Отчет ревизионной комиссии
о проведенной проверке финансово–хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Покровское».

г.Краснодар 21.08.2014г.

Ревизионная комиссия в составе Прокопенко Наталии Кимовны, руководствуясь Уставом ТСЖ, нормами жилищного законодательства а также положением о ревизионной комиссии ТСЖ, провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Покровское» за период с 01.01.2012г. по 31.12.2013г.

Место проведения проверки – офис ТСЖ, расположенный в доме № 33 по ул. Промышленной г.Краснодара.

Период проведения проверки с 18.08.2014г. по 21.08.2014г.

Целями проведения проверки являлись:

1. Наличие сметы доходов и расходов;
2. Размеры обязательных платежей и взносов;
3. Тарифы, применявшиеся для оплаты жилья и коммунальных услуг;
4. Обоснованность доходов и целесообразность расходов, наличие экономии/перерасхода средств по итогам работы за год;
5. Достоверность и справедливость начисления квартплаты собственникам жилых и нежилых помещений;
6. Анализ первичных документов для определения достоверности и полноты отражения доходов и расходов в бухгалтерском учете; Соответствие исполнения сметы регистрам бухгалтерского учета в ТСЖ;
7. Анализ расходования подотчетных средств;
8. Штатное распределение;
9. Оплата труда;
10. Рекомендации по составлению сметы доходов и расходов на будущий период с учетом результатов настоящей проверки.

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.

Состав Правления с 02.07.2010г. по 26.04.2012г.:

Маринич К.В.

Андреева З.В.

Середина О.Е.

Нагайчук В.М.

Катареев А.Ф.

Воропаев В.А.

Свещинский Д.Л.

Состав Правления с 26.04.2012г. по настоящее время:

Джамхаров Р.В.

Кареев А.Ф. – выбыл 11.11.2013г.

Трофименко Е.В.

Тарасенко А.А.

Свещинский Д.Л. – выбыл 11.11.2013г.

Попов С.В.

Мамий А.Б.

Климов И.А. – доизбран 11.11.2013г.

Сапонов Ю.М. – доизбран 11.11.2013г.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполняли:

С 02.07.2010г. по 26.04.2012г. Середина Ольга Евстафьевна

С 07.04.2012г. по настоящее время Мамий Адгем Байзетович
(Протокол № 1-05/2012 заседания Правления ТСЖ «Покровское» от 27.04.2012г.)

Обязанности бухгалтера за указанный период выполняли:

С 16.08.2011г. по 30.04.2012г. Груша Анастасия Васильевна

С 01.05.2012г. по настоящее время Пикула Екатерина Владимировна

Документы, представленные к проверке:

- Отчеты по сметам доходов и расходов за 2012 и за 2013г.г.
- Главные книги за 2012 и 2013г.г., оборотно-сальдовые ведомости по всем используемым в бухгалтерском учете, счетам;
- Ведомости начисления квартплаты;
- Банковские выписки;
- Кассовые документы;
- Договоры с ресурсоснабжающими организациями;
- Договоры на обслуживание и текущий ремонт общего имущества;
- Документы на приобретение товаров/работ/услуг;
- Авансовые отчеты
- Документы кадрового учета работников, штатное расписание, ведомости по начислению заработной платы;
- Иные документы.

Учет бухгалтерских операций хозяйственной деятельности ТСЖ осуществляется с применением компьютерной программы «1С:Предприятие» (8.2 версия), учет расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений осуществляется с применением специализированной компьютерной программы «Эллис».

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Наличие сметы доходов и расходов.

В проверяемом периоде с 01.01.2012г. по 31.12.2013г. при начислении обязательных платежей на содержание, текущий ремонт и управление, Правление

руководствовалось сметой, утвержденной Протоколом № 1 общего собрания членов ТСЖ «Покровское» от 31.08.2011г. Наличие сметы установлено.

2. Размеры обязательных платежей и взносов.

