

ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1»

Отчет
по результатам ревизионной проверки Товарищества
Собственников
Жилья «Рублевское шоссе, 18-1» за 2017 год

г. Москва
март 2018 год

Вводная часть (общая информация)

Настоящая письменная информация адресована членам Товарищества Собственников Жилья «Рублевское шоссе,18-1», исполнительному органу Товарищества Собственников Жилья – Председателю, членам Правления.

Общее руководство деятельностью Товарищества Собственников Жилья осуществляет правление Товарищества, Председатель Правления по вопросам, не относящимся к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества Собственников Жилья.

В связи с переходом ТСЖ "Рублевское шоссе, 18-1" на самоуправление (расторжение договора с ООО "УК Капиталь с 31.09.2016г.) **отчетный период** деятельности ТСЖ принят: с **01.10.2016г. по 31.12.2017г.**

Ответственность за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества Собственников Жилья за проверяемый отчетный период несет Правление Товарищества Собственников Жилья и Председатель Правления.

В соответствии с уставом, ЖК РФ, календарным планом, проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья за отчетный период.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья за период с 01.10.16 г. по 31.12.17 г. проводилась ревизором Товарищества Собственников Жилья - Канаревой Марией Вадимовной.

Ревизия проводилась в срок - с 19.03.2018г. по 30.03.2018г.. Место проведения ревизии: г. Москва, ул.Рублевское шоссе, дом 18, корпус 1.

Целью проведения ревизии являлось выявление существенных отклонений и нарушений, а также формирование мнения о достоверности бухгалтерской отчетности Товарищества Собственников Жилья.

Ревизором проверено выполнение решений общего собрания членов Товарищества Собственников Жилья и Правления по организации текущей деятельности, а именно:

-порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;

-достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;

-достоверность исполнения сметы на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества собственников многоквартирного дома за отчетный период, сметы доходов и расходов Товарищества Собственников Жилья за отчетный период по Резервному фонду;

-целевое использование бюджетных средств (возмещение выпадающих доходов по льготным категориям граждан), обязательных платежей собственников в Резервный фонд;

-законность совершенных правлением от имени Товарищества Собственников Жилья сделок и заключенных договоров;

-состояние общедолевого имущества Товарищества Собственников Жилья и прочие вопросы.

Анализ.

Настоящая письменная информация представляет собой сведения, ставшие известными ревизору в ходе контрольных и тестовых процедур ревизии учета, финансовой (бухгалтерской) отчетности, которые являются одновременно важными для руководства и членов Товарищества Собственников Жилья при осуществлении ими контроля за

подготовкой достоверной финансовой (бухгалтерской) отчетности ревизуемого лица и раскрытие информации в ней.

Сведения о проверяемом лице

№ п/п	Показатель	Данные
1	2	3
1	Полное наименование организации	ТСЖ «Рублевское шоссе,18-1»
2	Место нахождения	Российская Федерация, 121615, г. Москва, Рублевское шоссе, д.18,корп.1.
3	Номера телефонов	(499)- 792-89-71
4	Свидетельство о государственной регистрации	серия 77 № 010436807 от 07.08.2009 г.
5	Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц	ОГРН № 1097746431595 от 29 апреля 2010 г.
6	ИНН/КПП	7731631597/773101001
7	Адрес электронной почты	E-mail: rublevka18.1@yandex.ru
8	Лица, ответственные за организацию бухгалтерского учета и соблюдения законодательства по выполненным хозяйственным операциям в период проведения проверки	Председатель Правления: С 20 июля 2010 г. Пасечник Лилия Павловна

Товарищество Собственников Жилья является некоммерческой организацией, имеет самостоятельный баланс, один расчетный счет в Сбербанке (ПАО), один специальный счет фонда капитального ремонта в Банке ВТБ (ПАО) г.Москвы, круглую печать со своим наименованием, бланки, фирменное наименование.

Бухгалтерский учет в Товариществе Собственников Жилья осуществлялся главным бухгалтером Челаком В.И. в соответствии с утвержденным штатным расписанием.

Информационным письмом об учете Мосгорстата подтверждается наличие в составе статистического реестра хозяйствующих субъектов Товарищества Собственников Жилья следующих кодов:

ОКПО - 62665721; ОКОПФ - 20716; ОКФС – 42 ; ОКВЭД- 68.32.1; ОКАТО - 45268562000.

Ревизия проведена в соответствии с основными нормативно-правовыми документами.

При проведении ревизии ревизовались и тестировались следующие документы:

- отчетные данные Товарищества Собственников Жилья;
- материалы к годовому собранию членов Товарищества Собственников Жилья ;
- первичные документы, подтверждающие правильность отражения операций финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья по данным бухгалтерского учета;
- регистры бухгалтерского учета программы 1С-предприятие;
- договоры Товарищества Собственников Жилья;
- смета доходов и расходов Товарищества Собственников Жилья по резервному фонду;
- смета на управление и содержание многоквартирного дома;

- протоколы собраний членов Товарищества Собственников Жилья и заседаний правления;
- прочие материалы.

