

**Заключение
ревизионной комиссии
по результатам анализа документов,
подтверждающих фактические расходы
ТСЖ «Радуга»
в рамках исполнения годового плана деятельности и использования
средств целевого фонда за 2016г**

Санкт-Петербург

2017г

Общая информация.

Целью проверки является соответствие фактических расходов, произведенных ТСЖ «Радуга» в 2016г, в рамках согласованного членами ТСЖ «Радуга» годового плана деятельности и порядка использования целевого фонда 2016 г., наличие и правильность заполнения бухгалтерских документов, подтверждающих фактически произведенные ТСЖ «Радуга» расходы. Проверка проводилась в период с 16 апреля 2017года по 24 апреля 2017 г.

Согласно Уставу ТСЖ «Радуга» в обязанности правления входит составление планов деятельности ТСЖ на очередной год и отчетов об их исполнении; утверждение штатного расписания и должностных окладов;

В соответствии с пунктом 2 Устава к компетенции общего собрания ТСЖ «Радуга» относятся:

- Определение размеров членских и дополнительных взносов;
- Утверждение отчета о деятельности Правления;
- Утверждение отчета ревизионной комиссии (Ревизора);
- Утверждение годовых планов деятельности ТСЖ (смета доходов и расходов);
- Утверждение отчетов об исполнении годовых планов деятельности ТСЖ (сметы доходов и расходов);
- Утверждения порядка образования и использования фондов ТСЖ;
- Утверждение отчетов об использовании фондов ТСЖ;
- Определение порядка распределения и использования прибыли, полученной в результате хозяйственной деятельности ТСЖ;

Для проведения проверки предоставлены следующие документы:

1. Протокол очередного общего собрания членов ТСЖ «Радуга» от 30.11.2015г. с приложениями:
 - годовой план деятельности ТСЖ на 2016г,
2. Отчет правления:
 - Об исполнении годовой план деятельности ТСЖ за 2016г,
3. Штатное расписание на 2016г;
4. Трудовые договора;
5. Договора заключенные с поставщиками, подрядчиками;
6. Акты об оказанных услугах, накладные, счета фактуры;
7. Банковские выписки;

В соответствии с учетной политикой ТСЖ «Радуга» все целевые поступления (поступления предусмотренные планом деятельности на 2016 г.), отражаются на 86 счете. Данные целевые поступления не являются объектом налогообложения по прибыли согласно ст.251 НК РФ.

Для целей налогообложения, учет доходов и расходов ведется по методу начисления.

В 2016 г. ТСЖ «Радуга» применяло упрощенную систему налогообложения по системе «доходы».

Перейдем к детальному рассмотрению предоставленного годового плана деятельности ТСЖ «Радуга» на 2016 г. и отчета о его исполнении.

асно предоставленному протоколу общего собрания членов ТСЖ от 30.11.2015 г. утверждены следующие
ы расходов ТСЖ «Радуга» на 2016г

Смета расходов на содержание и эксплуатацию общего имущества на 2016 года

	Наименование расходов	План
1	Обслуживание в многоквартирном доме (Зарплата управляющего, бухгалтера, сантехника, техника АХЧ, страховые взносы).	989 422,32
2	Эксплуатация инженерных сетей и коммуникаций (согласно совместного протокола распределения расходов), в том числе	368 141,28
	Эксплуатация внутриплощадочных электросетей и ТП	253 263,12
	Эксплуатация внутриплощадочных сетей водопровода и канализации	114 878,16
3	Аренда земельного участка под благоустройство	14 647,46
4	Прочие расходы ,в том числе:	35 649,00
	Техническая поддержка программного обеспечения 1С	8 049,00
	Ведение банковского счета	15 600,00
	Канцтовары, копии, картридж	8 000,00
	Непредвиденные расходы	4 000,00
5	Текущий ремонт	282 387,60
6	Содержание и благоустройство придомовой территории и дорог	420 000,00
7	Содержание общего имущества и прилег. территории дом 7 и 8	288 000,00

Анализ фактических расходов в рамках исполнения годового плана деятельности и порядка использования средств ТСЖ «Радуга» на 2016 г. :

В результате деятельности за 2016 г. ТСЖ «Радуга» произвело следующие расходы :

