

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ « Лежена-17 »
организованного в МКД по адресу 630089, г.Новосибирск ул. Лежена д.17
за период с 01.08.2014г по 31.12.2014г

« 25 » марта 2015г

г. Новосибирск.

Ревизионная комиссия ТСЖ « Лежена -17 » была избрана решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями общей площадью 23151,7 кв.м, в том числе жилые площадью 21888,6 кв.м и нежилые 1263,1 кв.м, протокол от 2 января 2014 года счетной комиссии, в составе 3 человек : Немкина Людмила Анатольевна (11910,331 голосов), Чен Чун Дя (11798,931 голосов), Касян Елена Николаевна (11838,711 голос).

В соответствии с главой 16 п. 16.5 Устава Товарищества, ревизионная комиссия :

- *проводит* не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества ;

- *предоставляет* общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- *отчитывается* перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

Ревизионная комиссия в составе :

председатель комиссии Немкина Людмила Анатольевна (собственник, кв. № 6)

члены комиссии : Чен Чун Дя (собственник, кв. № 191)

Касян Елена Николаевна (собственник, кв. № 379)

Комиссия провела проверку финансовой деятельности ТСЖ за период с 01 августа по 31 декабря 2014 года в срок с 24.02.2015г по 24.03.2015 года.

В ходе проверки изучена финансово – хозяйственная и другая документация ТСЖ, проведен анализ этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ.

Проверка финансово – хозяйственной деятельности Товарищества проводилась членами Ревизионной комиссии в соответствии с разработанным планом:

- 1). Выполнение решений Общего собрания членов ТСЖ, в т.ч. исполнение Сметы расходов ТСЖ, обязательных платежей собственников и иных поступлений;
- 2). Выполнение решений Правления ТСЖ ;
- 3). Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;
- 4). Состояние имущества ТСЖ ;
- 5). Прочая деятельность.

Для проверки представлены следующие документы :

- 1). Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в т.ч. Устав ТСЖ
- 2). Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2014 год ;
- 3). Протокол общего собрания членов ТСЖ в 2014 г.;
- 4). Трудовые контракты (соглашения) с работниками ТСЖ ;
- 5). Договоры с подрядными, ресурснопоставляющими и иными организациями
- 6). Первичная бухгалтерская документация за 2014г.:
 - акты выполненных работ и услуг; счета-фактуры; накладные;
 - кассовая книга и кассовые отчеты ;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - расчетные листки ; платежные ведомости ;
 - авансовые отчеты ;

- бухгалтерская отчетность;
- налоговая отчетность : по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование ,по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения ; расчетные ведомости по средствам фонда социального страхования ;реестр физических лиц , получавших доходы в 2014 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ).

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В ходе проверки Ревизионной комиссией ТСЖ установлено : запись о создании некоммерческой организации ТСЖ « Лежена-17 » внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 09 апреля 2014 года за основным государственным номером № 1145476045220.

Свидетельство о постановке на налоговый учет в ИФНС РФ по Дзержинскому району (идентификационный номер налогоплательщика(ИНН))

№ 5401378310 от 09 апреля 2014 г.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла Катрук О.Г. протокол от 09 февраля 2014 года ;

члены Правления, избранные общим собранием : Власов А.С. ; Горшенин В.В.; Катрук О.Г.; Кочкарева Г.И. ; Павлова С.А.; Перепелица Е.В. ; Слабко Е.А. ; Трошанова И.В. ; Фотина А.Ю., протокол счетной комиссии от 25 января 2014г.

Обязанности главного бухгалтера с 01 августа по 31 декабря 2014 года выполняла ИП Зишпер О.А. по договору №16/14 от 01.08.2014 г.

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ.

Общим собранием были утверждены : размеры обязательных платежей за содержание жилья 21,70 руб./кв.м, капитальный ремонт 5,60 руб./кв.м. , штатное расписание, размеры долей в праве общей долевой собственности на общее имущество.

Выполнение решений Правления ТСЖ .

Всего за этот период проведено 2 заседания Правления (09/10.14; 09/11.14 года), на которых рассматривались следующие вопросы:

- обсуждение вопроса по установке тарифов на производство следующих работ: опломбировка водосчётчиков ; замена электросчётчиков , вышедших из строя ;слив горячей и холодной воды ; слив с приборов отопления;
- обсуждение стоимости прописанных телефонных номеров собственников с целью автоматического открытия шлагбаума с мобильного телефона ;
- запрет курения в лифтах в местах общего пользования многоквартирного дома № 17 по ул. А. Лежена в г. Новосибирске;
- взыскание задолженности по оплате за содержание жилья. Работа с должниками. ;
- использование мусорокамер для хранения имущества ТСЖ и сортировки мусора;
- рассмотрение жалоб жильцов 3 и 4 подъездов на паличие в жилых помещениях насекомых (муравьёв) , обращение в Центр гигиены и экспертизы.

Все решения Правления приняты при наличии кворума. Замечаний нет.