Особое внимание уделялось проверке правомерности и обоснованности совершения и правильного отражения отдельных хозяйственных операций, а также принимаемых решений.

Аналитическая часть (оценка состояния финансово-хозяйственной деятельности)

Проведённая ревизия включала порядок проведения и отражения в учёте хозяйственных операций, состояние бухгалтерского учёта и отчётности, соблюдения требований устава Товарищества Собственников Жилья и другие вопросы.

В ходе ревизии было сконцентрировано внимание на изучении вопросов отражения в бухгалтерских, налоговых регистрах, финансовой (бухгалтерской) отчетности событий финансово-хозяйственной деятельности сметы на управление и содержание многоквартирного дома за отчетный период Товарищества Собственников Жилья в соответствии с действующим в Российской Федерации бухгалтерским учетом, отчетностью и налоговым законодательством, имеющим принципиальное значение.

Рублевые и валютные счета

Для осуществления безналичных расчетов в Товариществе Собственников Жилья использовались следующие рублевые счета, остатки по которым подтверждаются данными выписок банка:

Расчетный счет	Реквизиты банка	Остаток на 01.10.2016	Остаток на 31.12.2017
1	2	3	4
40703810138260001539	«Сбербанк России» ПАО г.Москва	450189,60	1493183,15
40705810200050000002	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва	5443036,88	11745824,75

Учет операций по расчетным счетам организован в соответствии с положением о правилах осуществления перевода денежных средств (утв. Банком России 19.06.2012 N 383-П, ред. от 05.07.2017 № 4449-У, зарегистрировано в Минюсте России 22.06.2012 N 24667.

Корреспонденция счетов по учету движения денежных средств на расчетных счетах велась согласно общепринятой методологии бухгалтерского учета.

В ходе выполнения проверки расчетного счета были выполнены следующие процедуры:

- полнота и достоверность банковских выписок, их соответствие первичным денежно-расчетным и платежным документам;
- наличие штампа банка на документах, приложенных к выпискам;
- правильность отражения в регистрах бухгалтерского учета банковских операций.

Нарушений в проверяемом периоде выявлено не было.

Организация и ведение бухгалтерского и налогового учёта.

Бухгалтерский и налоговый учет в отчетном периоде осуществлялся при участии подготовленного специалиста в соответствии со штатным расписанием. Требования Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями) в целом выполняются. Бухгалтерский учет в полной мере отражает

обязательства и хозяйственные операции, осуществляемые организацией в процессе деятельности.

Отчётность представляется своевременно и в полном объёме в Инспекцию Федеральной налоговой службы № 31 по г. Москве по электронным каналам связи.

Товарищество Собственников Жилья применяет упрощенную систему налогообложения - (доходы -6%).

Смета доходов и расходов.

На 2017 год (с учетом решения собрания членов Товарищества Собственников Жилья) утверждены две сметы:

- смета доходов и расходов Товарищества Собственников Жилья (резервный фонд);
- смета на управление и содержание многоквартирного дома.

Расходы по смете на управление и содержание многоквартирного дома и смете доходов и расходов товарищества собственников жилья (резервный фонд) подтверждены документами, расхождений с бухгалтерским учетом не выявлено.

При проверке выявлено, что по жилым и нежилым помещениям имеются задолженности за отчетный период. Правление товарищества собственников жилья в течении всего отчетного периода принимало меры, на предмет погашения образовавшихся долгов.

Весь год интенсивно осуществлялась работа Председателя ТСЖ и юристом ТСЖ в этом направлении, что привело к снижению задолженности. Это позволило в течение отчетного периода выполнять работы по поддержанию жилого фонда в удовлетворительном состоянии.

Оплата по договорам гражданско-правового характера за услуги юриста в отчетном периоде (01.10.2016г. - 31.12.2017г.) составили 115025,00 рублей.

Работа с должниками за жилищно-коммунальные, эксплуатационные услуги и по взносам на капитальный ремонт осложнена фактом не закрытия старых кодов плательщиков в ГБУ МФЦ района Кунцево.

С 1 октября 2016 года ТСЖ самостоятельно управляет многоквартирным домом. После расторжения договора с ООО «УК Капитель» и переходе на самоуправление ТСЖ, всем жителям были присвоены новые коды плательщиков, а старые коды до настоящего времени не закрыты ГБУ МФЦ района Кунцево. По настоящее время ведется сверка с ГБУ МФЦ района Кунцево по долгам и переплатам жителей на старых и новых кодах плательщиков. После закрытия в ГБУ МФЦ района Кунцево старых кодов, информация по долгам будет являться достоверной и будет представлена в полном объеме.

