

ЗАКЛЮЧЕНИЕ и ОТЧЕТ

Ревизионной Комиссии ТСЖ «Жилой комплекс «Зодиак» за 2017 год

Члены ревизионной комиссии:

Демченко Е.В., Новикова Н.И., Вражнова Е.А.

Дата начала ревизии: «29» мая 2018 года

Дата окончания ревизии: «28» июня 2018 года

г. Москва

Оглавление

1.	Вводная часть	1
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.	1
1.2	Используемые материалы.	2
1.3	Методика ревизии.	3
1.4	Условия проведения ревизии.	3
1.5	Цели и задачи проверки.	3
1.6	Объекты ревизии	4
1.7	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	4
1.8	Деятельность ревизионной комиссии в отчетном периоде	5
2.	Результаты ревизии.	5
2.1	Соответствие поступления денежных средств и его отражения в бухгалтерском учете 5	
2.2	Отражение и расходование займов и целевых поступлений.	5
2.3	Соответствие договоров с подрядными и субподрядными организациями	7
2.4	Проверка обоснованности тарифов, выставляемых жителям за коммунальные услуги.	10
2.5	Доходы ТСЖ в 2017 г.	12
2.6	Ведение бухгалтерского учета и отчетность. Кадровый учет.	13
2.7	Проверка целевого расходования денежных средств	13
2.8	Анализ финансово-хозяйственной деятельности	14
2.9	Анализ заключения ревизионной комиссии	15
3.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	16

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "ЖК Зодиак" (далее — ТСЖ), опираясь на следующую нормативную базу:

- Жилищный кодекс РФ
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"
- Устав ТСЖ

- Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ и иные связанные с вышеперечисленными и разъясняющие их нормативные документы (положения, методические указания)

провела ревизию финансовой деятельности ТСЖ за период с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, заключения об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год, отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов и деятельности ревизионной комиссии.

Ревизия проведена: членами ревизионной комиссии Демченко Е.В., Новиковой Н.И., Вражновой Е.А. (далее – ревизоры, проверяющие, РК).

Ревизия проведена с 29 мая 2018 года по 28 июня 2018 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 20 июня 2018 года по 28 июня 2018 г. по месту проживания ревизоров: г.Москва, ул.Сосновая аллея, д.1.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Материалы общего собрания собственников 14.10.2017 - 26.11.2017 – источник – <http://zodiakhouse.ru/panel/admin/docs.jsp?operation=view&docid=53>
- Протоколы общих собраний собственников и собраний членов ТСЖ – источник - <http://zodiakhouse.ru/panel/admin/docs.jsp?operation=view&docid=47>
- Учредительные документы ТСЖ – источник <http://zodiakhouse.ru/panel/admin/docs.jsp?operation=view&docid=57>
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2016 и 2017 год – в бумажном виде с подписями членов Правления, всего – 22 протокола с 07.20.2016 по 12.12.2017 г.
- Актуальный список собственников с указанием площадей помещений, находящихся в собственности – в бумажном виде, получен по запросу РК;
- Актуальный список собственников – членов ТСЖ, с указанием площадей помещений, находящихся в собственности - в бумажном виде, получен по запросу РК;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2016 г. и пролонгированные с 2017 г., договоры, заключенные в 2017 г. Документы обоснования цены к договорам (сметы, альтернативные предложения, анализ рынка и т.п.), документы, подтверждающие исполнение обязательств и качество исполнения (акты выполненных работ, технические акты, приходные накладные) - в бумажном виде, получены по запросу РК;
- Документы кадрового учета и штатное расписание - в бумажном виде, получены по запросу РК;
- Первичные учетные документы – счета, выписки банка, авансовые отчеты – в бумажном виде - и регистры бухгалтерского учета за 2017 г. – доступ в программу 1С;
- Налоговая отчетность: по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд РФ, страховым взносам на обязательное медицинское страхование в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования плательщиками страховых взносов, производящими выплаты и иные вознаграждения физическим лицам, расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование в Федеральный фонд социального страхования РФ, реестр физических лиц, получавших доходы в 2017 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ), статистическая отчетность, годовая финансовая отчетность (бухгалтерский баланс, форма №2, форма №6);

- Банковские выписки по месяцам, сформированные путем выгрузки из системы «Клиент-банк» в формате Excel;
- Смета на Техническое обслуживание на 2017-2018 гг. Утверждена протоколом Правления 2/6-2017 от 13.06.2017 г. Не прошла процедуру утверждения собранием членов ТСЖ "ЖК Зодиак" ввиду отсутствия кворума. Протокол №3-2017 от 26.07.2017 г. – источник - <http://zodiakhouse.ru/panel/admin/docs.jsp?operation=view&docid=59>
- Приложение к Смете – расчет фонда оплаты труда. Утвержден протоколом Правления 2/6-2017 от 13.06.2017 г. Не прошла процедуру утверждения собранием членов ТСЖ "ЖК Зодиак" ввиду отсутствия кворума. Протокол №3-2017 от 26.07.2017 г. – источник - <http://zodiakhouse.ru/panel/admin/docs.jsp?operation=view&docid=59>
- Отчет по расходам на основании выписок банка с указанием статей неутвержденной сметы в формате Excel.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим документах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены в имеющемся объеме, проверяющие получили доступ непосредственно в бухгалтерскую программу 1С и программу «Клиент-банк». Документы предоставлялись по запросу, был обеспечен доступ к необходимой для исследования и формирования выводов по результатам ревизии документации ТСЖ.

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Проверить соответствие поступления денежных средств, отраженное в бухгалтерской отчетности поступлениям на расчетный счет и в кассу ТСЖ за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года.

2. Выявить с какими подрядными и субподрядными организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года на договорной основе. Проверить соответствие заключенных договоров полномочиям Председателя правления, определенным Уставом ТСЖ, выяснить, проводились ли процедуры выбора поставщика услуг. Выявить, 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 01.01.2017 года по 31.12.2017 года.

3. Проверить обоснованность тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием жилых и нежилых помещений, включая паркинг, за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года.

4. Проверить ведение документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ. Проверить ведение кадрового учета.

5. Проверить соответствие целевого расходования денежных средств собственников имущества и членов ТСЖ.

