**Акт ревизионной комиссии ТСЖ «Кропоткина 116»**

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности

Товарищества **за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.**

г. Новосибирск 29.05.2015г.

На основании ст. 16.5. Устава Товарищества и ст.150 п.3.1. Жилищного Кодекса Российской Федерации проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кропоткина 116» за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г. комиссией в составе:

Председателя комиссии:

Грибанова П.В.,

Членов комиссии:

Огородовой И.В.

Юдиной А.Н.

Ревизия проводилась с 23 марта 2015г. по 12 мая 2015г. по следующим направлениям:

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.

2. Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.

**Общие сведения.**

Полное наименование: Товарищество Собственников жилья «Кропоткина 116».

Местонахождение Товарищества - 630105, Россия, г. Новосибирск,

ул. Кропоткина, дом 116.

Общая площадь дома \_13187,1 кв.м.

в том числе: жилых помещений 12956 кв.м

(из них в муниципальной собственности 397,3 кв.м.(8 квартир))

нежилых помещений 217,6 кв.м.

(из них в муниципальной собственности 217,6 кв.м.).

Год постройки - 1990 г., материал - кирпич

Площадь лестничных клеток 2434,8 кв.м

Площадь общих коридоров и МОП 1115,3кв.м.

Кол-во этажей -10, подъездов 6, квартир 236, прописано - 606чел.

Согласно п. 2.1. Устава, Товарищество собственников жилья «Кропоткина 116» - основанное на членстве добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 116 по ул. Кропоткина для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом с оптимальным расходованием средств на эти цели.

Высшим органом управления Товарищества согласно п. 13.1. Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление 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 исполнял Филипенко А.А.

Члены правления, избранные общим собранием:

Протасова Т.Н., Петров В.П., Седых В.И., Ментюков Е.Е., Николаев Е.Е., Ермохин В.В., Сираев Р.Х., Фильчакова О.С., Вододохова Е.Ю., Даргиль А.А. (Тимошкина О.Н.)

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

Председатель Правления: Филипенко А. А.; бухгалтер: Кладова Г.И.

**Объем ревизионной проверки.**

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учете финансово-хозяйственной деятельности.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества на отчетный период является квартирная плата жильцов.

1**. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.**

На проверку были представлены следующие документы: штатное расписание, кадровые приказы о приёме на работу, о предоставлении отпуска, об увольнении, расчётные ведомости по зарплате, справки 2НДФЛ, отчёты в Пенсионный фонд РСВ-1 (поквартальные), выписки по банковским счетам, авансовые отчёты, кассовая книга, приходные и расходные ордера, договоры подряда, акты на списание материальных ценностей, главная книга, регистры бухгалтерского учёта, журналы-ордера.

Все представленные для проверки документы оформлены надлежащим образом.

ТСЖ «Кропоткина 116» применяет упрощённую систему налогообложения «доходы минус расходы». Ведение бухгалтерского учёта осуществляется с применением журнально-ордерной системы, также применяются самостоятельно разработанные регистры, что не противоречит требованиям Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями). Записи в регистры бухгалтерского учёта сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственной операции. Кассовая книга ведётся в соответствии с соответствующими нормативными документами (Положение о порядке ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории Российской Федерации, утвержденное Банком России 12.10.2011 № 373П, Порядок ведения кассовых операций, утверждённый Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У). Денежные средства выдаются подотчёт только после представленного отчёта за предыдущие выданные суммы и возврата неиспользованных сумм.

Обслуживающий дом персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Имеется штатное расписание. Согласно Уставу Товарищества, Председатель правления назначает оклады персоналу в пределах суммы, указанной в смете.

Суммы выплат, начисленные ТСЖ в пользу физических лиц по трудовым договорам и договорам подряда за 2014 год, составили 1340466 рублей; НДФЛ 174261 руб.; страховые взносы в пенсионный фонд – 268093,20 руб.; страховые взносы по травматизму – 2680,93 руб. Показатели регистров бухгалтерского учета по сч. 69 и 70 соответствуют суммам, отраженным в расчётах по начисленным и уплаченным взносам, представленным по форме РСВ-1 за 2014 год. Расхождений не выявлено.

Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учёту доходов, налога на доходы физических лиц и справок 2НДФЛ. Нарушений не выявлено. Отчёты 2НДФЛ и РСВ-1 (квартальные) представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные действующим законодательством. Перечисления налоговых платежей и взносов осуществлялись своевременно, за исключением одного случая: НДФЛ за апрель 2014г. перечислен несвоевременно, задержка составила 7 дней. Данное событие следует квалифицировать как нарушение ст. 123 НК РФ.

При сверке сведений, указанных в формах РСВ-1, с кадровыми приказами установлено, что в случае предоставления административного отпуска (на несколько дней) пенсионный стаж рассчитывается неверно. Также имел место случай неверного указания страхового стажа у сотрудника, работающего по договору подряда.

Рекомендуется вести учёт доходов накопительно (с начала налогового периода), соблюдать все необходимые требования (заполнять соответствующие реквизиты) при составлении табеля рабочего времени. По мнению членов ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г. бухгалтерский учет Товарищества ведется таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и нормативных актов Минфина РФ.

1.1. **Расчетный счет ТСЖ «Кропоткина 116»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **остаток на 01.01.2014** | **224020,85** |  |  |
|  |  |  |  |
| **приход всего** | **9125504,65** | **расход всего** | **8054899,20** |
|  |  |  |  |
| в т.ч. |  | в т.ч. |  |
| Возмещение расходов жильцами | 8903316,05 | выдано в подотчет Филипенко А.А. | 600000,00 |
| От Комета | 32974,90 | Зарплата на карточки | 817583,00 |
| От школа №17 | 37670,70 | Оплата за воду | 910000,00 |
| За аренду ИП Бабаян А.И. | 32000,00 | Оплата за э/энергию | 190000,00 |
| От Престиж интернет | 12000,00 | Оплата за теплоэнергию | 2950000,00 |
| От Новотелеком | 6000,00 | Оплата за гвснабжение | 380000,00 |
| От Сибсети | 38400,00 | Оплата за обслуж. лифтов | 319610,00 |
| От Ростелеком | 17500,00 | За освидетельствование лифтов | 60480,00 |
| Возврат (пенсионный фонд) | 20153,00 | За вывоз ТБО | 103620,00 |
| возврат (лифты) | 25490,00 | Расчеты по обслуживанию приборов учета | 33000,00 |
|  |  | За домофон | 540,00 |
|  |  | СЭС | 23540,90 |
|  |  | Услуги банка | 20073,90 |
|  |  | Подоходный налог с з/п | 173000,00 |
|  |  | Пенсионный фонд | 270000,00 |
|  |  | Платежи по страх (травматизм) | 2600,00 |
|  |  | налог на доходы | 35002,00 |
|  |  | ООО «Евросервис» (ремонт кровли 2,6 подъездов) | 239372,7 |
|  |  | «Евросервис» - ремонт 6 подъезда | 104144,00 |
|  |  | «Евросервис» - ремонт пандуса, тротуар плитка | 349651,00 |
|  |  | ИП Никитин А.А. - перегородки | 136000,00 |
|  |  | ИП Никитин – изготовление и установка дверей металлических | 83200,00 |
|  |  | ООО Авангард (за контейнеры) | 78000,00 |
|  |  | Прочие поставщики | 175481,70 |
| **итого** | 9125504,65 |  | 8054899,20 |
| **остаток на 31.12.2014** | 1294626,30 |  |  |

Все платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и декларациями по налогам. Просроченная задолженность отсутствует полностью. Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

