

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ТСЖ “КАЗАКОВА” ЗА 2015 ГОД

Члены ревизионной комиссии: Кутепова Светлана Анатольевна
Семенова Анна Игоревна

г. Санкт-Петербург

«12» апреля 2016 г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья “КАЗАКОВА” (далее - ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и положением «О ревизионной комиссии» провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2015 г. и размерах обязательных платежей.

Выполнена проверка и анализ деятельности ТСЖ «Казакова» по следующим направлениям:

1. Проверка наличия и содержания договоров.
2. Анализ банковских и кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами.
3. Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ налоговой отчетности и отчетности во внебюджетные фонды.
4. Проверка начислений за содержание жилья, отчислений на капремонт.
5. Анализ исполнения сметы ТСЖ «Казакова» на 2015 год

Используемые материалы:

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные Правлением ТСЖ и бухгалтером ТСЖ:

1. учредительные документы,
2. штатное расписание, должностные инструкции,
3. договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2015г.,
4. документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2015 г., - первичная бухгалтерская документация за 2015г.,
5. авансовые отчеты,
6. протоколы собраний членов ТСЖ и протоколы собраний членов правления ТСЖ,
7. отчетность в ПФР, ФСС, ИФНС,
8. решения суда

Отчет ревизионной комиссии о деятельности ТСЖ “КАЗАКОВА” за 2015 г.

Результаты ревизии:
АНАЛИЗ КАССОВЫХ ОПЕРАЦИЙ.
АВАНСОВЫЕ ОТЧЕТЫ

В ходе ревизии методом сплошной проверки были проверены банковские, отчеты кассира, квитанции, приходные и расходные кассовые ордера, авансовые отчеты по хозяйственным расходам, документы по расчетам с поставщиками, кадровые документы, ведомости начислений заработной платы за 2015 г.

Нарушения были выявлены в оформлении авансовых отчетов:

1) Выдача денежных средств под отчет без письменного заявления получателя.

Денежные средства под отчет выдаются по распоряжению руководителя учреждения на основании письменного заявления получателя, в котором в обязательном порядке должны быть указаны назначение аванса и срок, на который он выдается. Кроме того, к заявлению необходимо приложить расчет (обоснование) размера аванса (п. 213 Инструкции № 157н). Форма указанного расчета ничем не утверждена, следовательно, он может составляться в произвольной форме.

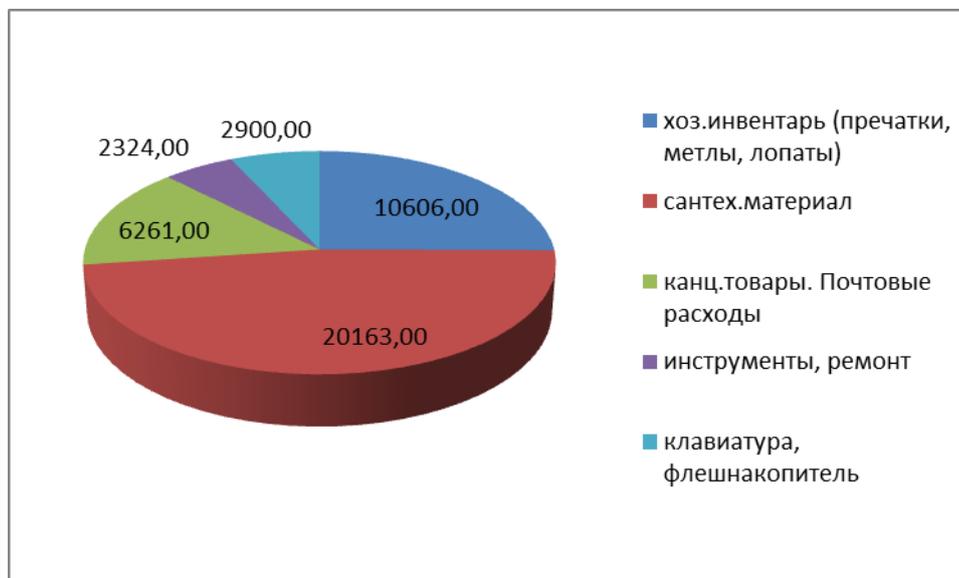
По новым правилам, с 1 июня 2014 года руководителю организации не нужно делать на заявлении собственноручную запись о том, какую сумму и на какой срок выдают наличные (п. 6.3 указания Банка России от 11 марта 2014 г. № 3210-У). Данное нарушение в ходе проверки устранено.

