АКТ ПРОВЕРКИ

Финансово-хозяйственной деятельности

Товарищества собственников жилья «Интернациональное»

**г. Сочи 26 сентября 2017 года**

Мною, ревизором ТСЖ «Интернациональное» Черновой Ниной Васильевной

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Интернациональное » (ТСЖ «Интернациональное»)

ОГРН 1142367011148 ИНН 2317073890 КПП 231701001.

Ревизия проводилась с 25 сентября 2017 г по 26 сентября 2017 г.,

проверяемый период с 01 октября 2016 г. по 24 сентября 2017 г.

Местонахождение: 354340,Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Интернациональная, дом3/1

Объекты управления: 61- квартирный жилой дом по адресу: 354340, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Интернациональная,дом3/1

Расчетный счет 40703810730060000034 Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк» г Ростов-на-Дону БИК 046015602 .

Вид деятельности: ОКВЭД 70.32управление имуществом собственников жилья.

Товарищество собственников жилья «Интернациональное» относится к некоммерческим организациям (статья 135 Жилищного кодекса)

Деятельность товарищества осуществляется на основании следующих документов:

1. **Устав.** Он подтверждает некоммерческий род деятельности ТСЖ. Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается устав. ТСЖ «Интернациональное» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников.

2. **Смета доходов и расходов.** Она обосновывает расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (пп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Кроме того, на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения.

Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья многоквартирного дома осуществляет Правление, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Общества, за исключением вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняет Игумнов Сергей Александрович, избранный общим собранием членов ТСЖ в состав Правления, которое, согласно Устава Общества, избрало его Председателем Правления сроком на два года (решение правления от 25.09.2016 г.)

В отчетном периоде в состав правления ТСЖ входили:

-Баева Надежда Александровна,

-Валяс Наталья Ивановна,

- Галушко Сергей Александрович,

- Ирмухометова Элла Малхазовна.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

- Игумнов Сергей Александрович - Председатель Правления,

- Шилянова Татьяна Васильевна – Бухгалтер.

**Цели и задачи проверки:**

1. Провести проверку ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Интернациональное» на соответствие законодательству РФ.
2. Отражение в бухгалтерской отчетности поступление денежных средств в кассу и на расчетный счет.
3. Провести проверку расходования денежных средств, поступивших от собственников.

**В ходе ревизии были проверены следующие документы:**

1. отчет финансово – хозяйственной деятельности с 01.10. 2016 г. по 24.09. 2017 г.
2. смета управления многоквартирными домами на 2016 - 2017г.;
3. договора с ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные и действующие в отчетном периоде;
4. товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;
5. оборотно-сальдовая ведомость по лицевым счетам ;
6. выписки банка;
7. документы по приобретению товарно-материальных ценностей за отчетный период;
8. первичная бухгалтерская документация за отчетный период;
9. отчеты по движению денежных средств, начисления оплаты труда, использования денежных средств подотчетными лицами, расчеты с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), начисления по лицевым счетам.
10. отчеты в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, налоговую инспекцию;
11. документы кадрового учета, протоколы заседания правления.

**Документация и бухгалтерский учет**

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем ведет учет книги доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ.

**Финансовое состояние ТСЖ по бухгалтерскому учету.**

Для проверки финансовой деятельности проверены кассовые и авансовые отчеты, отчет по расчетному счету, оборотные ведомости по начислению платы за услуги, отчеты в ПФР, ФСС и налоговую инспекцию, свод расходов по ТСЖ.

Источником формирования доходов являются поступления денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений по оплате членских взносов на обслуживание дома.

Согласно п. 2 ст. 154 Жилищного кодекса, плата за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещения включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- охрану ;

- плату за коммунальные услуги ( электроснабжение).

Оплата за жилищно-коммунальные услуги собственниками жилья осуществляется через расчетный счет и кассу ТСЖ.

В соответствии с решением собрания собственников жилья от 24 сентября 2016 года была принята смета доходов и расходов по содержанию и обслуживанию дома.