	Наименование расходов	План	Факт	Экономия (-), перерасход(+)
1	Обслуживание в многоквартирном доме(Зарплата управляющего, бухгалтера, сантехника, техника АХЧ, страховые взносы)	989 422,32	971 180,37	-18 241,95
2	Эксплуатация инженерных сетей и коммуникаций (согласно совместного протокола распределения расходов, приложение № 4), в том числе	368 141,28	357 416,64	-10 724,64
	Эксплуатация внутриплощадочных электросетей и ТП	253 263,12	250 698,48	-2 564,64
	Эксплуатация внутриплощадочных сетей водопровода и канализации	114 878,16	106 718,16	-8 160,00
3	Аренда земельного участка под благоустройство	14 647,46	0,00	-14 647,46
4	Прочие расходы, в том числе:	35 649,00	61 865,64	26 216,64
	Техническая поддержка программного обеспечения 1С	8 049,00	7 193,90	-855,10
	Ведение банковского счета	15 600,00	22 832,62	7 232,62
	Канцтовары, копии, картридж	8 000,00	14 246,12	6 246,12
	Непредвиденные расходы, в т.ч.	4 000,00	17 593,00	13 593,00
	ремонт компьютера	0,00	7 000,00	0,00
	нотариальные услуги	0,00	1 000,00	0,00

	госпошлина за предоставление сведений из ЕГРЮЛ и почтовые услуги	0,00	761,97	0,00
	услуги связи	0,00	1 716,91	0,00
	электронная отчетность	0,00	4 450,00	0,00
	Правовая экспертиза пакета док-ов для выдачи разрешения на размещение детской площадки	0,00	2 350,00	0,00
	пени	0,00	314,12	0,00
		282 387,60	111 639,42	-170 748,18
5	Текущий ремонт, в том числе :			
	Монтаж металлических конструкций козырьков дом 8	0,00	36 795,00	0,00
	Осушение от затопления грун. водами подвала дома № 8	0,00	13 879,32	0,00
	Очистка козырьков от снега дома № 8	0,00	7 308,25	0,00
	Ремонт ливневой канализации дом № 8	0,00	6 594,00	0,00
	Ремонт козырьков дом № 8 (декабрь 2015)	0,00	5 928,00	0,00
	Устройство системы ливнеотвода с части кровли дом № 8	0,00	13 154,85	0,00
	Хоз. товары для субботника (черенок и грабли)	0,00	1 865,00	0,00
	Товары для чистки обуви дома № 7	0,00	2 980,00	0,00
	Инвентарь (лопаты 4 штуки + датчик движ. 1 шт, светильник светодиодный, блок питания)	0,00	11 677,00	0,00
	Расходные материалы (лампочки энергосберег., лента сигнальная и пр.)	0,00	3 458,00	0,00
	Техническое обслуживание газового котла дома № 8	0,00	8 000,00	0,00
6	Содержание и благоустройство придомовой территории и дорог	420 000,00	210 410,44	-209 589,56
	Установка электрических столбов	0,00	110 359,35	0,00
	Ремонт шлагбаума	0,00	7 041,34	0,00
	Очистка кровли, козырьков, механизированная уборка прилегающей территории дом 6Б, 6В	0,00	51 132,33	0,00
	Очистка участка кровли и водосточной системы дом № 8	0,00	41 877,42	0,00
		0,00	0,00	0,00
7	Содержание общего имущества и прилег. территории дом 7А и 8	288 000,00	288 000,00	0,00
	ИТОГО	2 398 247,66	2 000 512,51	-397 735,15

Существует расхождение в сумме 16134 рубля 93 копейки между планом по смете на 2016 год (2 398 247,66 руб. и 2 414 382,59 коп.) и в начислениях по квитанциям. Это связано с тем, что в течении отчетного года были внесены корректировки площади некоторых квартир.

	Наименование расходов	Фактические расходы	Начисление по квитанциям	Экономия (+), перерасход(-)
1	Обслуживание в многоквартирном доме (Зарплата управляющего, бухгалтера, сантехника, техника АХЧ, страховые взносы), эксплуатация внутриплощадочных сетей водопровода и канализации, аренда земельного участка под благоустройство, прочие расходы	1 139 764,17	1 170 332,69	30 568,52
2	Эксплуатация инженерных сетей и коммуникаций (согласно совместного протокола распределения расходов), в том числе	250 698,48	250 698,48	0,00
	Эксплуатация внутриплощадочных электросетей и ТП	250 698,48	250 698,48	0,00
5	Текущий ремонт	111 639,42	279 292,20	167 652,78