2) Выдача денежных средств работникам ТСЖ, имеющим задолженности по предыдущим авансам:

ТСЖ "Казакова"

Обороты счета 71 за 2015 г.

Счет Работники организаций Документ	Начальное сальдо Дт на 01.01.2015 г.	Начальн ое сальдо Кт на 01.01.20 16	Оборот Дт	Оборот Кт	Конечное сальдо Дт на 01.01.2016	Конечное сальдо Кт на 01.01.2016
71	2 497,85		39 884,50	42 254,54	127,81	
71.01	2 497,85		39 884,50	42 254,54	127,81	
Беличенко Ольга Анатольевна	449,60		13 903,79	14 850,86		497,47
Турта Людмила Владимировна	2 048,25		25 980,71	27 403,68	625,28	
Итого	2 497,85		39 884,50	42 254,54	127,81	



Выдача наличных денег под отчет должна производиться исключительно при условии полного отчета подотчетного лица по ранее выданному ему авансу. Полный отчет подотчетного лица предполагает представление авансового отчета с приложением документов, подтверждающих произведенные расходы, а также возврат сумм неизрасходованного аванса в кассу ТСЖ. Данное нарушение в ходе проверки устранено.

РАСЧЕТЫ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА И НАЛОГОВ С ФОТ.

В соответствии со штатным расписанием 10 человек работают постоянно по трудовым договорам. По договорам подряда работают 3 человека. В соответствии со сметой фонд оплаты труда на 2015 год составил 2 439 090 руб. (штатное расписание, премирование), фактические выплаты по заработной плате составили 2 513 814,75 руб. При проверке правильности начисления зарплаты, удержаний из зарплаты и начислений на ФОТ (страховые, накопительные взносы в ПФР и страхование от НС) нарушений не установлено.

	Должность согласно штатному расписанию	ФОТ (с НДФЛ) за 2015 год	Отчисления в фонды с з/п	Фот+отчисления
1	Гл.бухгалтер	346 537,00	70 000,48	416 537.48
2	Домоуправ	364 937,00	73 717,27	438 654.27
3	Дворник по очистке м/провода	181 018,00	36 565,64	217 583.64
4	Дворник по уборке территории	192 526,00	38 890,25	231 416.25
5	Дворник по уборке лестниц	220 323,00	44 505,25	264 828.25
6	Рабочий по дому	11 962,00	2 416,32	14 378.32
7	Механик УУТЭ	66 662,00	13 465,72	80 127.72
8	Сантехник	239 449,00	48 368,70	287 817.70
9	Электрик	72 646,00	14 674,49	87 320.49
10	Председатель правления	360 000,00	0,00	360 000.00
11	Договора подряда	116 027,00	23 437,45	139 464.45
	Итого:	2 172 087,00	366 041,58	2 538 128.58
	Премии:	161 295,00	30 179,59	19 1474.59
	Сверхурочные (праздничные) замещения	173 216,00	34 989,75	20 8205.75
	Б/лист , возмещение из ФСС	7 216,75	0,00	7 216.75
	Всего в год	2 513 814,75	431 210,92	2 945 025.67

Заключение:

- приказы о приеме на работу в ТСЖ и на увольнение работников в наличии,
- трудовые договоры имеются,
- должностные инструкции есть.

РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

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 сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

Платежи по 2-му пункту, осуществляются в соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. Начисление и оплата за ЖКУ осуществляется собственниками через ЕПД (единый платёжный документ), подготовленный с использованием системы С-300 (с возможностью подключения личного кабинета жильца). Основные поставщики коммунальных ресурсов: ОАО «ТГК-1» (отопление и горячая вода), ГУП «Водоканал» (ХВС, водоотведение), ООО «Доминант» (домофон), ПАО «ПСК» (электроэнергия) и ООО «Телекомпания КТВ» (антенна).

