

ОТЧЁТ
ревизионной комиссии (ревизора) по итогам проверки
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 год

Ревизор: **Юн О.В.**

Дата начала ревизии: 15 января 2020 года
Дата окончания ревизии: 15 февраля 2020 года

Оглавление

1.	Вводная часть	1
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.	1
1.2	Используемые материалы.	1
1.3	Методика ревизии.	2
1.4	Условия проведения ревизии.	2
1.5	Цели и задачи проверки.	2
1.6	Объекты ревизии	3
1.7	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	3
2.	Результаты ревизии	3
2.1	Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ	3
2.2	Судебные производства	3
2.3	Ведение бухгалтерского учета	4
2.4	Ведение кадрового учета.....	5
2.5	Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	6
2.6	Анализ отчета	7
3.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	8

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества собственников жилья "1-й переулок Красной Слободы, 3(II-й пусковой комплекс)" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2019 г. по 31 января 2019г. (далее — год), с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Ревизором Юн О.В. (далее – Ревизор, проверяющий).

Ревизия проведена с 15 января 2020 года по 15 февраля 2020 года включительно.
Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен по месту проживания Ревизора.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;+

- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме (за исключением должностных инструкций – оформлены и утверждены не по всем должностям), оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
2. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии.

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

Для обоснования своих выводов Ревизором 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: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось Ревизором по его внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

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.

1.4 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии затребованные документы были предоставлены полностью, в необходимом объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ. Выход по месту ведения учет и хозяйственной деятельности осуществлялся Ревизором в следующие даты:

18.01.2020, 25.01.2020, 08.02.2020, 15.02.2020.

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2019 по 30.12.2019 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам и членам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставяемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников, членов ТСЖ.

1.6 Объекты ревизии

1. Деятельность Правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ отчетности за 2019 г.

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления ТСЖ в период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года:

Председатель Правления: Костенко А.Е.

Члены Правления:

1. Белкин А.А.
2. Гаврилюк В.Н.
3. Гулина Е.Н.
4. Скулинец А.С

Состав Ревизионной комиссии:

1. Юн О.В.

Основание: решение общего собрания членов ТСЖ (Протокол от 07.06.2018 года) .

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года возложена на Главного бухгалтера Ковалёву Ж.А.

2. Результаты ревизии

2.1 Соответствие Устава ТСЖ 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".

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Выносить вопрос по определению размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления на рассмотрение Общего собрания членов товарищества собственников жилья отдельным вопросом повестки собрания.

2.2 Судебные производства

В 2019 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах (основные дела):

№ п/п	Номер дела, суть иска	Результат
1	Дело А66-3283/2019 (Иск к ООО «Тверская генерация» о понуждении заключить договор)	Дело выиграно. Договор заключен.
2	Дело А66-15658-2018 (Иск ООО «Тверская Генерация» к ТСЖ по задолженности за апрель-июнь 2018 года, подан в суд 03.09.2018).	Уменьшены иски требования, в апелляции уменьшена сумма пени. Дело проиграно в результате действий членов предыдущего состава Правления ТСЖ.
3	Дело 12-63/2019 (Административный штраф).	Планируется подача заявления в следующую инстанцию
4	Дело А66-9548/2019 (Иск ООО «Тверская Генерация» к ТСЖ по задолженности за июль-август 2018 года, подан в суд 20.06.2019)	Дело проиграно в результате действий членов предыдущего состава Правления ТСЖ.
5	Дело А66-18517/2019 (Иск ТСЖ к ООО «Тверская генерация» о неосновательном обогащении (начисления по ГВС 2016-2018 гг.))	На рассмотрении
6	Дело об административном правонарушении (прекращении производства по делу (протокол ГЖИ 3139/ОГ -18 (1))	Дело об АП прекращено
7	Взыскание денег с должников – собственников. Подготовка необходимых документов. Направление в суд заявлений на судебные приказы и т.д.	Подано 6 заявлений, получено и направлено в ФССП 3 судебных приказа
8	Дело 2-1086/2019 (Иск Мылова А.Н. к ООО «Тверская генерация»)	Процесс продолжается в кассационной инстанции

Также, в 2019 году, в связи с решением ООО «Тверская генерация» об отказе ведения расчетов платы за отопление по установленным общедомовым приборам учета (с марта 2019 года), Правлением ТСЖ проводилась работа по сбору необходимых доказательств, составлению претензий, исковых и прочих заявлений по данному вопросу.

