

## ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О финансовой деятельности ТСЖ «Аврора»

г. Коммунар

«15» марта 2012 года.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Аврора» была избрана решением общего собрания членов ТСЖ «Аврора» (протокол № 7 от 10.04.2011 г.) в составе 2-х человек:

1. Жукова Наталья Владимировна, собственник квартиры 3-го подъезда;
2. Конова Валентина Николаевна, собственник квартиры 2-го подъезда;

В соответствии с Законодательством РФ Ревизионная комиссия обязана:

- Проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества ТСЖ;

- Осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ «Аврора» назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2011 г. Проверка предполагает изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, федерального законодательства и нормативно-правовых актов Ленинградской области, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ.

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 проверяемом периоде обязанности председателя правления с 01.01.2011г. по 31.12.2011г. исполнял Ханенко Петр Иванович (протокол заседания правления ТСЖ «Аврора» № 03/11 от 16.04.2011г.). Члены правления в количестве 5 человек, избранные общим собранием, (протокол № 7 от 10.04.2011г.) - Домрачев Сергей Владимирович, Юнциц Дмитрий Анатольевич, Ханенко Петр Иванович, Рубин Анатолий Дмитриевич, Ляхов Дмитрий Валерьевич.

Председатель правления Ханенко П.И. по доверенности 78 ВМ 0088875 от 04.09.2010г. передал полномочия представлять интересы ТСЖ «Аврора» во всех инстанциях управляющему Ключеву Андрею Владимировичу.

Обязанности главного бухгалтера исполняла с 01.01.2011г. по 31.12.2011г. Чугунова Вера Викторовна.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.11 г. по 31.12.11 г. производилась комиссией в соответствии с разработанным планом:

1. Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ, целевого использования обязательных платежей собственников, Резервного фонда и иных поступлений;

2. Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;

3. Состояние бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Администрацией Товарищества следующих документов:

1.1. Устав ТСЖ «Аврора»

- 1.2. Реестр членов ТСЖ «Аврора» с указанием площади
- 1.3. Протоколы Заседания Правления ТСЖ
- 1.4. Приказы/распоряжения председателя ТСЖ «Аврора»
- 1.5. Договоры с ресурсоснабжающими организациями. Счета-фактуры с ресурсоснабжающими организациями и другими контрагентами по договорам за требуемый период.
- 1.6. Данные о движении денежных средств на расчетном счете и в кассе (платёжные поручения, требования, выписки по банковским счетам, приходные и расходные ордера, кассовая книга)
- 1.7. Авансовые отчёты (с приложением документов, подтверждающих расходы).
- 1.8. Договор банковского обслуживания и справка ( документ, устанавливающий лимит остатка в кассе).
- 1.9. Отчёты в ФСС РФ, ПФ РФ за 2011 г.
- 1.10. Отчёты в МИ ФНС, Управление статистики за 2011 г.
- 1.11. Справка о задолженности собственников жилья по квартплате по состоянию на 01.01.2012г.
- 1.12. Документы по начислению заработной платы наемным работникам и удержанию налогов с зарплаты (расчетно-платежные ведомости по заработной плате, начисление, удержание и перечисление налогов с зарплаты).
- 1.13. Ведение кадровых документов.

1. В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ

В 2011 г. проводилось одно собрание членов ТСЖ в (Протокол № 7 от 10.04.11 г.). В голосовании приняли участие 57,0 % членов ТСЖ. Подсчет производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

На общее собрание было вынесено 9 вопросов. Вопросы, касающиеся хозяйственной деятельности товарищества:

1. Утверждена Смета доходов и расходов ТСЖ на 2011 г.
2. Утверждение правил проживания.
3. Ограждение территории.
4. Разное.

В ходе проверки выявлено:

- за 2011 год получено от жильцов взносов на ограждение территории 292 937,63 руб., потрачено всего 307 305,53 руб., из них: приобретено инвентаря, строительных материалов (бетономешалка, щебень, песок, цемент и др.) на 130 061,76 руб., уплачено по договорам подряда за бурение скважин и монтаж заборных столбов (с налогами) 47 243,77 руб., перечислен аванс по договору № 06 от 05.12.2011 ООО «Мехпласт» за секции ограждения в сумме 130 000,00 руб. (общая сумма договора № 06 – 219 325,92 руб.).

Замечания Ревизионной комиссии:

- Резервный фонд в 2011 году не был сформирован.

2.. Выполнение решений Правления ТСЖ

Всего за 2011 год проведено 9 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

Обсуждение сметы доходов и расходов ТСЖ;  
 Ремонт узла учета тепловой энергии;  
 Вопросы по внутривортовой парковке;  
 Утверждение смет на закупку хозинвентаря, инструментов и хозяйственных принадлежностей;  
 Выборы председателя правления в соответствии с ЖК РФ;  
 Благоустройство зеленой зоны придомовой территории, реконструкция спортивной площадки;  
 Замена входных металлических дверей в доме № 26 на новые;  
 Закупка оборудования для промывки системы канализации;  
 О проверке показаний счетчиков в доме № 28;  
 Подготовка к составлению сметы доходов и расходов на 2012 год;  
 Вопросы об ограждении территории;  
 Расторжение договора на обслуживание домофонов;  
 Праздничное Новогоднее украшение домов и территории;  
 Подготовка к общему собранию собственников жилья и др.

