**ОТЧЕТ ревизионной комиссии ТСЖ «Южная Долина-2» за 2015 год**

Ленинградская область, г.Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.19

Председатель ревизионной комиссии: Кравченко Лариса Владимировна

Члены ревизионной комиссии: Глушкова Ирина Николаевна

Козлов Игорь Николаевич

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избрана общим собранием (Итоговый протокол б/н от 20.03.2015).

Дата начала ревизии: 17 февраля 2016 года

Дата окончания ревизии: 29 февраля 2016 года

**1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.**

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Южная Долина-2» (далее - ТСЖ) руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Положением «О ревизионной комиссии» провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2015 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 29 февраля 2016 г.

**1.1. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСЖ «Южная Долина-2» по следующим направлениям**:

 - проверка финансово-хозяйственной документации товарищества;

 - проверка законности решений и действий исполнительных органов товарищества, в том числе заключенных договоров и совершенных сделок;

 - проверка соответствия условий совершенных сделок товарищества условиям сделок, совершаемых при сравнимых обстоятельствах;

 - анализ своевременности и правильности расчетов с контрагентами, бюджетами различного уровня и иными кредиторами товарищества;

- анализ исполнения сметы ТСЖ «Южная Долина-2» за 2015 год.

# Сведения о ТСЖ

Товарищество собственников жилья "Южная Долина-2" (далее по тексту - "ТСЖ"), создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 02.05.2011) и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления.

Местонахождение: Россия, Ленинградская область, г.Всеволожск, ул.Доктора Сотникова, д.19

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 18 мая 2011 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1114703002974.

Свидетельство о постановке на налоговый учет СЕРИЯ 47 НОМЕР 003043754, выданное 18 мая 2011 ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области

ИНН 4703122627 / КПП 470301001.

В 2015 году действовал Устав в редакции от 02 мая 2011 зарегистрирован ИФНС по Всеволожскому району

ТСЖ является некоммерческой организацией (статья 135 Жилищного кодекса) и создано для решения следующих задач:

совместное управление и обеспечение эксплуатации многоквартирного дома;

осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома;

распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечение надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;

обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;

обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых  помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Система налогообложения: упрощенная система налогообложения.

Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

Председатель правления: Золотухин Константин Владимирович (решение правления б/н от 19 мая 2011 г)

Главный бухгалтер: Андреева Екатерина Валерьевна (приказ № 2 от 08.07.2013).

# Итоги ревизии

* 1. **Общая информация**

Проверяемый период – с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г.

Сроки проведения ревизии – с 17 февраля 2016 г. по 29 февраля 2016 г.

Основной задачей ревизии являлась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по следующим направлениям:

исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;

обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;

соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учёта и составление отчетности;

обоснованность операций с денежными средствами и расчетных операций;

правильность расчетов по оплате труда;

обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ.

Целью проверки является выдача Отчета для Общего собрания собственников жилья, содержащего мнение о целевом использовании средств, полученных правлением ТСЖ.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество. Целевые поступления, полученные от собственников жилья, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам коммунальных услуг.

Проверка проводилась путем проверки наличия документов, подтверждающих расходы. Для проведения проверки были использованы документы по расчетам с поставщиками коммунальных услуг, услуг по управлению домом, товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), отчеты по движению денежных средств, по начислению оплаты труда, по использованию денежных средств подотчетными лицами. Документы проверены выборочным методом.

* 1. **Ревизия распределения затрат по управлению жилым домом**

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

смета доходов и расходов на 2015 год;

договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг);

товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;

оборотно-сальдовые ведомости по видам затрат;

выписки банка

Бухгалтерская отчетность за 2015 год на момент ревизии в контролирующие органы не сдана и ревизорам не представлена.

Согласно пункту 2 статьи 154 Жилищного кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

Взносы на капитальный ремонт в проверяемом периоде жильцам не предъявлялись, поскольку решение о взносах на капитальный ремонт собственниками на общем собрании принято не было.

* 1. **Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками**

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

акты формы КС-3, акты приёма-сдачи выполненных работ, товарные накладные, счета-фактуры на поставленные материалы, услуги (работы);

договоры на предоставление коммунальных услуг, обслуживание инженерного оборудования, вывоз ТБО;

разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.;

электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам и подрядчикам.

По основным поставщикам производится сверка задолженности и подписаны акты сверок на конец отчетного года. Данные учета соответствуют первичным документам на оказанные услуги и оплате данных услуг.