Наименование	Остаток	Начислено	Оплачено	Остаток
	на 01.01.15			на 01.01.15г.
Коммунальные платежи	1 115 627,93			1 339 547,51
январь.15		1 039 937,44	798 369,31	
февраль.15		1 042 081,75	738 443,00	
март.15		1 046 487,43	1 090 174,53	
апрель.15		1 038 292,63	1 148 316,59	
май.15		1 068 313,91	955 286,93	
июнь.15		884 613,98	924 113,60	
июль.15		807 589,19	871 735,98	
август.15		759 520,28	641 080,31	
сентябрь.15		807 278,19	1 154 303,99	

Отчет ревизионной комиссии о деятельности ТСЖ «КАЗАКОВА» за 2015 г.

окт.15		826 925,80	436 082,95	
ноя.15		1 168 207,21	1 047 246,20	
дек.15		1 149 014,76	1 609 189,60	
Итого		11 638 262,57	11 414 342,99	

Как видно из таблицы, оплата жильцами начисленных услуг составила 98%, что считается хорошей собираемостью.

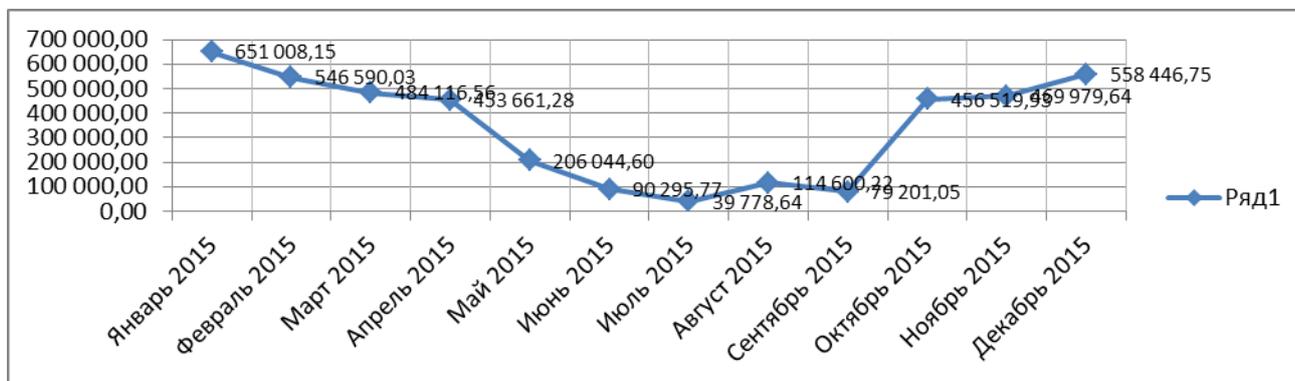
Рекомендации: членам правления ТСЖ необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые помещения. Регулярно информировать жителей путём вывешивания списков собственников, не оплачивающих оказанные услуги. В 2015 г. были поданы исковые заявления в Кировский районный суд по четырем квартирам. На общую сумму 317 868,96 руб. Не дожидаясь судебных заседаний, долги были погашены двумя квартирами. По оставшимся квартирам получены решения суда и исполнительные листы о взыскании задолженности с собственников. Одна квартира на конец 2015 года свой долг погасила, по другой – написано заявление на основании исполнительного листа судебным приставам.

Ниже приведены данные по начислению и потреблению горячей воды (отопления):

Счет	Счета выставленные от ОАО "ТГК" в адрес ТСЖ "Казакова"	Потраченные гКал ТСЖ "Казакова"	Общая сумма, выставленная жильцам за теплоснабжение и ГВС
Назначение целевых средств			
Период			
Обороты за Январь 15	651 008,15	462,36	480 272,19
Обороты за Февраль 15	546 590,03	388,20	486 478,09
Обороты за Март 15	484 116,56	343,83	488 128,83
Обороты за Апрель 15	453 661,28	322,20	489 058,11
Обороты за Май 15	206 044,60	122,90	312 488,55
Обороты за Июнь 15	90 295,77	64,13	234 094,75
Обороты за Июль 15	39 778,64	23,78	100 482,31
Обороты за Август 15	114 600,22	74,33	142 987,13
Обороты за Сентябрь 15	79 201,05	51,37	158 436,35
Обороты за Октябрь 15	456 519,93	296,10	527 073,12
Обороты за Ноябрь 15	469 979,64	304,83	497 697,68
Обороты за Декабрь 15	558 446,75	362,21	665 705,60
Обороты за Январь 16	839 898,00	544,76	844 499,24
Обороты за Февраль 16	525 684,02	340,96	528 122,10
Итого	5 515 824,64	3 701,96	5 955 524,05