Протоколом № 1 общего собрания членов ТСЖ «Покровское» от 31.08.2011г. утвержден размер обязательного платежа на содержание, ремонт и управление домом в размере 13,84 рубля. Других обязательных платежей или взносов установлено не было.

3. Тарифы, применявшиеся для оплаты жилья и коммунальных услуг.

При анализе ведомостей начисления квартплаты, было установлено, что плата за содержание начислялась в соответствии с установленным размером 13,84 рубля в расчете на 1 кв.м. помещения собственника.

При анализе ведомостей начисления квартплаты, договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и других документов, было установлено, что плата за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) начислялась собственникам помещений в соответствии с заключенными договорами и в соответствии с ценами/тарифами ресурсоснабжающих организаций, утвержденных органами местного самоуправления.

Поскольку Товарищество при заключении договоров на поставку коммунальных услуг действует от имени и в интересах собственников, то никакие надбавки к тарифам на коммунальные услуги не применялись.

4. Обоснованность доходов и целесообразность расходов, наличие экономии/перерасхода средств по итогам работы за год;

Доходная часть.

Проверкой установлено, что доходы товарищества состоят из:

- целевых взносов собственников на текущий ремонт, содержание и управление, уплату коммунальных услуг, прочих услуг, начисленных по утвержденным тарифам;
- арендных платежей за предоставление в пользование объектов общего имущества многоквартирного дома, начисленных арендаторам в соответствии с заключенными договорами;
- возмещения стоимости электроэнергии, потребляемой прочими пользователями в сетях ТСЖ, вычисляемой расчетным методом либо с использованием учетных устройств.

Так же в доходную часть включается остаток неиспользованных средств за предыдущий период.

Выборочная проверка банковских выписок показала полноту и достоверность отражения денежных поступлений на расчетный счет ТСЖ.

Расходная часть.

Проверкой установлено, что расходы ТСЖ состоят из:

- расходов, предусмотренных утвержденной общим собранием собственников сметой;
- расходов на оплату коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

Расходов, связанных с предоставлением в пользование объектов общего имущества многоквартирного дома, не обнаружено.

Проанализировав документы, подтверждающие расходы товарищества, ревизионная комиссия пришла к выводу, что расходы совершены в соответствии с заключенными договорами, сметой доходов и расходов, в целях благоприятного и безопасного проживания граждан.

2012г.

Изучением доходов и расходов за 2012г., комиссия выявила следующее.

Доходная часть за 2012г. составила 10 106 492,32 рублей, в т.ч.:

- 9 847 917,83 руб. – начислено собственникам за содержание и коммунальные услуги;
- 137 200 руб. – начислено платы за предоставление в пользование объектов общего имущества дома в соответствии с договорами.
- 121 374,49 руб. - остаток неиспользованных средств за 2011г.

Расходная часть за 2012г. составила 10 544 693,61 рублей, в т.ч.:

- 1 683 824,06 руб. – стоимость водоснабжения и водоотведения;
- 1 616 010,48 руб. – стоимость газоснабжения;
- 24 200,00 руб. – стоимость услуг по обслуживанию системы домофона;
- 2 711 918,43 руб. – стоимость потребленной электроэнергии;

- 4 508 740,64 руб. - расходы по смете на содержание, управление и текущий ремонт.

Выявлен перерасход средств в размере 438 201,29 руб.

Деятельность ТСЖ в 2012г. носила нестабильный характер, что показывает отчет по исполнению сметы доходов и расходов. ТСЖ составило смету, не охватывающую в полной мере все потребности для обеспечения стабильной и бесперебойной работы всех систем дома, что повлекло перерасход по некоторым статьям расходов в смете, а некоторые расходы и вовсе не были предусмотрены.

Так, например, в первом полугодии 2012г. расходы на оплату труда превышены на 236 936,30 по причинам:

- В первом полугодии при увольнении сотрудников выплачивались компенсации, не учтенные сметой доходов и расходов;
- К работе привлекались физические лица по договорам оказания услуг для выполнения различных работ, что также не было предусмотрено ни штатным расписанием, ни сметой;
- Председатель Правления получал вознаграждение за свою работу, затраты на которое также не были запланированы.