Потребителям настоящего отчета следует учесть, что проверка ревизионной комиссии не является аудиторским заключением и не заменяет его. Ревизионная комиссия также не оказывает консультационные услуги в области финансовой деятельности и ведения бухгалтерского учета ТСЖ и в рамках ревизии дает рекомендации, но не разрабатывает документы для грамотного и профессионального ведения указанной деятельности.

1.6 Объекты ревизии

1. Деятельность Председателя правления ТСЖ.
2. Деятельность правления ТСЖ.
3. Ведение бухгалтерского учета.
4. Ведение кадрового учета.
5. Хозяйственное управление (оценивается на основании документов ТСЖ и нормативных документов, регламентирующих деятельность ТСЖ).
6. Финансовая деятельность и движение денежных средств.
7. Анализ годового отчета

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года.

Председатель правления: Локшин Андрей Миронович

Члены правления

1. Агафонов Андриан Станиславович.
2. Колмакова Татьяна Александровна.
3. Кухорева Любовь Владимировна.
4. Липкин Евгений Борисович.
5. Мельников Валерий Анатольевич.
6. Пуха Марина Николаевна
7. Романенкова Ольга Юрьевна.
8. Трифонова Светлана Павловна.
9. Шиндяпкин Дмитрий Юрьевич

Состав ревизионной комиссии в 2017 г.:

1. Демченко Екатерина Владимировна
2. Новикова Нина Иосифовна
3. Вражнова Елена Александровна

Основание: решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, протокол №1-2016 от 20 июля 2016 г., заявление Стефановой И.Н. от 15.12.2016 г. о выходе из состава ревизионной комиссии.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 г. была возложена на бухгалтеров:

- Назарову М.Р. – до 09.03.2017 г.;
- Дородную О.С. – до настоящего времени.

Ответственность за оперативное управление была возложена на управляющих:

- Коломенскую Ю.В. – до 28.02.2017 г.;

- Ивичева С.А. – с 01.04.2017 г. по настоящее время.

Ответственность за принятие решений по управлению многоквартирным домом и управление денежными потоками была возложена на членов Правления и Председателя Правления Локшина А.М. - с учетом ограничений, определенных Уставом ТСЖ.

1.8 Деятельность ревизионной комиссии в отчетном периоде

В отчетном периоде ревизионной комиссией была проведена следующая работа:

1. Подготовлено заключение за 2016 г.
2. Проверялись материалы при подготовке собраний членов ТСЖ и общих собраний собственников.
3. Направлялись запросы Правлению ТСЖ
4. Выполнялся периодический точечный контроль ведения бухгалтерского учета

2. Результаты ревизии

2.1 Соответствие поступления денежных средств и его отражения в бухгалтерском учете

У ТСЖ открыты два счета в банке – расчетный – для осуществления текущей операционной деятельности и специальный счет для перечисления и расходования средств на капитальный ремонт дома. Суммы, отраженные в бухгалтерском учете по расчетному счету, соответствуют поступлениям денежных средств на расчетный счет ТСЖ в банке, сумма остатка на специальном счете сумме, отраженной в бухгалтерском учете, не соответствует. За проверяемый период поступления на расчетный счет составили 63 005 653,40 руб., расходы составили - 62 775 925,67 руб., остаток на счете на 31.12.2017 г. - 609 205,18 руб.

В кассу ТСЖ поступали суммы в виде займов от жителей, далее выдавались как подотчетные суммы, на текущие нужды. Поступление займов в бухгалтерском учете в электронном виде в программе 1С не по всем суммам прокомментировано, что усложняет идентификацию целевого назначения займов. Общая сумма поступлений в кассу составила 218 030 руб., та же сумма была выдана на текущие нужды.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Данные регистров бухгалтерского учета по специальному счету не соответствуют данным первичных документов.
2. Имеются недочеты при вводе данных в программу 1С в виде неполноты информации, в частности – отсутствия комментариев по отдельным операциям и документам.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Привести регистры бухгалтерского учета в соответствие с банковскими выписками.
2. РК рекомендует при вводе данных в программу 1С в обязательном порядке формировать комментарии. Это позволит обеспечить прозрачность в понимании операций и полноту информации для проверяющих любого уровня.

2.2 Отражение и расходование займов и целевых поступлений.

На 01.01.2017 г. в бухгалтерском учете отражены займы, взятые у жителей МКД:

- Краткосрочные займы на сумму 270 290 руб.
- Долгосрочные займы на сумму – 242 677,93 руб.

В течение проверяемого периода дополнительно взяты займы у жителей МКД:

- Краткосрочный займ 52 905 руб. на ремонт комнаты охраны
- Долгосрочные займы на сумму 1 032 245 руб. на следующие цели:
 - 64 545 руб. – цель в договоре не указана, фактически займ использован на приобретение товаров для уборки, что выявлено по авансовым отчетам
 - 100 580 руб. – на оплату текущих хозяйственных расходов ТСЖ на поддержание и управление домом.
 - 867 120 руб. – на ремонт и модернизацию лифтового оборудования 1,2,3 корпуса отдельно (135 000 руб., 302 120 руб., 430 000 руб., соответственно).

За проверяемый период осуществлен возврат / зачет займов 2016 и 2017 гг. в счет оплаты квитанций за коммунальные услуги:

- Краткосрочные займы на сумму 157 495 руб.
- Долгосрочные займы на сумму 305 802,93 руб.

На конец отчетного периода – 31.12.2017 г. отражены займы:

- Краткосрочные займы на сумму 165 700 руб.
- Долгосрочные займы на сумму 969 120 руб.

Учет займов ведется на отдельных субсчетах, в разрезе займодателей.

В 2017 г. **целевые взносы на капитальный ремонт** были переданы для сборов и администрирования в ТСЖ, открыт специальный счет.

Общая сумма начислений на капитальный ремонт по данным регистров бухгалтерского учета на 31.12.2017 г. составляет 15 972 585,96 руб.

В связи с тем, что данные регистров бухгалтерского учета не совпадают с данными банковских выписок (первичных документов) РК считает нецелесообразным отражать в настоящем отчете точную сумму задолженности, в процентном отношении задолженность жителей МКД составляет ориентировочно 42%.

По решению общего собрания МКД в 2017 г. был утвержден и начислен жителям МКД **целевой взнос на установку счетчиков учета тепла**. На основании информации регистров бухгалтерского учета за 2017 год можно сделать вывод, что все жители МКД, которым был начислен указанный взнос, оплатили начисления за установку теплосчетчиков в полном объеме.

