проверяемый период и предоставляю возможность оценить работу правления ТСЖ всем жителям и собственникам ТСЖ «Восход».


По моему мнению по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Восход» за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г. бухгалтерский учёт финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ведётся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества по состоянию на 31.12.2014 г.

По итогам своей проверки рекомендую:


1. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности по сбору квартплаты с населения, повысить процент сбора денежных средств с населения; - Продолжить активную работу по работе с должниками, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке. Регулярно вывешивать списки должников, не оплачивающих оказанные услуги.

2. Размещать информацию о заключенных договорах на сайте в соответствии с требованиями законодательства.

3. Заключить договора на предоставление коммунальных услуг с ООО «Ресурс».

Акт составлен ревизором ТСЖ «Восход»  Н К Чернобровкина

С актом ознакомлены:

Председатель правления ТСЖ «Восход»  В Н Панищев

Главный бухгалтер ТСЖ «Восход»  С В Шашурова