Расходы на внеплановые работы (не предусмотренные сметой) составили 52 644 рубля, что доказывает несостоятельность утвержденной сметы.

Во втором полугодии 2012г., в целях повышения качества обслуживания, 01.07.2012г. был заключен договор с ООО «Универсал» на услуги по техническому управлению многоквартирным жилым домом Промышленная 33. Перечень работ и услуг ООО «Универсал» охватывал все необходимые на тот момент плановые работы и услуги по поддержанию в исправном состоянии всех систем дома, многие из которых не были учтены в плановой смете ТСЖ. Например, промывка и опрессовка системы отопления, техническое обслуживание системы автоматической пожарной защиты, обслуживание фекальной и ливневой канализации и др.

После заключения договора с ООО «Универсал» формирование расходной части по смете несколько изменилось, поскольку большинство статей расхода вобрал в себя тариф за услуги ООО «Универсал». Однако некоторые моменты можно проанализировать.

Так, например, во втором полугодии мы наблюдаем перерасход по статье «Вывоз и утилизация ТБО» в размере 57 594,63 рублей. Связано это с тем, что был заключен договор с другим предприятием на выполнение данной услуги, поскольку предыдущая компания не обеспечивала вывоз твердых бытовых отходов в полном объеме.

Была проведена экспертиза электрохозяйства на сумму 55 537,36 рублей, не предусмотренная действующей сметой.

В связи с неотложной необходимостью были проведены работы по замене вводных электрических счетчиков на двухтарифные – дифференцированные по зонам суток, не предусмотренные перечнем работ и услуг ООО «Универсал» и сметой ТСЖ на сумму 69 628 рублей.

Было оплачено пеней, штрафов, исполнительских сборов на сумму 57 495,95 рублей, в следствии отношений, возникших у предыдущего состава правления с различными контролирующими органами.

В отношении начисления собственникам помещений в доме коммунальных платежей был выявлен недосбор средств по оплате за холодную и горячую воду. Причиной тому – отсутствие на тот момент законодательно предусмотренной возможности начисления платы за ГВС и ХВС по нормативу при непредставлении собственниками показаний приборов учета и платы за потребление воды на общедомовые нужды.

2013г.

Изучением доходов и расходов за 2013г., комиссия выявила следующее.

Доходная часть за 2013г. составила 10 393 306,50 рублей, в т.ч.:

- 10 560 888,72 руб. – начислено собственникам за содержание и коммунальные услуги;
- 268 800 руб. – начислено платы за предоставление в пользование объектов общего имущества дома в соответствии с договорами.
- 1819,07 руб. – начислено платы по возмещению стоимости электроэнергии, потребляемой прочими пользователями.
- - 438 201,29 руб. - перерасход средств за 2012г.

Расходная часть за 2013г. составила 10 764 664,07 рублей, в т.ч.:

- 1 621 009,28 руб. – стоимость водоснабжения и водоотведения;
- 1 628 212,71 руб. – стоимость газоснабжения;
- 43 910,48 руб. – стоимость услуг по обслуживанию системы домофона;
- 2 730 200,44 руб. – стоимость потребленной электроэнергии;
- 4 741 331,16 руб. расходы по смете на содержание, управление и текущий ремонт.

Выявлен перерасход средств в размере 371 357,57 руб.

В 2013г. смета доходов и расходов пересмотрена не была, плановое техническое управление осуществляло ООО «Универсал» по прежнему тарифу, поэтому итоги по статьям расходования есть смысл анализировать только те, что остались в ведении ТСЖ. Например:

- Продолжает наблюдаться перерасход по статье «Вывоз и утилизация ТБО». В 2013г. он составил 149 025,95 рублей;
- Небольшой перерасход возник по статьям «Страхование лифтов» и «Программное обеспечение», который связан с повышением стоимости договоров на эти услуги вследствие инфляционных процессов;
- Больше запланированного было потрачено на устранение последствий вандализма. В основном эти расходы состоят из услуг по устранению засоров канализации вследствие грубейшего нарушения эксплуатации жильцами дома канализационной системы.