Заключение ревизионной комиссии:

Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученным результатам. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельной папке.

2.3 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление МРИ ФНС №10 по Тверской области).

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.

Заключение ревизионной комиссии:

-Смета доходов и расходов: первоначальное сальдо на 01.01.2019 года необходимо списать (обнулить), т.к. это движение за 2018 год.

- Расчеты с прочими поставщиками проверены частично (в рамках предоставленных актов сверок). Расхождений не выявлено.

- Как уже было отмечено ранее, в отчете Ревизора по проверке ФХД ТСЖ за 2018 год, выявлены ошибки прошлых лет, а именно, частично отсутствуют документы:

- подтверждающие расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ в 2018 году;
- договора с подрядчиками и акты выполненных работ;
- документы, подтверждающие выплаты ФЛ;

- Расходы за 2018 год не регламентированы соответствующей сметой доходов и расходов (расходы не разрешены общим собранием членов ТСЖ) и отчет Правления ТСЖ за 2018 год не утверждён общим собранием членов ТСЖ.

- За 2018 год выявлены сделки, противоречащие утвержденным внутренним документам ТСЖ, в частности закупка гравия у ИП Максимовой О. И. (аффилированных члену Правления ТСЖ лиц без соответствующего решения Правления ТСЖ).

- В 2019 году Правлением ТСЖ были оплачены различные штрафы, пени, дополнительные расходы (отражённые в отчете «Исполнение сметы за 2019 год» по статье «3.5. Пени, штрафы, выплаты по искам и т.п. (по итогам работы предыдущего состава Правления ТСЖ)» на общую сумму 226 124,53 руб. В результате чего по данной статье сметы образовался перерасход. Большая часть расходов по данной статье является прямым убытком собственников, возникшим в результате деятельности предыдущего состава Правления ТСЖ (Председатель Правления ТСЖ – Ефимова Ю.А.).

В результате отсутствия указанных подтверждающих первичных документов (за 2018 год и ранее) в бухгалтерском учете ТСЖ остались ошибки отражения расходов. В результате анализа проведенных мероприятий, понесенные ТСЖ расходы можно объединить в несколько групп:

1. Ошибки, с истекшей исковой давностью, расчеты с ликвидированными контрагентами.
2. Ошибки, с возможностью исправления (в случае предоставления контрагентами дубликатов документов)
3. Ошибки (неустраняемые) - последствия деятельности предыдущего состава Правления ТСЖ (председатель Правления Ефимова Ю.А.).

По группе «1», необходимо вынести на обсуждение Общего Собрания членов ТСЖ вопрос о списании данных расходов на убытки.

По группе «2» - повторно провести мероприятия по получению подтверждения расходов.

По группе «3» - в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ 2019 года – в случае выявления ответственных за нанесение ущерба и наличие оснований – провести мероприятия по взысканию ущерба через суд или вынести на обсуждение Общего Собрания членов ТСЖ вопрос о принятии убытка по данным расходам и его дальнейшего списания.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. В 2020 году исправить Учетную политику в соответствии с текущими изменениями Российского законодательства.
2. Внести исправления в учет по отношению ошибок прошлых лет, в соответствии с решениями Общего собрания членов ТСЖ.
3. Проводить полную инвентаризацию взаиморасчетов с контрагентами – ежеквартально.
4. Провести сплошную инвентаризацию инвентария и имущества ТСЖ (даже списанного, но используемого в хозяйственной деятельности)

2.4 Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, недочеты, обнаруженные в процессе проведения проверки, устранены, нарушений не выявлено.
2. По сравнению с 2018 годом, существенно изменилось ведение кадрового учета.
3. Учет за предыдущие периоды частично восстановлен и приведён к действующим стандартам.
4. Рекомендовано дооформить и утвердить отсутствующие или устаревшие должностные инструкции.

2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Тарифы, применяемые для расчетов в ТСЖ соответствуют действующему законодательству, начисления соответствуют утверждённому тарифам.