Содержание и благоустройство придомовой территории и дорог	210 410,44	426 000,00	215 589,56
Содержание общего имущества и прилег. территории дом 7А и 8	288 000,00	288 059,22	59,22
итого	2 000 512,51	2 414 382,59	413 870,08

Экономия по плану на 2016 год составила 413 870 рублей 08 копеек, которая увеличит целевой фонд на 2017 год. Кроме того, из целевого фонда прошлых лет израсходовано в 2016 году 459 099 рублей на ремонт офисного помещения (в том числе работы 214 500 рублей и материалы в сумме 244 599 рублей).

Фактические расходы на оплату коммунальных платежей (вода, электрическая энергия, вывоз бытового мусора и пр) за 2016 год составили :

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ (по факту)			
Наименование	сумма по документам от поставщиков услуг	Начисление в квитанциях	Экономия (-), перерасход(+)
Водоснабжение , в том числе	1 399 015,86	1 398 702,83	-313,03
Индивидуальные счетчики	0,00	1353877,21	0
Потери по воде	0,00	33291,86	0
вода на городок	0,00	11533,76	0
Электроснабжение, в том числе :	815 356,80	812 883,82	-2 472,98
Индивидуальные счетчики	0,00	751872,75	0
Электричество по городку	0,00	40525,14	0
потери по домам	0,00	20485,93	0
Вывоз бытового мусора	102 889,60	102 893,92	4,32
Газоснабжение(дом №8)	33 654,95	37 807,53	4 152,58
ТО газовых плит, счетчиков по вызову квартир (дом 6б,в)	3 275,00	3 274,98	-0,02
Техническое обслуживание газовых сетей(ТАРРА, один раз в год) все дома	15 212,11	15 214,75	2,64
Техническое обслуживание электрических сетей (ТАРРА) все дома	30 921,50	26 504	-4 417,50
итого	2 400 325,82	2 397 281,83	-3 043,99

Также представлены расчеты по начислениям и расходам по каждому дому. Общие расходы на все дома рассчитаны пропорционально площади.

ДОМ № 7 А

	Наименование расходов	Фактические расходы в % к площади и конкретно по дому	начислено в квитанции	Экономия (-), перерасход(+)
1	Обслуживание в многоквартирном доме, Эксплуатация инженерных сетей и коммуникаций, прочие расходы	272 165,40	289 351,13	17 185,73
2	Текущий ремонт, в том числе :	6 307,53	56 869,56	50 562,03
	Товары для чистки обуви дома № 7	2 980,00	0,00	0,00
	общие расходы (хозяйств. для субботника, лопаты ,светильники, блок питания)	3 327,53	0,00	0,00
3	Содержание и благоустройство придомовой территории и дорог	22 979,69	102 000,00	79 020,31
	общие расходы(установка электрических столбов,ремонт шлагбаума)	22 979,69	0,00	0,00
4	Содержание общего имущества и прилег. территории	121 737,60	125 354,34	3 616,74
		423 190,22	573 575,03	150 384,81

ДОМ № 8

	Наименование расходов	Фактические расходы в % к площади и конкретно по дому	начислено в квитанции	Экономия (-), перерасход(+)
1	Обслуживание в многоквартирном доме, Эксплуатация инженерных сетей и коммуникаций , прочие расходы	371 742,00	375 566,40	3 824,40
2	Текущий ремонт, в том числе :	96 204,39	73 814,40	-22 389,99
	Монтаж металлических конструкций козырьков дом 8	36 795,00	0,00	0,00
	Осушение от затопления грунт .водами подвала дома № 8	13 879,32	0,00	0,00
	Очистка козырьков от снега дома № 8	7 308,25	0,00	0,00
	Ремонт ливневой канализации дом № 8	6 594,00	0,00	0,00
	Ремонт козырьков дом № 8 (декабрь 2015)	5 928,00	0,00	0,00
	Ливнеотвод с части кровли дом № 8	13 154,85	0,00	0,00
	Техническое обслуживание газового котла	8 000,00		
	общие расходы (хозтовары для субботника, лопаты, светильники ,блок питания)	4 544,97	0,00	0,00
3	Содержание и благоустройство придомовой территории и дорог	73 264,65	186 000,00	112 735,35
	общие расходы(установка электрических столбов,ремонт шлагбаума)	31 387,23	0,00	0,00
	Очистка участка кровли и водосточной системы дом № 8	41 877,42	0,00	0,00
4	Содержание общего имущества и прилег .территории	166 262,40	162 704,88	-3 557,52
	итого	707 473,44	798 085,68	90 612,24