Отклонение общей суммы выставленных счетов ОАО "ТГК" покупателю услуг -ТСЖ "Казакова" и общей суммой выставленной в квитанции жильцам за теплоснабжение и ГВС составляет -439 699,41 руб.. Разница в суммах возникает из-за некорректных (несоответствующих действительности) показаний жильцов по ГВС, которые они предоставляют ежемесячно в ТСЖ.

Отчет ревизионной комиссии о деятельности ТСЖ "КАЗАКОВА" за 2015 г.



Из приведенной сводной таблицы видно, что общая сумма квитанции на оплату коммунальных услуг возрастает в зимне-весенние месяца, в связи с увеличением расхода тепловой энергии Гкал. Первой вопрос который волнует жильцов - сколько Гкал в 1 кубометре горячей воды. Если речь идет о горячей воде, вопрос правомерный – получил заплати. Здесь все довольно просто. 1 Гкал это как раз то количество теплоты, которое необходимо для нагрева 1000 м³ (правильно 1000 тонн) воды на 1 градус. Следовательно, 1/1000=0,001 или в 1 кубометре горячей воды 0,001 Гкал. К этой величине при расчете за горячую воду добавляются еще общедомовые потери. Общедомовые потери вызваны тем, что пока вода дойдет до Вашей квартиры, она неизбежно немного остынет по дороге, но так как тепловые сети – трубы по которым идет вода принадлежат всем, всем вместе за эти потери и платить. Особенно сильно дорожает горячая вода в тех домах, где она циркулирует для того, чтобы не остывала по полотенцесушителям ванных комнат (как в нашем доме). Потери тепло здесь достигают 35%, но по сути дела они тратятся на обогрев ванных комнат и правильнее их было бы относить на отопление. Но счетчику тепла это неведомо, он лишь считает то, что через него прошло. Как правильно посчитать сколько Гкал в 1 кубометре горячей воды? Правильно необходимо считать так $Q_0 / M1 / dt$ (данные берем из отчета, присылаемый их ОАО “ТГК”) или это и есть 0,001 Гкал в 1 кубометре воды. Таким образом, за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 было затрачено 2816,24 Гкал.

Рекомендации: членам правления ТСЖ необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые помещения. Регулярно информировать жителей путём вывешивания списков собственников, не оплачивающих оказанные услуги. В 2015 г. были поданы иски в Кировский районный суд по четырем квартирам. На общую сумму 317 868,96 руб. Не дожидаясь судебных заседаний, долги были погашены двумя квартирами. По оставшимся квартирам получены решения суда и исполнительные листы о взыскании задолженности с собственников. Одна квартира на конец 2015 года свой долг погасила, по другой – написано заявление на основании исполнительного листа судебным приставам.

