

## **ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**

### **о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Заповедный бор» за период с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.**

Ревизионной комиссией в составе Дудин С.А. (Член ревизионной комиссии), Чибисов Д.С. (Председатель ревизионной комиссии) в период с 27.03.2017 по 12.04.2017 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заповедный бор», охватывающая период деятельности ТСЖ с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

#### **1. При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:**

- Гражданский кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

#### **2. Для проведения проверки были затребованы следующие документы:**

- Устав ТСЖ;
- Смета доходов и расходов ТСЖ за период с 01.01.2017 по 30.06.2017;
- Смета доходов и расходов ТСЖ за период с 01.07.2017 по 31.12.2017
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2017 г.;
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2017 г.;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2017 и заключенные в 2017 г.;
- Договора на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества, действующие на 01.01.2017 и заключенные в 2017 г.;
- Акты оказанных услуг, выполненных работ, полученных ресурсов и товарно-материальных ценностей, локальные сметы, расчеты, калькуляции;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2017 г.;
- Документы о фактическом поступлении и использовании денежных средств ТСЖ: выписки по банковским счетам, кассовые документы, авансовые отчеты за 2017 г.;
- Документы по имуществу, находящемуся во владении и пользовании ТСЖ: карточки учета, ведомости, договоры аренды движимого и недвижимого имущества;
- Бухгалтерская и налоговая отчетность, отчеты во внебюджетные фонды, переписка с контролирующими органами;
- Приказы по кадрам и хозяйственной деятельности;
- Материалы проверок в отношении ТСЖ;
- Материалы судебных дел, в отношении которых ТСЖ выступает истцом или ответчиком.

#### **3. В результате проверки установлено:**

3.1. Смета доходов и расходов ТСЖ, действующая на период с 01.01.2017 по 30.06.2017 соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. Смета доходов и расходов ТСЖ, действующая на период с 01.07.2017 по 31.12.2017 соответствует требованию законодательства РФ.

3.3. В период 2017 г. было проведено двенадцать заседаний Правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума и оформлены соответствующими Протоколами.

3.4. В период с 18 марта 2017 года по 20 марта 2017 года состоялось Внеочередное общее собрание членов ТСЖ «Заповедный бор» в форме очно-заочного голосования, на котором был рассмотрен вопрос обращения в Воскресенский городской суд с иском о признании недействительной сделки по заключению Договора аренды жилого помещения №1 от 01.05.2015 между ТСЖ «Заповедный бор» и Тумасяном Р.Т. в целях защиты имущественных интересов членов ТСЖ «Заповедный бор».

3.5. В период с 04 июня 2017 года по 16 июня 2017 года состоялось совместное Очередное общее собрание собственников и членов ТСЖ «Заповедный бор» в форме очно-заочного голосования, на котором были рассмотрены вопросы об утверждении годового отчета о деятельности Правления и отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2016 г.; утверждении заключения ревизионной комиссии по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2016 год; утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ «Заповедный бор» на период с 01.07.2017 по 01.07.2018 гг., размера обязательного платежа (взноса) на указанный период; о разработке новой редакции Устава ТСЖ «Заповедный бор»; об изменении стоимости аренды земельного участка с к.н. 50:29:0020120:87 (места общего пользования); об обращениях собственников к Общему собранию Товарищества, а также прочие процедурные вопросы.

3.6. Анализ договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями показал, что договорная работа в 2017 году велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ТСЖ.

3.7. Договоры на содержание и ремонт общего имущества заключены с организациями, осуществляющими содержание и ремонт общего имущества, в необходимом объеме. Работы выполняются качественно и в срок, нарушений не выявлено.

3.8. В результате выборочной проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ, банковских выписок, платежных поручений, авансовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов и отчислений во внебюджетные фонды существенных нарушений не установлено.

3.9. В расходовании средств в период с 01.01.2017 по 31.12.2017 нарушений, связанных с нецелевым использованием денежных средств вне рамок сметы ТСЖ не выявлено.

