

ОТЧЕТ ревизионной комиссии ТСН (Ж) «Южная Долина-2» за 2017 год
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.19

Члены ревизионной комиссии: Кравченко Лариса Владимировна
Глушкова Ирина Николаевна

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избрана общим собранием (Итоговый протокол б/н от 29.04.2017).

Дата начала ревизии: 25 марта 2018 года

Дата окончания ревизии: 05 апреля 2018 года

1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Южная Долина-2» (далее – ТСН (Ж)) руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН (Ж) и Положением «О ревизионной комиссии» провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН (Ж) за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСН (Ж), выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН (Ж) за 2017 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 05 апреля 2018 г.

1.2. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН (Ж) «Южная Долина-2» по следующим направлениям:

- проверка финансово-хозяйственной документации товарищества;
- 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 (Ж) «Южная Долина-2» за 2017 год.

1.3. Сведения о ТСН (Ж)

Товарищество собственников жилья "Южная Долина-2" (далее по тексту - "ТСН (Ж)"), создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 02.05.2011) и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления.

Юридический адрес: 188645, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.19

Фактический адрес: 188645, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.13

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 18 мая 2011 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1114703002974.

Свидетельство о постановке на налоговый учет серия 47 номер 003043754, выданное 18 мая 2011 ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области
ИНН 4703122627 / КПП 470301001.

В 2017 году действовал Устав в новой редакции, зарегистрирован ИФНС по Выборгскому району Ленинградской области 15.06.2017г.

ТСН (Ж) 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: Председатель правления - Золотухин Константин Владимирович (протокол б/н от 29.04.2017г.), главный бухгалтер - Андреева Екатерина Валерьевна (приказ № 2 от 08.07.2013г.).

ИТОГИ РЕВИЗИИ

2.1. Общая информация

Проверяемый период – с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Сроки проведения ревизии – с 25 марта 2018 г. по 05 апреля 2018 г.

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

- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- обоснованность операций с денежными средствами и расчетных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСН (Ж).

Целью проверки является выдача Отчета для Общего собрания собственников жилья, содержащего мнение о целевом использовании средств, полученных управлением ТСН (Ж).

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 выборочным методом.

2.2. Ревизия распределения затрат по управлению жилым домом

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

- смета доходов и расходов на 2017 год;
- договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг);
- товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;
- выписки банка

Бухгалтерская отчетность за 2017 год на момент ревизии в контролирующие органы сдана, ревизорам не 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.

Взносы на капитальный ремонт в проверяемом периоде жильцам не предъявлялись, поскольку решение о взносах на капитальный ремонт собственниками было принято в 2017 году, начисления еще не производились.

2.3. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

- Акты и справки по форме КС-2 и КС-3, акты приема-сдачи выполненных работ, товарные накладные на поставленные материалы;
- 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. Акты сверок на конец отчетного года подписаны не все. Данные учета соответствуют первичным документам на оказанные услуги и оплату данных услуг.

Оплата услуг поставщиков по обслуживанию инженерного оборудования, вывоз ТБО, обслуживание и диспетчеризация лифтов осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров. Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании по-

лученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Перечень крупнейших поставщиков коммунальных услуг приведен в нижеследующей таблице.

Наименование поставщика	Предмет договора	Сумма
ООО "РКС-Энерго"	Поставка электроэнергии	2 789 662,14
ОАО «Всеволожские Тепловые сети»	Поставка воды и водоотведение	2 885 651,65
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	Поставка газа	1 657 492,63
ООО «Лифтремонт» и ООО «Лифт-связь»	Техническое обслуживание лифтов и диспетчеризация лифтов	554 082,99
ООО «ВсеВПласт»	Вывоз и утилизация бытовых отходов	297 780,00

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено. Просроченная задолженность на 31.12.2017 года отсутствует.

2.4. Ревизия движения денежных средств

Проверка проведена выборочным методом.

При проверке были использованы электронные выписки банка.

Остаток денежных средств (расчетный счет 40703810555410000188 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНКА РФ) составляет:

на 01.01.2017 г. 2 160 626,26 руб.

на 31.12.2017 г. 530 881,34 руб.

Имеется депозит в ПАО Сбербанк в размере 800 000,00 (восемьсот тысяч рублей 00 копеек) сроком на 183 дня со ставкой 6,02 % (заявление о присоединении от 15.08.2017г.)

Все расчеты в ТСН (Ж) производятся безналичным путём. Наличных денежных средств нет.

2.5. Ревизия расходов на оплату труда

При проверке были использованы следующие документы:

ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ;

трудовые договоры;

приказы.

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними с учетом фактически отработанного времени.

Премии начисляются согласно приказам Председателя правления, что входит в его компетенцию. Начисление отпускных в проверяемом периоде производилось согласно законодательству.

2.6. Ревизия задолженности собственников помещений

Учет начислений и расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений ведется с использованием программного средства 1С:Предприятие версия 8.2.

На 31.12.2016 г. задолженность собственников с учетом долгов предыдущих лет и имеющейся переплаты по отдельным лицевым счетам в общей сумме составляла: 1 млн. 909 тыс. руб.

На 31.12.2017г. задолженность собственников с учетом долгов предыдущих лет, имеющейся переплаты по отдельным лицевым счетам и начислениям за декабрь 2017 года составила 1 млн. 605 тыс. руб.

С недобросовестными плательщиками ТСН (Ж) проводит работу по взысканию задолженности, в том числе через приостановку оказания услуг и подачу исковых заявлений в суд.

2.7. Ревизия прочих доходов

В 2017 году ТСН (Ж) осуществляло коммерческую деятельность в виде предоставления фасада для размещения рекламы, обеспечение доступа в помещение ТСН (Ж) для монтажа и обслуживания оборудования. Общая сумма доходов по данному направлению составила 128 340,91 руб.

С данных доходов уплачен налог по упрощенной системе налогообложения. Согласно законодательству начисляются пени за несвоевременную оплату. На 31.12.2017 года сумма начисленных пеней составила 112 136,51 руб.

Замечаний по учету прочих доходов нет.

Выводы

Смета за 2017 год исполнена с учетом действующих тарифов.

Общая сумма расходов за 2017 год составила 11 123 734,30 руб.

Произошел перерасход по следующим статьям: Содержание общего имущества дома, Текущий ремонт жилья, Уборка МОП, Административные расходы, Благоустройство придомовой территории.

По статьям: Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов, Содержание придомовой территории, Обслуживание общего газового оборудования, Вывоз и утилизация бытовых отходов - экономия денежных средств.

Произведенные расходы обоснованы и целесообразны. Выполнение сметы признано удовлетворительным. Имеющиеся источники доходов позволили покрыть расходы, предусмотренные сметой и перерасход.

Рекомендации:

1. Доработать программу 1С для корректного ведения учета, обеспечивающего постатейный анализ сметы доходов и расходов.
2. Обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСН (Ж) с целью недопущения возникновения перерасхода.

Проанализировав показатели деятельности ТСН (Ж), организацию учета в ТСН (Ж) ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСН (Ж) и выполнение сметы за 2017 год удовлетворительными.

Ревизоры:

Кравченко Лариса Владимировна

Глушкова Ирина Николаевна

С Отчётом ознакомлен:

Председатель ТСН (Ж) "Южная Долина-2"

Золотухин Константин Владимирович

