

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Адмирал» за 2014г., 2015г.

Дата 10.12.2016г.

г. Санкт-Петербург

1. Предисловие

Используемые материалы для проверки. Заключение ревизора.

Цели и задачи проверки

Объекты ревизии. Результаты ревизии.

2. Финансовый отчет о деятельности ТСЖ.

Ведение бухгалтерского учета.

Анализ банковских и кассовых операций.

Взаиморасчеты с контрагентами. Информация по договорам на обслуживание.

Заключение ревизора.

Ремонты (текущие и капитальные). Общие рекомендации. Рекомендации Правлению ТСЖ.

Начисление и оплата содержания жилых помещений.

Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ отчетности во внебюджетные фонды.

Рекомендации по Делопроизводству.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности. Рекомендации.

Анализ отчета

3. Итоговые выводы Ревизора

1. Предисловие.

Ревизор Чернышова Н.Н. провела проверку финансовой деятельности Товарищества Собственников Жилья «Адмирал» (далее по тексту ТСЖ) за период с **01.01.2014 г. по 31.12.2015 г.**

При проверке ревизор руководствовался следующими нормативными документами:

Гражданский кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации;

Налоговый Кодекс Российской Федерации; Устав ТСЖ.

Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность; документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные
- накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизора:

1. Документы предоставлены в полном объеме.

2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Цели и задачи проверки.

Ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2014 по 31.12.2015 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2014 по 31.12.2015 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, за период с 01.01.2014 по 31.12.2015 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "Адмирал" для оплаты коммунальных и жилищных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2014 по 31.12.2015 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Адмирал" на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ " Адмирал".

Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета.

Деятельность правления ТСЖ. Органы управления Товариществом в отчетном периоде: Состав правления Товарищества в период с 01 января 2014 по 31 декабря 2015г.: Председатель правления: Кучеренко О.В. , члены Правления ТСЖ: Карпин Д.А., Дьякова Я.Н, Колтакова Е.С., Асташева М.В.

Бухгалтер ТСЖ «Адмирал» Павлова М.А., ревизор: Чернышова Н.Н.

Результаты ревизии

Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ Устава ТСЖ соответствует положениям Жилищного кодекса РФ

2. Финансовый отчет о деятельности ТСЖ.

Ведение бухгалтерского учета.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет согласно Федеральному закону "О бухгалтерском учете" №402-ФЗ. Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности, наличием первичных бухгалтерских документов, бухгалтерскими и налоговыми регистрами, а также электронной базой.

Анализ банковских и кассовых операций

Для проведения проверки были представлены следующие документы: 1) банковские выписки за весь период с 01.01.2014 по 31.12.2015 с приложением платёжных документов (платёжных поручений, требований и счетов); 2) все банковские операции заведены в электронные регистры учета операций по банку в полном объеме в соответствии с назначением платежей; 3) выставленные ТСЖ "Адмирал" счета-фактуры, акты выполненных работ за 2014-2015 годы присутствуют в бумажном виде; 4) отчетность во внебюджетные фонды и ИФНС за 2014-2015годы соответствует требованиям нормативных актов и срокам сдачи.

Анализ: ТСЖ имеет один расчётный счёт, на который производятся зачисления по оплате коммунальных, а также производятся оплаты поставщикам работ, услуг, материалов, выплаты во внебюджетные фонды (Пенсионный фонд, фонд медицинского страхования), оплаты налогов в бюджет.

Общее поступление денежных средств на счет ТСЖ "Адмирал" за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г. составило 7702813,77 руб. Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ "Адмирал" за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 составил 7138839,80 руб. ; за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. поступление составило 7257293.91руб., общий расход составил 7475431,12 руб.

По состоянию на 01.01.2015года остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ «Адмирал» составил: по р/счету ТСЖ 693 846,59 руб. на 01.01.2016года остаток – 475 709,38 руб.

Для проверки кассовых операций были представлены авансовые отчеты. Все документы были проверены. В ходе проверки были предоставлены все отчетные документы (чеки) на потраченные суммы, подтверждающие расходы.

В результате проверки кассовой дисциплины нарушения не выявлены.