Регистры бухгалтерского учета за 2017 г. не позволяют сделать выводы о полноте начислений (все ли помещения дома включены) и об остатке задолженности жителей МКД по оплате целевого взноса на установку теплосчетчиков, и не дают понимания о возможности перейти в отопительном сезоне 2018-2019 гг. на учет и оплату потребленных ресурсов теплоэнергии по счетчикам.

Заключение ревизионной комиссии:

При анализе договоров займов выявлены следующие недочеты:

1. По условиям договоров краткосрочные займы должны быть возвращены до 10 мая 2017 г. включительно.
2. При сопоставлении договоров займов в бумажном виде и данных бухгалтерского учета выявлены несколько несовпадений:
 - a. суммы в договоре и расписке не совпадают с суммами бухгалтерских проводок и периодами ввода сумм в бухгалтерском учете;
 - b. краткосрочный по условиям договора займ отражен в учете как долгосрочный.
3. По фактически перечисленным денежным средствам – займам на ремонт и модернизацию лифтового оборудования не все договоры займа заключены с займодателями. При проверке налоговыми органами суммы, полученные без договоров могут быть расценены как доход ТСЖ со всеми вытекающими последствиями.

При анализе учета начислений по целевым взносам на капитальный ремонт выявлено расхождение регистров бухгалтерского учета и первичных учётных документов.

При анализе начислений целевого взноса на установку теплосчетчиков нет возможности проверить полноту начислений.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Привести в соответствие первичные документы и учетные данные по займам и по целевым взносам на капитальный ремонт в кратчайшие сроки, по результатам, в 2018 г. новому составу ревизионной комиссии провести проверку.
2. Отразить в бухгалтерском учете в полном объеме начисления целевого взноса на установку теплосчетчиков, дать информацию жителям МКД на ресурсе <http://zodiakhouse.ru> по ситуации с установкой теплосчетчиков и переходу на учет по счетчикам к отопительному сезону 2018-2019 гг.
3. В рамках организации общей работы с должниками провести работу по взысканию задолженности по целевым взносам на капитальный ремонт и целевому взносу на установку теплосчетчиков.

2.3 Соответствие договоров с подрядными и субподрядными организациями

В проверяемом периоде были пролонгированы договоры с ресурсоснабжающими организациями и субподрядными организациями (по обслуживанию дома), заключенные в 2016 г., в 2017 г. были заключены новые договоры, приобретались товарно-материальные ценности по разовым договорам и счетам, а также в рамках выданных подотчетных сумм.

Перечень поставщиков с комментариями по видам оказанных услуг / приобретенных товаров приведен в таблице ниже. С договорами можно ознакомиться на ресурсе <http://zodiakhouse.ru>.

Товарищество собственников жилья "Жилой комплекс Зодиак"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60.01 за 2017 г.

Выводимые БУ (данные бухгалтерского учета) данные:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		10 193 257,25	49 939 097,56	46 995 566,11		7 249 725,80
000 "Антарес"			39 000,00	39 000,00		
Вид услуг – Работы по проверке теплосчетчика						
АНО ДО "НОЦ "ПРОМЕТЕЙ"			18 000,00	18 000,00		
Обучение специалистов по электробезопасности						
АО "Единая электронная торговая площадка"			3 690,00	3 690,00		
Лицензия КриптоПро и изготовление ключа электронной подписи на комплект «Государственный»						
АО "Мосводоканал"		704 734,66	3 250 792,66	3 039 568,35		493 510,35
АО "Регистратор Р.О.С.Т."			20 000,00	20 000,00		
Услуги регистратора, связанные с проведением ОСС – подготовка и печать бланков решений собственников						
ЗАО "НЛК"			52 000,00	52 000,00		
Оценка соответствия в форме периодического технического освидетельствования лифтов						
Индивидуальный предприниматель Оганян Виген Артурович			299 331,97	299 331,97		
Закупки для хозяйственных нужд – сантехника, метизы, дюбеля, оборудование, строительные материалы.						

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2017 год

ИП Алешина Наталья Валентиновна			4 630,00	4 630,00		
Хозяйственный инвентарь						
ИП Дмитриев Дмитрий Михайлович			53 000,00	53 000,00		
Прочистка дренажных труб						
ИП Румяновская Анна Юрьевна			36 300,00	36 300,00		
Подготовка и оформление страницы «Дома Москвы»						
ИП Слободчук Олег Валерьевич		150 400,00	1 468 536,60	1 537 536,60		219 400,00
Техническое обслуживание слаботочных систем, ежемесячная сумма – 79 700 руб., приобретение комплектующих для выполнения ТО и доп.услуги, не включенные в ТО. Исходя из оборотов по счету комплектующих и дополнительных услуг закуплено на сумму 581 136,60 руб. Основную сумму составляют ворота паркинга – 344 491 руб.						
ИП Трифонова Светлана Павловна			778 900,00	967 900,00		189 000,00
Клининговые услуги, договор заключен с 16.10.2017 г. Ежемесячная стоимость обслуживания в зимний период – 389 000 руб. Услуги включают уборку внутренних помещений, уборку двора и прилегающей территории, уборку паркинга. Поставщиком также оказываются услуги мелкого ремонта, оплачиваются дополнительно, суммы существенными не являются.						
ООО "3 стола"			6 890,00	6 890,00		
Аренда столов для проведения общего собрания						
ООО "Амнис"			110 482,00	110 482,00		
Услуги по электроиспытаниям электроустановки						
ООО "БЕРАТЕХ"			10 752,25	10 752,25		
Приобретение моющих средств						
ООО "ВЕНТКОМФОРТ"			59 523,80	59 523,80		
Приобретение вентиляторов						
ООО "ВЕРБЕТА"			46 000,00	91 000,00		45 000,00
Доступ к телекоммуникационным ресурсам – сайт ТСЖ						
ООО "Гарантия-МСК"			12 300,00	12 300,00		
Комплектующие для оргтехники						
ООО "ТЕКТОР"			6 898,60	6 898,60		
Хозяйственный инвентарь (перчатки, тряпки)						
ООО «ГК ПрофЭлектро»			180 033,09	180 033,09		
Приобретение светодиодных ламп						
ООО «ГК СтройГарант»			2 160 000,00	2 200 000,00		40 000,00
Приобретение и установка теплосчетчиков						
ООО "ГОРЖИЛКОМПЛЕКС"			19 000,00	19 000,00		
Ремонт общедомовых инженерных сетей						
ООО "ГОРОД М"			1 026 575,00	1 250 267,02		223 692,02
Оценка состояния, последующее восстановление и техническое обслуживание пожарных систем. Ежемесячная сумма с февраля 2017 г. – 220 000 руб.						
ООО «Домино Софт»			38 850,00	38 850,00		
Обслуживание и обновление программы 1 С						
ООО "ИМПЕРИЯ ИНСТРУМЕНТА"			196 490,00	196 490,00		
Закупка инструмента для сантехников, электриков, дворников						
ООО "ИнжСтройКом"			92 040,00	92 040,00		
Диагностика и организация ремонта микропроцессорного прибора ТРАНСФОРМЕР						
ООО "Интерпроект"			56 212,36	56 212,36		
Сервис поломочной машины, замена электронной платы управления						
ООО "КМУ"		60 160,00	769 160,00	780 680,00		71 680,00
Вывоз мусора, ежемесячная оплата по факту (по объему вывоза), максимальная – 71 660 руб.						
ООО «Леруа Мерлен Восток»			9 983,44	9 983,44		
Расходные материалы						
ООО "ЛИГА СВАРКИ"			18 600,00	18 600,00		
Приобретение сварочного аппарата						
ООО "ЛИФТЕК"		310 203,79	360 621,79	50 418,00		
Обслуживание лифтов, договор прекращен в 2016 г., выплачивалась задолженность						
ООО "Лучшая СпецТехника"			5 900,00	5 900,00		
Работы автовышки						