**Проверка по договорам на содержание и эксплуатацию
общедомового имущества и коммунальных услуг с нежилыми
помещениями.**

Проверены поступления оплат собственников нежилых помещений по договорам на содержание и эксплуатацию общедомового имущества, а также коммунальных услуг. Плательщики нежилых помещений имеют следующую задолженность на 01.01.15. перед ТСЖ «Лежена-17»: офис 1Н (21400,06 руб.), офис 2Н (31726,64 руб.), офис 3Н (7295,40 руб.), офис 4Н (6589,21 руб.), офис 5Н (54636,28 руб.), офис 6Н (15568,73 руб.), офис 7Н (19675,30 руб.). Акты сверок на 31.12.14. с вышеперечисленными собственниками отсутствуют.

Оплата за содержание и эксплуатацию общедомового имущества и коммунальные услуги собственниками нежилых помещений производится не своевременно, работа с кредиторами не ведётся.

Расхождение по факту кредиторской задолженности за офисами (собственниками нежилых помещений) составила 59 663 руб. 03 коп. Согласно оборотно-сальдовая ведомость по счету 62 за 2014 г. в бухгалтерском учёте ТСЖ «Лежена 17» задолженность за офисами составила 216 554 руб. 65 коп., по оборотно-сальдовой ведомости ОРСа на 31.12.14. – 156 891 руб. 62 коп.

Проверка договоров с поставщиками:

В ходе ревизии была проведена проверка на наличие хозяйственных договоров заключенных на обслуживание и ремонт общедомового имущества:

1). ООО «АДС» договор на оказание услуг по ликвидации аварий от 01.08.2014 г.

В договоре сумма абонентской платы = 29 871,36 руб. платы в месяц.

2). ООО "Маг-Транс" дог. №85/14 от 01.08.2014 г. Договор на вывоз твердых бытовых отходов (ТБО).

В договоре цена 105 руб. за 1 контейнер, в т.ч. НДС.

3). ООО "Сибирьлифтремонт" дог. № 0223 от 01.08.2014 г. на техническое обслуживание лифтового оборудования.

В договоре стоимость технического обслуживания 10 лифтов в месяц = 38272 руб. Стоимость ТО 10 лифтов в месяц 3800 руб.

4). ООО «Сибзк». Договор № 45 на проведение оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования от 15.01.2015 г.

В договоре сумма = 30 680 руб.

5). Адвокат, учредивший адвокатский кабинет Трошанова Ирина Владимировна дог. № Ю-2013/03/22 на оказание информационно-консультационных услуг от 17.11.2014 г. в дог. сумма = 10 500 руб.

6). Некоммерческое партнерство «Объединенная расчетная система» по договору № С684/НП от 12.08. 2014 г. об обеспечении информационного и технологического взаимодействия.

7) ИП Зиннер Ольга Александровна договор № 16/14 от 01.08.2014 г. оказание услуг по бухгалтерскому обслуживанию. Ст-ть услуги в дог. = 16 304 руб.

8). ИП Казанцеву Е.В. 23.10.14. была перечислена (п/п №96) предоплата за услуги по уборке территории ТСЖ «Лежена-17» в сумме 12974 руб. Хотя в документах подшиты 2 акта, датированных одной датой, но разными суммами:

1. Акт № 39 от 30.09.14. на сумму 25949 руб.

2. Акт № 39 от 30.09.14. на сумму 28282 руб.

Выявлено необоснованное перечисление денежных средств-

12 ноября 2014 г. п/п № 137 на сумму 939 руб. перечисляется доплата, № 136 от 12.11.14. оплата за услуги по уборке территории (дворник) на сумму 14369 руб. Хотя в штате есть дворник. Всего перечислено :28282 руб.

Как объяснила, управляющий Горшенина Т.В., на самом деле на эти средства был приобретён насос IPL32/160-1.1/2 для подачи горячей воды. Предоставлена товарная накладная № 1342 от 14.11.2014г. на приобретение данного насоса ИП Казанцевым Е.В. на сумму 25300 руб.

Вывод : на балансе ТСЖ «Лежена-17» насос на сумму 25300 руб. не учтён.; переплачено ИП Казанцеву Е.В. 2982 руб.

Проверка договоров с ресурсоснабжающими организациями. :

- 1) МУП «Горводоканал» по дог. № 16068-Д от 08.08.2014 года.
- 2) ОАО "Новосибирскэнергосбыт" по дог. № РМ 442 от 08.08.2014 года
- 3) ОАО «Сибирская энергетическая компания» по дог. № 77 от 28.08.2014г

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии из нормативов потребления коммунальных услуг утверждаемых общим собранием ТСЖ.

МКД оборудован общедомовыми приборами учета и согласно договоров расчет за потребляемые коммунальные ресурсы производится согласно показаниям этих приборов.

ТСЖ ежемесячно, в соответствии с порядком определения размера платы предоставленных коммунальных услуг, производит начисление каждому собственнику нежилых помещений на их лицевой счет, согласно потребленному объему и действующим тарифам.