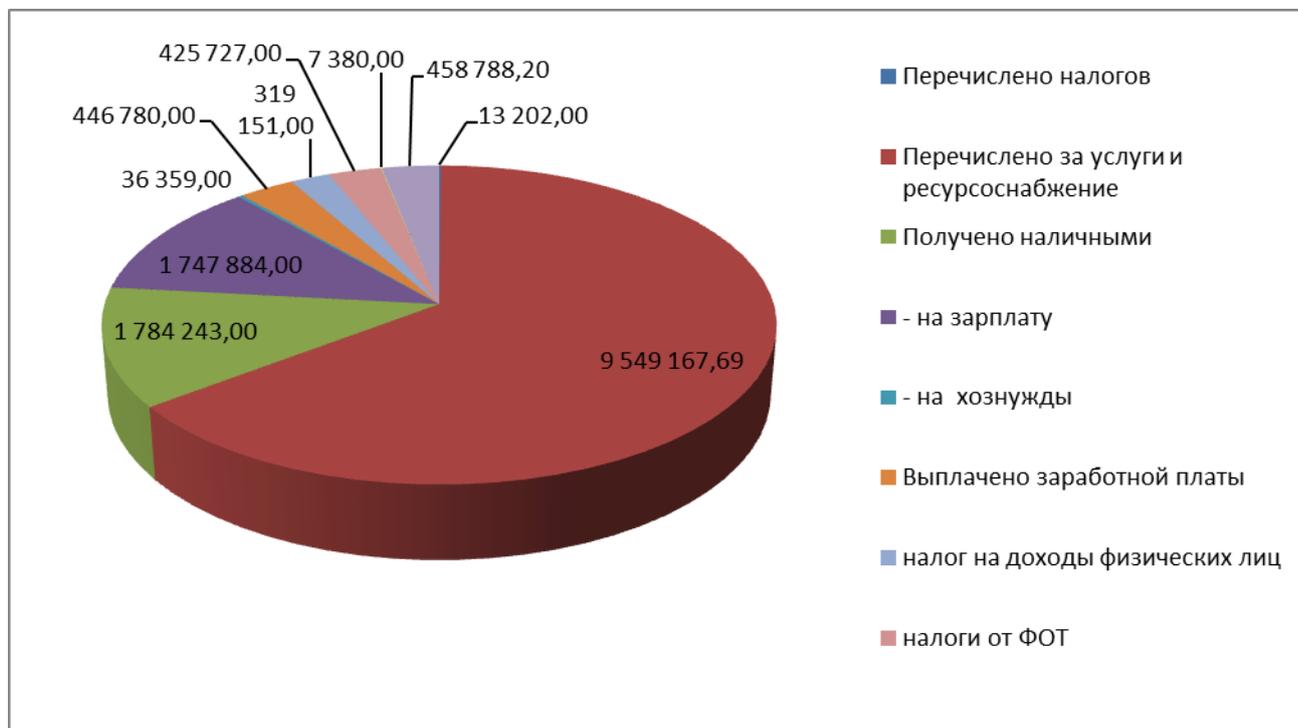
ДВИЖЕНИЕ ПО РАСЧЕТНОМУ СЧЕТУ И КАССЕ

В ТСЖ КАЗАКОВА ЗА 2015 ГОД

Банк	Остаток на 01.01.2015	Поступление	Расход	Остаток на 01.01.16г.
р/счет	3 547 320,26	11 513 277,72	13 009 922,81	2 050 675,17
касса	0,00	1 784 243,00	1 784 243,00	0,00
Итого	3 547 320,26	13 297 520,72	14 794 165,81	2 050 675,17

№	Показатели	Поступление, руб.	Расход, руб.
1	Оплачено жильцами	11 414 342,99	
2	Получена компенс. (от ФСС возмещение)	5 484,73	
3	Прочие поступления на р/счет(от покупат. Интернетчики) см.оборотку 51	93 450,00	
4	Перечислено налогов (гос.пошлина)		13 202,00
5	Перечислено за услуги и ресурсоснабжение		9 545 642,19
6	Получено наличными:	1 784 243,00	1 784 243,00
	- на зарплату		1 747 884,00
	- на хознужды		36 359,00
3	Перечислена заработная плата, х/р на б/карточки		450 305,50
	налог на доходы физических лиц		319 151,00
	налоги от ФОТ		431 210,92
	Налог при УСН		7 380,00
	Спец. счет для кап. ремонта		458 788,20
Итого поступления на расчетный счет и в кассу:		13 297 520,72	
Итого расходов с расчетного счета и из кассы:			14 794 165,81

Детально представлено в виде таблицы фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ «Казакова». К коммерческой деятельности ТСЖ относятся доходы от сдачи в аренду, в наем части общего имущества МКД: установленных в общих помещениях дома технических средств связи (под интернет-оборудование), предоставления мест под рекламу. Доходы от коммерческой деятельности в отчетном периоде составили 93 450 руб.