Расчетным путем, исходя из фактических затрат определены размеры ежемесячных членских взносов и обязательных платежей для собственников жилых и нежилых помещений, которые действовали с 01.10.2016 года :

**38,27 рублей за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений,**

При проверке были использованы электронные выписки банка.

В ТСЖ открыт расчетный счет 40703810730060000034 в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк» г Ростов-на-Дону

По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатка на банковском счете на 25 сентября 2017 года - конец дня выписки. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями и приложениями к ним. Платежи с расчетного счета были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и расчетам по налогам и сборам.

**За проверяемый период начислено:**

за содержание жилого и нежилого помещения - **2469609,00**  рублей,

(38,27 рублей х 5377,6 кв.м.= 205800,75 руб. х 12 мес. = 2469609 рублей)

за эл.энергию - 942057,00 руб.(начислено) – 45784,00 руб. (возврат за кондиционирование) = **896273,00** рублей

**Всего начислено – 3365882,00** рублей.

**Анализ движения денежных средств**

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет и наличными через кассу ТСЖ.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

- на расчетный счет поступило - 1751965,00 рублей,

- в кассу поступило - 1638954,00 рублей,

что подтверждается составлением отчетов по кассе и расчетному счету с приложением всех приходных и расходных документов.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Остаток денежных средств на 01.10.2016 г.** | | |  |  |  | **479155** |
| **Поступило денежных средств** | | | | |  | **3390919** |
| **Оплачено денежных средств** | | | |  |  | **3620931** |
| **Остаток денежных средств на 25.09.2017 г.** | | | |  |  | **249143** |
|  | | | | |  |  |
|  | | | | | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Оплачено за расходы на содержание и ремонт жилого дома** | | | | | | | |
|  | | | | | | |  |
|  | **Наименование статей расхода** | | | |  | **Сумма руб.** |  |
| **1** | **Расходы за кондиционирование и общедомовые нужды** | | | | | **492310** |  |
| **2** | **Расходы по охране** |  |  |  |  | **372000** |  |
| **3** | **Обслуживание канализации** | | |  |  | **84855** |  |
| **4** | **Обслуживание и ремонт лифта** | | | |  | **69600** |  |
| **5** | **Расходы за исполнение трудовых функций,налоги** | | | | | **1138800** |  |
| **6** | **Банковские услуги** | |  |  |  | **39600** |  |
| **7** | **Обслуживание сайта** | | |  |  | **13850** |  |
| **8** | **Хоз.нужды** | |  |  |  | **7375** |  |
| **9** | **Канцелярские товары** | |  |  |  | **2560** |  |
| **10** | **Ввод лифта в эксплуатацию с техническим освидетельствованием** | |  |  |  | **100000** |  |
| **11** | **Текущий ремонт** | |  |  |  | **157667** |  |
| **12** | **Непредвиденные расходы** | |  |  |  | **65257** |  |

Общая сумма денежных средств, поступивших платежей по уплате членских взносов на обслуживание и содержание дома и обязательных платежей, составила **3390919,00**  рублей:

В том числе:

Уплата членских взносов 2360386,00 рублей,

За компрессор для системы кондиционирования (целевой сбор) 134260,00 рублей,

За эл.энергию индивидуальных приборов учета жильцов 896273,00 рублей

Общая сумма оплаченных денежных средств составляет: **3620931,00** рублей:

В том числе:

За расходы по смете 2543874,00 рублей,

За компрессор для системы кондиционирования (целевой сбор) 135000,00 рублей,

За эл.энергию индивидуальных приборов учета 942057,00 рублей.

Использование денежных средств носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с Правилами бухгалтерского учета, расходы отражаются в финансовых документах своевременно и в полном объеме. Ежемесячно составляется отчет о движении денежных средств с расчетного счета, отчет по кассе с приложением приходных и расходных документов.

Все оказанные услуги в соответствии с заключенными договорами подтверждены счетами, актами выполненных работ, оплачены с расчетного счета и через кассу.