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2017 год

ООО «Наука-Связь»			2 557,93	2 970,93		413,00
Абонентская плата за номер в коде 499						
ООО "Неруд-Доставка-Сервис"			51 393,75	51 393,75		
Реагенты						
ООО "Новый стандарт чистоты"		34 432,26	2 604 987,23	2 570 554,97		
Клининговые услуги до 15.10.2018 г. включительно. Ежемесячная стоимость услуг изменялась в течение года, т.к. менялся объем услуг, с июля 2017 г. стоимость услуг по внутренней уборке, уборке территории и уборке паркинга – 329 985 руб. в летний и осенний период.						
ООО "ОргШоп"			7 670,00	7 670,00		
Картридж для принтера						
ООО «Пайптулз»			104 580,00	104 580,00		
Переносная электрическая машина для чистки труб						
ООО «ПРИНТ ОПТИМА»			12 500,00	12 500,00		
Газета ТСЖ, один выпуск						
ООО "ПрофТехСервис"			73 063,26	73 063,26		
Электродвигатели для насосов и ремонт насосов						
ООО "Пэст Технолоджи"			12 036,00	12 036,00		
Дезинсекция						
ООО "САНТЕК-СЕРВИС"			70 000,00	70 000,00		
Насосы GRUNDFOS UPS 32-100 – 4 штуки						
ООО «СпецМонтажСервис»		133 100,00	3 754 323,02	3 799 223,02		178 000,00
Обслуживание лифтового оборудования, ежемесячная сумма по договору – 178 000 руб. При выставлении счетов учитывается работа лифтов по факту и суммы уменьшаются. В обороты также включены закупки оборудования для работ по модернизации лифтов						
ООО "Такском"			7 300,00	7 300,00		
Доступ в систему сдачи отчетности						
ООО «ТАНАИС Ритейл»			14 049,00	14 049,00		
Сопровождение 1 С						
ООО «ТК АСКО»			27 293,97	27 293,97		
Оргтехника – системный блок						
ООО «ТПК «Очаковский комбинат ЖБИ»			11 940,00	11 940,00		
Хозяйственный инвентарь						
ООО "ТЦ Комус"			37 801,59	37 801,59		
Канцтовары						
ООО «Хэдхантер»			3 000,00	3 000,00		
Поиск персонала (бухгалтер)						
ООО «ЧОП «СБ»		636 000,00	5 751 000,00	5 580 000,00		465 000,00
Услуги охраны (консьержей)						
ООО «Электроком»			17 540,00	17 540,00		
Инструмент для электриков						
ООО «Энтузиаст-С»			9 690,00	9 690,00		
Хозяйственный инвентарь (стремянки, лестницы)						
ООО "ЮК "ЭЛИТ"			8 000,00	8 000,00		
Подготовка документов к проведению собрания						
ООО Компания "Райт"		175 104,31	355 209,22	360 104,91		180 000,00
Ежемесячное техническое обслуживание ИТП – 20 000 руб., работы по подготовке дома к отопительному сезону 102 104,91 руб., ремонт насоса ИТП – 18 000 руб.						
ООО СБ "АВТОМАТИКА-СЕРВИС"			50 000,00	50 000,00		
Работы по обследованию пожарных систем.						
ООО УК "Альянс"		105 000,00	337 436,16	232 436,16		
Юридические услуги – взыскание задолженности за ТО и коммунальные услуги						
ООО УК "Развитие"		7 650,00	199 059,98	191 409,98		
Обслуживание поломочной машины: запчасти, расходные материалы, ремонты						
ПАО «Московская объединенная электросетевая компания»			61 545,96	61 545,96		
Модернизация узла учета						
ПАО «Мосэнергосбыт»		1 855 343,76	7 333 345,60	5 932 079,37		454 077,53

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2017 год

ПАО «Ростелеком»			140 000,00	641 046,00		501 046,00
Антенна						
СПАО «Ингосстрах»			2 700,00	2 700,00		
Страхование						
Столичный филиал ПАО "МегаФон"			3 000,00	3 000,00		
Филиал №11 "Горэнергосбыт" ПАО "МОЭК"		6 021 128,47	17 665 581,33	15 833 359,76		4 188 906,90
Итого		10 193 257,25	49 939 097,56	46 995 566,11		7 249 725,80

Кроме того, по авансовым отчетам было приобретено товарно-материальных ценностей и оказано услуг на 581 181,75 руб. Оплата телефонов диспетчерской, приобретение расходных материалов и мелкого инвентаря, услуги ксерокопирования, закупка для ремонта комнаты охраны, текущие ремонты, создание сайта и т.п. необходимые затраты. Часть затрат подтверждена расписками в получении денежных средств на определенные нужды, но отсутствуют документы, подтверждающие произведенные затраты, выполненные работы (акты, чеки). Это является нарушением и может быть оспорено при проверке, при выполнении работ физическими лицами могут быть предъявлены обоснованные требования налоговой инспекции о выплатах наличными деньгами и уклонении от уплаты налогов (ТСЖ в этой ситуации выступает налоговым агентом).