Собственники жилых помещений платежи осуществляют напрямую за электроснабжение в ОАО «Новосибирскэнергосбыт», а за горячее водоснабжение и отопление в ОАО «СИБЭКО», за холодную воду и водоотведение МУП "Горводоканалу".

Кредиторская задолженность собственников квартир перед ресурсоснабжающим организациями на 01.01.2015 г. составляет 277327,59 рублей.

Работа с должниками осуществляется ресурсоснабжающим организациями на прямую.

Коммунальные услуги.

Анализ по фактическому начислению коммунальных услуг и по выставленным счетам-фактурам показал, что расхождений по начислениям нет. В случае возникновения расхождения между начислением собственникам коммунальных услуг и выставленными счетами-фактур, разница корректируется в следующем месяце. Начисления по коммунальным услугам были произведены согласно показаниям приборов учета и утвержденным тарифам. ТСЖ рассчитывается по договорам на содержание общедомового имущества и коммунальных услуг согласно срокам оплаты.

Задолженность по содержанию жилья, по эл. энергии (одн),вывоз снега, целевые взносы.

Задолженность за жильцами по выше перечисленным услуга на 01.01.2015 год составила 742 350,17 руб. Расхождений в учете ТСЖ и ОРСа нет.

Злостными должниками являются собственники следующих квартир :

- | | |
|----|---------|
| 4. | 3753,29 |
| 5. | 4652.46 |
| 8. | 1251.56 |

9.	4083.24
14.	3928.19
17.	2959.16
21.	3360.86
22.	1911.86
26.	7046.21
29.	3788.51
34.	3896.94
36.	8952.41
38.	3194.84
40.	3617.45
42.	934.36
45.	3745.85
50.	5181.74
52.	3879.52
56.	5215.61
57.	5182.98
60.	3602.35
61.	8979.36
78.	5331.08
79.	2054.50
110.	4648.17
114.	2998.20
121.	5338.12
125.	2623.37
137.	5182.98
144.	5250.28
145.	5431.43
150.	11456.42
153.	5357.97
157.	5236.83
176.	9060.11
178.	5357.97
180.	4301.71
182.	2982.58
184.	3013.81
185.	11362.16
190.	2699.11
197.	5155.66
198.	5344.54
201.	9033.21
203.	2007.50
204.	5209.91
219.	5142.60
230.	4286.61
239.	5156.04
241.	7030.82
250.	11375.63
252.	5169.52
266.	2886.78
270.	11348.69
272.	3013.81
273.	5344.54
276.	2516.29

280.	4261.45
284.	5209.91
292.	5182.98
294.	2990.38
299.	5250.28
310.	11429.50
312.	5129.14
314.	5196.45
320.	11 442.95
321.	5506.26
324.	2244.90
326.	3375.96
329.	1962.17
336.	5270.26
337.	5290.66
339.	3068.46
340.	4291.65
343.	5411.85
355.	4321.83
359.	5304.13
368.	5438.76
373.	5425.29
378.	6051.16
380.	11577.57
386.	3406.14
388.	2323.39
389.	5263.76
398.	2017.53
399.	5250.28

ВЫВОЗ СНЕГА.

На протяжении отчетного периода с территории вывозился снег , за данную услугу собственникам жилых и нежилых производилось начисление.

№ п/п	Поставщик	Услуга	Дата	Сумма, Руб.	Удержано с собственников в, Руб.	Разница, руб.
1.	ООО «РИК»	Очистка снега	28.11.14.	7150		
2.	ИП Мельник М.В.	За услуги погрузчика	02.12.15.	3150		
	ИП Мельник М.В	За вывоз снега.	08.12.14.	10200		
	ИП Мельник М.В	За вывоз снега.	15.12.14.	20050		
	ИП Мельник М.В	За вывоз снега.	27.12.14.	6800		
	ИП Мельник М.В	За вывоз снега.	31.12.14.	10200		
	Итого за			57550	40500	-17050

	декабрь 2014г.					
	ИП Мельник М.В	За уборку тер- ритории от снега.	23.01.15.	2200		
	ИП Мельник М.В	За вывоз снега.	25.01.15.	35000		
	Итого за январь 2015г. :			37200	37200	-
	ИП Мельник М.В	За вывоз снега.	26.02.15.	34000		
	Итого за февраль 2015 г.			34000	57800	+23800
	ИП Мельник М.В	За вывоз снега	март	25800		
	ИП Мельник М.В	За вывоз снега	март	30600		
	Итого за март 2015 г			56400	50400	-6000
	ВСЕГО :			185 150	185 900	+750

Разница 750 руб.(185900 -185150=750) удержано больше. Данную разницу учесть в следующем месяце при удержании с собственников .

ЦЕЛЕВЫЕ ВЗНОСЫ.