ФОНДЫ

Фонд ремонта дома и благоустройства территории:

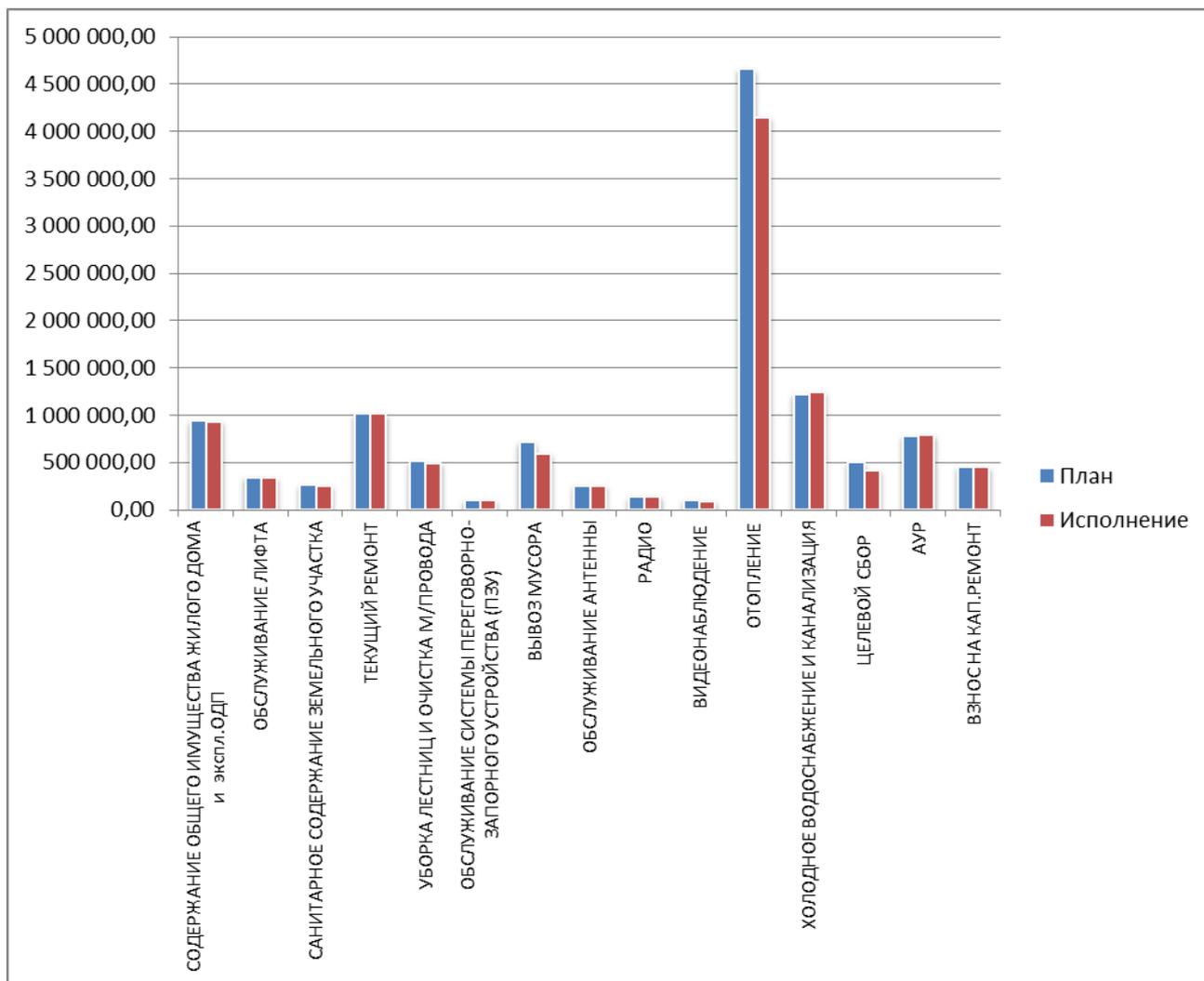
<u>Фонд ремонта дома и благоустройства территории:</u>	Поступления	Расходы
Нач. остаток на 01.01.2015 г	2 338 815,00	
дорожки		141 010,00
ремонт фасада		1 743 484,00
работа сверхурочно, договоры подряда с налогами		223 197,00
взносы в ассоциацию ТСЖ		9 000,00
подписка на газету		4 940,00
обучение		6 900,00
эл. отчетность, суд		12 349,00
итого	2 338 815,00	2 140 880,00
Остаток на конец года 2015г.	197 935,00	

<u>Фонд спецназначения :</u>	Поступления	Расходы
Нач. остаток на 01.01.2015	440 485,00	
премия с налогами		205 737,00
б/л		1 732,00
правовая система		26 756,00
годовое обновление 1С		12 528,00
обслуживание сайта		16 130,00
итого	440 485,00	262 883,00
Остаток на конец года 2015 г.	177 602,00	

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ НА 2015 Г.