Возникла потребность во внеплановых расходах, не предусмотренные перечнем работ и услуг ООО «Универсал» и сметой ТСЖ, таких как: замена трансформаторов тока, замена почтовых ящиков, штукатурка и окраска подъездов, замена манометров, химическая промывка котла и др., на общую сумму 312 410,76 рублей.

В отношении начисления собственникам помещений в доме коммунальных платежей был выявлена экономия по оплате за холодную и горячую воду и электроэнергию, которая скомпенсировала перерасход по смете доходов и расходов. Это объясняется, в части электроэнергии, тем, что все вводные счетчики электроэнергии в доме заменены на двухтарифные (день/ночь), а у подавляющего числа собственников помещений стоят одноставочные приборы учета электроэнергии. В связи с изменением порядка расчета за потребленную воду, в частности - применения нормативов, расчета по средней величине при непредставлении собственниками показаний приборов учета, введение порядка начисления платы на общедомовые нужды по воде собираемость платы за водоснабжение и водоотведение составила 105 %.

5. Достоверность и справедливость начисления квартплаты собственникам жилых и нежилых помещений;

К проверке были представлены ведомости начисления квартплаты за проверяемый период, договоры, действующая смета доходов и расходов.

Сопоставление всех этих документов дает ревизионной комиссии возможность утверждать, что в 2012 – 2013г.г.:

- плата за содержание, текущий ремонт и управление начислялась в соответствии с утвержденным общим собранием собственников, размером обязательны платежей в размере 13,84 руб.;
- плата за коммунальные услуги по водоснабжению, водоотведению, электроснабжению начислялась согласно заключенных договоров с соответствующими ресурсоснабжающими компаниями в размерах тарифов, утвержденных органами местного самоуправления. Поскольку в доме имеется собственная котельная, то плата за отопление определяется в ТСЖ самостоятельно и содержит только стоимость энергоносителя, израсходованного на отопление (при этом расходы на содержание котельной и системы отопления не входят в стоимость платы за отопление и горячую воду);
- плата за обслуживание домофонной системы начислялась в соответствии с расценками, указанными в договоре со специализированным предприятием;

6. Анализ первичных документов для определения достоверности и полноты отражения доходов и расходов в бухгалтерском учете. Соответствие исполнения сметы регистрам бухгалтерского учета в ТСЖ.

Методом сплошной проверки были изучены документы на приобретение товаров/услуг, договоры, ведомости начисленной квартплаты, регистры бухгалтерского учета за проверяемый период. Выборочно были изучены банковские выписки и кассовые документы. В результате было обнаружено следующее:

- Нарушений в оформлении первичных учетных документов не выявлено;
- Содержание первичных учетных документов соответствует их отражению на бухгалтерских счетах;
- Остаток на расчетном счете на конец 2012г. составил 5 035,59 руб.
- Остаток на расчетном счете на конец 2013г. составил 16 512,56 руб.
- Суммы платы, начисленной собственникам за содержание, текущий ремонт, управление, коммунальные услуги и прочие необходимые услуги, отражены в полной мере в бухгалтерском учете ТСЖ.

7. Анализ расходования подотчетных средств.

Методом сплошной проверки ревизионная комиссия изучила авансовые отчеты сотрудников ТСЖ. Подотчетные средства за период проверки получали председатель Правления, управляющий, бухгалтер. В результате было обнаружено следующее:

- Подотчетные средства расходовались в основном на приобретение материалов, канцелярских товаров, на оплату почтовых услуг;
- Подтверждающие расходы документы (чеки, накладные и проч.) оформлены верно;
- Остатки подотчетных средств по сотрудникам, не израсходованных по итогам 2012г. по работникам состоят из:

  - Мамий Адгем Байзетович – 2853,70 руб. (погашено в 2013г.) ;
  - Якупова Татьяна Федоровна – 8580,54 руб.

