

Отчет Ревизионной комиссии по итогам ревизии финансово-экономической деятельности ТСЖ «Столетие 100в» в 2018 году

гор. Владивосток

«30» марта 2019 года

Ревизионная комиссия (далее – РК) ТСЖ «Столетие 100в» была избрана решением общего собрания членов ТСЖ (протокол №1 от 05.10.2018 года) в составе 2 (двух):

- Утюжникова Светлана Викторовна;
- Авдеева Наталья Ивановна.

Председателем РК избрана Утюжникова Светлана Викторовна (протокол заседания РК б/н от 05.03.2019 года).

В соответствии с п.13.4 Устава Товарищества и п.3 ст.150 ЖК РФ РК:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- ежегодно отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

Решением РК от 05.03.2019 года для проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год и формирования отчета РК запрошены документы у председателя ТСЖ Бабина И.Ю., документы предоставлены в соответствии с запросом. Проверка предполагает изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ, выработки мнения (суждения) о достоверности данных, представленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Столетие 100в». Проверка проведена за период с 01.01.2018г по 31.12.2018г и проводилась в период с 23.03.2019г по 30.03.2019г.

В связи с отсутствием в штатном расписании должности бухгалтера, бухгалтерское сопровождение в проверяемом периоде осуществляли сторонние организации по договору оказания услуг, в обязанности которых входит работа с первичными документами, разноска по счетам и передача отчетности в ИФНС и фонды и не входит анализ и контроль деятельности ТСЖ.

На собрании членов ТСЖ «Столетие 100в» 27.09.2018 года была утверждена смета доходов и расходов на 2018 год.

В ходе проверки РК установила:

1. 11.11.2010 года ТСЖ «Столетие 100в» внесено в ЕГРЮЛ.
2. В проверяемом периоде обязанности председателя ТСЖ исполнял Бабин Игорь Юрьевич (протоколы: б/н от 17.09.2016г, №1 от 05.10.2018г).
3. В проверяемом периоде члены правления ТСЖ:
 - на период октябрь 2016г – сентябрь 2018г: Лиманова Галина Федоровна, Власова Нина Федоровна, Бурик Юлия Валерьевна, Мартынова Татьяна Викторовна (протокол б/н от 17.09.2016г). В апреле 2017 года написаны заявления о выходе из состава правления Бурик Ю.В. и Мартыновой Т.В.;
 - на период октябрь 2018г – сентябрь 2020г: Жовторипенко Евгений Владимирович (протокол №1 от 05.10.2018г), утерян статус в связи с утратой права собственности.
4. ТСЖ «Столетие 100в» управляет домом самостоятельно в полном соответствии с законодательством РФ.

РК была всесторонне проанализирована предоставленная отчетность и документы. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов РК были произведены следующие мероприятия:

- проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу;
- проверка банковских выписок, кассовых отчетов, авансовых отчетов;
- проверка заключенных договоров: с РСО и подрядными организациями;



- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов и страховых взносов.

Результаты проверки:

1. Ведение бухгалтерского и налогового учетов, отчеты во внебюджетные фонды

1. Бухгалтерский учет:

- ведение бухгалтерского учета осуществляется в электронном виде с использованием облачного лицензированного сервиса «Контур. Бухгалтерия»;

- порядок ведения бухгалтерского и налогового учета должен быть определен Учетной политикой, утвержденной приказом Председателя ТСЖ. Учетная политика формируется и утверждается ежегодно в начале года на текущий год. Однако на момент проведения проверки утвержденная учетная политика за проверяемый период в ТСЖ отсутствует.

2. Налоговый учет:

- ТСЖ «Столетие 100в» применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов». Деньги на содержание и ремонт дома, поступающие от членов товарищества, членские взносы – это основной источник финансирования некоммерческой организации ТСЖ (п.1 и 2 ст.26 Закона №7ФЗ). Соответственно в налоговом учете такие средства рассматриваются как целевые поступления, не облагаемые «упрощенным» налогом (ст.346.15 и пп.14 п.1 ст.251 НК РФ) и в Книгу учета доходов и расходов не заносятся. Таким образом декларация по УСН сдается с «нулевой» суммой дохода и расхода;

- все отчеты и декларации в ИФНС сдаются вовремя в соответствии с действующим законодательством, в электронном виде с использованием ЭЦП, выпущенной на имя председателя ТСЖ.

