

ОТЧЕТ
ревизионной комиссии ТСЖ «Квант»
о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Квант»
за период с 01.01.2016 по 31.12. 2016 года.

04 апреля 2017 года.

г. Всеволожск

Проверку проводили члены ревизионной комиссии:

Попова Е.Н. - председатель комиссии;

Курбатова Г.П. - член комиссии.

Присутствовали: - председатель Правления - Сёмин А.М.
- бухгалтер ТСЖ - Слепых И.В.

1. Обстоятельства и основания проведения ревизии:

1.1. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Квант" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2016г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016г. и размерах обязательных платежей.

1.2. Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Поповой Е.Н. и членом ревизионной комиссии Курбатовой Г.П. (далее – ревизоры, проверяющие).

1.3. Ревизия проведена с 12 марта 2017 года по 2 апреля 2017 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 4 апреля 2016 года.

2. Условия проведения ревизии:

2.1. Проверка проводилась в помещении, которое арендует ТСЖ, в г. Всеволожск, ул. Балашова д.4 оф.4, Ленинградской области.

1.2. При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ

1.3. Органы управления ТСЖ в проверяемом периоде:

Председатель правления ТСЖ -Сёмин А.М.

Правление ТСЖ: Сёмин А.М., Снегур М.И., Клименко Д.Н., Смирнов А.Н., Шкредов В.Г.,
Коваль Н.В., Мячина Л.К., Костенко С.М.

Главный бухгалтер ТСЖ Слепых И.В.

3. Методы проведения ревизии:

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

3.2. 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.

3.3. 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.

4. Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

4.1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за проверяемый.

4.2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за проверяемый период.

4.3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.

4.4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.

4.5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ

5. Проверяемые документы:

5.1. Проверке были подвергнуты первичные финансово-хозяйственные документы на предмет их наличия, оформления, соответствия оплаты начислению, основания для перечисления средств поставщикам, расчетам по заработной плате и другим хозяйственным расходам за отчетный год.

5.2. Были проверены первичные документы по кассе и расчетному счету, кассовая книга, выписки банка, договора ТСЖ, заключенные в 2016 году и акты выполненных работ, счета-фактуры по ним, ведомости по начислению заработной платы и платежные ведомости, обороты по счетам, дебиторская и кредиторская задолженности и другие

документы, подтверждающие доходы и расходы ТСЖ «Квант» в 2016г.

5.3. Тщательно была проанализирована, подробная расшифровка фактической задолженности по квартплате собственников квартир по состоянию на 01.01. 2017 года.

5.4. Проверке, так же, подвергались вопросы расчёта нормативной численности персонала ТСЖ, штатного расписания, наличия должностных инструкций и соответствия их фактически выполняемым работам; наличие и применение «Положения» об оплате труда и о премировании.

5.5. Расход фонда оплаты труда. Так же, было уделено внимание перечню вопросов, рассматриваемых на заседаниях «Правления».

5.6. Правлением сформирован и рассмотрен проект сметы расходов ТСЖ «Квант» на 2017 г.

6. Результаты ревизии:

6.1 Ведение бухгалтерского и кадрового учета учёта.

– 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.

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

– Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством РФ. Трудовые договоры, штатное расписание, положения об оплате труда, трудовом распорядке и др. оформлены надлежащим образом.

6.2. Анализ финансово-хозяйственной деятельности:

6.2.1 Информация по тарифам

– Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ в соответствии с Приказами Комитета по тарифам и ценовой политике правительства Ленинградской области.

– Тарифы на тепловую энергию и горячую воду устанавливает Лен РТК ЛО. ТСЖ не имеет отношения к расчету тарифов и не может их повышать или понижать. Расчет тепла производится на основании счетов, выставленных за прошедший месяц по фактическим показаниям счетчика каждого дома. Рассчитывается количество тепла на 1 кв. м. площади и умножается на площадь каждой квартиры по каждому дому отдельно.

– Мусор. Договор с ООО «ЖКК» в наличии. Расчет производится от фактически вывезенного объема мусора за месяц пропорционально площади домов и распределяется по площади квартир.

– Статья «Содержание жилья» расшифрована в смете на текущий год и утверждается на собрании.