Заработная плата персоналу ТСЖ выплачивалась своевременно.

**Анализ расчетов с подотчетными лицами**

При проверке были использованы следующие документы и регистры бухгалтерского учета:

- электронные выписки банка ;

- авансовые отчеты.

Через подотчетных лиц в ТСЖ преимущественно приобретаются материалы частично для текущего ремонта, канцелярские товары, моющие средства, инвентарь , сантехнические изделия. Подотчетные лица получают денежные средства в кассе ТСЖ.

Подотчетными лицами представлены авансовые отчеты. Подотчетные суммы использованы на цели и в размерах, соответствующих смете расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме на 2016 – 2017 год, утвержденной общим собранием собственников.

Проверка авансовых отчетов показала, что затраты за наличный расчет производились для хозяйственных нужд, подтверждены счетами, квитанциями, актами выполненных работ, нарушений не установлено.

**Анализ расчетов с поставщиками и подрядчиками**

В ходе ревизии были проверены следующие документы:

- электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам;

- товарные накладные, акты, счета-фактуры на поставленные материалы, услуги (работы);

договора на предоставление услуг за обслуживание лифта, сайта ТСЖ, энерго-носителей, обслуживание инженерного оборудования.

- разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.

Оплата услуг поставщиков осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров.

Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

**Анализ расходов и доходов по смете (по утвержденному тарифу)**

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячных членских взносов для каждого собственника помещения.

По утвержденной смете расходов на 2016 – 2017 год общим собранием членов ТСЖ «Интернациональное» планировалось израсходовать:

на содержание и обслуживание дома в размере – 2469200,00 рублей.

фактические затраты составили – 2543874,00 рублей.

перерасход по смете составил в сумме – 74674,00 рубля .

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | **Исполнение сметы расходов** | | | | | |  | |  | | |
|  | **Наименование статей расхода** | | | | | |  | **По смете** | **Факт расх** | | **Разница** | |
| 1 | Расходы за кондиционирования и ОДН | | | | | |  | 398400 | 492310 | | **93910** | |
| 2 | Охрана | |  | |  |  |  | 372000 | 372000 | | **0** | |
| 3 | Обслуживание канализации | | | | |  |  | 84000 | 84855 | | **855** | |
| 4 | Содержание и обслуживание лифта | | | | | |  | 69600 | 69600 | | **0** | |
| 5 | Расходы за исполнение трудовых функций,налоги | | | | | |  | 1138800 | 1138800 | | **0** | |
| 6 | Банковские услуги | | | |  |  |  | 37200 | 39600 | | **2400** | |  |  | |
| 7 | Обслуживание сайта | | | | |  |  | 6000 | 13850 | | **7850** | |  |  | |
| 8 | Хоз.нужды (материалы,инвентарь,хоз.принад.) | | | | | |  | 9600 | 7375 | | **-2225** | |  |  | |
| 9 | Канцелярские товары | | | | |  |  | 3600 | 2560 | | **-1040** | |  |  | |
| 10 | Ввод лифта в эксплуатацию с техническим | | | | | |  |  |  | |  | |  |  | |
|  | освидетельствованием | | | | |  |  | 130000 | 100000 | | **-30000** | |  |  | |
| 11 | Текущий ремонт | | | |  |  |  | 120000 | 157667 | | **37667** | |  |  | |
| 12 | Резерв непредвиденных расходов | | | | |  |  | 100000 | 65257 | | **-34743** | |  |  | |
|  | **ИТОГО** расходов по смете: | | | | | | | **2469200** | **2543874** | | **74674** | |  |  | |

Данные по смете и фактические расходы по статьям затрат

- оплата за кондиционирование и общедомовые нужды перерасход в размере 93910,00 рублей. При составлении сметы не было учтено повышение цен на энергоносители. Что отрицательно сказалось на данной статье расхода.