Структура **доходов** ТСЖ в 2011 году:

- вступительные взносы членов ТСЖ – 76 500 руб.
- средства, начисленные по обязательным платежам жителям домов всего за коммунальные услуги – 4 439 961,00 руб.; из них:
  - содержание жилья – 3 623 839,00 руб.;
  - текущий ремонт – 816 122,00 руб.

Размер обязательного платежа собственников помещений в доме был утвержден общим собранием членов ТСЖ. исходя из тарифов, установленных нормативно-правовыми актами МО «Г. Коммунар» и составил на 1 кв. м: 15,24 руб.- на содержание жилья и 3,43 руб.- на текущий ремонт помещений.

Комиссия проверила правильность расчета ставок, установленных товариществом, для собственников жилых помещений.

Заключение Ревизионной комиссии: Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

Комиссией произведен **выборочный** анализ статей доходов и расходов ТСЖ.

Структура **расходов** ТСЖ в 2011 году на содержание жилья и текущий ремонт приведена в таблице:

№ п/п	Показатели	По смете на 2011 (руб.)	2011 год. фактически (руб.)	Отклонения (руб.) +, -
	<b>Административные расходы</b>	<b>1 664 208</b>	<b>1 798 999</b>	<b>- 134 791</b>
	Зарплата АУП, налоги с з/платы	1 328 208	1 409 242	- 81 034
	Телефонная связь	24 000	23 000	+ 1 000
	Канцтовары	12 000	12 246	- 246
	Содержание оргтехники, ПП 1С	50 400	106 714	- 56 314
	Служебные разъезды	12 000	13040	- 1 040
	Прочие (подписка, юрконсультации, обучение, эл/эн офиса)	39 600	32 017	+ 7 583
	Налог УСН 6%	18 000	7 051	+ 10 949
	Услуги банка	180 000	195 689	- 15 689
	<b>Техническое обслуживание</b>	<b>794 760</b>	<b>802 811</b>	<b>- 8 051</b>
	ТО лифтов	672 000	666 575	+ 5 425

Связь лифтов	60 000	56 609	+ 3 391
Газовое обслуживание	15 960	15 174	+ 786
Освидетельствование лифтов	42 000	37 210	+ 4 790
Проведение общих собраний	4 800	9 087	- 4 287
ТО видеонаблюдения		18 156	- 18 156
<b>Содержание общего имущества:</b>	<b>1 731 879</b>	<b>1 602 192</b>	<b>+ 129 687</b>
Зарплата рабочих, налоги с з/платы	1 498 656	1 461 383	+ 37 273
ТО техники	14 400	16 427	- 2 027
Инвентарь, инструмент и хозтовары	184 500	94 846	+ 89 654
Страхование общего имущества	6 000		+ 6 000
Непредвиденные расходы	28 323	29 536	- 1 213
<b>Текущий ремонт/резервный фонд</b>	<b>372 610</b>	<b>438 839</b>	<b>- 66 228</b>
Текущий ремонт	170 495	205 435	- 34 940
Текущий ремонт инженерного оборудования	46 500	7973	+ 38 527
Запчасти	89 616	68 780	+ 20 836
Благоустройство	66 000	40 998	+ 25 002
Зарплата по договорам, налоги с з/платы		115 653	- 115 653

Заключение комиссии: На содержание жилья и текущий ремонт помещений начислено жильцам к оплате 4 539 200 руб., а фактически произведено расходов на сумму 4 642 841 руб., перерасход средств составляет 103 641 руб.

#### Прочая деятельность ТСЖ «Аврора»

В соответствии с п.п. 3 п.2. ст. 152 Жилищного кодекса РФ ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ.

В 2011 году ТСЖ «Аврора» был получен доход от прочей деятельности за предоставление в аренду помещений в сумме 117 520 руб., с которого в соответствии с действующим законодательством был начислен налог: УСН 6% в сумме 7 051 руб. Прибыль от данных сделок составила 110 469 руб.

3. С целью проверки бухгалтерского и налогового учета ревизионной комиссией были проверены следующие документы:

##### 3.1. Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений ТСЖ.

В 2011 году ТСЖ «Аврора» по просьбе жильцов дополнительно заключило договор № 9 от 30.12.2011 с ООО «ПромСервисБанк» на прием платежей за квартплату без открытия расчетного счета. Ставка за услуги по данному договору – 3%, что на 1% больше ставки Сбербанка за те же услуги.