3. Государственные внебюджетные фонды:

- все отчеты в фонды сдаются вовремя, в электронном виде с использованием выпущенной ЭЦП на имя председателя ТСЖ

2. Денежные средства

1. Расчетные счета

По состоянию на 01.01.2018 года ТСЖ «Столетие 100в» имеет расчетные счета в двух банках: ПАО СКБП «Примсоцбанк» и ПАО «Сбербанк».

Расчетный счет в ПАО «Сбербанк» закрыт 19.03.2018 года. За период до закрытия счета движения денежных средств не зафиксировано.

По состоянию на 01.01.2018 года на расчетном счете в ПАО СКБП «Примсоцбанк» выставлено инкассовое поручение на основании постановления ОСП №б/н от 05.10.2016 года к ИП №23424/16/25037-ИП от 05.09.2016 года, взыскатель МУПВ «ВПЭС», в следствии чего все поступающие денежные средства списываются в счет погашения исполнительного производства и ТСЖ не может использовать этот расчетный счет для работы. За период 01.01.2018 – 31.12.2018 на расчетный счет ПАО СКБП «Примсоцбанк» поступило денежных средств в размере 1995,09 руб. (возврат средств бюджетом и фондами). Списано денежных средств по инкассовому поручению в счет МУПВ «ВПЭС» в размере 1995,09 руб.

Движение денежных средств и отсутствие остатка на расчетном счете в ПАО СКБП «Примсоцбанк» подтверждено выпиской банка за проверяемый период.

2. Касса

В 2018 году в кассу ТСЖ поступали и расходовались наличные денежные средства. Согласно кассовой книги за 2018 год поступило наличных денежных средств 427095,30 руб., в том числе 87202,02 руб. – возврат в кассу подотчетных средств (подотчетное лицо председатель Бабин



И.Ю., 339893,28 руб. – средства дополнительных взносов на строительство. Все наличные денежные средства выданы в подотчет председателю Бабину И.Ю. На начало и конец проверяемого периода денежные средства в кассе отсутствуют, кассовая дисциплина не нарушена.

3. Расчеты с подотчетными лицами

Подотчетным лицом в ТСЖ «Столетие 100в» является председатель Бабин И.Ю.

По состоянию на 01.01.2018 года имеется задолженность ТСЖ перед подотчетным лицом в размере 975,40 руб.

По состоянию на 31.12.2018 года в подотчете у председателя имеется остаток денежных средств в размере 198008,92 руб.

Согласно представленным авансовым отчетам наличные денежные средства из подотчета потрачены на:

- оплату налогов, взносов, штрафов, пени, исполнительного сбора;
- закупку материалов для ремонтных работ, светильников, канцелярии, оплату услуг почты, оплату услуг контрагентов;
- выплату заработной платы;
- оплату услуг по договорам ГПХ.

4. Расчеты в МУП «РКЦ»

В 2018 году ТСЖ «Столетие 100в» все расчеты с собственниками и поставщиками производило посредством МУП «РКЦ». За проверяемый период на счет ТСЖ в МУП «РКЦ» поступило денежных средств 6871232,53 руб., из них 320969,88 руб. в качестве дополнительных взносов на достройку.