3.10. Расходование средств в период с 01.01.2017 по 31.12.2017 производилось в рамках сметы доходов и расходов, нарушений, связанных с нецелевым расходованием денежных средств, не выявлено, документы по расходованию средств оформлены верно. Приобретение работ (услуг) и товарном-материальных ценностей, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, осуществлялась по чекам за наличный расчет и по перечислению. Подтверждающие документы имеются. Выборочная проверка авансовых отчетов за указанный период показала, что за наличный расчет приобретаются канцтовары, запчасти и материалы для хозяйственных нужд. Существенных нарушений по оформлению авансовых отчетов не установлено.

3.11. Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществлялось через программу 1С Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК. Регистры бухгалтерского учета сформированы в полном объеме.

3.12. Учетная политика по бухгалтерскому учету соответствует требованиям по ведению бухгалтерского учета в некоммерческих организациях, осуществляющих управление и обслуживание общего имущества, а также оказания коммунальных услуг в сфере ЖКХ (для управляющих компаний и ТСЖ).

3.13. По состоянию на 01.01.2017 имеется сумма просроченной задолженности по оплате обязательных платежей в размере 1,655,778 (Один миллион шестьсот пятьдесят пять

тысяч семьсот семьдесят восемь) руб. по ряду неплательщиков, расшифровки по которым приведены в прилагаемой таблице:

<b>Просроченная задолженность перед ТСЖ по обязательным платежам на 31.12.2017, в т.ч.:</b>	<b>1,655,778</b>
Арушанов Б. (дом 1)	235,400
Бабийчук Е. (дом 3)	56,538
Кондратьева Ю. (дом 35)	81,653
Кучанская Г. (дом 24)	177,286
Плотников С. (дом 14)	197,700
Тумасян Р. (дом 12, 13, 39)	907,200

#### 4. Отчет об исполнении сметы:

<b>СМЕТА ДОХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2017 г.</b>				
<b>№</b>	<b>Целевые поступления</b>	<b>ПЛАН, руб.</b>	<b>ФАКТ, руб.</b>	<b>Превышение (+) / Недостача (-), руб.</b>
1	Поступления от собственников ТСЖ	5,428,800.00	4,484,109.00	-944,691.00
2	Поступления от собственников ДНП	696,000.00	696,000.00	-
3	Компенсация ДНП	144,957.45	144,957.45	-
4	Компенсация ДНП Охрана	200,000.00	200,000.00	-
<b>ИТОГО:</b>		<b>6,469,757.45</b>	<b>5,525,066.45</b>	<b>-944,691.00</b>

<b>СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР"</b>				
	<b>Управленческие расходы</b>	<b>ПЛАН</b>	<b>ФАКТ</b>	<b>Экономия (+) / Перерасход (-)</b>
1	Выплаты бухгалтеру ТСЖ по договору, включая налоги	317,400	276,591	40,809
2	1С - отчетность через интернет (Астрал отчетность)	4,200	3,540	660
3	Информационно-технологическое сопровождение пользователей 1С:Предприятия	36,000	38,720	-2,720
4	1С: Сайт управляющей компании ЖКХ, ТСЖ и ЖКС. Стандарт	24,000		24,000
5	Оплата хостинга и домена borportal.ru	2,040	756	1,284
6	Оплата консультационных, юридических услуг, включая оплату гос.пошлин	360,000	219,949	140,051
7	Транспортные расходы и ГСМ	72,000	86,316	-14,316
8	Канцелярские, почтовые расходы и нотариальные услуги	24,000	11,964	12,036
9	Услуги связи	4,800	3,709	1,091
10	Расчетно-кассовое обслуживание в ПАО Сбербанк	48,000	42,244	5,756
	<b>Итого по разделу:</b>	<b>892,440</b>	<b>683,789</b>	<b>208,651</b>
	<b>Содержание и обслуживание поселка</b>			
11	Обслуживание поселка (электрик, сантехник, санитарная уборка, управляющий, уборка механизированными средствами), включая налоги	1,072,260	946,443	125,817
12	Услуги по администрированию территории поселка, организация порядка въезда/выезда, диспетчерская служба, обеспечение сохранности общего имущества	2,520,000	2,636,882	-116,882