Выполнение услуг по целевым взносам на благоустройство общего имущества МКД,
рублях :

Наименование целевых взносов						
	Общая стоимость по смете	Начислен о , факт	Фактически оплачено жильцами в 2014	Остаток неопл. жильцам и в 2014 г.	Израсходовано в 2014 г.	Остаток , факт
Установка узла учёта горячей воды	135000	135108,09	122793,84	12314,25	-	122793,84
Установка электрических патронов с датчиком звука в количестве 3 шт./этаж (всего 240 шт. на 16 этажей в 5 подъездах) с целью экономии электроэнергии в местах общего пользования .	67000	67063,56,	60951,13	6112,43	13899,42	47051,71
Приобретение строительных материалов , мебели , оборудования для организации помещения ТСЖ	95000	95095,89	86428,49	8667,40	40292,73	46135,76
Итого :	297000	297267,54	270173,46	27094,08	54192,15	215981,31

Остаток целевых взносов на 01.01.15. в сумме 215981,31 рублей должен остаться на расчётном счёте, но его нет (остаток на р/счете денежных средств 957,84 руб.). Это является грубым финансовым нарушением : использования денежных средств не по назначению.

Заработная плата.

Начисление заработной платы производится в соответствии со штатным расписанием и сметой расходов по соответствующей статье. Начисление производится на основании табелей учёта рабочего времени. Приказы на приём штатных сотрудников отсутствуют. Обязательный локальный документ «Правила внутреннего трудового распорядка для работников организаций» - отсутствует, трудовые договоры с сотрудниками и совместителями также отсутствуют. На вопрос заданный Зиннер О.А. о сроках и размерах выплаты заработной платы за первую половину месяца (аванс) и окончательного расчёта за месяц ответа не получено. Выплачивается всем по-разному: либо шестого, либо десятого и т.д. Заработная плата выплачена за 2014 г. полностью, в т.ч. за декабрь 2014 г. 31 декабря, но не перечислены отчисления в ПФР составляет на 01.01.2014 г. – это задолженность в сумме 47 125,60 руб. за декабрь 2014 г., срок оплаты которых не позднее 15 января 2015 г., оплачено 15.01.15. п/п № 11.

Количество трудоустроенных сотрудников соответствует штатному расписанию и составляет 9 человек, остальные 8 человек оформлены по договорам гражданско-правового характера.

Всего затраты по статье «Заработная плата» составляют 1 208 223,11 рубля (в т.ч. по договорам).

В ходе проверки установлено:

Выплата заработной платы сотрудников штатного персонала не менее прожиточного минимума, действующего в 2014 году. Расходы на обязательные отчисления с фонда заработной платы в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования осуществлялись в соответствии с законодательством РФ. Их сумма составила – 223 240,62 рублей (20,2%).

	Штатное расписание			Фактически		
	общ		Итого	общ	договора	Итого
Расходы на зарплату обслуживающего персонала, в том числе:	1278725,00		1278725,00	1116203,11	92020,00	1208223,11
Заработная плата администрации (председатель, управляющий, юрист, паспортист)	295975,00		295975,00	278095,45	10500,00	288595,45
Заработная плата бухгалтерии	143675,00	-	143675,00	57470,00	81520,00	138990,00
Заработная плата техотдела (инженер, электрик, сантехники)	350575,00		350575,00	336886,66	0	336886,66
Заработная плата хозяйств (дворник, уборщик помещений, разнорабочий, старший по подъезду)	488500,00	-	488500,00	443751,00	0	443751,00
		-				
Расходы на страховые взносы обслуживающего персонала, в том числе:				225473,03	0	225473,03
Страховые взносы в фонды ПФР и ФСС - 20,2% администрации				56175,28	0	56175,28
Страховые взносы в фонды ПФР и ФСС - 20,2% бухгалтерии			-	11608,94	0	11608,94
Страховые взносы в фонды ПФР и ФСС - 20,2% техотдела		-		68051,11	0	68051,11

Страхование взносы в фонды ПФР и ФСС - 20,2% хозотдела	-		89637,70	0	89637,70
--	---	--	----------	---	----------

В т.ч. в 2014 году было заключено 8 договоров гражданско-правового характера, отсутствует договор в августе 2014 г. на Власова А.С., оплата по которым составила 238435,45 рублей. В договорах не прописаны обязательства по выполнению услуг, работ. Также и в актах о выполненных работах по договорам гражданско-правового характера не указано какие конкретно выполнены. Не понять за какие услуги каждый месяц выплачивалось вознаграждение. Составление договоров и актов не соответствует бухгалтерскому и налоговому учёту.

Согласно приказа № 3 от 01.08.14., подписанного председателем Катрук О. Г., возмещены Катрук О.Г., как председателю, транспортные расходы ежемесячно по 2000 руб., т.е. за 5 месяцев 10 000 руб. за пользование для служебных поездок личного легкового автомобиля. Основанием для произведения данной выплаты, кроме приказа являются документы, подтверждающие наличие у работника личного автомобиля, в частности технического паспорта автомобиля (если работник управляет по доверенности – соответствующие документы, которые отсутствуют, также не ведётся журнал, в котором фиксируются поездки (дата и место назначения, для каких целей).