5. Расчеты с поставщиками и подрядчиками

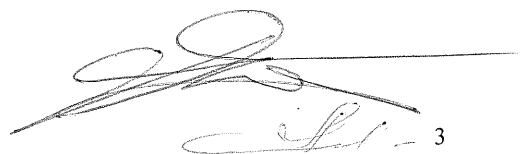
В целях осуществления производственно-хозяйственной деятельности ТСЖ заключены договоры с организациями на предоставление определенных услуг и выполнение работ, в том числе:

договоры на постоянной основе:

- КГУП «Приморский водоканал» - договор на ХВС и водоотведение
- АО «ДГК» - договор на отпуск тепловой энергии и ГВС
- ПАО «ДЭК» - договор на электроснабжение
- МУП «РКЦ» - агентский договор
- ООО «УК «Атлант» - договор обслуживания МКД
- ИП Новиков Д.В. – договор на обслуживание МКД
- ООО «Грин-Сити» - договор на вывоз ТБО, КГМ
- ООО «Сервис Лифт» - договор на обслуживание лифтов
- ООО «Энергополис» - договор на обслуживание УУТЭ

договоры разовые на выполнение работ, оказание услуг:

- СПАО «Ресо-Гарантия» - договор страхования лифтов
- ИП Старостин В.А. – договор по раскрытию информации на сайте Реформа ЖКХ
- МУП «РКЦ» - договор о взыскании задолженности по коммунальным платежам
- ИП Старостин В.А., ООО «Юр-Групп», ИП Бойко Е.Г. – договор на бухгалтерское обслуживание
- ГАО ДПО «УЦПК» – договор обучения
- ООО «Сервис Лифт» - договор на ремонт лифта
- ООО НИЦ «Сейсмозащита» - договор на обследование фасада
- ООО «Энергополис» - договор поверки УУТЭ
- ООО «ВЭЦ» - договор на освидетельствование лифтов
- ООО «КЦОТ» - договор на СОУТ
- Кузиев М.А. – договор на услуги дворника
- Азимова М.А. – договор на услуги уборщицы



3. Состояние дебиторской и кредиторской задолженности

1. По состоянию на 31 декабря 2018 года имеется задолженность собственников перед ТСЖ по ЖКУ в сумме 2104522,18 руб. С должниками проводится работа по взысканию просроченной дебиторской задолженности. В 2017 году получено 3 судебных приказа о взыскании задолженности, все отменены должниками. В настоящий момент в Советском районном суде рассматривается дело по одному из отмененных судебных приказов.

Рекомендуем председателю ТСЖ подать иски в суд по двум другим отмененным судебным приказам, изыскать средства для подачи искового заявления в суд другой территориальной подчиненности по месту нахождения должника.

2. Кредиторская задолженность ТСЖ пред поставщиками по состоянию на 31.12.2018 года представлена в таблице:

Контрагент	Кредиторская задолженность, руб.	Примечание
АО «ДГК»	345163,29	текущая задолженность
ПАО «ДЭК»	106345,75	текущая задолженность
ООО «Грин-Сити»	23790,00	текущая задолженность
ООО «Сервис Лифт»	26847,00	текущая задолженность
ООО «Энергополис»	2500,00	текущая задолженность
ООО «Юр-Групп»	54000,00	текущая задолженность

Также существует кредиторская задолженность перед МУПВ «ВПЭС» по состоянию на 31.12.2018 года в размере 11068419,13 руб. В 2016 году взыскателем получен исполнительный лист, наложено инкассо на расчетный счет в ПАО СКБП «Примсоцбанк». А также в счет обеспечения иска наложены обременения (запрет на любые регистрационные действия в Росреестре) на земельные участки, принадлежащие ТСЖ «Столетие 100в» на праве аренды.

Также существует кредиторская задолженность перед КГУП «Приморский водоканал» (с 2012 года) за технологическое присоединение МКД к сетям ХВС и водоотведения. Стоимость работ по договору составила 3510506,15 руб., оплачено 15% платы за подключение 526575,92 руб. Т.обр. задолженность составляет 2983930,23 руб. КГУП «Приморский водоканал» пока своих прав на взыскание задолженности не предъявлял.

Выявлена задолженность за выполненные в 2014 году работы перед ЗАО ПМЦ «Авангард» в размере 50000,00 руб. Кредитор своим правом взыскания не воспользовался, срок исковой давности прошел. Рекомендуем списать данную кредиторскую задолженность с баланса ТСЖ и впредь в бухгалтерском учете не учитывать.