Оплата услуг поставщиков по обслуживанию инженерного оборудования, вывоз ТБО, обслуживание и диспетчеризация лифтов осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров. Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Перечень крупнейших поставщиков услуг приведен в нижеследующей таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование поставщика** | **Предмет договора** | **Сумма**  |
| ООО "РКС-Энерго" | Поставка электроэнергии | 2 252 712,74 |
| ОАО «Всеволожские Тепловые сети» | Поставка воды | 1 898 943,34 |
| ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург" | Поставка газа | 1 003 884,28 |
| ООО «Лифтремонт» | Техническое обслуживание лифтов | 419 854,35 |
| ООО «Трилайн» | Вывоз и утилизация бытовых отходов | 445 500,00 |
| ООО «Технокорн» | Диспетчеризация лифтов | 115 134,90 |

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

* 1. **Ревизия движения денежных средств**

Проверка проведена выборочным методом.

При проверке были использованы электронные выписки банка.

В ТСЖ открыт расчетный счет 40703810555410000188 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНКА РФ

Остаток денежных средств составляет:

на 01.01.2015 г. 837 281,50 руб.,

на 31.12.2015 г. 1 567 535,70 руб.

Все расчеты в ТСЖ производятся безналичным путём. Наличных денежных средств нет.

* 1. **Ревизия расходов на оплату труда**

При проверке были использованы следующие документы:

ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ;

табеля рабочего времени;

трудовые договоры;

договоры подряда с физическими лицами.

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними с учетом фактически отработанного времени, что подтверждается табелем учета рабочего времени.

Премии начисляются согласно приказам Председателя правления, что входит в его компетенцию. Начисление отпускных в проверяемом периоде производилось согласно законодательству.

* 1. **Ревизия задолженности собственников помещений**

Учет начислений и расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений ведется с использованием программного средства 1С:Предприятие версия 8.2.

По состоянию на 31.12.2015 г основными должниками (задолженность более 3-х месяцев) являются собственники следующих помещений:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер квартиры** | **Сумма долга** |
| Д.13 кв.40 | 34 489,46 |
| Д.13 кв.48 | 67 036,87 |
| Д.13 кв.52 | 17 530,91 |
| Д.13 кв.67 | 28 118,61 |
| Д.15 кв.4 | 19 398,86 |
| Д.15 кв.28 | 45 807,53 |
| Д.15 кв.36 | 12 319,51 |
| Д.15 кв.66 | 18 743,29 |
| Д.15 кв.78 | 27 300,94 |
| Д.17 кв.10 | 24 466,00 |
| Д.17 кв.15 | 20 272,00 |
| Д.17 кв.22 | 26 549,00 |
| Д.17 кв.64 | 25 223,00 |
| Д.17 кв.76 | 12 570,00 |
| Д.17 кв.80 |  2 560,00 |
| Д.19 кв.37 | 18 750,00 |
| Д.19 кв.42 | 28 195,00 |
| Д.19 кв.48 | 22 460,00 |
| Д.19 кв.73 | 18 886,45 |
| Д.19 кв.118 | 32 003,03 |

На 31.12.2015 г задолженность по неуплате в общей сумме составляет: 1 044 099 руб.

С недобросовестными плательщиками ТСЖ проводит работу по взысканию задолженности, в том числе через подачу исковых заявлений в суд.

* 1. **Ревизия прочих доходов**

В 2015 году ТСЖ осуществляло коммерческую деятельность в виде предоставления фасада для размещения рекламы, обеспечение доступа в помещение ТСЖ для монтажа и обслуживания оборудования, сервисное обслуживание котлов.

Общая сумма доходов по данному направлению составила
54 818,32 руб.

С данных доходов уплачен налог по упрощенной системе налогообложения в размере
7725 руб.

Возвращено по праву применения пониженного тарифа от Фонда социального страхования 63 376,78 руб.

Замечаний по учету прочих доходов нет.

# Выводы

Смета за 2015 год исполнена с учетом действующих тарифов.

Общая сумма расходов за 2015 год составила 7 747 781,36 руб.

По статье «Содержание общего имущества дома» за 2015 год перерасход 366 980,65 в связи с установкой насосных станций во все дома ТСЖ.

По статье «Содержание придомовой территории» перерасход 103 101,74 руб. в связи с приобретением подметальной машины.

В целом по смете за 2015 год экономия составила 546 073,60 руб.

**Рекомендации:**

1. Привести в соответствие штатное расписание.
2. Заключить договоры с организациями на приобретение сантехнических и хозяйственных товаров по безналичному расчету.
3. Доработать и настроить работу программу 1С для корректного ведения учета.
4. Своевременно выплачивать заработную плату работникам согласно срокам, установленным документами ТСЖ.
5. Своевременно оплачивать налоги во внебюджетные фонды.

**Выводы:**

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ и выполнение сметы за 2015 год удовлетворительными.

Ревизоры:

Кравченко Лариса Владимировна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Глушкова Ирина Николаевна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Козлов Игорь Николаевич \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

С Отчётом ознакомлен:

Председатель ТСЖ "Южная Долина-2"

Золотухин Константин Владимирович \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_