Уменьшает полученные доходы на расходы, если в процессе производственной деятельности, связанной с постоянными служебными разъездами в соответствии с должностными инструкциями. В противном случае данные расходы не признаются в налоговом учёте. Считаем эти расходы не обоснованными и предлагаем вынести данный вопрос на собрание собственников о правомерности данной выплаты.

Также согласно этого приказа выплачено управляющему Горшениной Т.В. по 1000 руб. в месяц, т.е. 5000 руб. на мобильную связь. Ни телефон, ни симкарта на балансе ТСЖ «Лежена-17» не числятся, так как затраты на предоставленные услуги для юридических лиц выше, чем для физических, так объяснила Горшенина Т.В., нет распечаток по звонкам. Вышеперечисленные расходы не утверждены в перечне видов работ и услуг в Смете расходов по содержанию и ремонту общего имущества МКД по ул. Лежена 17 на 2014-2015 г., также данные затраты не согласованы с членами правления. Считаем выполнение данного приказа Зишнер О.А. не правомерным. Данные услуги не подтверждены документально, поэтому они должны были облагаться НДФЛ (13%).

Предложение ревизионной комиссии: вынести вопрос о правомерности данных выплат на согласование выше перечисленных затрат на собрание собственников: либо утвердить данные суммы, либо внести данными сотрудниками, выплаченные суммы в кассу ТСЖ «Лежена-17»

Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Налоговая инспекция.

В ходе проверки были предоставлены отчёты в ПФ, ФСС, Росстат, в налоговую инспекцию. Отчёты в ПФ и ФСС предоставляются ежеквартально, в налоговые органы – ежегодно (отчёт по подоходному налогу и отчёт о деятельности ТСЖ, который предоставляется в виде книги доходов и расходов по упрощённой системе налогообложения, баланс).

Отчёты сдаются своевременно, на них имеются отметки о сдаче в соответствующие органы. Не сдан отчёт по УСНО, баланс за 2014 г. В отчёте по подоходному налогу (2 НДФЛ за 2014 г.), допущена бухгалтером ошибка в начислении, соответственно и в перечислении, Катрук О.Г. за август 2014 г. на сумму 364 руб. удержано и перечислено меньше. Нужно было удержать 2059 руб., удержано 1695 руб. ИП Зишнер О.А. сдать корректирующий отчёт 2 НДФЛ за 2014 г. и внести изменения при начислении и удержании заработной платы в марте 2015 г. у Катрук О.Г.

Авансовые отчёты

Отсутствует приказ на определённый круг лиц, имеющих право использовать наличные денежные средства на хозяйственные нужды и приобретение канцелярских товаров, а также МБЦ.

Авансовые отчёты составляются ежемесячно с отражением понесённых расходов с приложением копий чеков. Возмещение производится на основании распоряжения председателя Правления путём безналичного перечисления денежных средств на личный банковский счёт соответствующего сотрудника. За 5 месяцев предоставлено 6 авансовых отчётов на общую сумму 23 250,20 рублей.

ТМЦ

Учёт ТМЦ осуществляется согласно закону «О бухгалтерском учёте и отчётности». Оприходование происходит на основании первичных документов (накладных). В учёте отражаются по счёту № 10.

Ежемесячно по мере использования производится их списание. Факт списания не отражается соответствующими бухгалтерскими документами (требования – накладной, актами за подписью ответственного лица).

Остатки товарно-материальных ценностей не учитываются на за балансовом счете по ТМЦ на 01.01.2015 года, что является нарушением в ведение бухгалтерского учёта.

Бухгалтеру внести остатки ТМЦ на за балансовый счет.

Приобретено в течении 2014 года ТМЦ на общую сумму 123 475,91 рублей

Списано в течении 2014 году ТМЦ на общую сумму 123 475,91 рублей.

Проверка исполнения доходов и расходов.

- Доходная часть от средств, полученных за предоставление рекламных мест составила 13000,00 рублей

(в т.ч. ОАО «Ростелеком» - 3000 руб., ООО «Фортуна» - 10 000 руб.)

- Доходная часть на содержание общего имущества от жильцов составила 2 173 253,29 руб.

- Доходная часть на содержание общего имущества от офисов составила 192 850,56 руб.

ИТОГО ДОХОДА : 2 379 103 ,85 руб.

1). Расходная часть на зарплату обслуживающего персонала (1 116 203,11 руб.) ,налоги на зарплату (225473,03 руб.) , израсходовано – 1 341 676,14 руб. или 63,1% .

2). Расходная часть на содержание общего имущества ,всего 270 982,56 руб. (12,7%):

3.1. услуги по содержанию - это обслуживание приборов учета тепла , приборов учета воды – 36 000 руб. или 1,7% ; услуги аварийно-ремонтной службы – 149 358,80 руб., или 7,0% ;

3.2. содержание МКД (управление многоквартирным домом) и придомовой территории –это хоз . товары, инструменты, материалы – 70 623,76 руб. или 3,3%;

3.3. Компенсация за пользование личным автомобильным транспортом (председатель Катрук О.Г.) 10 000 руб., услуги мобильной связи (Горшенина Т.В. – 5 000 руб.) или 0,7 %.

