

АКТ проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников недвижимости № 19 г. Курган ул. Войкова 19 за 2017 год

Проверка проведена Индивидуальным предпринимателем Лысенко Н.Н., согласно договора на оказание аудиторских и консультационных услуг №А 006/0017 от 25.05.2018 г.

Дата начала проверки: 25 мая 2018г.
Дата окончания проверки: 15 июня 2018 г.
г. Курган

Оглавление

1.	<u>Вводная часть</u>	1
1.1	<u>Используемые материалы</u>	1
1.2	<u>Методика ревизии</u>	2
1.3	<u>Условия проведения ревизии</u>	2
1.4	<u>Цели и задачи проверки</u>	2
1.5	<u>Объекты ревизии</u>	2
1.6	<u>Органы управления Товариществом в отчетном периоде</u>	2
2.	<u>Результаты ревизии</u>	3
2.1	<u>Соответствие Устава ТСН Жилищному кодексу РФ</u>	3
2.2	<u>Ведение бухгалтерского учета</u>	3
2.3	<u>Ведение кадрового учета</u>	3
2.4	<u>Анализ финансово-хозяйственной деятельности</u>	3

Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников недвижимости №19 проведена в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2017г. и размерах обязательных платежей.

1.1 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Протоколы заседаний правления;
- трудовые договоры с работниками;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- договоры на выполнение работ и предоставление коммунальных услуг;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.

2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.2 Методика ревизии.

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

Для обоснования своих выводов проверяющим в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

1.3 Условия проведения ревизии.

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

1.4 Цели и задачи проверки.

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

2. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСН №19.

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСН.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета

1.6 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период проверки:

Председатель правления: Гребенщиков Дмитрий Викторович

Члены правления

1. Аникина О.В.
2. Семенова Л.С.
3. Улаев С.В.
4. Волкова Л.И.
5. Гребенщиков Д.В.

Основание: решение общего собрания ТСН от 25.11.2013 г.
С 05.06.2017 г управляющий по доверенности – Пошивайлов Андрей Викторович
Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.01.2017г. по 30.06.2017 г. была возложена на главного бухгалтера Устюжанину Наталью Владимировну, с 01.07.2017 на главного бухгалтера Гусеву Валентину Николаевну.

2. Результаты ревизии

2.1 Соответствие Устава ТСН Жилищному кодексу РФ

Статья 145 п. 2.11. Жилищного кодекса РФ гласит, что "Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления относится к компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья". Протокол общего собрания на введение должности управляющего и оплату труда управляющего не был представлен.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Ревизионная комиссия рекомендует вынести вопрос по определению размера вознаграждения управляющего на рассмотрение Общего собрания членов товарищества собственников недвижимости.

2.2 Ведение бухгалтерского учета

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (доходы минус расходы).

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 ТСН используется специализированное программное обеспечение.

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

Заключение:

1. Нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено. Следует разработать и утвердить Учетную политику Товарищества.

2.3 Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Заключение:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Проверкой ведения банковских операций установлено, что в 2017 году ТСН № 19 имело расчетный и специальный счет (капитальный ремонт) в СБ РФ. Для проверки были предоставлены выписки банка за проверяемый период.

Движение денежных средств на расчетном счете отражено в приложении №2. Нарушений в ведении банковских операций не установлено

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСН приведена в Приложении №1.

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН, установленные и введенные в действие на территории города Кургана.

Информация по начислениям

Размер задолженности собственников ТСН:

- на 01.01.2017 составил 353718,77 руб.
- на 01.01.2018 составил 297288,25 руб., в том числе просроченной – 75200,48 руб.

Квартира №1 сумма 10358,99 более 1 месяца,

Квартира № 8 сумма 22362,43 более 3 месяцев,

Квартира №10 сумма 8438,92 более 1 месяца,

Квартира № 17 сумма 17637,05 более 2 месяцев,

Квартира № 21 сумма 19495,38 более 2 месяцев,

Квартира №22 сумма 9080,04 более 2 месяцев,

Квартира № 25 сумма 17900,37 более 2 месяцев,

Квартира № 27 сумма 12388,33 более 2 месяцев

Проверка начислений собственникам жилья за коммунальные услуги: теплоэнергия, электроэнергия, водоснабжение приведены в приложениях №№ 3,4,5.

Заключение:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСН за 2017 год существенно сократился.
2. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.
3. В нарушение требований Жилищного Кодекса в состав платы за жилое помещение не включены расходы:
 - по содержанию лифта;
 - вывоз мусора;
 - расходы по подготовке системы отопления к зимнему периоду (опрессовка)
4. По расчетам за водоснабжение установлено следующее: сумма начисленная собственникам на основании переданных показаний индивидуальных приборов учета на 11823,78 руб. меньше, чем предъявлено АО «Водный союз» по общедомовым приборам учета.
По расчетам за электроснабжение излишне предъявлено собственникам (апрель) в сумме 695,47 руб..
По расчетам за теплоснабжение излишне предъявлено собственникам 3717,32 руб.
5. По расчетам за вывоз твердых бытовых отходов выражаю мнение, что предъявленные расходы ООО «Чистый город» значительно превышают расходы учтенные в тарифах для жилого фонда, установленные Администрацией города. Так, заложено в тариф по содержанию жилья вывоз мусора для многоквартирных домов высотой 9 этажей от 1,45 до 1,75 руб. на 1 кв.м.. Предъявлено ООО «Чистый город» за 2017 год всего 54748,57 руб.(или 2,22 на 1 кв.м.) превышение составило 11633,47 руб. (1,75 руб.*2053,1 кв.м.*12 мес.=43115,1 руб.).
6. Главным бухгалтером Устюжаниной Н.В. за период с января по июнь 2017 г. производились выплаты за пользование интернет 500 руб. ежемесячно без подтверждающих документов. Данные расходы подлежат налогообложению (НДФЛ), в налоговых отчетах это не отражено.
7. Авансовые отчеты оформлены в соответствии с постановлением Госкомстата России от 01.08.2001 г. № 55. Нарушений не выявлено.