В том числе:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Расшифровка прочих поставщиков** | | |  |
|  |  |  |  |  | |
| № | дата | сумма | наименование расхода | поставщик | |
| 1 | 28.01.2014 | 5000,00 | видеоанализ вент. канала | Союзтепломонтаж | |
| 2 | 28.01.2014 | 1890,00 | прожектор светодиодный | Аудит безопасности | |
| 3 | 05.02.2014 | 7500,00 | чистка вент. канала | Союзтепломонтаж | |
| 4 | 20.03.2014 | 3680,00 | сантехматериалы | Сантехмаркет | |
| 5 | 08.04.2014 | 3849,10 | электроматериалы | СЭЛЛ | |
| 6 | 08.04.2014 | 580,00 | коронка по бетону | ИП Елохин Д.П. | |
| 7 | 13.05.2014 | 4303,00 | напольное покрытие | Бином | |
| 8 | 02.06.2014 | 1870,00 | спецодежда | Сибирский стиль | |
| 9 | 05.06.2014 | 1200,00 | картридж | Диал групп | |
| 10 | 24.06.2014 | 1876,00 | краны шаровые | Вариант-А | |
| 11 | 01.07.2014 | 3100,00 | ремонт сварочного аппарата | ООО Мастер-СБТ | |
| 12 | 16.09.2014 | 2819,20 | электроматериалы | СЭЛЛ | |
| 13 | 19.09.2014 | 3622,60 | штанга коричневая | ООО ТД Пломба | |
| 14 | 29.09.2014 | 17000,00 | э/технич. испытания | ООО СтройЭнергоЦентр | |
| 15 | 30.09.2014 | 5600,00 | светильники с датчиком | Аудит безопасности | |
| 16 | 02.10.2014 | 1803,30 | краны шаровые | Сантехмаркет | |
| 17 | 15.10.2014 | 4794,60 | манометры, краны шаровые | Сантехмаркет | |
| 18 | 16.10.2014 | 3979,89 | э/лампы LED шар П45 | СЭЛЛ | |
| 19 | 20.10.2014 | 1490,00 | антивирус Kaspersky | Софткей | |
| 20 | 11.11.2014 | 476,01 | электроматериалы | СЭЛЛ | |
| 21 | 10.12.2014 | 43000,00 | вывоз снега | КомплектСиб | |
| 22 | 25.12.2014 | 2640,00 | картридж | NET Сервис | |
| 23 | 25.12.2014 | 5930,00 | жесткий диск | Открытые технологии | |
| 24 | 25.12.2014 | 4620,00 | маршрутизатор | Открытые технологии | |
| 25 | 29.12.2014 | 12000,00 | оценка условий труда | РосЭкоАудит | |
| 26 | 31.12.2014 | 12000,00 | обслуж. сайта по договору | Рекл. мастерская АРС | |
| 27 | 31.12.2014 | 13458,00 | станок сверлильный | Торговый дом С/зап | |
| 28 | 31.12.2014 | 1600,00 | картридж | Инфо-Сервис | |
| 29 | 31.12.2014 | 3800,00 | канц. товары | Принтерра | |
|  |  |  |  |  | |
|  | ИТОГО | 175481,70 |  |  | |

1.2. **Касса ТСЖ «Кропоткина 116»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **остаток на 01.01.14** | **0,00** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **приход всего** | **1028974,85** |  | **расход всего** | **1028974,85** |
| **в т.ч.** |  |  | **в т.ч.** |  |
| с расчетного счета | 594000,00 |  | Зарплата | 246830,00 |
| возврат подотчета Филипенко А.А. | 434974,85 |  | выдано в подотчет Филипенко А.А. | 680344,85 |
|  |  |  | По договорам подряда всего: | 101800,00 |
|  |  | № | в т.ч. |  |
|  |  | 71 | благоустройство двора | 3000,00 |
|  |  | 72 | ремонт системы отопления, ливневой канализации | 6000,00 |
|  |  | 73 | монтаж э/проводки, установка светильников | 18000,00 |
|  |  | 74 |  |  |
|  |  | 75 | профилактика компьютеров | 3000,00 |
|  |  | 76 | ремонт системы отопления, ливневой канализации | 14000,00 |
|  |  | 77 | ремонт системы отопления, ливневой канализации | 7300,00 |
|  |  | 78 | восстановление и монтаж э/проводки | 2000,00 |
|  |  | 79 | сварочные работы по замене стояков | 41000,00 |
|  |  | 80 | бетонирование порогов в мусорокамерах | 2500,00 |
|  |  | 81 | уборка крупногабаритного мусора | 2000,00 |
|  |  | 82 | профилактика оргтехники | 3000,00 |
| **остаток на 31.12.14** | 0,00 |  |  |  |

Кассовые операции в Товариществе оформляются в соответствии с действующим законодательством (надлежащим образом оформлены приходные и расходные кассовые ордера, ведомости), кассовая дисциплина соблюдается.