	Услуги	План	Исполнение	Отклонение от сметы +/-
1	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА и ЭКСПЛ.ОДП	938 467,30	934 381,00	4 086,30
2	ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТА	340 040,11	338 330,11	1 710,00
3	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	258 680,09	251 166,00	7 514,09
4	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	1 018 678,18	1 012 679,37	5 998,81
5	УБОРКА ЛЕСТНИЦ И ОЧИСТКА М/ПРОВОДА	509 339,09	491 880,00	17 459,09
6	ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ПЕРЕГОВОРНО-ЗАПОРНОГО УСТРОЙСТВА (ПЗУ)	99 360,00	98 900,00	460,00
7	ВЫВОЗ МУСОРА	713 876,83	592 291,00	121 585,83
8	ОБСЛУЖИВАНИЕ АНТЕННЫ	253 000,00	255 289,00	-2 289,00
9	РАДИО	130 800,00	141 550,00	-10 750,00
10	ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ	100 440,00	92 800,00	7 640,00
11	ОТОПЛЕНИЕ	4 656 000,00	4 150 242,00	505 758,00
12	ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	1 223 745,96	1 243 914,00	-20 168,04
13	ЦЕЛЕВОЙ СБОР	501 318,00	417 765,00	83 553,00
14	АУР	780 200,00	785 090,00	-4 890,00
15	ВЗНОС НА КАП.РЕМОНТ	449 539,80	447 950,00	1 589,80
ИТОГО		11 973 485,36	11 254 227,48	719 257,88

Т.о. расходы за 2015 год не превысили ожидаемых значений, кроме статей, где невозможно просчитать реальные расходы, т.к. они напрямую зависят от количества предоставленных услуг, а именно – радио и телантенна, водоснабжение и отопление. Целевой сбор фактически был включен в квитанции на месяц позже планируемого, что повлияло на конечный итог. Взносы на капитальный ремонт были рассчитаны без учета квартиры, находящейся в собственности Санкт-Петербурга. Также правление ТСЖ максимально возможно оптимизировало расходы по текущей деятельности в связи с большими затратами на частичный ремонт фасада в 2015 году, что в свою очередь позволит в 2016 году финансировать продолжение ремонтных работ МКД.



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ:

Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков)

признана успешной. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

4. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2015 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

5. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

Отчет ревизионной комиссии о деятельности ТСЖ "КАЗАКОВА" за 2015 г.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Правлению Товарищества изучить Устав ТСЖ «Казакова» и начать выполнять обязанности, определенные законодательством и Уставом ТСЖ «Казакова». Члены Правления, нежелающие исполнять свои обязанности, должны выйти из состава Правления.
2. Составить график заседаний Правления Товарищества.
3. Разработать и представить на общее собрание собственников план-график работ 2016 г., начать подготовку плана работ и составление сметы доходов и расходов на 2016 год. Финансово-хозяйственную деятельность необходимо вести согласно смете доходов и расходов, принятой на общем собрании собственников.
4. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
5. Тщательно проанализировать статьи расходов исходя из фактического состояния дома и потребностей в ремонте, подходить к разработке сметы ТСЖ «Казакова» 2016 год с учётом непредвиденных ситуаций и реального положения по оплате труда наёмных работников.
6. Собственникам обозначить приоритеты и ограничения с точки зрения реальных потребностей и финансовых возможностей ТСЖ: прежде чем требовать от ТСЖ проведения каких-либо работ или писать жалобы в различные инстанции, стоит оценить целесообразность их проведения и стоимость, при этом помня о том, что наложенные по вашим жалобам штрафы будут выплачены из средств на содержание жилья, так как других источников финансирования у ТСЖ нет.
7. Остро необходимо кардинальное изменение отношения собственников к жилищным проблемам и повышение уровня их персональной ответственности, чтобы обеспечить диалог, а не противостояние, между собственниками и ТСЖ, а также их совместную работу по разрешению общих задач.

Члены Ревизионной комиссии

Семенова А.И.,

Кутепова С.А.