– Статья «Ремонт жилья»-плановые работы по ремонту, заложенные в смете на текущий год.

– Все статьи расходов ТСЖ Подробно расшифрованы в Смете на текущий год и в отчете о расходовании денежных средств за предыдущий год.

– Смета на новый год, исполнение сметы прошедшего года и расчеты с тепловыми сетями прилагаются каждый год к бюллетеням для голосования при проведении очередного общего отчетного собрания членов ТСЖ «Квант».

6.2.2. Информация по начислениям и оплате

– Сводная ведомость начислений приведена в прилагаемых материалах

– Все расчеты по начислению и оплате проводятся через ЕИРЦ ЛО, оставшаяся сумма задолженности по расчетам через ЦК КПСС перечисляется собственниками в ЦК КПСС.

– Общий размер начислений в 2016 г – 29053548 руб., поступило от собственников 29251556 руб. Поступления составили 85,6% от начислений с учетом задолженности на 01.01.2016г **5401,3 тыс. руб.**

– Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ (более 3-х месяцев):

• на 01.01.2016 составлял 2 734 314 руб.

• на 01.01.2017 составил 2 289 294 руб., в том числе:

– Задолженность от 3 до 6 месяцев - 244 083 руб. 41 коп.

– Задолженность более 6 месяцев -1 851 187 руб. 77 коп., в т. ч. По ЦКПСС-918554,76

– В 2016 году поступило на расчетный счет ТСЖ 565 126 руб. 75 коп. просроченной задолженности.

– Основные должники на 01.01.2017:

▪ Ленинградская д.36 кв. 11,20,21,29,35,48,67,86,100

▪ Василеозерская д. 1 к. 1 кв. 22,33,37,43,54,94,96,49,84

▪ Василеозерская д.1 к. 2 кв. 11,29,31,88

▪ Балашова 3 к 1 кв.8,19,66,80

▪ Балашова 3 к 2 кв. 8,29,34,55

– согласно действующему законодательству, ежемесячно формируется реестр должников с просроченной задолженностью более 6 месяцев и передается в судебные органы для вынесения соответствующих решений и далее в службу судебных приставов для дальнейшего взыскания.

– в 2016 году открыты отдельные счета на капитальный ремонт по каждому дому в соответствии с Постановлением №94 от 31.03.2014 Правительства ЛО. Все средства от собственников поступают на эти счета. За период с 01.01.16 по 31.12.16 на счета поступило 1 000 081 руб.54 коп.

Заключение ревизионной комиссии:

– Не смотря на все принимаемые меры, судебные решения и работу приставов по взысканию задолженности, Собственники помещений не оплачивают вовремя счета, что приводит к увеличению просроченной задолженности в течение года.

– Председателем ТСЖ Проводиться большая всесторонняя регулярная работа по взысканию задолженности по платежам с собственников квартир в рамках законодательства.

– По результатам анализа потребления электроэнергии на общедомовые нужды выявлено, что общедомовое потребление электроэнергии в кВт снижено на 11%, а соответственно снижены и затраты.

– Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.

– Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках.

6.3. Информация о техническом состоянии и ремонтах

1. Лифты:

– заключены все необходимые договоры с обслуживающими организациями, проводится регулярное обслуживание, технический осмотр и необходимые ремонтные работы. Все 10 лифтов в домах застрахованы.

– в целях повышения безопасности установлены новые фартуки (защиты) во всех лифтах.

2. Проведён ремонт:

– косметический ремонт 6 подъездов и входных групп: ул. Василеозерская д. 1 к.1 п.1 и 2, д. 1 к 2 п. 1 и 2, ул. Балашова д.3 к2 п.1 и 2,

– на 2017 г. запланированы и осуществляются ремонты по адресам: Ленинградская д.36, Балашова д.3 к 1

После завершения ремонтных работ по всем адресам, подрядчик приступит к выполнению гарантийных обязательств по выполненным в 2016 г ремонтным работам.

3. Герметизация панельных швов 2580 погонных метров в соответствии со сметой и утвержденными адресами. Проведена фотофиксация и контроль качества выполнения работ.

4. Изготовлены и установлены новые вентиляционные решетки приточной вентиляции в количестве 75 шт. на технических этажах всех домов, проведены мероприятия по ликвидации протечек в квартирах.