3). Расходная часть на прочие расходы – это юридические услуги 11 500 руб., или 0,5 %) бухгалтерское обслуживание – 81 520 руб. (или 3,8%);

4). Банковское обслуживание - 11 645,86 руб. или 0,6% , услуги ОРСа -67 656,90 руб. или 3,2%, передача бухгалтерской отчетности в ИФНС (электронно) 3675 руб. или 0,2%.

5). Приобретение приобретен насос IPL32/160-1.1/2 для подачи горячей воды (ИП Казанцев) - 28 282 руб. или 1,3% .

6). Расходная часть на содержание лифтов - это техническое обслуживание составило 197 682,10 руб.; или 9,3%.

7). Расходная часть на вывоз мусора составила 112 885,00 руб. или 5,3%.

ИТОГО РАСХОДА : 2 127 505 ,56 руб.

Остаток свободных денежных средств (при условии оплаты задолженности собственниками и при погашении задолженности перед поставщиками) за 2014 г. составляет 408 081,73 руб. (2535587,29-2127505,56=408081,73)

Начислено за содержание жилья 2511959,45 (21,70 X 23151,7 кв.м=502391,89 руб.X 5 мес.= 2511959,45).

Начислено за предоставление рекламных мест 23627,84 рублей (в т.ч. ОАО «Ростелеком» - 5000 руб., ООО «Фортуна» - 10 000 руб., ЗАО «Эр-Телеком Холдинг»-8627,84 руб.)

Фактическая себестоимость содержания жилья за 1 кв. м составила 18,42 руб. в месяц.(2112184,70:23151,7 кв.м =91,73

91,73:5 мес.=18,35 руб.

3675:12 мес.=306,25X5мес.=1531,25:23151,7=0,07

18,35+0,07=18,42руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В результате ревизии, сплошной проверке были подвергнуты авансовые отчеты , банковские и кассовые документы, отражающие движение денежных средств ТСЖ в 2014 году - установлено отсутствие перерасхода средств. Нарушения финансовой дисциплины выявлены и выделены в каждом разделе.

Бухгалтерский учет финансово=хозяйственной деятельности ТСЖ « Лежена-17» за проверяемый период достоверно отражает доходы и расходы Товарищества и ведется в соответствии с требованиями закона ФЗ « О бухгалтерском учете » и других нормативных актов. Обнаружены нарушения в использовании средств Товарищества посягающих на целевой характер .

Рекомендации.

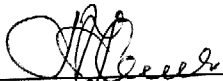
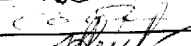
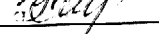
1. Принять положение о контрольно-ревизионной комиссии ТСЖ «Лежена-17 ».
2. Сократить расходы на бухгалтерское обслуживание на 5 000 руб .Содержание бухгалтерии обходится в 43957,43 руб. в месяц (с ОРСом).Оставить одного бухгалтера с окладом 20 000 руб. на руки, в лице главного бухгалтера , в штате ТСЖ, с опытом работы в ЖКХ(аттестованного в ОРСе), чтобы сократить процент отчисления на 0,5%.
3. Тариф на содержание жилья на 2015 г. оставить прежним 21,70 руб. за 1 кв.м.
4. Согласовать на правлении ТСЖ «Лежена -17» оплату ревизионной комиссии за 2014 г.
5. Бухгалтерии(ИП Зиннер О.А.) разработать Учетную политику ТСЖ «Лежена-17»

Выводы : проанализировав показатели деятельности ТСЖ , организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизионная комиссия :

Председатель РК

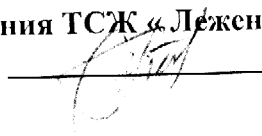
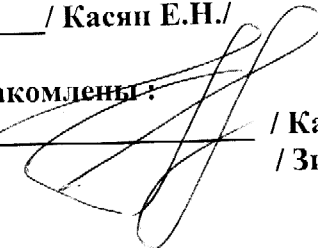
Члены РК

 / Немкина Л.А./
 / Чен Ч.Д./
 / Касян Е.Н./

С заключением ревизионной комиссии ознакомлены :

Председатель Правления ТСЖ «Лежена-17»

ИП Зиннер О.А

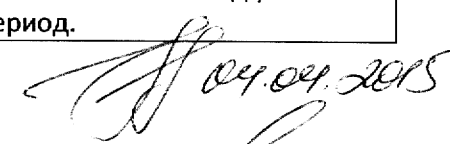
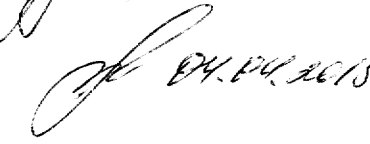
 / Катрук О.Г./
 / Зиннер О.А./

ВОЗРАЖЕНИЯ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЛЕЖЕНА 17» ПО ОТЧЕТУ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

30 марта 2015 года на заседании Правления ТСЖ «Лежена 17» с участием председателя ревизионной комиссии Немкиной Л.А., управляющего Горшениной Т.В., бухгалтера Зиннер О.А. был рассмотрен отчет от 25 марта 2015 года ревизионной комиссии о проверке финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ «Лежена 17» организованного в МКД по адресу: 630089, г. Новосибирск, ул. Лежена, дом 17 за период с 01.08.2014 года по 31.12.2014 года.