Взаиморасчеты с контрагентами:

Для проверки представлены банковские выписки, счета, счета-фактуры, акты выполненных работ, накладные ТОРГ-12, регистры учета банковских операций, карточки расчётов с контрагентами, оборотно-сальдовые ведомости по 60,76,51 счетам, анализы счетов 60,76,51. Анализ выставленных первичных документов, банковских выписок и регистров учёта позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.01.2014 по 31.12.2015 по состоянию на 31.12.2015.

Информация по договорам на обслуживание

За отчетный период были действительны договора со следующими контрагентами:

Дата	Наименование организации	Договор	Примечания
30.10.2015	ООО "ГрадМеталл"	Договор №30/102 от ПДР	Установка навеса
23.10.2015	ПАО "Сбербанк России"	Договор № Аренды индивидуального ящика	

04.09.2015	ООО ИЦ "Ликон"	Договор № 87-Д/15	Освидетельствован ие лифтов
31.08.2015	ИП Агеев И.О.	Договор на выполнение подрядных работ	Изготовление информационных стендов
17.08.2015	ИП Глазов И.С.	Договор № 7/15 на ремонт инженерного оборудования, входящего в общее имущество многоквартирного дома	Ремонт ХВС
05.08.2015	ООО "Гарант Строй"	Договор на изготовление и монтаж металлических изделий №08/15-02	Двери
24.06.2015	ООО "Гарант Строй"	Договор на изготовление и монтаж металлических изделий №06/15-05	Двери
15.06.2015	ИП Ненашев А.А.	Договор №34 на выполнение работ-услуг	Ремонтные работы по дому
01.04.2015	ООО "Квартплата Онлайн"	Договор №009-РЦ/2015	Услуги расчетного центра
16.03.2015	ИП Ненашев А.А.	Договор №33 на выполнение работ-услуг	Ремонт блоков BF230
14.01.2015	ООО "ПрофТехСерви с"	Договор №003/15/со на выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту оборудования	Промывка теплообменников
12.01.2015	Санкт- Петербургское ГУП "ГУИиОН"	Договор №57000000001	Справка о площадях
01.12.2014	ГУП "ТЭК СПб"	Договор №2508.34.046.1 теплоснабжения	Теплоснабжение
06.11.2014	ООО "Вирджиния"	Договор №422К14	Аренда и смена ковров
09.10.2014	ООО "Стройгарант"	Договор №19/14	Ремонт кровли
01.10.2014	ИП Ненашев А.А.	Договор №29 на выполнение работ-услуг	Ремонт блоков BF230 (приводы клапанов дымоудаления), и RS14 (лифтов)
11.09.2014	ООО ИЦ "Ликон"	Договор № 1218-Е/14	Освидетельствован ие лифтов
09.09.2014	ООО "Гарант Строй"	Договор на изготовление и монтаж металлических изделий №09/14-03	Двери
04.09.2014	ООО "Промис- лифт"	Договор оказания услуг №1339	Замена плат RS-14 лифтов
25.07.2014	ООО "ЕС Вертикаль"	Договор №13	Ремонт Фасада на 23-26 этажах
23.06.2014	ООО "ТОПАЗ СПб"	Договор на оказание услуг №87/12	электро-изм. Испытания
09.06.2014	ООО "ЕС Вертикаль"	Договор №9	Мойка окон

18.03.2014	ООО "Промис-лифт"	Договор оказания услуг №1147	Замена защелки
15.01.2014	ООО "СтройТелекомПроект"	Договор №0002-УР/2014	Услуги расчетного центра
15.01.2014	ООО "СтройТелекомПроект"	Договор №0002-А/2014	Услуги расчетного центра
14.01.2014	ООО "Промис-лифт"	Договор оказания услуг №1045	Установка фото датчика

Были проверены все хозяйственные договоры и договоры с ресурсоснабжающими организациями. Нарушений не выявлено.

Заключение ревизора:

Документы, подтверждающие получение услуг (акты, накладные) присутствуют в оригиналах.

Журнал авансовых отчетов заполнен в хронологическом порядке, расчеты с подотчетными лицами произведены в полном объеме.

Журнал банковских операций проверен и соответствует выпискам в электронном виде.

Ремонты (текущие и капитальные). Общие рекомендации.