Согласно внутреннему приказу Товарищества неиспользованные подотчетные средства надлежит в конце месяца возвращать в кассу товарищества. Данное требование председателем Правления Филипенко А.А. соблюдалось.

**1.3. Авансовые отчеты ТСЖ «Кропоткина 116»**

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, все расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками. На строительные, сантехнические, хозяйственные материалы имеются соответствующим образом оформленные Акты списания, подписанные комиссией, утвержденной приказом.

**Анализ состояния расчётов (в том числе с основными поставщиками)**

**ТСЖ «Кропоткина 116»**

Основными поставщиками энергоресурсов потребителям в МКД (многоквартирный дом) являются :

ОАО «Сибирская энергетическая компания»(ОАО «СИБЭКО») - по теплоэнергии и горячей воде;

МУП г.Новосибирска «Горводоканал» - по холодной воде и водоотведению;

ОАО «Новосибирскэнергосбыт» - по электроэнергии.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату предъявляются поставщиками ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета (показания передаются согласно договорам с 23 по 25 число каждого месяца).

Многоквартирный дом № 116 по ул.Кропоткина оснащен общедомовыми приборами по учету потребления энергоресурсов, что подтверждается актами допуска в эксплуатацию :

- по горячему водоснабжению с 21.12.2010г. (Соглашение С-196 от 14.12.2010);

- по холодному водоснабжению с 23.07.2010г. (Договор № 10873-Д);

- по тепловой энергии с 21.12.2010г.;

- по электроэнергии с 27.02.2013г.

Техническое обслуживание ОДПУ осуществляет по договору на 2014г. с ООО ИК «Современные Сервисные Технологии» с оплатой услуг в размере 2200руб. в месяц.

В соответствии решением общего собрания членов ТСЖ от 28.04.2009 г. оплата за потребленные собственниками МКД тепло и воду осуществляется через расчетный счет ТСЖ.

За индивидуальное потребление электроэнергии жильцы оплачивают непосредственно поставщику по показаниям своих индивидуальных электросчетчиков. Оплата за эл.энергию на общедомовые нужды начисляется и предъявляется к оплате на счет ТСЖ. Расходом на ОДН считается сумма, предъявляемая поставщиком как разница между показаниями ОДПУ и показаниями ИПУ, которые собственники передают поставщику самостоятельно. Согласно Акту сверки, за 2014год товариществу предъявлено и оплачено 203219 руб., начислено жильцам 230 642руб., скорректировано в уменьшение начислений по указанию ГЖИ 27420 руб.

Оплата за теплоэнерию производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отопительного сезона.

Состояние расчётов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг подтверждается актами сверки расчетов и по состоянию на 01.01.2015г. отсутствует (имеется переплата).

Текущая задолженность арендаторов общедомового имущества на конец 2014г. составила в сумме 30900руб., что на 16300руб. лучше показателя на 01.01.2014г.

По состоянию на 01.01.2015г. у ТСЖ отсутствует задолженность по заработной плате, по расчётам со сторонними организациями за выполненные работы и услуги, включая техобслуживание лифтов, вывоз ТБО, и др. Это свидетельствует об устойчивом финансовом положении товарищества.