На расчетный счет поступали денежные средства (обязательные платежи) от собственников жилья и арендаторов. Остаток денежных средств на счете на 01.01.2012г. составил 219 804,43руб.

Заключение Ревизионной комиссии: В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено.

3.2. При выборочной проверке кассовых отчетов и платежных документов выявлено следующее:

- установлен лимит остатка денежных средств в кассе в сумме 1 015 руб., перелимита денежной наличности в кассе не выявлено.
- кассовая книга пронумерована, прошнурована и заверена печатью и подписью руководителя и главного бухгалтера.
- в начале года в ПКО и РКО отсутствуют подписи руководителя, главного бухгалтера и кассира.
- квартплата от жильцов принималась в кассу в исключительных случаях.
- остаток денежных средств в кассе на 01.01.2012г. составляет 00,00 руб.
- в 2011 году Сбербанком была проведена проверка кассовых документов за декабрь 2010г. и январь, февраль 2011г. (справка о проверке от 26.04.2011), нарушений не выявлено.

Заключение Ревизионной комиссии: В ходе проверки кассовых операций нарушений не обнаружено.

3.3. Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что денежные средства выдавались из кассы подотчетным лицам, определенным приказом председателя Правления ТСЖ на получение подотчетных сумм.

Заключение Ревизионной комиссии: Главному бухгалтеру не допускать расход подотчетных сумм без подтверждающих документов.

3.4. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы.

Решением Правления от 16.04.11 г. утверждено Штатное расписание ТСЖ на 2011 год в количестве 1 штатных единиц с месячным ФОТ 175 800 руб., утверждена зарплата АУП: председателя Правления в размере 11 тыс. руб., управляющего – 29 тыс. руб., гл. бухгалтера – 23 тыс. руб., бухгалтера – 15 тыс. руб., гл. энергетика – 4,6 тыс. руб., что составляет 47 % от всего ФОТ.

В ходе проверки обнаружено, что не ведутся табели учета рабочего времени сотрудников ТСЖ, остальная кадровая документация ведется в полном объеме.

Заключение Ревизионной комиссии: Удержание и начисление налогов из зарплаты произведено правильно, отчетность в ФСС, ПФР и МИ ФНС сдается вовремя.

Рекомендовать главному бухгалтеру разработать Положение об оплате труда работников ТСЖ, внести в него условия премирования сотрудников.

3.5. Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.

В 2011 году моющие средства и хозяйственный инвентарь приобретались как по безналичному расчету, так и в розничных магазинах за наличный расчет.

В бухгалтерском учете расходов на поставку топливно-энергетических ресурсов, воды и других услуг нарушений не обнаружено. По состоянию на 01.01.2012г. имеется текущая кредиторская задолженность перед поставщиками ТЭР, воды и других услуг в сумме 649 142 руб., подтвержденная актами сверок.

В ходе проверки выявлено: выставлено по счетам-фактурам за коммунальные услуги в 2011 году (эл/эн, теплоэнергия, ХВС, мусор) 6 025 929 руб., начислено жильцам 5 867 279 руб., сумма недоначисленных услуг гражданам – 158 650 руб.

Заключение Ревизионной комиссии: К договорам на коммунальные услуги, которые подписаны со стороны ТСЖ «Аврора» Домрачевым С.В. заключить дополнительные соглашения за подписью действующего руководителя ТСЖ.

Рекомендовать главному бухгалтеру ежемесячно проверять, чтобы вся сумма начисленных коммунальных услуг распределялась между жильцами.

3.6. Проверка Справки о задолженности собственников жилья по квартплате по

состоянию на 01.01.2012г.

Задолженность по квартплате по состоянию на 01.01.2012г. составляет 1 382 989 руб., из них: текущая – 1 019 636 руб., просроченная – 363 353 руб.

Анализ погашения долгов по квартплате показал, что на 95% средства от жильцов поступают на расчетный счет ТСЖ по истечению 3-го месяца.

### **Рекомендации Правлению ТСЖ для устранения нарушений:**

- Информировать собственников жилья о всех Приказах председателя и принимаемых Правлением Решениями;
- Выполнять решение общего собрания о создании Резервного фонда и его целевого использования;
- Предложить членам ТСЖ делать письменные запросы в Правление на злободневные, актуальные темы для ревизионной комиссии.
- Разработать регистры бухгалтерского и налогового учета, которые могли бы раскрыть (расшифровать) информацию, связанную с отражением данных бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ.
- В ближайшее время сформировать полный и достоверный список должников ТСЖ и разработать механизмы снижения размера «зависшей» задолженности и, в конечном счете, ее ликвидации.

**ВЫВОД:** На основании проведенной проверки финансово-хозяйственной деятельности и организации бухгалтерского учета в ТСЖ за 2011 год ревизионная комиссия пришла к выводу признать работу ТСЖ удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 6 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:

Н.В. Жукова

В.Н. Конова