13	Аттестация персонала по электросетевому хозяйству	14,400	4,950	9,450
14	Аренда земельного участка 50:29:0020120:87 (дороги, тротуары, места общего пользования)	14,400	15,687	-1,287
15	Оплата обслуживания газопровода (Мособлгаз)	8,400	8,785	-385
16	Расходы на материалы и комплектующие	60,000	54,575	5,425
17	Расходы на инвентарь и хоз. принадлежности	36,000	34,086	1,914
	<b>Итого по разделу:</b>	<b>3,725,460</b>	<b>3,701,409</b>	<b>24,051</b>
	<b>Коммунальные услуги на общепоселковые нужды</b>			
18	Электроэнергия водозаборного узла ТСЖ	270,000	196,009	73,991
19	Электроэнергия мест общего пользования ТСЖ (внешнее освещение поселка, электроэнергия постов охраны, КНС)	246,000	201,444	44,556
20	Вывоз и утилизация ТБО и КГМ	168,000	140,540	27,460
21	Водоснабжение (водный налог, лабораторные исследования и пробы воды)	24,000	13,196	10,804
22	Водоотведение (плата за выбросы загрязняющих веществ в водные объекты)	18,000		18,000
	<b>Итого по разделу:</b>	<b>726,000</b>	<b>551,189</b>	<b>174,811</b>
	<b>Ремонт общего имущества</b>			
23	Текущий ремонт общего имущества, благоустройство территории	276,000	177,419	98,581
24	Текущий и плановый ремонт инженерного оборудования	180,000	66,913	113,087
25	Модернизация общего имущества и инженерного оборудования	336,000	224,249	111,751
	<b>Итого по разделу:</b>	<b>792,000</b>	<b>468,581</b>	<b>323,419</b>
	<b>Прочие расходы</b>			
26	Непредвиденные расходы	42,240		42,240
	<b>Итого по разделу:</b>	<b>42,240</b>	<b>0</b>	<b>42,240</b>
	<b>ИТОГО ПО СМЕТЕ :</b>	<b>6,178,140</b>	<b>5,404,968</b>	<b>773,172</b>
	<b>Разница в связи с изменением ставки (11700 vs 11500):</b>	<b>52,800</b>		<b>825,972</b>
	<b>Компенсация ДНП:</b>	<b>144,957</b>		<b>970,929</b>
	<b>Компенсация ДНП Охрана:</b>	<b>200,000</b>		<b>1,170,929</b>
	<b>СПРАВОЧНО (фактический остаток денежных средств на 01.01.2018):</b>		<b>627,910.69</b>	

## 5. Рекомендации:

5.1. Продолжить работу по истребованию задолженности по оплате обязательных платежей, целевых взносов и задолженности за коммунальные услуги с должников по оплате указанных задолженностей.

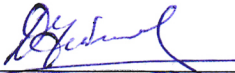
5.2. Привести в требуемое соответствие регистры бухгалтерского учета в части списания (переноса) остатков по счетам бухгалтерского учета в связи с переходом на специализированную конфигурацию ведения бухгалтерского учета 1С Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК, закрытия соответствующих счетов, используемых в старой конфигурации ведения бухгалтерского учета, и оформления соответствующих документов по списанию (переносу) дебиторской (кредиторской) задолженности.

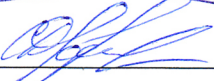
5.3. Вести более активную работу по истребованию задолженности по компенсации затрат Товарищества со стороны ДНП «Заповедный бор».

5.4. Активизировать работу по разработке и утверждению новой редакции Устава ТСЖ «Заповедный бор» в целях приведения положений Устава в соответствие с положениями действующего законодательства.

#### **6. Выводы:**

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности и организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия признает финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Заповедный бор» в проверяемом периоде в целом удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ /Д.С. Чибисов/

Член ревизионной комиссии \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ /С.А. Дудин/