По состоянию на 01.01.2015г. ТСЖ «Кропоткина 116» имеет следующие безусловные расчётные активы (в руб.):

1. Остаток на расчетном счете 1025566

2. Целевой Фонд капитального ремонта 269089

3. Остаток средств в подотчёте 50910

*Итого 1345565*

Кроме того, по состоянию на 01.01.2015г. Товарищество имеет иные расчётные активы, учёт которых возможен при составлении сметы доходов и расходов на последующий период (2015 год):

4. Дебиторская задолженность основных

поставщиков и обслуживающих организаций,

а также переплата по налоговым платежам (в руб.):

-МУП «Горводоканал» 15642

- ОАО «Новосибирскэнергосбыт» 14575

- ООО ИК «Современные сервисные 6600

технологии»(техобслуж.ОДПУ)

- ОАО «СИБЭКО» по ГВС и отоплению 26645

- ОАО «СИБЭКО» по ГВС 25621

- Расчеты по п/н и страховым взносам 7538

*Итого по п.4 96621*

Помимо указанных выше, в качестве активов ТСЖ по состоянию на 01.01.2015г. надлежит указать дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества:

- ИП Бабаян 24000

- Престиж-интернет 3000

- Сибирские сети 2400

- Ростелеком 1500

*Итого (в руб.) 30900*

Средства целевого Фонда капитального ремонта, сформированного начиная с 1 августа 2014г.(5,60х 12958,6кв.м. Х 5мес) на 01.01.2015г. – 269089 руб. (перечислены на спецсчет).

**Задолженность собственников жилья** составила (по состоянию на 01.01.2015г.) 952582руб. и в основном является текущей. На начало проверяемого периода (01.01.2014г.) сумма задолженности была больше – 1064846 рублей. Следовательно, Правлением ТСЖ проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, повышается уровень ответственности жильцов за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги по выставленным счетам.

За 2014г. Товариществом были проведены следующие действия по вопросу возврата долгов основными должниками: в Мэрию г. Новосибирска направлены уведомления и досудебные предупреждения о необходимости оплатить задолженность по кв. 192 в сумме 81067,2 руб. и по кв. 19 в сумме 46617,95 руб. В соответствии с фактическим содержанием писем от 26.12.2014г. №№ 25/4-2988 и 25/4-2682 Мэрия согласилась погасить задолженность (за исключением пени) после изучения подтверждающих документов. В 1 квартале 2015г. истребуемые документы представлены и вопрос о погашении перечисленных долгов находится в стадии разрешения.

**Исполнение сметы доходов и расходов за 2014 год**

Смета утверждена Протоколом общего собрания членов ТСЖ "Кропоткина 116" от 16.06.2014г. и Протоколом заседания правления № б/н от 14 мая 2014г., подписана председателем Правления Филипенко А.А. и секретарём (членом Правления) Фильчаковой О.С.

Расчеты начислений производились в соответствии с Решением общего собрания

собственников (заочное голосование) на уровне тарифов, утверждённых Приказами Департамента по тарифам НСО и определенных Решением общего собрания, а также с учётом решений, принятых на собрании Правления ТСЖ.

Замечания и пояснения по фактическому исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2014г.:

1. При подсчёте доходной части при составлении сметы не были учтены платежи за аренду общедомового имущества, которые в 2014г. составили 105900 рублей (раздел 1.1.).
2. В 2014 году ТСЖ создан резервный фонд в сумме 54431 рублей. Указанные денежные средства не использованы. Часть 3 ст. 151 ЖК РФ указывает на необходимость целевого использования средств, составляющих специальный фонд, и предоставляет право общему собранию членов товарищества самостоятельно определить порядок образования такого фонда. При этом цели использования (расходования) таких средств должны быть прямо предусмотрены в уставе товарищества.
3. В доходной и в расходной части необоснованно учтены возвращенные платежи в сумме 45643 рубля. Это напрямую не повлияло на общее исполнение сметы, но изменило исполнение сметы по расходам в разрезе возвращенных платежей.
4. Экономия в сумме 123085 рублей (запланировано 326304, фактически 203219) возникла по разделу «Освещение МОП» по причине завышения запланированных расходов.
5. Экономия по услугам банков в размере 27468 рублей относится к числу сложнопрогнозируемых.
6. Экономия по услугам обслуживания приборов учёта в сумме 15600 рублей возникла по причине завышения запланированных расходов (включение в смету незапланированных расходов по данным услугам, которых по факту не произошло).
7. Перерасход по оплате услуг за вывоз снега в размере 41800 объясняется обильными снегопадами прошедшей зимы.
8. Экономия по разделу сметы IV («Капитальный ремонт») объясняется фактическим невыполнением ремонтных работ э/оборудования, запланированных в сумме 400 000 рублей.
9. Из содержания сметы не усматривается конкретный перечень ремонтных работ, исполнение которых запланировано на текущий год, не указана периодичность их исполнения, примерный объём и стоимость (со ссылкой на сметную стоимость или стоимость аналогичных работ по иным объектам).
10. В смете отсутствует раздел об исполнении планового формирования Фонда капремонта на спецсчете (фактически сформирован).
11. В смете не учтены (в том числе справочно) сэкономленные (неизрасходованные и не перераспределённые) средства в предыдущих периодах (до 2014 года).