- обслуживание канализации перерасход в сумме 855,00 рублей произошел в результате небрежного отношения жильцов к сбросам в канализацию, что привело к частым откачкам отходов из выгребной ямы, очистка сетки насоса и мотора.

- банковские услуги перерасход в сумме 2400,00 рублей произошел в результате повышения тарифа за обслуживание операций по банку.

- обслуживание сайта перерасход в сумме 7850,00 рублей. В смете не учтена сумма получения ключа к сайту ГИС ЖКХ.

- хозяйственные нужды экономия 2225,00 рублей. Бережное отношение к покупаемому инвентарю.

- канцелярские товары экономия в сумме 1040,00 рублей.

- получение документов на лифт придусматривали израсходовать 130000,00 рублей фактически потратили 100000,00 рублей экономия 30000,00 рублей.

- по текущему ремонту перерасход составил 37667,00 рублей. Для ремонта понадобились материалы, которые не были учтены в смете.

- резерв непредвиденных расходов экономия в сумме 34743,00 рубля.

Общая сумма разницы по смете в сторону увеличения составила 74674,00 рублей, что составляет 3% от планируемой сметы. Расходование денежных средств Правление ТСЖ предусматривало в пределах установленной сметы. Покрытие разницы осуществлено за счет наличия на начало отчетного периода на расчетном счете Общества денежных средств в размере 479155,00 рублей, что обеспечило устойчивое финансовое состояние Общества. Сумму поступлений денежных средств в отчетном периоде Общество планировало использовать исходя из потребностей по содержанию и эксплуатации общего имущества , а также выплаты заработной платы.

**Анализ задолженности по лицевым счетам собственников жилья.**

Ежемесячно, согласно установленного тарифа в размере 38,27 рублей за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений составляется оборотная ведомость для оплаты. Каждому собственнику выдается или отправляется на электронную почту квитанция для оплаты членских взносов и эл. энергии.

Общая сумма задолженности по уплате членских взносов и эл.энергии собственниками ТСЖ за отчетный период с 01.10.2016 года по 24.09.2017 года составила 535685,00 рублей в том числе:

текущая задолженность - 199947,00 рублей

долгосрочная задолженность - 335738,00 рублей

( №10 Абарцумян Г.В. – 8674 руб., № 15 Сароян Г.В. – 26313 руб.,

№ 42 Курьянова И.А. – 41202 руб., № 52 – 30000 руб.,

№ 59 Шапранов С.И. – 196851 руб., за паркинг Калисниченко Т.И. – 32698 руб.)

На имеющуюся задолженность в суде находятся исковые заявления и только по кв.№ 42 от приставов перечисляют ежемесячно по 0,01 - 0,03 копейки.

. Позиция граждан – собственников жилья в нашем доме далеко не всегда отличается конструктивностью и готовностью учитывать не только свои интересы, но и помнить о своих обязанностях и непредвиденных обстоятельствах.

ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Отчеты в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, налоговую инспекцию сданы своевременно, нарушений не установлено.

**Заключение ревизии.**

По результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Интернациональное» за период с 01.10.2016 г. по 24.09.2017 г. бухгалтерский учёт финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ велся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение всех операций и показателей. Расходы велись на основании сметы утвержденной на общем собрании собственников ТСЖ от 24.09.2016г. Не целевого использования денежных средств ТСЖ не выявлено. В ходе ревизионной проверки не обнаружены существенные нарушения установленного порядка ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

- Запрошенные документы предоставлены в полном объеме

-. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде

- . Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности

- На основании результатов проведенной проверки предлагается общему собранию признать финансово – хозяйственную деятельность Правления ТСЖ «Интернациональное» **удовлетворительной,** представленный Правлением отчет финансово-хозяйственной деятельности за проверяемый период с 01.10.2016 по 24.09.2017 года **утвердить.**

Настоящий отчет составлен и подписан в трех подлинных экземплярах на 8 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ , второй передается в бухгалтерию, третий – остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизор Чернова Н.В.

Председатель Правления Игумнов С.А.

Бухгалтер Шилянова Т.В.