1. перед заключением договоров на выполнение работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений подрядчиков и проводить работу по оптимизации стоимости работ по ремонтам и техническому обслуживанию оборудования;
2. при заключении договоров на выполнение работ и услуг проводить их согласование (одобрение) с Правлением ТСЖ.

Рекомендации правлению ТСЖ:

1. Для выполнения разовых работ необходимо производить соответствующие сметные расчеты и выносить их на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ заблаговременно.
2. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
3. В журналах учета вносить данные о местах хранения учитываемых материальных ценностей.
4. Ревизор рекомендует вынести на общее голосование вопрос о выборе одного из способов формирования фонда капитального ремонта своего дома - открытие специального счета ТСЖ.

В итоге жильцам можно будет решить самим, как копить и тратить деньги на капитальный ремонт дома, какие работы производить и в какие сроки.

Начисление и оплата содержания жилых помещений.

Для проверки были представлены все документы учета хозяйственной деятельности ТСЖ за 2014,2015 годы, которые отражены на соответствующих счетах бухгалтерского учета. По данным первичных документов сформированы регистры бухгалтерского и налогового учёта в соответствии с Законом о бухгалтерском учёте и Налоговым Кодексом РФ.

Считаю, что с дебиторской задолженностью по оплате жилищно-коммунальных услуг надо плотно работать путем уведомления собственников об их задолженности (как лично так и помещая данные на информационных щитах). Для иногородних необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса.

Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ отчетности во внебюджетные фонды.

Для проверки представлены ведомости расчетов за период с января 2014года по декабрь 2015 года, штатное расписание, договоры, отчеты во внебюджетные фонды, анализы начисленных налогов и взносов, карточки по расчётам с бюджетом и внебюджетными фондами, анализы счетов, оборотно-сальдовые ведомости по счету 70, 68,69.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- НДФЛ и взносы во внебюджетные фонды исчислены правильно.
- Задержек в выплате заработной платы и уплате взносов не выявлено.

Рекомендации по Делопроизводству

Определить место хранения отчетных документов ТСЖ (в т.ч. Протоколов собраний членов Правления, бюллетеней для голосования и др.)– помещение правления ТСЖ.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Рекомендации:

1. Членам Правления активизировать работу в Правлении ТСЖ. Организовать место для собраний Правления ТСЖ, общих собраний жильцов, а также обеспечить рабочее место для Управляющего ТСЖ «Адмирал» Кучеренко О.В.
2. Принимать более активное участие в выборе поставщиков товаров и услуг для нужд ТСЖ, соответственно п.11.7.4 Устава ТСЖ «Адмирал»
3. Содействовать установлению пределов денежных средств ТСЖ, которыми имеет право распоряжаться Председатель ТСЖ «Адмирал», соответственно п.12.4 Устава ТСЖ «Адмирал».
4. Довести до сведения членов ТСЖ результаты проделанной работы по положительно принятым решениям общего собрания членов ТСЖ «Адмирал» от 19.10.2012г., а именно:
 - 1) **п.10.** Решение об оборудовании помещения для Правления ТСЖ
 - 2) **п.12.** Решение об оформлении собственности на земельный участок
 - 3) **п.13.** выбор мероприятий по улучшению комфортабельности и благоустройства дома и прилегающей территории (оформление земли вокруг дома, увеличение парковочных мест, за счет перепланировки домово́й территории, ограждение закрытой парковки в пристройке)

Анализ отчета

1. В отчете Ревизора рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Адмирал», которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
2. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизора всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
3. Нецелевого использования средств не выявлено.

3. Итоговые выводы Ревизора

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
 2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам, установленные и введенные в действие Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.
 3. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана удовлетворительной.
 4. Произведенные жилищные расходы соответствуют уставной деятельности и покрываются утвержденными на общем собрании тарифами.
 5. Существенных отклонений расходов произведенных ТСЖ от заложенных по смете выявлено не было. На основании этого сделан вывод, что использование средств ТСЖ носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с Правилами бухгалтерского учета, Расходы отражаются своевременно и в полном объеме
 6. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
 7. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете.
 8. Ревизор оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово- хозяйственного года.
 9. Ревизор предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2014г.,2015 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
- Настоящий отчет (на семи страницах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизора.