

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизионной Комиссии ТСЖ «Жилой комплекс «Зодиак» за 2016 год

Председатель ревизионной комиссии: **Стефанова И.Н.** - вышел из состава 15.12.2016 г.

Члены ревизионной комиссии:

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

Дата начала ревизии: «01» мая 2017 года

Дата окончания ревизии: «_29_» мая_2017 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.	2
1.4	Условия проведения ревизии.	3
1.5	Цели и задачи проверки.	3
1.6	Объекты ревизии	3
1.7	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	3
2.	Результаты ревизии.....	4
2.1	Соответствие поступления денежных средств и его отражения в бухгалтерском учете 4	
2.2	Соответствие договоров с подрядными и субподрядными организациями.....	4
2.3	Проверка обоснованности тарифов, выставляемых жителям за коммунальные услуги.	7
2.4	Ведение бухгалтерского учета и отчетность. Кадровый учет.....	8
2.5	Проверка целевого расходования денежных средств	9
2.6	Анализ финансово-хозяйственной деятельности	10
2.7	Анализ заключения ревизионной комиссии	10
3.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	11

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "ЖК Зодиак" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 09 сентября 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016 г.

Ревизия проведена: членами ревизионной комиссии Демченко Е.В., Новиковой Н.И., Тихоненковой Е.А. . (далее – ревизоры, проверяющие). Председателя ревизионной комиссии нет, 15 декабря 2016 г. избранный Председатель ревизионной комиссии Стефанова И.Н. вышла из состава ревизионной комиссии на основании личного заявления на имя

Председателя ТСЖ Локшина А.М. Новый Председатель ревизионной комиссии не избирался.

Ревизия проведена с 01 мая 2017 года по 29 мая 2017 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 01 мая 2017 года по 29 мая 2017 года 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: протокол №1-2016 от 20 июля 2016 г. (в бумажном виде), смета на 2016 г., с Приложениями №1 и №2 в электронном виде.
- Учредительные документы ТСЖ: Устав – в электронном виде
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ – в бумажном виде с подписями членов Правления
- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- договоры гражданско-правового характера;
- 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; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ.
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Запрошенные документы в основном предоставлены либо в электронном, либо в бумажном виде, за исключением плана финансово-хозяйственной деятельности на 2016 год и отчета о его исполнении.
2. К оформлению и хранению документов имеются замечания, которые описаны в отчете и собраны в заключении.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Правлению ТСЖ в соответствии с п.4, ст.9.9., раздела 9 Устава ТСЖ составить годовой план содержания и ремонта имущества в многоквартирном доме и представить его членам ТСЖ для ознакомления.
2. Устранить замечания к оформлению и хранению документов.

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 мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей 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 09.09.2016 года по 31.12.2016 года.

2. Выявить с какими подрядными и субподрядными организациями ТСЖ работало за период с 09.09.2016 по 31.12.2016 г. 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 09.09.2016 года по 31.12.2016 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставяемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием жилых и нежилых помещений, включая паркинг, за период с 09.09.2016 года по 31.12.2016 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ. Проверка ведения кадрового учета.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников имущества и членов ТСЖ.

1.6 Объекты ревизии

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

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 09.09.2016 года по 31.12.2016 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 по протоколу общего собрания:

1. Демченко Екатерина Владимировна
2. Новикова Нина Иосифовна
3. Стефанова Ирина Николаевна (до 15.12.2016 г.)
4. Тихоненкова Елена Александровна

Основание: решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, протокол №1-2016 от 20 июля 2016 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в период с 09.09.2016 года по 31.12.2016 г. была возложена на бухгалтеров по гражданско-правовым договорам: Бежаеву О.А. – с 15.09.2016 по 10.10.2016 г., Ездакову А.Н. с 01.10.2016 г. по 30.11.2016 г. В течение декабря 2016 г. бухгалтера у ТСЖ не было.

2. Результаты ревизии

2.1 Соответствие поступления денежных средств и его отражения в бухгалтерском учете

Поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ соответствует суммам, отраженным в бухгалтерском учете. Суммы, поступавшие в кассу ТСЖ в виде займов от жителей, выдавались как подотчетные, на текущие нужды. Отражение сумм займов в бухгалтерском учете в электронном виде в программе 1С не по всем поступлениям подтверждено договорами займа.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Имеются нарушения в бумажном документообороте, связанные со сменой бухгалтеров и отсутствием бухгалтера в ТСЖ в течение месяца

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Ревизионная комиссия рекомендует восстановить недостающие документы в срок до следующей ревизии.

2.2 Соответствие договоров с подрядными и субподрядными организациями

С 09.09.2016 г. по 31.12.2016 г. были заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями и субподрядными организациями (по обслуживанию дома), приобретались товарно-материальные ценности по разовым договорам и счетам, а также в рамках выданных подотчетных сумм.

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. За период проверки были заключены сделки:

Сентябрь:

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2016 год

Контрагенты	Сумма сделки	Одобрение Правления, протокол
ИП Слободчук Олег Валерьевич	75 200,00	
ООО "КМУ"	63 360,00	Протокол №7 от 25.10.2017
ООО "ЛИФТЕК"	140 000,00	
ООО "ТАНАИС Ритейл"	91 176,00	Протокол №1 от 06.09.2016
ООО "ЧОП "СБ"	471 000,00	Протокол №3 от 20.09.2016, Протокол №7 от 25.10.2017
Итого	840 736,00	

Октябрь

Контрагенты	Сумма сделки	Одобрение Правления. Протокол
ИП Алешина Наталья Валентиновна	1 890,00	
ИП Слободчук Олег Валерьевич	75 200,00	
ООО "КМУ"	54 080,00	Протокол №7 от 25.10.2017
ООО "ЛИФТЕК"	321 611,47	
ООО "ЧОП "СБ"	465 000,00	Протокол №3 от 20.09.2016, Протокол №7 от 25.10.2017
ООО Компания "РАЙТ"	122 104,91	
ООО УК "Альянс"	35 000,00	Протокол №3 от 20.09.2016
ПАО "Мосэнергосбыт"	51 000,00	
Итого	1 125 886,38	

Оплаченные авансы по отдельным счетам, октябрь:

Контрагенты	Сумма сделки	Одобрение Правления. Протокол
ЗАО "Болид"	4 719,00	
ИП Слободчук Олег Валерьевич	40 650,00	
ООО "Иквин"	1 725,00	
ООО "ЛАЙНТУЛС"	24 327,00	
ООО "УБОРОЧНЫЕ СИСТЕМЫ"	35 458,06	
ООО Компания "ГОЛДЕНТУЛ",	37 515,28	
Столичный филиал ПАО "МегаФон"	3 000,00	
Итого	147 394,34	

Ноябрь

Контрагенты	Сумма сделки	Одобрение Правления. Протокол
АО "Единая электронная торговая площадка"	7 990,00	
ЗАО "Болид"	4 719,00	
ИП Слободчук Олег Валерьевич	115 850,00	
ООО "Иквин"	1 725,00	
ООО "КМУ"	56 000,00	Протокол №7 от 25.10.2017
ООО "ЛАЙНТУЛС"	24 327,00	
ООО "ЛИФТЕК"	129 843,33	
ООО "Неруд-Доставка-Сервис"	51 900,00	
ООО "СпецМонтажСервис"	208 000,00	Протокол №7 от 25.10.2017, Протокол №9 от 08.11.2016

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2016 год

ООО "УБОРОЧНЫЕ СИСТЕМЫ"	35 458,06	
ООО "ЧОП "СБ"	465 000,00	Протокол №3 от 20.09.2016, Протокол №7 от 25.10.2017
ООО Компания "ГОЛДЕНТУЛ",	37 515,28	
ООО Компания "РАЙТ"	20 000,00	
ООО УК "Альянс"	35 000,00	Протокол №3 от 20.09.2016
ПАО "Мосэнергосбыт"	50 000,00	
Итого	1 243 327,67	

Оплаченные авансы по отдельным счетам, ноябрь:

Контрагенты	Сумма сделки	Одобрение Правления. Протокол
ООО "Интеллект Медиа"	90 393,00	Протокол №1 от 06.09.2016
Итого	90 393,00	

Декабрь

Контрагенты	Сумма сделки	Одобрение правления. Протокол
ИП Слободчук Олег Валерьевич	75 200,00	
ООО "3 стола"	8 080,00	
ООО "Вест групп"	18 889,00	
ООО "Интеллект Медиа"	90 393,00	Протокол №1 от 06.09.2016
ООО "КАБЕЛЬ-ХАУС"	89 050,00	
ООО "КМУ"	60 160,00	Протокол №7 от 25.10.2017
ООО "Новый стандарт чистоты"	34 432,26	
ООО "СпецМонтажСервис"	261 726,51	Протокол №7 от 25.10.2017, Протокол №9 от 08.11.2016
ООО "ТД ТИНКО"	73 920,00	Протокол №9 от 08.11.2016 (превышение суммы с 48 тыс.руб. в пределах полномочий Председателя)
ООО "Чистюля ТД"	5 605,00	
ООО "ЧОП "СБ"	465 000,00	Протокол №3 от 20.09.2016, Протокол №7 от 25.10.2017
ООО Компания "РАЙТ"	33 000,00	
ООО УК "Альянс"	35 000,00	Протокол №3 от 20.09.2016
ООО УК "Развитие"	7 650,00	
Итого	1 258 105,77	

Оплаченные авансы по отдельным счетам, декабрь:

Контрагенты	Сумма сделки	Одобрение правления. Протокол
ООО "СпецМонтажСервис"	240 439,30	Протокол №7 от 25.10.2017
ООО "Такском"	6 600,00	
ООО "Чистюля ТД"	5 605,00	
Итого	252 644,30	

Заключение ревизионной комиссии:

1. По каждому месяцу за проверяемый период имеется превышение полномочий Председателя правления по суммарному объему заключенных сделок.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Собрать целевое заседание правления, подтвердить целесообразность заключения сделок и необходимость действий Председателя правления по их заключению, сформировать Протокол.
2. 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.

2.3 Проверка обоснованности тарифов, выставляемых жителям за коммунальные услуги.

Тарифы за 2016 год ТСЖ

№ п/п	Вид ресурса	Ед. изм.	Период			
			30.09.2016	31.10.2016	30.11.2016	31.12.2016
1.	Жилые помещения					
1.1	Техобслуживание	кв.м	49,00	49,00	49,00	49,00
1.2	Отопление	Гкал	1569,36	1569,36	1569,36	1569,36
1.3	Водоотведение	м3	23,43	23,43	23,43	23,43
1.4	Холодное водоснабжение	куб.м	33,03	33,03	33,03	33,03
1.5	Холодное водоснабжение для горячего водоснабжения	куб.м	33,03	33,03	33,03	33,03
1.6	Подогрев ХВ для горячего водоснабжения	Гкал	1569,36	1569,36	1569,36	1569,36
1.8	Антенна	дог.	191	191	191	191
1.9	Домофон	дог.	115	115	115	115
1.10	Общедомовые нужды ХВС, ГВС	кв.м	Не начислялось			
1.11	Электроэнергия Т1	квт/ч	4,49	4,49	4,49	4,49
1.12	Электроэнергия Т2	квт/ч	1,15	1,15	1,15	1,15
1.13	Электроэнергия Т3	квт/ч	3,71	3,71	3,71	3,71
1.14	Электроэнергия – одно-тарифные счетчики	квт/ч	3,77	3,77	3,77	3,77
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	1665,48	1665,48
1.3.	Отопление	Гкал	1665,48	1665,48	1665,48	1665,48
1.4.	Водоотведение	м3	23,4820	23,4820	23,4820	23,4820
1.5.	Холодное водоснабжение	куб.м	33,8070	33,8070	33,8070	33,8070
1.6.	Холодное водоснабжение для горячего водоснабжения	куб.м	33,8070	33,8070	33,8070	33,8070

1.7.	Подогрев ХВ для горячего водоснабжения	Гкал	1665,48	1665,48	1665,48	1665,48
1.8.	Общедомовые нужды ХВС, ГВС	кв.м	Не начислялось			
1.9.	Электроэнергия Т1	кВт/ч	4,49	4,49	4,49	4,49
1.10.	Электроэнергия Т2	кВт/ч	1,15	1,15	1,15	1,15
1.11.	Электроэнергия Т3	кВт/ч	3,71	3,71	3,71	3,71
1.12.	Электроэнергия – одно-тарифные счетчики	кВт/ч	3,77	3,77	3,77	3,77
1.13.	Электроэнергия – нерегулируемый тариф	кВт/ч	Устанавливается ежемесячно, плавающий, не начислялось			

Заключение ревизионной комиссии:

1. Тарифы на техническое обслуживание и ремонт соответствует решению общего собрания собственников от 20.07.2016 г. 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

2. При анализе тарифов выявлены несоответствия:

- а. Сумма за домофон, выставяемая в квитанциях, по смете включена в тариф за техническое обслуживание и ремонт – 49 руб. с кв.метра;
- б. Список плательщиков за услугу «антенна» по квитанциям существенно меньше списка по договору с Ростелекомом.

3. Не начислялось потребление холодной и горячей воды на общедомовые нужды.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Сделать перерасчет и возврат излишне начисленных сумм за домофон, исключить услугу «домофон» как самостоятельную из начисления.

2. Привести в соответствие список плательщиков услуги «антенна» по данным ТСЖ и приложение к договору с Ростелекомом.

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.

2.4 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.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Не сформирован и не утвержден Приказ об учетной политике ТСЖ.

2. При вводе данных в программу 1С не указываются номера счетов, используется программный объект – основной договор. Необходимо указывать номер и дату конкретного первичного документа для отражения в отчетах по соответствующим счетам бухгалтерского учета.
3. Не разбираются конкретные закупки, вводятся единой номенклатурой «хозяйственные расходы», что усложняет проверку соответствия смете.
4. На первичных документах не отражается соответствие статьи затрат статье сметы.
5. Имеются несоответствия между электронным и бумажным документооборотом, не все договоры с подрядчиками предоставлены, не на всех счетах к оплате имеется подпись председателя правления и дата подписания. По договорам ГПД произведены оплаты, но не все акты выполненных работ имеются в наличии.
6. Документы кадрового учета ведутся не в полном объеме. Выявлено отсутствие приказов, трудовых договоров, при том, что персонал фактически приступил к работе.
7. Приобретение отдельной программы для ведения кадрового учета было нецелесообразно.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Сформировать и утвердить Приказ об учетной политике.
2. Устранить замечания до следующей проверки ревизионной комиссии.
3. 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).

2.5 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.

Заключение ревизионной комиссии:

1. При расходовании денежных средств выявлены несоответствия статьям сметы как в большую, так и в меньшую сторону.
2. При этом, перерасхода свыше утвержденного тарифа, 49 рублей – не выявлено. Фактический тариф за техническое обслуживание и управление по начисленным услугам составил за 2016 г. **35,65 рублей.**
3. В связи с отсутствием поступлений от собственников и существенной дебиторской задолженностью не были выполнены ряд необходимых по смете мероприятий. В то же время, образовалась экономия.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. 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.
2. Направить максимум усилий на взыскание дебиторской задолженности, сформировать и утвердить на Правлении план первоочередных мероприятий на которые будут направлены сэкономленные денежные средства и поручить
3. Председателю правления реализацию утвержденного плана.

2.6 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

В связи с небольшим периодом проверки и начальной стадией деятельности ТСЖ, анализ финансово хозяйственной деятельности в полном объеме представляется целесообразным выполнить по результатам 2017 г. В настоящем заключении обратить внимание на дебиторскую и кредиторскую задолженность ТСЖ, как важную составляющую финансовой устойчивости.

На 31 декабря 2016 г.:

- дебиторская задолженность собственников составила 11 888 801,42 руб.
- кредиторская задолженность по услугам технического обслуживания и управления и коммунальным (перевыставляемым) услугам составила 9 981 673,98 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. ТСЖ имеет запас финансовой прочности, однако, необходимо провести более глубокий анализ неплательщиков и выявить объем регулярно недополучаемого дохода.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. 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.
2. На основании плана финансово-хозяйственной деятельности сформировать в программе 1С и внедрить регулярное использование функциональности «платежный календарь», что позволит контролировать кассовые разрывы.

2.7 Анализ заключения ревизионной комиссии

1. В заключении Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с 09.09.2016 г. по 31.12.2016 г.
2. Представленные в заключении материалы позволяют сделать первоначальные выводы о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, направленной на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. Выявлен ряд проблем, в области полномочий Председателя правления и Правления ТСЖ, в бухгалтерском и кадровом учете, которые требуют устранения, по ним сделаны заключения и рекомендации. Проблемы устранимы, в основном касаются соблюдения элементарной дисциплины и должны быть преодолены в разумные сроки – до следующей проверки ревизионной комиссии.

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 строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленным в г.Москве.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не в полной мере соответствуют статьям сметы, сама смета не утверждена Правлением.
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 2016 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 (17) семнадцати 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:

Демченко Е.В.

Член ревизионной комиссии:



Новикова Н.И.

Член ревизионной комиссии:

Тихоненкова Е.А.

Выписка из отчета ревизионной комиссии

Рекомендации ревизионной комиссии

1. В связи с несовпадением электронного и бумажного документооборота в бухгалтерском и кадровом учете, Ревизионная комиссия рекомендует восстановить недостающие документы в срок до следующей ревизии.
2. Собрать целевое заседание правления, подтвердить целесообразность заключения сделок и необходимость действий Председателя правления по их заключению, сформировать Протокол.
3. **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.**
4. Сделать перерасчет и возврат излишне начисленных сумм за домофон, исключить услугу «домофон» как самостоятельную из начисления.
5. Привести в соответствие список плательщиков услуги «антенна» по данным ТСЖ и приложение к договору с Ростелекомом.
6. 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.
7. Сформировать и утвердить Приказ об учетной политике.
8. Устранить замечания в области бухгалтерского и кадрового учета до следующей проверки ревизионной комиссии.
9. 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).
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. На основании плана финансово-хозяйственной деятельности сформировать в программе 1С и внедрить регулярное использование функциональности «платежный календарь», что позволит контролировать кассовые разрывы.

Смета и исполнение сметы

					Утверждена общим собранием ТСЖ					
					" ____ " _____ 2016г.					
					Протокол от " ____ " _____ 2016г. № ____					
						Фактические площади с учетом изменений по результатам ввода свидетельств собственнико в и экспликаций				
Смета доходов и расходов ТСЖ ЖК "Зодиак"										
на _____ год										
	Общая площадь помещений МКД, кв.м.				88 773,20					
	Площадь жилых помещений/квартир за исключением балконов, лоджий, веранд, террас - кв.м				42 550,10	42 468,40	-81,70			
	Площадь нежилых помещений- кв.м				6 232,80	6 087,05	-145,75			
	Площадь для расчета услуг содержания МКД, кв.м				48 782,90					
	Площадь для расчета услуг содержания паркинга, кв.м				8 246,00	8 246,00				
	Площадь для расчета сметы доходов и расходов, кв.м				57 028,90	56 801,45				
	<i>Площадь не учитываемая при расчете тарифа, но учтена для расчета расходов, кв.м, в том числе:</i>				<i>31 744,30</i>					
	<i>- площадь помещений общего пользования, кв.м</i>				<i>30 190,20</i>					
	<i>- балконов, лоджий, веранд и террас</i>				<i>1 554,30</i>					
I. Доходы					месяцев	4	49	рублей		
№ п/п	Статьи доходов	за 1 кв.м/мес	Сумма в месяц, руб.	Сумма в год, руб.	Пояснения	Итого по смете	Итого начислено	Отклонения	Примечания	

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2016 год

1	Поступления от собственников по тарифу содержания дома	48,96	2 388 339	28 660 067		9 553 356	9 516 868	-36 487	
2	Поступления от рекламы		50 000	600 000		200 000	-	-200 000	
3	Поступления от аренды ОДС		500 000	6 000 000		2 000 000	-	-2 000 000	
4	Поступления по паркингу (492 места), 8246 кв.м	48,96	403 712	4 844 544		1 614 848	1 616 216	1 368	
5	Прочие поступления			-		-	197 570	197 570	домофон
ИТОГО			3 342 051	40 104 611		13 368 204	11 330 654		
					месяцев	4			
II.	Расходы								
№ п/п	Статьи расходов	на 1 кв.м/мес	Сумма в месяц, руб.	Сумма в год, руб.	Пояснения	Итого по смете	Итого начислено	Отклонения	на 1 кв.м/мес
1	ФОТ работников, включая НДФЛ (расчет штата в приложении №1 к смете)	16,73	954 017	11 448 210	Приложение №1 к смете	3 816 070	2 869 558	946 512	12,63
2	Отчисления во внебюджетные фонды с ФОТ, 20,2%	3,38	192 712	2 312 538		770 846	579 412	191 434	2,55
3	Приобретение материалов для содержания дома (уборка и т. п.)	1,10	63 000	756 000		252 000	227 328	24 672	1,00
4	Приобретение хозинвентаря для содержания дома	0,12	7 000	84 000		28 000	56 404	-28 404	0,25
5	ГСМ для уборочной техники (газонокосилки, снегоуборочная техника и иная техника)	0,35	20 000	240 000		80 000	-	80 000	0,00
6	Спецодежда сотрудников	0,09	5 000	60 000		20 000	-	20 000	0,00
7	Обслуживание противопожарной автоматики и системы дымоудаления	1,23	70 000	840 000		280 000	-	280 000	0,00

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2016 год

8	Обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения	0,21	12 000	144 000		48 000	420 089	-372 089	1,85
9	Оплата по договору с ЧОП за охранные услуги с доп. услугами диспетчеризации (приложение №2 к смете)	9,64	550 000	6 600 000	Приложение №2 к смете	2 200 000	1 866 000	334 000	8,21
10	Обслуживание расчетного счета	0,35	20 000	240 000		80 000	-	80 000	0,00
11	Оплата за обслуживание программ электронной отчетности	0,18	10 000	120 000		40 000	97 776	-57 776	0,43
12	Обслуживание и ремонт офисной оргтехники (в том числе картриджи)	0,18	10 000	120 000		40 000		40 000	0,00
13	Затраты на ежегодную аттестацию работников	0,09	5 000	60 000		20 000		20 000	0,00
14	Почтовые и канцелярские расходы, расходы нотариуса	0,11	6 000	72 000		24 000		24 000	0,00
14	Оплата по договору за вывоз КГМ	0,70	40 000	480 000		160 000	-	160 000	0,00
15	Оплата по договору за вывоз ТБО	1,23	70 000	840 000		280 000	233 600	46 400	1,03
16	Вывоз снега на полигоны	0,11	6 000	72 000		24 000	-	24 000	0,00
17	Оплата за телефонную связь диспетчерской и мобильная связь сотрудников	0,35	20 000	240 000		80 000	3 000	77 000	0,01
18	Проверка и замена приборов в системе отопления	0,53	30 000	360 000		120 000	73 000	47 000	0,32
19	Проверка и замена приборов в системе водоснабжения	0,21	12 000	144 000		48 000		48 000	0,00
20	Оплата по договору за юридическое	0,35	20 000	240 000		80 000	112 990	-32 990	0,50

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2016 год

	сопровождение								
21	Страхование ответственности ТСЖ	0,35	20 000	240 000		80 000	-	80 000	0,00
22	Работы по модернизации вентиляции служебных помещений	0,18	10 000	120 000		40 000	-	40 000	0,00
23	Ремонт магистральных трубопроводов ХВС и ГВС	0,88	50 000	600 000		200 000	-	200 000	0,00
24	Ремонт асфальта на дворовой территории	0,18	10 000	120 000		40 000	-	40 000	0,00
25	Оплата по договору за обслуживание лифтов	3,86	220 000	2 640 000		880 000	1 061 181	-181 181	4,67
26	Оплата за страхование лифтов	0,53	30 000	360 000		120 000	-	120 000	0,00
27	Дополнительные работы по покраске и ремонту ограждений	0,12	7 000	84 000		28 000	-	28 000	0,00
28	Работы по озеленению территории (на 2016-2017г.г. - затем 10000 в месяц)	0,44	25 000	300 000	Приложение №3 к смете	100 000	-	100 000	0,00
29	Дополнительные работы по содержанию и ремонту детской площадки	0,18	10 000	120 000		40 000	-	40 000	0,00
30	Дополнительные работы по промывке и прочистке мусоропроводов	0,79	45 000	540 000		180 000	1 725	178 275	0,01

Заключение ревизионной комиссии ТСЖ "ЖК Зодиак" за 2016 год

31	Утилизация люминесцентных ламп (с последующей заменой на светодиодные и установка датчиков движения и автоматического включения/выключения ламп - это в отдельном плане работ по экономии ресурсов дома)	0,02	1 000	12 000		4 000	-	4 000	0,00
32	Оплата по договору за дератизацию, дезинфекцию	0,70	40 000	480 000		160 000	-	160 000	0,00
33	Расходы по содержанию паркинга (электричество, материалы и т. п.)	2,10	120 000	1 440 000		480 000	89 050	390 950	0,39
	Различные хозяйств. по авансовым отчетам (не разобраны по статьям)						273 789	-273 789	1,21
34	ИТОГО на содержание МКД и паркинга	47,53	2 710 729	32 528 748	-	10 842 916	7 964 903	3 151 802	35
35	резервный фонд на непредвиденные расходы, 3%	1,43	81 322	975 862		325 287	135 232	190 056	0,60
36	ВСЕГО на содержание МКД и паркинга	48,96	2 792 051	33 504 611		11 168 204	8 100 135	3 341 858	35,65
	Расходы по содержанию МКД	48,96	2 388 338,88	28 660 066,51					
	Расходы по содержанию паркинга	48,96	403 712,01	4 844 544,06					
	Расходы по содержанию паркинга расчете на 1м/м в среднем	492 места	820,55	предъявлять нужно за площадь 1м/м в кв.м					