5. Установлена и работает система видеонаблюдения во всех домах ТСЖ. Ведется наладка в тестовом режиме системы с последующим выводом трансляции в сеть интернет с возможностью просмотра собственниками. На данном этапе видео с камер пишется на видеорегистраторы по каждому дому и хранится 15 дней. Ознакомиться с видео можно в ТСЖ. Подрядчик производит работы по наладке, ремонту и замене оборудования за свой счет.

6. Заменены домофоны во всех домах

7. Проводится ежегодная дезинфекция и очистка подвалов. Все подвалы и чердаки закрыты.

Заключение ревизионной комиссии:

– работы, произведенные в 2016 г. были заложены в смету, и проводились в соответствии с ней.

– межпанельных швов отремонтировано больше, что необходимо учесть при составлении сметы 2017 г.

6.4 . Информация о штате и фонде оплаты труда

– В соответствии со штатным расписанием от 19.05.2016 в ТСЖ 19 штатных единиц.

– среднесписочная численность сотрудников 13 чел.

– расходы по оплате труда составили 4 513 775 руб. 45 коп.

– отчисления в пенсионный фонд и фонд социального страхования -1 355 418 руб.42 коп.

Заключение ревизионной комиссии:

– все сотрудники выполняют свои обязанности в соответствии с положениями

– заработная плата и взносы начислены в соответствии с законодательством РФ.

– заработная плата выплачивается регулярно без задержки, налоги перечисляются в положенные сроки.

–

Заключение ревизионной комиссии:

– Документы, запрошенные ревизионной комиссией, предоставлены в полном объеме,

– Все представленные документы находятся в порядке и соответствуют правилам ведения бухгалтерского учета РФ.

– Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

– Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

– Все заключенные и действующие договора 2016 года, были необходимы для обеспечения нормального содержания жилья и инженерных сетей домов. Все услуги и работы по договорам получены в полном объеме и подтверждены актами сдачи-приемки выполненных работ.

– Неподтвержденных и неоправданных расходов и перечислений денежных средств не выявлено.

– Сведены к минимуму обороты наличных денег по кассе ТСЖ и все расчеты с поставщиками и сотрудниками производятся по безналичному расчету.

– Смета на 2016 г была утверждена общим собранием членов ТСЖ

- Средства, перечисляемые членами ТСЖ направляются только на работы в соответствии со сметой, утверждаемой общим собранием. Все данные отражены в отчете о расходовании денежных средств за 2016 год.
- Смета расходов ТСЖ на 2017 г составлена. Рассмотрена членами правления и будет вынесена на утверждение общего собрания членов ТСЖ.
- Правлением учтены все замечания ревизионной комиссии по итогам проверки 2015 года. Проведены все необходимые действия и мероприятия.

7. Итоговые выводы и рекомендации 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.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности,
4. По итогам работы за год убытка нет.
5. Задолженности по заработной плате и налогам нет.
6. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2016 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2016 г.
7. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
8. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (не плательщиков), ведется более активно, чем в 2015 г.
9. **Рекомендации ревизионной комиссии:**
 - Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию
 - Произвести анализ затрат, связанных с уборкой мусора с целью выявления резервов их снижения. (1-е полугодие 2017г.).
 - Рекомендовать правлению включить в смету на 2017 г ремонтные работы по восстановлению отмостки домов, очистки фундаментов от мха и плесени, очистки стен от надписей.
 - применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, а так же взыскание пени.
 - Разработать действенные мероприятия по снижению задолженности за собственниками по квартплате.
10. **Уважаемые собственники-ваша обязанность оплачивать счета. Оплачивайте счета в положенные сроки, не допускайте просроченной задолженности.**
11. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2016 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в четырех подлинных экземплярах на 4 (четыре) страницах каждый.

Председатель ревизионной комиссии

Е.Н. Попова.

Член ревизионной комиссии

Г.П. Курбатова.

Акт ревизионной комиссии в количестве 2 экземпляра получил
Председатель Правления ТСЖ «КВАНТ»

Акт составлен в 4-х экземплярах: 2 экз. -правлению; членам ревизионной Комиссии- 2 экз.