Заключение ревизионной комиссии:

1. Имеются нарушения финансовой дисциплины при учете подотчетных сумм.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Запретить в дальнейшем прием расписок о расходовании денежных средств на нужды МКД как подтверждения выполненных работ и основания для выплаты денежных средств – заключать гражданско-правовые договоры с физическими лицами, материальные затраты подтверждать товарными и кассовыми чеками в установленном законом порядке.

В соответствии с Уставом ТСЖ – п.9.14. Председатель Правления товарищества вправе без разрешения Правления Товарищества совершать от имени и в интересах Товарищества сделки, общая стоимость которых не превышает 100000 (Сто тысяч) рублей в месяц. По результатам проверки РК и замечания за 2016 г., со второго полугодия 2017 г. Правление принимало план ежемесячных расходов, таким образом, нарушение п.9.14. Устава было устранено. Расходы за 2016 были одобрены Правлением – Протокол 1/6 - 2017.

2.4 Проверка обоснованности тарифов, выставляемых жителям за коммунальные услуги.

Тарифы за 2017 год ТСЖ

№ п/п	Вид ресурса	Ед. изм.	Период				Тарифы % роста
			1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	
1.	Жилые помещения						
1.1	Техобслуживание	кв.м	49,00	49,00	49,00	49,00	
1.2	Отопление	Гкал	1569,36	1569,36	1742,92	1742,92	9,96%
1.3	Водоотведение	м3	23,43	23,43	25,12	25,12	6,73%
1.4	Холодное водоснабжение	куб.м	33,03	33,03	35,40	35,40	6,69%

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2017 год

1.5	Холодное водоснабжение для горячего водоснабжения	куб.м	33,03	33,03	35,40	35,40	6,69%
1.6	Подогрев ХВ для горячего водоснабжения	Гкал	1569,36	1569,36	1742,92	1742,92	9,96%
1.8	Антенна	дог.	191	204	204	204	
1.9	Домофон	дог.	115	115	Услуга не выставилась по результатам замечаний РК, произведен возврат излишне выставленных сумм		
1.10	Общедомовые нужды ХВС, ГВС	кв.м	Не начислялось				
1.11	Электроэнергия Т1	квт/ч	4,49	4,49	4,85	4,85	7,42%
1.12	Электроэнергия Т2	квт/ч	1,15	1,15	1,26	1,26	8,73%
1.13	Электроэнергия Т3	квт/ч	3,71	3,71	4,04	4,04	8,17%
1.14	Электроэнергия – одно-тарифные счетчики	квт/ч	3,77	3,77	4,04	4,04	6,68%
1.15.	Электроэнергия – нерегулируемая – для СОИ	квт/ч		4,5457			
2.	Нежилые помещения, включая паркинг						
1.1.	Техобслуживание	Кв.м	49,00	49,00	49,00	49,00	
1.2.	Тепловая энергия. Вентиляция	Гкал	1665,48	1665,48	1742,92	1742,92	4,44%
1.3.	Отопление	Гкал	1665,48	1665,48	1742,92	1742,92	4,44%
1.4.	Водоотведение	м3	23,4820	23,4820	25,12	25,12	6,73%
1.5.	Холодное водоснабжение	куб.м	33,8070	33,8070	35,40	35,40	6,69%
1.6.	Холодное водоснабжение для горячего водоснабжения	куб.м	33,8070	33,8070	35,40	35,40	6,69%
1.7.	Подогрев ХВ для горячего водоснабжения	Гкал	1665,48	1665,48	1742,92	1742,92	4,44%
1.8.	Общедомовые нужды ХВС, ГВС	кв.м	Не начислялось				
1.9.	Электроэнергия Т1	квт/ч	4,49	4,49	4,85	4,85	7,42%
1.10.	Электроэнергия Т2	квт/ч	1,15	1,15	1,26	1,26	8,73%
1.11.	Электроэнергия Т3	квт/ч	3,71	3,71	4,04	4,04	8,17%
1.12.	Электроэнергия – одно-тарифные счетчики	квт/ч	3,77	3,77	4,04	4,04	6,68%
1.13.	Электроэнергия – нерегулируемый тариф	квт/ч	Устанавливается ежемесячно, плавающий, для нежилых начислялся и перевыставлялся по факту получения счетов от Мосэнерго. Тариф по месяцам соответствует.				

Заключение ревизионной комиссии:

1. Тариф на техническое обслуживание и ремонт до декабря 2017 г. соответствует решению общего собрания собственников от 20.07.2016 г. – 49 руб., включая услуги консьержей (охрана). С декабря 2017 г. начисления соответствуют решению ОСС – Протокол №1 от 30.11.2017 г. – 49 руб. техническое обслуживание и управление домом, 10 руб. дополнительный ежемесячный целевой взнос на услуги пропускного режима. Итого – 59 руб.

2. Тарифы на коммунальные (перевыставляемые) услуги Мосэнергосбыт, Мосводоканал, МОЭК, соответствуют нормативным документам г.Москвы, дополнительный доход ТСЖ не получает. Тарифы на пользование антенной соответствуют тарифу, выставяемому Ростелекомом.

3. При анализе начислений выявлено следующее:

- a. Регулярно выявляется несоответствие между списками пользователей антенной, направляемыми Ростелекомом и условиями договоров жителей МКД с Ростелекомом. Часть жителей отказывается оплачивать услугу в связи с тем, что не пользуется ею, возникает дебиторская задолженность.
- b. По решению Правления – Протокол 01/11-2017 изменен подход к начислению сумм за потребляемую МКД теплоэнергию, в частности - отопление. Весь объем тепловой энергии по счетчику МКД распределяется между жилыми и нежилыми помещениями равномерно. В протоколе дана ссылка на ст.42, 53, 54 Постановления Правительства №354. В результате увеличились объемы потребления, распределенные на владельцев жилых помещений, существенно уменьшился объем потребления, распределенный на владельцев паркинга. При этом в программе 1С отражены не все нежилые помещения МКД. По факту имеется ряд помещений, которые используются конкретными жителями МКД, но лицевые счета на них не открыты (кладовки и комнаты в паркинге, присоединенные части коридоров и т.д.).
- c. По решению Правления – Протокол 01/09-2017 в квитанциях за октябрь был произведен перерасчет за услуги отопления и электроэнергии ОДН, начисленных на ФБГНУ НЦН (НИИ Неврологии) и ООО «Афина +» за период с 09.09.2016 по 01.09. Правление превысило свои полномочия, поскольку до решения общего собрания собственников МКД по определению состава общего имущества МКД перерасчеты не могут быть произведены.
- d. Не начислялось потребление холодной и горячей воды на общедомовые нужды.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Поручить одному из членов правления изучить вопрос, дать разъяснения жителям на информационном ресурсе ТСЖ по услуге «антенна». По результатам – бухгалтеру сформировать актуальный список жителей, обязанных платить за услугу по условиям договоров с Ростелекомом, сделать необходимые перерасчеты в БУ и лицевых счетах. Привести в соответствие список плательщиков услуги «антенна» по данным ТСЖ и приложение к договору с Ростелекомом (замечание по результатам ревизии 2016 г.).

2. Провести работу по систематизации помещений дома, включая помещения, относящиеся к ОДН. Для корректного и прозрачного начисления услуг отразить в программе 1С общедомовое имущество в разрезе помещений. Выделить помещения, используемые отдельными жителями МКД / группами жителей, ввести на них лицевые счета в программе и перевыставлять по этим помещениям услуги ТОиУ, услуги пропускного режима и услуги ресурсоснабжающих организаций, в частности – отопление и электроэнергию.

3. Провести анализ потребления ХВС и ГВС и соответствие по объемам потребления и собираемости платежей со счетами Мосводоканала, по результатам ввести начисление и распределение воды на ОДН по площадям жилых и нежилых помещений. В связи с приобретением машины для мытья паркинга и фактическим проведением этих работ, поставить на Правлении вопрос о распределении части потребления воды на ОДН на владельцев парковочных мест (замечание и рекомендация из отчета 2016 г.)

2.5 Доходы ТСЖ в 2017 г.

В 2017 г. ТСЖ начислены доходы от услуг размещения рекламы, услуг сторонним организациям (ТСЖ «Алиса») оказанных сантехниками, агентское вознаграждение от ПАО

«Ростелеком» на общую сумму 405 828,23 руб. 87% доходов составило агентское вознаграждение. Налог с доходов рассчитан и уплачен в установленном порядке в срок.

2.6 Ведение бухгалтерского учета и отчетность. Кадровый учет.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения. Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение - программа 1С.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Кадровый учет ведется в той же программе, что и бухгалтерский учет, а также в бумажном виде. Папка с актуальными документами кадрового учета предоставлена не была.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Не сформирован и не утвержден Приказ об учетной политике ТСЖ. Замечание делалось по результатам проверки за 2016 г. Не исправлено
2. В регистрах программы 1С выявлены несоответствия, неточности, недостаточная полнота информации.
3. В программу не введены сметы и не сделаны настройки отнесения расходов по статьям сметы. В результате проверка на соответствие сметы должна проводиться периодически в ручном режиме, что неэффективно при ограниченном штате наемных сотрудников ТСЖ и высокой загруженности бухгалтера.
4. Имеются несоответствия между электронным и бумажным документооборотом, в бумажном документообороте имеются недооформленные первичные документы, не все акты к договорам подписаны, в папках с документацией лежат по несколько вариантов неподписанных актов по ряду контрагентов.
5. В программе кадровый учет ведется. Документы кадрового учета необходимо проверить дополнительно.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Сформировать и утвердить Приказ об учетной политике.
2. В кратчайшие сроки сформировать и представить Правлению и РК перечень мероприятий по приведению в порядок программы 1С: исправить ошибки в регистрах, привести в соответствие данные программы и первичных документов, включая наименования работ/услуг в соответствии с договорами, ввести смету, принятую ОСС хотя бы на 2018 г. и перепровести документы за 2018 г. со ссылками на статьи сметы, разработать систему комментариев.
3. Привести в порядок первичные документы, удалить черновики, разложить отдельно актуальные и завершённые договоры.

2.7 Проверка целевого расходования денежных средств

Протоколом внеочередного общего собрания №01-2016 от 20.07.2016 г. утвержден размер платы за содержание жилого и нежилого помещения в размере 49 руб. за 1 кв.м. (п.15 и п.16 Протокола). Для обоснования указанного тарифа, собственникам помещений в пакете подготовительных материалов к собранию предоставлялась смета. Ревизионной комиссии смета была предоставлена в электронном виде, без утверждающих подписей (Приложение №2 к настоящему заключению, сформирована отдельным файлом в формате Excel).

Тем не менее, в связи с тем, что указанная смета выносилась на общее собрание, ревизионная комиссия руководствовалась ею при проведении проверки в 2016 г.

В проверяемом периоде – 01.01.2017 по 31.12.2017 смета, представленная к ОСС в 2016 г. как основание для ведения финансово-хозяйственной деятельности фактически не

использовалась, Правлением обсуждались в течение года различные варианты смет, ни один из них в надлежащем порядке утвержден не был, в связи с чем проверка расходов на соответствие смете является нецелесообразной.

Необходимо также отметить, что в связи с регулярной дебиторской задолженностью часть сумм, оплаченных за техническое обслуживание и управление МКД, направлялась на погашение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями.

Заключение ревизионной комиссии:

1. В 2017 г. управление МКД и финансовая деятельность фактически осуществлялись без сметы.
2. Перерасхода по услугам Технического обслуживания и управления свыше утвержденного тарифа, 49 рублей – не выявлено, в связи с дебиторской задолженностью часть сумм, перечисленных за ТОиУ направлялась на погашение долгов перед ресурсоснабжающими организациями, таким образом, услуги ТОиУ оказывались на сумму меньше 49 руб.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. В связи с утверждением сметы на 2018 г. решением ОСС ужесточить финансовую дисциплину и контроль соответствия расходов смете.
2. Провести дополнительно анализ расходов за 2017 г. с целью расчета фактической стоимости услуг, оказанных жителям МКД в 2017 г. (новым составом РК).

2.8 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

В 2017 г. была Правлением и Председателем правления была проведена большая работа по налаживанию системы управления МКД. Одним из наиболее важных достижений для дальнейшего развития дома, поддержания его в надлежащем состоянии и устранения недостатков, оставленных застройщиком, является перевод регулярного целевого взноса на капитальный ремонт на специальный счет МКД.

На заседаниях Правления регулярно поднимались проблемы, связанные как с текущим управлением домом, так и со стратегией дальнейшего развития. В связи с чем работу Правления и Председателя правления можно признать удовлетворительной.

По сравнению с 2016 г. дебиторская задолженность собственников уменьшилась на 5,15% и составила на 31.12.2017 г. – 11 276 358,88 руб.

Кредиторская задолженность по услугам технического обслуживания и управления и коммунальным (перевыставляемым) услугам уменьшена существенно – на 28,88% и составила на 31.12.2017 г. - 7 249 725,80 руб. (без учета займов).

В связи с неуплатой в срок по счетам ПАО «МОЭК» была начислена и взыскана пеня в размере – 134 978,49 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. ТСЖ имеет запас финансовой прочности, основные долги на конец года регулярно возникают перед ресурсоснабжающими организациями.
2. Дебиторская задолженность снижается несущественно, что позволяет констатировать недостаточно системную работу с должниками в проверяемом периоде. В результате часть услуг, предусмотренных договором управления ТСЖ не может оказать, неотложные потребности удовлетворяются за счет займов.
3. Снижение кредиторской задолженности связано со следующими факторами:
 - a. со снижением стоимости оказываемых субподрядчиками услуг (незначительно)
 - b. экономии ФОТ в связи с некоторым сокращением штата
 - c. первоочередным направлением средств на уплату счетов ресурсоснабжающих организаций.

4. Уплаченная пеня – средства, которые могли быть потрачены на нужды дома.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Кроме принятия сметы, как ориентира по расходованию средств на год, ТСЖ необходим бюджет (план финансово-хозяйственной деятельности), хотя бы в виде плановой модели движения денежных средств по месяцам.
2. Вопросы очередности распределения поступлений (приоритетов) в условиях постоянной дебиторской задолженности мог бы решить платежный календарь – превентивный контроль кассовых разрывов. Представляется целесообразной изучить текущую версию программы 1С на предмет автоматизированного решения по ведению платежного календаря.
3. Оба документа бесполезны без регулярного ежемесячного контроля «план-факт-отклонения». Рекомендуем наладить систему план-фактного контроля и ежемесячного информирования жителей о движении денежных потоков: поступления, расходы в соответствии со сметой, а также о дебиторской и кредиторской задолженности.
4. Во избежание пеней целесообразно создавать резервы перед отопительным сезоном за счет истребованной дебиторской задолженности предыдущих периодов.

2.9 Анализ заключения ревизионной комиссии

1. В заключении Ревизионной комиссии вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. рассмотрены частично. Сделать полный и всесторонний анализ не позволили несколько факторов:
 - a. Сокращение состава ревизионной комиссии;
 - b. Недостаточность времени в связи с поздним предоставлением документов;
 - c. Недочеты, выявленные в бухгалтерском учете не позволяющие точно рассчитать цифры для финансового анализа и оценить отчетность.
2. Тем не менее, предоставленные материалы позволяют сделать первоначальные выводы о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, направленной на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. Выявлен ряд проблем, которые требуют устранения, по ним сделаны заключения и рекомендации. Однако, проверку 2017 г. нельзя считать полной и завершенной, поскольку необходимо дополнительное время на:
 - a. Проведение анализа соответствия первичных документов, регистров БУ, бухгалтерской отчетности – после устранения замечаний по регистрам БУ и программе 1С
 - b. Проведение анализа договоров и закупок на предмет соответствия / превышения уровня цен по отдельным товарам, работам, услугам
 - c. Анализа протоколов Правления на предмет исполнения решений.
4. Текущим составом ревизионной комиссии эту работу проделать нет возможности, предлагается после проведения ОСС и избрания нового состава РК провести необходимую дополнительную работу и выпустить дополнение (детализацию) к отчету РК за 2017 г.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

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 по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленным в г.Москве.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, утвержденной надлежащим образом сметы в 2017 г. не было
4. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ, есть замечания к соответствию электронного и бумажного документооборота.
5. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в заключении.
6. ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов или необходимости увеличения тарифов на техническое обслуживание и ремонт.
7. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2017 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной. И обращает внимание на необходимость учесть замечания и рекомендации к следующей ревизии.**
8. Настоящее заключение составлено в трёх подлинных экземплярах на (19) девятнадцати листах каждый (включая приложения), два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии:

Вражнова Е.А.

Член ревизионной комиссии:

Демченко Е.В.

Член ревизионной комиссии:



Новикова Н.И.

Приложение №1 – 2017

Выписка из отчета ревизионной комиссии

Рекомендации ревизионной комиссии

1. Привести регистры бухгалтерского учета в соответствие с банковскими выписками.
2. При вводе данных в программу 1С в обязательном порядке формировать комментарии. Это позволит обеспечить прозрачность в понимании операций и полноту информации для проверяющих любого уровня.
3. Привести в соответствие первичные документы и учетные данные по займам и по целевым взносам на капитальный ремонт в кратчайшие сроки, по результатам, в 2018 г. новому составу ревизионной комиссии провести проверку.
4. Отразить в бухгалтерском учете в полном объеме начисления целевого взноса на установку теплосчетчиков, дать информацию жителям МКД на ресурсе <http://zodiakhouse.ru> по ситуации с установкой теплосчетчиков и переходу на учет по счетчикам к отопительному сезону 2018-2019 гг.
5. В рамках организации общей работы с должниками провести работу по взысканию задолженности по целевым взносам на капитальный ремонт и целевому взносу на установку теплосчетчиков.
6. Запретить в дальнейшем прием расписок о расходовании денежных средств на нужды МКД как подтверждения выполненных работ и основания для выплаты денежных средств – заключать гражданско-правовые договоры с физическими лицами, материальные затраты подтверждать товарными и кассовыми чеками в установленном законом порядке.
7. Поручить одному из членов правления изучить вопрос, дать разъяснения жителям на информационном ресурсе ТСЖ по услуге «антенна». По результатам – бухгалтеру сформировать актуальный список жителей, обязанных платить за услугу по условиям договоров с Ростелекомом, сделать необходимые перерасчеты в БУ и лицевых счетах. Привести в соответствие список плательщиков услуги «антенна» по данным ТСЖ и приложение к договору с Ростелекомом (замечание по результатам ревизии 2016 г.).
8. Провести работу по систематизации помещений дома, включая помещения, относящиеся к ОДН. Для корректного и прозрачного начисления услуг отразить в программе 1С общедомовое имущество в разрезе помещений. Выделить помещения, используемые отдельными жителями МКД / группами жителей, ввести на них лицевые счета в программе и перевыставлять по этим помещениям услуги ТОиУ, услуги пропускного режима и услуги ресурсоснабжающих организаций, в частности – отопление и электроэнергию.
9. Провести анализ потребления ХВС и ГВС и соответствие по объемам потребления и собираемости платежей со счетами Мосводоканала, по результатам ввести начисление и распределение воды на ОДН по площадям жилых и нежилых помещений. В связи с приобретением машины для мытья паркинга и фактическим проведением этих работ, поставить на Правлении вопрос о распределении части потребления воды на ОДН на владельцев парковочных мест (замечание и рекомендация из отчета 2016 г.)
10. Сформировать и утвердить Приказ об учетной политике.
11. В кратчайшие сроки сформировать и представить Правлению и РК перечень мероприятий по приведению в порядок программы 1С: исправить ошибки в регистрах, привести в соответствие данные программы и первичных документов, включая наименования работ/услуг в соответствии с договорами, ввести смету, принятую ОСС хотя бы на 2018 г. и перепровести документы за 2018 г. со ссылками на статьи сметы, разработать систему комментариев.
12. Привести в порядок первичные документы, удалить черновики, разложить отдельно актуальные и завершённые договоры, убрать дублирование актов.

13. В связи с утверждением сметы на 2018 г. решением ОСС ужесточить финансовую дисциплину и контроль соответствия расходов смете.
14. Кроме принятия сметы, как ориентира по расходованию средств на год, ТСЖ необходим бюджет (план финансово-хозяйственной деятельности), хотя бы в виде плановой модели движения денежных средств по месяцам.
15. Вопросы очередности распределения поступлений (приоритетов) в условиях постоянной дебиторской задолженности мог бы решить платежный календарь – превентивный контроль кассовых разрывов. Представляется целесообразной изучить текущую версию программы 1С на предмет автоматизированного решения по ведению платежного календаря.
16. Наладить систему план-фактного контроля и ежемесячного информирования жителей о движении денежных потоков: поступления, расходы в соответствии со сметой, а также о дебиторской и кредиторской задолженности.
17. Принять решение Правления о создании резервов на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций за счет истребованной дебиторской задолженности предыдущих периодов, что позволит гарантированно избежать расходования поступлений на ТОиУ МКД на пени и штрафы.
18. После проведения ОСС и избрания нового состава РК провести необходимую дополнительную работу и выпустить дополнение (детализацию) к отчету РК за 2017 г. для по следующим вопросам:
 - a. Проведение анализа соответствия первичных документов, регистров БУ, бухгалтерской отчетности – после устранения замечаний по регистрам БУ и программе 1С
 - a. Проведение анализа договоров и закупок на предмет соответствия / превышения уровня цен по отдельным товарам, работам, услугам
 - b. Проведение анализа протоколов Правления на предмет исполнения решений.

Анализ выполнения рекомендаций РК за 2016 г.

Приложение №1

к заключению Ревизионной комиссии 2016 г.

Выписка из отчета ревизионной комиссии

Рекомендации ревизионной комиссии

19. В связи с несовпадением электронного и бумажного документооборота в бухгалтерском и кадровом учете, Ревизионная комиссия рекомендует восстановить недостающие документы в срок до следующей ревизии – за 2016 г. восстановлено.
20. Собрать целевое заседание правления, подтвердить целесообразность заключения сделок и необходимость действий Председателя правления по их заключению, сформировать Протокол. - выполнено
21. В кратчайшие сроки сформировать, утвердить на заседании Правления и представить членам ТСЖ план финансово-хозяйственной деятельности до конца 2017 г. В рамках плана финансово-хозяйственной деятельности на 2017 г. сформировать перечень сделок и протоколом заседания Правления дать Председателю правления полномочия по их заключению. – не выполнено
22. Сделать перерасчет и возврат излишне начисленных сумм за домофон, исключить услугу «домофон» как самостоятельную из начисления. – выполнено
23. Привести в соответствие список плательщиков услуги «антенна» по данным ТСЖ и приложение к договору с Ростелекомом. – не выполнено

24. Провести анализ потребления ХВС и ГВС и соответствие по объемам потребления и собираемости платежей со счетами Мосводоканала, по результатам ввести начисление и распределение воды на ОДН по площадям жилых и нежилых помещений. В связи с приобретением машины для мытья паркинга и фактическим проведением этих работ, поставить на Правлении вопрос о распределении части потребления воды на ОДН на владельцев парковочных мест. – не выполнено
25. Сформировать и утвердить Приказ об учетной политике. – не выполнено
26. Устранить замечания в области бухгалтерского и кадрового учета до следующей проверки ревизионной комиссии. – выполнено за 2016 г.
27. Представить обоснование необходимости дальнейшего использования программного продукта для ведения кадрового учета и по результатам принять решение (перенести ведение кадрового учета в отдельный продукт или заморозить обслуживание лицензий). – выполнено
28. Ужесточить финансовую дисциплину и ввести систему контроля на соответствие смете при заключении договоров с контрагентами и платежах. В обязательном порядке на всех финансовых документах ставить не только подпись Председателя правления, но и статью сметы. – выполнено частично, ставится на счетах, также в связи с отсутствием утвержденных смет – нет соответствия, достаточно много необходимых расходов, но они вне сметы.
29. Направить максимум усилий на взыскание дебиторской задолженности, сформировать и утвердить на Правлении план первоочередных мероприятий, на которые будут направлены сэкономленные денежные средства и поручить Председателю правления реализацию утвержденного плана. – выполнено для сметы 2018 г.
30. В 2017 году обратить пристальное внимание на работу с должниками, финансовое планирование, соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков. – выполнено частично, работа с должниками ведется (см. отчет), финансового планирования нет, введено во втором полугодии 2017 г. утверждение необходимых оперативных расходов на месяц – два.
31. На основании плана финансово-хозяйственной деятельности сформировать в программе 1С и внедрить регулярное использование функциональности «платежный календарь», что позволит контролировать кассовые разрывы. – не выполнено