По результатам рассмотрения было принято решение о подготовке возражений по отчету ревизионной комиссии для опубликования на официальном сайте ТСЖ «Лежена 17» и представления на отчетное общее собрание ТСЖ «Лежена 17».

Отчет ревизионной комиссии	Возражения по отчету ревизионной комиссии
Стр. 2. Указано, что членами Правления избранными общим собранием, являются, в том числе Кочкарева Г.И., Фотина А.Ю.	До проведения общего собрания собственников МКД (протокол от 25.01.2014 года) от Кочкаревой Г.И. и Фотиной А.Ю. поступили самоотводы, в связи с чем указанные лица не вошли в состав Правления ТСЖ «Лежена 17».
Стр. 3. Указано, что работа с кредиторами не ведется, расхождение по кредиторской задолженности за офисами составляет 59 663, 03 руб.	В результате рассмотрения данного вопроса на заседании Правления ТСЖ «Лежена 17» установлено, что ревизионной комиссией имелась в виду дебиторская задолженность. Работа с дебиторами начала проводится в 2015 году, по накоплению долга свыше 3 месяцев. Причина расхождения по задолженности офисов заключается в том, что данная сумма является начислениями по электроэнергии по нежилой части (офисам) в своих начислениях ОРС не отражает эти данные, так как эти расчеты не производит. Новосибирскэнерго ведет начисления ТСЖ за нежилые помещения по электроэнергии, в том числе и МОП. ОРС считает МОП, но не считает начисления по нежилым помещениям по офисам. В бухгалтерском учете отражается задолженность офисов перед ТСЖ в размере 216 554,65 руб.с учетом электроэнергии, которая не учитывается в оборотно-сальдовой ведомости ОРС по причинам, указанным выше.
Стр. 3 Указан договор с ООО «Сибэк» № 45 от 15.01.2015 года.	В результате рассмотрения данного вопроса на заседании Правления ТСЖ «Лежена 17» установлено, что данный договор в отчете в 2014 год указан ошибочно, так как не входит в проверяемый период.


 04.04.2015

 04.04.2015

Стр.3-4 По наличию двух актов № 39 от 30.09.2014 года (контрагент ИП Казанцев Е.В.) на сумму 25 949 руб. и 28 828 руб. Выявлено необоснованное перечисление денежных средств за услуги по уборке территории ИП Казанцеву Е.В. в сумме 28 282 руб., поскольку в штате имеется дворник. На балансе ТСЖ «Лежена 17» не учтен насос на сумму 25 300 руб. Имеется переплата ИП Казанцеву Е.В. в сумме 2 982 руб.	В результате рассмотрения данного вопроса на заседании Правления ТСЖ «Лежена 17» установлено, что в штатном расписании ТСЖ «Лежена 17» предусмотрены две штатные единицы – дворник. В августе-сентябре 2014 года была занята только одна штатная единица. С целью поддержания чистоты придомовой территории услуги по уборке данной территории осуществлялись ИП Казанцев Е.В. Услуги ИП Казанцева Е.В. по уборке территории осенью 2014 года были оплачены согласно акта № 39 от 30.09.2014 года в сумме 28 282 рубля, второй акт за тем же номером и от той же даты ранее был составлен ошибочно, акт на сумму 28 282 рубля выдан взамен ошибочного. Насос стоимостью 25 300 руб. был передан безвозмездно ИП Казанцевым Е.А., данный насос учтен на забалансовом счете ТСЖ, документы представлены Правлению. Данные сведения ревизионной комиссией не запрашивались.
Стр. 4-5 Задолженность жильцов по оплате работ и услуг по состоянию на 01.01.2015 год указана в размере 742 350,17 руб. Перечислены злостные неплательщики (указаны конкретные квартиры).	В результате рассмотрения данного вопроса на заседании Правления ТСЖ «Лежена 17» установлено, что данная сумма исчислена ревизионной комиссией с учетом сумм начислений за декабрь 2014 года по указанным в отчете квартирам и начислений по офисам. Данная сумма не отражает реальное положение, поскольку если в данную сумму включены начисления за декабрь 2014 года, то должны быть указаны все квартиры по которым произведены начисления за декабрь 2014 года. Ревизионная комиссия включает в данную сумму начисления за ноябрь 2014 года (долг на 01.01.2015 года), и начисления за декабрь 2014 только по тем квартирам, у которых имеется долг за ноябрь 2014 года. Однако, обязанность оплаты за услуги за декабрь 2014 года у собственников возникает только в 2015 году. В сумме задолженности жильцов необходимо либо включать начисления за декабрь 2014 года по всем квартирам и нежилым помещениям, либо исключить из данной суммы начисления за декабрь 2014 года также по всем квартирам и нежилым помещениям. Кроме того, формулировка «злостные неплательщики, с учетом того, что по некоторым квартирам долг не более 1 месяца, а сумма долга не превышает 2 000 рублей, является некорректной.
Стр. 6-7	В результате рассмотрения данного вопроса на заседании Правления ТСЖ «Лежена 17» установлено, что ревизионная комиссия необоснованно

С. С. С. С. С.
С. С. С. С. С.