22.12.2014 года вынесено решение Арбитражного суда (дело №А51-29116/2014) о взыскании с ТСЖ «Столетие 100в» в пользу ООО «ДВ Энергосервис» 255394,62 руб. суммы основного долга, 16914,57 руб. процентов, 8446,18 руб. расходов по уплате гос.пошлины. Исполнительный лист получен, было выставлено инкассо в ПАО «Сбербанк». В 2017 году была выявлена переплата в пользу ООО «ДВ Энергосервис» в размере 56490,25 руб. В результате переговоров и переписки в январе 2018 года сумма возвращена на счет ТСЖ в МУП «РКЦ».

Суммы числящейся дебиторской и кредиторской задолженностей по расчетам с контрагентами частично подтверждена актами сверок по состоянию на 31.12.2018 года.

По состоянию на 31.12.2018 года имеется дебиторская задолженность по заработной плате Полькиной С.В. в сумме 6398,75 рублей. РК рекомендует списать вышеуказанную задолженность на прочие расходы.

4. Имущество ТСЖ

- имущество на балансе ТСЖ отсутствует.



5. Исполнение бюджета 2018 года

1. Средства жителей (взносы):

- доход бюджета за счет поступлений от жителей МКД (поступление взносов в ТСЖ по нормативу 28,00 руб./м² с квартиры и пени) по данным разnosки по статьям МУП «РКЦ» составил 2549717,91 руб. против плана по смете 2511432,00 руб. Всего с учетом начисленных пени населению начислено по статье «содержание жилья» 2933763,31 руб. Таким образом, недобор средств составил 384045,40 руб.;

- расходы бюджета за счет взносов жителей МКД согласно планируемой смете на 2018 год 2326583,74 руб. Фактически расходы составили 2587761,40 руб. (в т.ч. включена задолженность перед поставщиками работ и услуг по содержанию ТСЖ и выполнению работ по договорам, заключенным в 2018 году). Перерасход от сметы составил 11,23%, что находится в пределах допустимого превышения согласно п.11.6 Устава ТСЖ. В качестве основных сумм, повлиявших на перерасход, стоит отметить не запланированные оплаты штрафов ГЖИ в размере 10000,00 и 40000,00 руб., оплату исполнительного сбора в размере 50000,00 руб. (все по жалобам собственника кв.№31), поверка УУТЭ – 22000,00 руб., замена обратного клапана системы отопления – 13093,00 руб. (в т.ч. клапан).

2. Средства и поступления от сторонних организаций, ведущих коммерческую деятельность в домах и на территории МКД:

- доходы бюджета за счет этих поступлений – отсутствуют.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. По исполнению Бюджета ТСЖ в целом – удовлетворительно.
2. По сбору взносов – удовлетворительно.
3. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено. Заработная плата начислена в соответствии со штатным расписанием, утвержденным на общем собрании членов ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.
4. Проверены кадровые документы ТСЖ. Нарушений не выявлено. Трудовой договор с председателем Бабиным И.Ю. отсутствует.
5. Задолженность по заработной плате, налогам и страховым взносам по состоянию на 31.12.2018 года отсутствует, что подтверждается отчетами.
6. В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено. Кассовая книга прошнурована, пронумерована и заверена печатью и подписью руководителя. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.
7. Анализ представленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя от имени ТСЖ в 2018 году в пределах компетенции Товарищества.
8. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем либо наличные расчеты на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. В подавляющем большинстве все финансовые документы ведутся точно.
9. Все услуги и взаиморасчеты с поставщиками по содержанию МКД осуществляются своевременно.
10. Проверена полнота учета поступления денежных средств в кассу ТСЖ «Столетие 100в». Соблюден порядок и правила получения и учета денежных средств, поступающих в кассу от физических лиц.
11. Бухгалтерский и налоговый учеты в ТСЖ ведутся в соответствии с действующим законодательством.
12. Серьезных нарушений в деятельности ТСЖ не выявлено. Отмеченные частные недостатки устранены ТСЖ в рабочем порядке.