**Считаем необходимым отметить, что**, согласно ст. 14.1. Устава ТСЖ р**уководство текущей деятельностью Товарищества** собственников жилья **осуществляется Правлением Товарищества** во главе с председателем правления. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

В соответствии со ст. 14.8. Устава ТСЖ в обязанности Правления входит:

- обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава Товарищества;

- оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

- контроль за своевременным внесением установленных коммунальных платежей и взносов;

- организация содержания переданного в управление Товариществу общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществление проверок, осмотров, мониторинга технического состояния общего имущества;

- на основании мониторинга технического состояния общего имущества дома осуществление подготовки и представление общему собранию собственников помещений дома информации по вопросам физического износа общего имущества дома для принятия собранием собственников помещений в доме решения о проведении капитального и текущего ремонта общего имущества в доме, условиях их оказания и выполнения, а также о размерах их финансирования на соответствующий год;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчётов о финансовой деятельности, представление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- реализация мероприятий по ресурсосбережению.

Решения правления Товарищества собственников жилья оформляются протоколом, который подписывают председатель правления и секретарь, и которые хранятся в правлении Товарищества бессрочно.

Вышеперечисленные нормы права свидетельствуют о том, что Правлению ТСЖ необходимо активнее участвовать в решении насущных вопросов финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кропоткина 116» (в том числе при решении вопросов, указанных в настоящем акте).

**По смете доходов и расходов ТСЖ «Кропоткина 116» на 2015 год:**

Согласно п.9.3.3 и п.13.4. Устава Товарищества, на 2015 год Правление Товарищества должно было разработать подробную Смету расходов на управление многоквартирным домом, которую общее собрание членов Товарищества должно было утвердить.

Ревизия финансовой деятельности товарищества представляет собой систему обязательных контрольных действий по документальной и фактической проверке законности и обоснованности совершенных товариществом в ревизуемом периоде хозяйственных и финансовых операций, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности, а также законности действий правления товарищества, председателя правления товарищества и работников товарищества, которые ответственны за их осуществление.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества при осуществлении ревизии финансовой деятельности товарищества может проводить проверку такой деятельности, к примеру, проверяя:

- соответствие осуществляемой товариществом деятельности его уставу;

- исполнение правлением товарищества смет расходов;

- использование средств товарищества по целевому назначению;

- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей товарищества;

- соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности;

- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;

- полноту и своевременность уплаты товариществом налогов;

- обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера.