Размер задолженности собственников помещений МКД ТСЖ:

- на 01.01.2019 составил **1 272 895,22** руб.
- на 01.01.2020 составил **3 076 309,22** руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ (по статьям, имеющимся в 2018 году) за 2019 год существенно сократился. Задолженность в общей сумме выросла в связи с «возвратом» в ТСЖ платежей за коммунальные услуги (отопление и горячее водоснабжение). А также с установлением с 01.01.2019 платы за КУ «Обращение с ТКО».
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
3. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в соответствующих ведомостях и в электронном виде.
4. По результатам анализа потребления электроэнергии на общедомовые нужды выявлено, что затраты по данной статье уменьшились, в связи с проводимой Правлением ТСЖ в 2019 году соответствующей работой.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины оплаты ввести в 2020 году практику взыскания пени.
2. Рекомендуются Правлению ТСЖ рассмотреть экономическую целесообразность установки датчиков движения для автоматического включения света в местах общего пользования.

Информация по договорам на обслуживание

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **4 636 268,88 руб.** Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в отчете «Исполнение сметы за 2019 год».

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

Анализ данных по начислению и оплате водных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение), электроэнергии.

Согласно постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 не допускается использование одних статей расходов и доходов за счет других.

В соответствии с заключенными в 2019 договорами (с ООО «ТСАХ» и ООО «Тверская генерация») оплата за коммунальные услуги производилась в соответствии с Постановлением Правительства РФ №253, в зависимости от поступивших платежей от собственников.

За КУ на СОИ (электроэнергия, водоснабжение и водоотведение) оплата производилась в соответствии с условиями ранее заключенных договоров.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ.
2. Взаимоотношения с ООО «Тверская генерация» в части взаиморасчетов по договору ресурсоснабжения требуют урегулирования, возможно в судебном порядке.

Анализ расходов и доходов.

Ревизору утверждена смета доходов и расходов на 2019 год, а также отчет по исполнению данной сметы были предоставлены.

Исходя из представленной информации, доходы ТСЖ в 2019 году существенно ниже расходов.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ТСЖ за 2019 год - удовлетворительна. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет рачительного использования денежных средств.
2. Проведённые расходы предлагается признать корректными, произведёнными в соответствии с утверждённой сметой.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2020 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

Перечень поступлений по договорам

Перечень поступлений приведен в Отчете «Исполнение сметы за 2019 год».

Заключение ревизионной комиссии:

1. Общее имущество используется достаточно эффективно.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения тарифа платы за использование общего имущества в ТСЖ.

2.6 Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.

3. В предыдущих разделах настоящего отчета Ревизором проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского и хозяйственного учета. Расхождения в данных на бумажных и электронных носителях **не обнаружено. Нецелевого использования средств не выявлено.**

3. Итоговые выводы 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 ТСЖ, 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. Ревизионная комиссия считает, что представленный Правлением ТСЖ отчет об исполнении сметы доходов и расходов в 2019 году, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2019 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2019 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в полном объеме.
6. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления членами Товарищества.
7. Начатая Правлением ТСЖ в 2019 году работа по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.
8. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2019 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**
9. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 9 (девяти) листах каждый (включая приложение), два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Юн О.В.

Выписка из отчета ревизионной комиссии

Рекомендации ревизионной комиссии

1. Ревизионная комиссия рекомендует вынести вопрос по «ошибкам прошлых лет» на обсуждение на Общее собрание членов товарищества собственников жилья.
2. В 2017-2018 году не были выполнены пересмотр и утверждение Учетной политики ТСЖ, согласно изменениям законодательства РФ.
3. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени.
4. Рекомендуется провести дополнительный анализ потребления электроэнергии и воды на общедомовые нужды. Предусмотреть меры по снижению затрат на общедомовые нужды.
5. Рекомендуется Правлению ТСЖ рассмотреть экономическую целесообразность установки датчиков движения для автоматического включения света в местах общего пользования.
6. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
7. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию общего имущества собственников.
8. Ревизионная комиссия, по возможности, рекомендует рассмотреть возможность повышения тарифа платы за использование общего имущества в ТСЖ.