5

13. По мнению РК, бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ «Столетие 100в» достоверно отражает финансово-хозяйственное положение организации.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Необходимо разработать и утвердить Учетную политику на 2019 год для целей бухгалтерского и налогового учета ТСЖ в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета «Учетная политика организации», действующей редакции Налогового кодекса РФ и иными нормативными актами в РФ.

2. По мнению РК, сложившаяся ситуация в ТСЖ в связи с отсутствием правления влияет на выполнение решений общих собраний и целей и задач ТСЖ и настоятельно рекомендует председателю ТСЖ провести общее собрание членов ТСЖ по выборам членов правления ТСЖ. Это позволит председателю сосредоточиться не на склочных вопросах отдельных собственников, а на реальных хозяйственно-бытовых проблемах.


3. Правлению начать переписку с МУП «ВПЭС» по поводу реструктуризации и/или рассрочки оплаты кредиторской задолженности, снятия ареста с расчетного счета в ПАО СКБП «Примсоцбанк». По результатам – объявить собственникам.

Приложения:

- выполнение сметы доходов и расходов за 2018 год.

Настоящий отчет на 6 листах составлен в двух экземплярах, один из которых передан председателю ТСЖ, а второй остается у председателя РК.

Председатель РК



С.В. Утюжникова

Член РК



Н.И. Авдеева

Выполнение сметы доходов и расходов
за 2018 год ТСЖ «Столетие 100в»

№ п/п	Статья	План, руб.	Факт, руб.	.+ Перерасход/ - Экономия
Доходы				
1	Содержание общедомового имущества	2 511 432,00		
Расходы				
1	Фонд оплаты труда председателя (з/п, НДФЛ, отпускные, страховые взносы)	390 600,00	401 587,64	10 987,64
2	Уборщица (з/п, НДФЛ, взносы)	84 800,00	85 000,00	200,00
3	Дворник (з/п, НДФЛ, взносы)	102 480,00	78 568,00	-23 912,00
4	Консьерж	600 000,00	600 000,00	0,00
5	УК "Атлант"	400 000,00	400 000,00	0,00
6	Обслуживание лифтов	84 000,00	84 000,00	0,00
7	Подготовка к ежегодному обслуживанию лифтов	20 000,00	8 300,00	-11 700,00
8	Вывоз мусора	96 720,00	107 640,00	10 920,00
9	Вывоз мусора (КГМ)	12 000,00	8 400,00	-3 600,00
10	Обслуживание УУТЭ	30 000,00	20 000,00	-10 000,00
11	Аварийная служба	14 000,00	0,00	-14 000,00
12	Обслуживание входной двери	6 000,00	0,00	-6 000,00
13	РКЦ	144 183,74	150 426,37	6 242,63
14	Бух. обслуживание	216 000,00	216 000,00	0,00
15	Бух. программа, ЭЦП	16 000,00	16 000,00	0,00
16	Юридическое обслуживание	40 000,00	6 000,00	-34 000,00
17	Поддержка сайта в сети интернет	3 200,00	3 594,00	394,00
18	Канцелярия, услуги почты	5 000,00	12 989,01	7 989,01
19	Подготовка к отопительному сезону	15 000,00	71 100,00	56 100,00
20	Компенсация затрат на телефон (2 телефона)	2 600,00	0,00	-2 600,00
21	Хоз. нужды (инвентарь, расходные материалы для уборщицы, лампы и т.д.)	4 000,00	10 256,00	6 256,00
22	Текущий ремонт	40 000,00	38 400,00	-1 600,00
23	Пени, штрафы, гос. пошлины, проценты, исполнит. сбор	0,00	128 914,29	128 914,29
24	Прочие расходы (банк, росреестр, материалы, заполнение сайта Реформа ЖКХ, заправка картриджа, учеба, обследование фасада, поверка ОДПУ, ремонт окна, ВПЭС, задолженность за 2016 Дальлифт, елка)	0,00	140 586,09	140 586,09
	Итого	2 326 583,74	2 587 761,40	261 177,66

Перерасход составил 261 177,66 руб. от запланированных затрат, что составляет 11,23% от сметы.