Рекомендации:

1. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени.
2. Провести проверку показаний индивидуальных приборов учета по водоснабжению.
3. Выполнить корректировку начислений по теплоэнергии и электроэнергии.
4. Вынести на общее собрание вопрос о включении в тариф на содержание жилищного фонда расходы на потребление холодной воды, электроэнергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов по содержанию лифта, вывозу мусора и др.

Информация по договорам на капитальный ремонт

На специальном счете на 01.01.2017 г. остаток составил 321 823,36 руб. поступило 177 938,46 руб., израсходовано 150 225 руб, остаток на 31.12.2017 г. – 349 536,82 руб.

За счет средств капитального ремонта произведен ремонт мягкой кровли на сумму 150 225 рублей. Подрядчик ООО «Тепловодомонтаж». Нарушений по документации не обнаружено.

Расчеты с поставщиками

За проверяемый период с ТСН № 19 были заключены договора на коммунальные услуги со следующими контрагентами:

- ООО «Газпром межрегионгаз Курган» на поставку природного газа
- ООО «Чистый город» на вывоз твердых отходов
- ООО «Инженерные системы»- услуги по ТО коммерческого узла учета тепловой энергии, промывка и опрессовка системы отопления дома.
- АО «Водный союз» на отпуск питьевой воды и прием сточных вод.
- АО «ЭК» Восток» на поставку электроэнергии
- ПАО «Курганская генерирующая компания» - тепловая энергия
- АО «Курганлифт на техническое обслуживание лифта и ЛДСС.

Анализ расчетов с поставщиками показал, что оплата производилась своевременно (Приложение №6). По состоянию на 31.12.2017г. кредиторская задолженность составила 301 515,51 рублей, в т.ч. просроченная 128 060,6 руб. Задолженность подтверждается актами сверок с поставщиками работ и услуг. Нецелевого расходования средств не установлено.

Протоколом общего собрания членов ТСЖ № 19 от 08.06.2011 года установлен тариф на содержание дома в размере 13, 26 рублей с кв.м. общей площади, также утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме. (Приложение № 7).

Перерасход по смете составил 24 127,36 руб. В приложении № 8 отражены фактические расходы по содержанию жилищного фонда.

Рекомендации:

- 1 Вынести на рассмотрение собственников жилья утверждение тарифа на содержание дома, с учетом требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ревизор полагает, что предоставленная отчетность ТСН № 19 за 2017 год дает достаточные основания для того, чтобы высказать мнение о достоверности финансовой отчетности товарищества за 2017 год.

Ревизор

С актом ознакомлены:
Управляющий ТСН № 19



Лысенко Н.Н.

А.В.Пошивайлов

Движение средств по расчетному счету

сальдо на начало	Поступление	Расход	сальдо на конец
			21333,96
январь	227194,44	113024,11	135504,29
февраль	242144,58	370313,47	7335,4
март	285188,7	245305,16	47218,94
апрель	149237,74	109219,62	87237,06
май	173220,69	247069,22	13388,53
июнь	110738,02	102482,74	21643,81
июль	130511,62	1500	150655,43
август	86972,65	199535,89	38092,19
сентябрь	90542,72	109576,21	19058,7
октябрь	61633,49	73839,7	6852,49
ноябрь	162147,33	159933,29	9066,53
декабрь	189268,15	178118,32	20216,36

Движение средств по спец счету (на капитальный ремонт)

сальдо на начало	поступление	расход	сальдо на конец
			321823,36
январь	11857,05		333680,41
февраль	17895,49		351575,9
март	20969,13		372545,03
апрель	10789,82		383334,85
май	12858,41		396193,26
июнь	12481,79		408675,05
июль	11215,68		419890,73
август	15663,13		435553,86
сентябрь	12577,77	150225	297906,63
октябрь	14278,66		312185,29
ноябрь	18662,25		330847,54
декабрь	18689,28		349536,82

Смета доходов и расходов по эксплуатации жилого фонда ТСН № 19

№ п/п	Расходы	Сумма в год, руб.	Сумма в год, руб., фактически	Отклонение
1	Заработная плата персонала с ур.к-том 15% , всего	211 824,0	234 956,09	
	в т.ч.			
	- Председатель (4000*1,15*6+6000*1,15*6)	55 200,00	70 993,00	-15 793,00
	- Бухгалтер (6000*1,15)	82 800,00	82 800,00	0,00
	- Сантехник (1300*1,15)	17 940,00	17 804,09	135,91
	- Электрик (920)	11 040,00	17 940,00	-6 900,00
	- Дворник (575+92)	8 004,00	28 175,00	-20 171,00
	- Уборщица (1250*1,15)	17 244,00	17 244,00	0,00
2	Отпускные, расчет при увольнении	16 692,00	29 268,00	-12 576,00
3	Налоги (в т.ч. УСН)	56 400,00	55 802,27	597,73
4	Услуги банку	14 400,00	21 311,00	-6 911,00
5	Оплата проезда председателя и бухгалтера	4 800,00	4 800,00	0,00
6	На приобретение хоз./канц товаров	12 000,00	2 194,00	9 806,00
7	Печать на компьютере и принтере бухгалтерской документации	6 000,00	3 000,00	3 000,00
8	Текущее содержание и мелкий ремонт общедомового имущества (подвал и технический этаж)	5 088,00		5 088,00
ИТО ГО		327 204,00	351 331,36	24 127

на 1 кв.м. общей площади 13,26