Указано, что на протяжении отчетного периода (01.08.2014-31.12.2014) с территории вывозился снег. В расчеты включен вывоз снега в январе – марте 2015 года.	включила в отчет сведения о вывозе снега в январе – марте 2015 года, так как данные работы и услуг оказаны за пределами проверяемого отчетного периода.
Стр. 7-8 Установлено использование денежных средств в сумме 215 981,31 руб. (целевой взнос) не по назначению.	В результате рассмотрения данного вопроса на заседании Правления ТСЖ «Лежена 17» установлено, что в связи с тем, что собственники рассчитываются несвоевременно, на конец 2014 года денежных средств на выплату заработной платы работникам ТСЖ «Лежена 17» не хватало денежных средств. По согласованию с председателем ТСЖ «Лежена 17» Катрук О.Г. была выплачена заработная плата за декабрь 2014 года. В настоящее время поступила оплата от жильцов, остаток целевого взноса находится на счете ТСЖ «Лежена 17».
Стр. 8 Указано, что приказы на прием сотрудников отсутствуют, отсутствуют правила внутреннего трудового распорядка, трудовые договоры отсутствуют.	В результате рассмотрения данного вопроса на заседании Правления ТСЖ «Лежена 17» установлено, что все указанные документы в ТСЖ имеются, ревизионная комиссия их не запрашивала.
Стр. 9 Указано, что в договорах не прописаны обязательства по выполнению услуг, работ. В актах о выполненных работах не указано, какие конкретно выполнены, не понять за какие услуги каждый месяц выплачивалось вознаграждение, составление договоров и актов не соответствуют бухгалтерскому и налоговому учету.	Договоры должны соответствовать закону, действующему на момент заключения договора. Договоры ТСЖ «Лежена 17» составлены в соответствии с требованиями действующего законодательства и содержат все существенные условия. Акты составлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к первичным документам. Из отчета ревизионной комиссии не усматривается, в чем конкретно выражается несоответствие договоров и актов бухгалтерскому и налоговому учету.
Стр. 9 Установлено возмещение расходов председателю ТСЖ в виде оплаты транспортных расходов и оплаты мобильной связи управляющему ТСЖ.	Возмещение расходов на мобильную связь и транспортных расходов производится в пределах тарифа, установленного общим собранием (по смете – 5,25 руб./ мес./ кв.метр – «по статье управление многоквартирным домом». Перерасхода денежных средств ревизионной комиссией не выявлено.
Стр. 9 Указано, что не сдан отчет по УСНО, баланс за 2014 год	Срок сдачи отчета по упрощенной системе налогообложения, баланса за 2014 год – 31.03.2015 года. Данный вопрос не входит в проверяемый период (01.08.2014 – 31.12.2014).
Стр. 11	Ревизионной комиссией при проверке исполнения доходов и расходов в доходную часть включены фактически поступившие на счет ТСЖ «Лежена 17» денежные средства в сумме 2 379 103,85 руб.

01.04.2015
01.04.2015

Указано, что остаток свободных денежных средств при условии оплаты задолженности собственниками и при погашении задолженности перед поставщиками за 2014 год составляет 408 081,73 руб.
Фактическая себестоимостью содержания жилья за 1 кв.м. составила 18,42 руб./месяц.

В данную сумму необоснованно включена сумма поступившей от офисов оплаты за электроэнергию в размере 61 06,72 руб., которая была перечислена в Новосибирскэнерго.
Соответственно итогу доходов 2 317 697,13 руб.
В расходную часть включены фактически произведенные расходы в сумме 2 125 505,56 руб.
При исчислении остатка свободных денежных средств и фактической себестоимости жилья ревизионной комиссией не учтена задолженность ТСЖ «Лежена 17» перед ОАО «СИБЭКО».
Остаток свободных денежных средств исчислен из разницы от начисленной жильцам суммы в размере 2 535 587,29 руб., а не фактически поступившей, и из фактически поступившей на счет суммы в размере 2 127 505,56 руб., без учета кредиторской задолженности ТСЖ «Лежена 17».
Фактическая себестоимость также исчислена без учета кредиторской задолженности ТСЖ «Лежена 17», что является неправильным.

ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ

Трохимов Александр Иванович 04.04.2015
Гатри Ольга Александровна 04.04.2015
Власов Алексей Сергеевич 04.04.2015
Березин Евгений Владимирович
Торжков В.В. 04.04.2015
Рябенко В.В. 04.04.2015