- Остатки подотчетных средств, не израсходованных по итогам 2013г. по работникам состоят из:

  - Мамий Адгем Байзетович – 2851,77 руб. (погашено в 2014г.) ;
  - Якупова Татьяна Федоровна – 8580,54 руб.

Связаться с Якуповой Т.Ф. пока не представляется возможным, т.к. по месту регистрации она не проживает.

8. Штатное распределение.

За проверяемый период 2012-2013г.г. сотрудники принимались в штат с окладами в соответствии с действующим штатным расписанием. Однако были обнаружены договоры оказания услуг/подряда с физическими лицами вид работ которых не соответствовал должностям, предусмотренным штатным расписанием. По мнению комиссии данный факт является следствием несостоятельности самого штатного расписания.

9.Оплата труда.

Ревизионной комиссией было обнаружено:

- Начисление и выплата оплаты труда происходила на основании утвержденного штатного расписания, договоров оказания услуг/подряда, приказов на прием и увольнение и других приказов. Документы оформлены верно.

- По итогам 2012 и 2013г.г. выявлена задолженность перед ТСЖ сотрудниками, ранее получавших заработную плату и уволенных до начала проверяемого периода:

  - Марчук Михаил Михайлович – 1 000,00 руб.; (погашено в 2014г.)

  - Якупова Татьяна Федоровна – 10 783,09 руб.

  Связаться с Якуповой Т.Ф. пока не представляется возможным, т.к. по месту регистрации она не проживает.

Выплата заработной платы производилась из кассы предприятия, что отражено в кассовых документах в полном объеме;

- В первом полугодии 2012г. при увольнении сотрудников были произведены компенсационные выплаты, не предусмотренные планируемым фондом оплаты труда;

- В связи с заключением договора на техническое обслуживание ООО «Универсал» в 2012 году, практически все сотрудники ТСЖ были уволены. В штате остался только бухгалтер по расчетам на условиях внешнего совместительства на 0,5 ст.

10. Рекомендации по составлению сметы доходов и расходов на будущий период с учетом результатов настоящей проверки.

С учетом всех фактов, изложенных выше, финансово-хозяйственную деятельность Правления ТСЖ можно считать удовлетворительной. Однако, при составлении сметы доходов и расходов на будущий период, Правлению следует учесть несколько важных, на взгляд ревизионной комиссии, замечаний.

1. Итоги финансово-хозяйственной деятельности за 2012 и 2013г.г. показали перерасход средств на содержание, текущий ремонт и управление. Это явилось следствием несостоятельности сметы доходов и расходов, не отражающей в полной мере потребностей на техническое обслуживание.

2. В 2013г. был утвержден обязательный минимальный перечень работ и услуг, необходимых для содержания и технического обслуживания многоквартирных жилых домов. Он содержит в себе виды работ, ранее не предусмотренные сметой доходов-расходов ТСЖ, планом работ и перечнем услуг и работ ООО «Универсал».

3. В проверяемом периоде 2012-2013г.г. были выполнены различные и многочисленные внеплановые работы не предусмотренные сметой доходов-расходов ТСЖ, планом работ и перечнем услуг и работ ООО «Универсал». Потребность в них была обусловлена

различными факторами – изменением законодательства, оптимизацией расходов, производственной необходимостью и т.д.

Другими словами, Правлению ТСЖ в плановой смете доходов-расходов на 2014г. необходимо учесть все необходимые затраты для бесперебойной и исправной работы всех инженерных систем, поддержания в надлежащем виде объектов и коммуникаций. Исполнение такой сметы по итогам отчетного периода не приведет к дефициту, а перерасход средств за 2013г. будет компенсирован платежами за предоставление в пользование объектов общего имущества дома.

Настоящий отчет составлен на 12 (двенадцати) листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ, а один остается в ревизионной комиссии.

Члены комиссии:

_____Прокопенко Н. К.