Соответственно ревизия финансовой деятельности товарищества может проводиться путем осуществления:

- проверки плановых, отчетных, бухгалтерских и других документов по форме и содержанию в целях установления обоснованности и правильности произведенных операций;

- проверки фактического соответствия совершенных операций данным первичных документов, в том числе по фактам получения и выдачи указанных в них денежных средств и материальных ценностей, фактически выполненных работ (оказанных услуг) и т.п.;

- организации процедур фактического контроля за наличием и движением материальных ценностей и денежных средств, правильностью формирования затрат, достоверностью объемов выполненных работ и оказанных услуг, обеспечением сохранности денежных средств и материальных ценностей;

- проверки достоверности отражения произведенных операций в бухгалтерском учете и отчетности, в том числе соблюдения установленного порядка ведения учета, сопоставления записей в регистрах бухгалтерского учета с данными первичных документов, сопоставления показателей отчетности с данными бухгалтерского учета, арифметической проверки первичных документов;

- проверки использования дополнительных доходов от хозяйственной деятельности товарищества, средств специальных фондов.

Ревизионная комиссия (ревизор), исходя из целей ревизии, самостоятельно определяет необходимость и возможность применения тех или иных ревизионных действий, приемов и способов получения информации, аналитических процедур, объем выборки данных из проверяемой совокупности материалов, обеспечивающий надежную возможность сбора требуемых сведений и доказательств. При этом о результатах ревизии члены ревизионной комиссии (ревизор) должны отчитываться перед общим собранием членов товарищества с представлением рекомендаций по устранению выявленных нарушений. Такая обязанность ревизионной комиссии (ревизора) товарищества предусмотрена п. 3 ч. 3 статьи 150 ЖК РФ. В частности, результаты ревизий должны оформляться актом, который подписывается председателем ревизионной комиссии (ревизором) товарищества, а при необходимости - и членами ревизионной комиссии товарищества и представляется правлению товарищества, общему собранию членов товарищества.

В соответствии с п. 2 ч. 3 статьи 150 ЖК РФ на ревизионную комиссию (ревизора) товарищества возложена также обязанность представлять общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. При этом полагаю, что понятие «соответствующий год» не следует истолковывать расширенно, по собственному усмотрению.

Вместе с тем обязанность по составлению отчета о финансовой деятельности и его представлению общему собранию членов товарищества для утверждения ст. 148 ЖК РФ возложена на Правление товарищества, что представляется достаточно обоснованным, поскольку **именно Правление как исполнительный орган управления товариществом осуществляет финансовое планирование и расходование средств в соответствии с утвержденной общим собранием членов товарищества сметой (годовым планом финансовой деятельности)**. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества не является органом управления товариществом и соответственно не совершает от имени товарищества действия, изменяющие в той или иной степени его финансовые обязательства. Поэтому ревизионная комиссия (ревизор) не может отчитываться за финансовую деятельность товарищества, а может только проверить такую деятельность и, подготовив соответствующее заключение, представить его на рассмотрение общему собранию членов товарищества.

**По сути, рекомендации** по свободной смете доходов и расходов ТСЖ на 2015г. следующие:

1. Учитывать замечания к фактическому исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2014 год, изложенные в настоящем акте ревизии;

2. В проекте сметы текущее содержание, ремонт, техобслуживание лифтов, вывоз ТБО запланированы в общей сумме, что, по сути, не способствует контролю за целевым использованием средств Товарищества;

3. Из содержания сметы не усматривается конкретный перечень ремонтных работ, исполнение которых запланировано на текущий год, не указана периодичность их исполнения, примерный объём и стоимость (со ссылкой на сметную стоимость или стоимость аналогичных работ по иным объектам).

4. В смете отсутствует раздел об исполнении планового формирования Фонда капремонта на спецсчете (фактически сформирован).

5. В смете не учтены (в том числе справочно) сэкономленные (неизрасходованные и не перераспределённые) средства (расчётные активы и приравненные к ним) в предыдущих периодах (до 2015 года) и, соответственно, не запланировано их использование в деятельности Товарищества.

6. Указать в смете доходов и расходов за 2015 год планируемый объем обеспечения собственников коммунальными услугами (по видам услуг).

Проанализировав деятельность ТСЖ «Кропоткина 116» рекомендуем общему собранию ТСЖ признать деятельность Правления ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

В то же время считаем необходимым указать Правлению ТСЖ на недопустимость выявленных ревизией нарушений в дальнейшем.