Товарищество Собственников Жилья, как некоммерческая организация, в соответствии с Уставом товарищества и требованиями Жилищного кодекса РФ осуществляло хозяйственную деятельность по сдаче общедолевого имущества собственников многоквартирного дома во временное пользование (размещение антенно-фидерных устройств на крыше).

Доход, полученный в отчетном периоде, пополнил резервный фонд в сумме 2 100 000 рублей. Единый налог оплаченный с этого дохода составил 44 615 рублей. Хозяйственная деятельность осуществлялась на основании заключенных договоров.

В соответствии с планом счетов организован отдельный учет поступлений целевых средств Товарищества Собственников Жилья и доходов от хозяйственной деятельности. Учет поступивших денежных средств организован в разрезе утвержденных смет.

Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ за отчетный период.

Для полного анализа хозяйственной деятельности Товарищества за отчетный период использовалась предоставленная отчетность Правления ТСЖ в виде расширенной выписки по операциям - таблицы "*Отчет по поступлениям и расходам управляющей организации - ТСЖ "Рублевское шоссе, 18-1"*" за период: с 01.10.2016г. по 31.12.2017г."

Далее была сформирована сводная отчетность по поступлениям и расходам, отражающая фактические суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ оплат собственников жилых и нежилых помещений за жилищно-коммунальные услуги, поступления от хозяйственной деятельности, целевых поступлений в Резервный фонд, поступлений от результатов претензионно-исковой работы с должниками и поступления от оказания услуг собственникам (ремонт оборудования в зоне ответственности жителей - квартиры):

Анализ по поступлениям и фактическим расходам за отчетный период (с 01.10.2016г. По 31.12.2017г.)	за отчетный период (рублей)
Входящий остаток на счете на 01.10.2016г.	450 189,60
Поступления с 01.10.2016г. По 31.12.2017г (с учетом полученных субсидий за льготные категории граждан).	32 669 708,42
Всего поступления на 31.12.2017 (с учетом остатка)	33 119 898,02
Расходы на управление, содержание и техническое обслуживание и оплата за потребленные коммунальные ресурсы: с 01.10.2016г. По 31.12.2017г.	31 626 714,87
Остаток на расчетном счете на 01.01.2018г.	1 493 183,15
Задолженность перед РСО за отчетный период, в том числе - отопление - за фактическое потребление	2 390 663,97

Наличие в доме большого количества льготных категорий граждан, пользующихся льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносам на капитальный ремонт, обуславливает сумму выпадающих доходов ТСЖ «Рублевское шоссе,18-1» для осуществления расчетов по договорам с ресурсоснабжающими организациями и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома. В этой связи, Товариществом заключен договор с Городским центром жилищных субсидий, который возмещает недополученные средства на расчетный счет ТСЖ. Ежемесячно Председатель ТСЖ формирует и сдает в ГЦЖС отчеты по выпадающим доходам ТСЖ за жилищно-коммунальные и эксплуатационные услуги, а также по взносам на капитальный ремонт. После чего, бюджетные субсидии поступают на расчетный счет ТСЖ .

Перечисленные субсидии за ЖКУ на расчетный счет ТСЖ за отчетный период:

Месяц, год	от ГЦЖС (поступило)
октябрь 2016	0,00
ноябрь 2016	0,00
декабрь 2016	0,00
январь 2017	654 406,07
февраль 2017	708 232,39
март 2017	372 983,23

апрель 2017	338 850,08
май 2017	344 116,70
июнь 2017	341 783,71
июль 2017	339 272,57
август 2017	353 891,74
сентябрь 2017	216 358,09
октябрь 2017	492 036,07
ноябрь 2017	355 194,57
декабрь 2017	367 358,10
Всего:	4 884 483,32

Перечисленные субсидии на специальный счет ТСЖ фонда капитального ремонта:

- за январь	50316,00 руб.;
- за февраль	88614,67 руб.;
- за март	79976,21 руб.;
- за апрель	69122,21 руб.;
- за май	73553,96 руб.;
- за июнь	75043,46 руб.;
- за июль	73435,46 руб.;
- за август	82202,54 руб.;
- за сентябрь	62653,80 руб.;
- за октябрь	104324,38 руб.;
- за ноябрь	82311,58 руб.;
- за декабрь	83000,08 руб..
Всего:	924554,35 руб..

Договорная дисциплина

Проведена проверка законности заключаемых товариществом собственников жилья договоров, сделок, расчётов с контрагентами.

Договоры заключаются в соответствии с действующим законодательством. Общий уровень договорной дисциплины удовлетворительный.

Трудовые договора с работниками Товарищества заключены, должностные обязанности и объемы работ определены инструкциями. Замечаний не выявлено.