ДОМ № 6 Б

	Наименование расходов	Фактические расходы в % к площади конкретно по дому	начислено в квитанции	Экономия (-), перерасход(+)
1	Обслуживание в многоквартирном доме(Зарплата управляющего, бухгалтера, сантехника, техника АХЧ, страховые взносы),Эксплуатация инженерных сетей и коммуникаций	364 622,26	368 373,31	3 751,05
2	Текущий ремонт ,в том числе :	4 457,93	72 400,68	67 942,75
	общие расходы (хозтовары для субботника, лопаты, светильники, блок питания)	4 457,93	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
3	Содержание и благоустройство придомовой территории и дорог	55 759,12	72 000,00	16 240,88
	общие расходы(установка электрических столбов, ремонт шлагбаума)	30 786,09	0,00	0,00
	Очистка кровли, козырьков, механизированная уборка прилегающей территории	24 973,03	0,00	0,00
4	Содержание общего имущества и прилег. территории	0,00	0,00	0,00
		424 839,31	512 773,99	87 934,68

ДОМ № 6 В

	Наименование расходов	Фактические расходы в % к площади и конкретно по дому	начислено в квитанции	Экономия (-), перерасход(+)
1	Обслуживание в многоквартирном доме, Эксплуатация инженерных сетей и коммуникаций	381 933,00	387 740,33	5 807,33
2	Текущий ремонт, в том числе :	4 669,57	76 207,56	71 537,99
	общие расходы (хозтовары для субботника, лопаты, светильники, блок питания)	4 669,57	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
3	Содержание и благоустройство придомовой территории и дорог	58 406,98	66 000,00	7 593,02
	общие расходы(установка электрических столбов, ремонт шлагбаума)	32 247,68	0,00	0,00
	Очистка кровли, козырьков, механизированная уборка прилегающей территории	26 159,30	0,00	0,00
4	Содержание общего имущества и прилег. территории	0,00	0,00	0,00
	ИТОГО	445 009,55	529 947,89	84 938,34

Как видно из указанных таблиц возникла экономия по плану деятельности в размере 413 870 руб.08 коп. Экономия возникла, в связи с тем, что ряд запланированных работ не были проведены в 2016 г. Предложено проведение данных работ предусмотреть в плане использования средств целевого фонда на 2017г.

Проанализированы заключенные договора, акты выполненных работ, оказанных услуг. Замечаний по представленным документам не выявлено. Необходимые документы, акты сверки имеются в наличии.

Проанализированы документы по кадровой работе. Трудовые договора, должностные инструкции работников предоставлены, замечания не выявлены, оклады соответствуют штатному расписанию. Заработные платы и налоги с фонда оплаты труда выплачиваются своевременно, замечаний не выявлено.

Проведен анализ движения денежных средств за период с 01.01.2016 по 31.12.2016г:

1. На 01.01.2016г на расчетном счете 404 057 руб. 28 коп.
2. Поступило на р/счет за 2016г. 4 807 653 руб.55 коп.
3. Оплачено с р/счета за 2016г 4 922 917 руб.70 коп.
4. На 31.12.2016 на расчетном счете 288 793 руб.13 коп.

По состоянию на 01.01.2016г задолженность собственников составляла 1 638 286 руб.36 коп.

По состоянию на 31.12.2016г задолженность собственников составляет 1 823 097 руб.76 коп.

Ведется претензионная исковая работа.

Правлению продолжено усилить работу по взысканию задолженности и соблюдение сроков предъявления исков с учетом сроков исковой давности.

Вывод:

В результате проведения анализа предоставленных документов, ревизионная комиссия признает работу действующего правления ТСЖ «Радуга» удовлетворительной. В целом расходы, фактически произведенные ТСЖ «Радуга» в отчетном периоде и отраженные в отчете об исполнении плана деятельности и использования средств целевого фонда за период с 01.01.2016г по 31.12.2016г подтверждены документально, оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Существенных замечаний не выявлено.

Ревизионная комиссия: председатель

Члены комиссии

 Огнева И.В.

 Деникин К.

 Кутузов С.В.