**Правлению ТСЖ принять во внимание и к исполнению следующие рекомендации:**

1. Проводить предупредительную работу с жильцами о необходимости своевременной оплаты коммунальных и иных платежей, объяснять распределение расходов по перерасходу потребления холодной воды и возможность специального расследования с привлечением соответствующих специалистов.

2. В случае наличия постоянной задолженности жильцов по коммунальным платежам (более трёх месяцев) после направления неплательщикам претензионных писем обращаться в суд с иском по принудительному взысканию долгов с жильцов.

3. Имеющиеся у ТСЖ расчётные активы (и приравненные к ним) в общей сумме 1 442 186 рублей, необходимо учитывать при составлении сметы доходов и расходов ТСЖ.

На общем собрании членов товарищества необходимо определить целевой расход указанной суммы неизрасходованных средств. В обычных случаях данные суммы по большей части (по целевым) возвращают жильцам путём проведения перерасчёта. Ревизионная комиссия рекомендует использовать указанные активы для финансирования замены лифтов в соответствии с Решением Городского совета Новосибирска от 23 ноября 2004 года N 500 «О Программе замены и модернизации лифтов жилищного фонда в городе Новосибирске на 2005 - 2015 гг.» (с изменениями на 22 октября 2014 года).

4. Рекомендуем проведение комплекса мероприятий, направленных на систематизацию расчетов собственниками жилпомещений за ГВС и ХВС по установленным водосчетчикам: при увеличении количества установленных водосчетчиков катастрофически возрастает дефицит бюджета ТСЖ по расчетам за водоснабжение, что может быть вызвано несанкционированным забором воды (мошенничеством) отдельными жильцами, неисправностью отдельных водосчетчиков или иными причинами. Полив водой территории в летний период к данной причине отношения не имеет: об этом свидетельствует перерасход по оплате за ХВС в первые 4 месяца 2015 года.

5. Просим Правление обратить особое внимание на расходы по освещению мест общего пользования, так как их величина усматривается ревизионной комиссией чрезмерной, и провести мероприятия для установления её обоснованности.

6. Необходимо изучить вопрос о порядке определения размера платы на содержание и ремонт общего имущества для нежилого помещения площадью 217.6кв.м. Так же поступить при определении размера платы на текущий и капитальный ремонт.

7. Приказом Минрегиона РФ от 19.09.2011г. в соответствии с требованиями п.п..п. «б» и п.п. «е» пункта 69 Правил № 354 принята единая форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в предоставления коммунальных услуг, в которой с 01.01.2014г. согласно требованию ст.154 ЖК текущее содержание, ремонт, содержание лифтов, вывоз ТБО были объединены в «содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме». Считаем целесообразным рекомендовать такую форму расчётного документа, в которой суммы за указанные платежи были отражены отдельно (постатейно): платежи по вывозу ТБО, по обслуживанию лифтов и т.п., а также в случае проведения перерасчётов – по соответствующим разделам квитанций

8. Рассмотреть вопрос целесообразности приобретения бухгалтерского программного обеспечения. В том случае, если использование данной программы позволит существенно облегчить составление необходимых для бухгалтерского и налогового учёта документов, обеспечит доступность и оперативность получения информации, решение о целесообразности применения программного обеспечения необходимо принимать с учётом стоимости её приобретения и расходов по обслуживанию.

9. Все виды инструментов и инвентаря, числящиеся на балансе Товарищества (сверлильный станок, сварочный аппарат, прочие инструменты и оборудование) обозначить списком с указанием даты изготовления, технического состояния и обеспечить в свободный доступ.

**Настоящий отчет на 15 листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, второй остается в ревизионной комиссии.**

ПОДПИСАНО РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИЕЙ В СОСТАВЕ:

Председатель ревизионной комиссии

Грибанов П.В.

Члены комиссии:

Огородова И.В.

Юдина А.Н.

С результатами ревизионной проверки ознакомлены:

(в случае наличия возражений – обозначить и представить в месячный срок)

Председатель Правления ТСЖ Филипенко А.А.

Бухгалтер Кладова Г.И.