Рекомендовано обновить реестр договоров Правлению товарищества.

Порядок ведения кассовых операций

Чековые книжки в отделениях Сберегательного Банка и Банка ВТБ Товариществом собственников жилья не оформлялись. Все операции осуществлялись безналичным порядком. Лимит кассы не устанавливался.

Расчеты с подотчетными лицами

Авансовые отчеты подотчетных лиц имеют необходимые оправдательные документы. Задолженность по административно-хозяйственным расходам у подотчетных лиц по состоянию на 31.12.2017 г. отсутствует. Авансовая дисциплина может считаться удовлетворительной.

Расчеты с персоналом по оплате труда

За отчетный период случаи задержки выплаты заработной платы обслуживающему персоналу не выявлены. Штатное расписание утверждено. Оплата труда осуществлялась своевременно, два раза в месяц. Сроки для выплаты заработной платы определены 2 раза в месяц (05 и 20 числа).

Налоги начислены и перечислены в Бюджет.

Основные средства

По бухгалтерскому учету основные средства не числятся.

Проверка соответствия бухгалтерской отчетности требованиям действующего законодательства.

Состав бухгалтерской отчетности соответствует перечню, определенному Федеральным законом "О бухгалтерском учете" и п.5 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденному приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 06.07.1999г. № 43н. Перечень форм, их нумерация и образцы соответствовали Указаниям об объеме форм бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 22 июля 2003 г. N 67н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

Состояние бухгалтерской отчетности в целом соответствует требованиям ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998г. №34н.

Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения составлялась в тысячах рублей, без десятичных знаков.

При проверке соответствия показателей бухгалтерского учета данным аналитического и синтетического учета расхождений не установлено.

При проверке содержания форм бухгалтерской отчетности за отчетный период искажений не выявлено.

Существенных отклонений, выявленных в процессе ревизии и подлежащих внесению в отчетность, не выявлено.

Проверка достоверности показателей отчетности во всех существенных отношениях

Все факты финансово-хозяйственной деятельности отражены достоверно во всех существенных отношениях. Статьи бухгалтерской отчетности Товарищества Собственников Жилья за 2017 год были оценены достоверно. Оправдательные документы имеются.

Выявленные замечания не превышают в совокупности уровень существенности.

Под требованиями законодательства здесь и далее следует понимать реализацию на практике положений Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями) и Налогового Кодекса РФ в части организации, ведению бухгалтерского и налогового учета как базы для исчисления налогов и сборов.

Наличие учредительных документов и регистрация в ИФНС

Товарищество Собственников Жилья создано в 2009 году. Протокол собрания о создании Товарищества Собственников Жилья имеется. Регистрация в ИФНС подтверждена свидетельствами. Товарищество Собственников Жилья зарегистрировано во внебюджетных фондах, извещения имеются.

Товарищество Собственников Жилья внесено в реестр управляющих компаний.

Итоговая часть (выводы)

Сведения о достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документах Общества

Проведена проверка прилагаемой финансовой (бухгалтерской) отчетности товарищества собственников жилья за период с 1 октября 2016 года по 31 декабря 2017 г. включительно.

Ответственность за подготовку и представление этой финансовой (бухгалтерской) отчетности несет исполнительный орган Товарищества Собственников Жилья. Обязанность Ревизора заключается в подготовке заключения об этой финансовой (бухгалтерской) отчетности на основе проведенной проверки.

Методика проверки позволила оценить результаты финансово-хозяйственной деятельности и дало разумную уверенность в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений. В ходе проверки собрано достаточно данных для подписания заключения.

Заключение ревизора не может и не должно трактоваться Правлением, членами товарищества собственников жилья и заинтересованными пользователями настоящего заключения как гарантия ревизора в том, что иные обстоятельства, оказывающие или способные оказать влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность товарищества собственников жилья не существуют.

Проведенный анализ информации предоставляет достаточные основания для выражения мнения о достоверности во всех существенных отношениях финансовой (бухгалтерской) отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

Существенных нарушений финансово-хозяйственной деятельности не обнаружено. Состояние бухгалтерского учёта и отчётности удовлетворительное.

Данные, содержащиеся в годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности ТСЖ за отчетный период в целом являются достоверными.

Информация о фактах нарушения установленного законодательством Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности не выявлено.

Рекомендации Правлению Товарищества собственников жилья

Правлению Товарищества рекомендовано:

- провести работу с МФЦ района Кунцево по закрытию старых кодов плательщиков для получения достоверной персонифицированной информации о задолженностях и переплатах жителей многоквартирного дома.
- провести исковую и претензионную работу по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги по нежилому помещению (78,3кв.м.), находящегося в собственности департамента имущества г.Москвы и переданного в пользование Управе района Кунцево.

Ревизор ТСЖ - Канарева М.В.