

**Товарищество собственников жилья
«Рублевское шоссе, 18-1»**

Заключение

**по результатам проверки финансово-хозяйственной
деятельности**

Товарищества собственников жилья

«Рублевское шоссе,18-1»

за 2016 год

г. Москва

10 февраля 2017 года

Вводная часть (общая информация)

Настоящая письменная информация адресована членам Товарищества собственников жилья «Рублевское шоссе,18-1» (далее - везде "Товарищество"), исполнительному органу товарищества собственников жилья – Председателю, членам правления.

Общее руководство, по вопросам не входящим в компетенцию общего собрания членов Товарищества, осуществляет Правление Товарищества во главе с Председателем.

Ответственность за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества, за проверяемый период (2016 год), несет Правление Товарищества собственников жилья во главе с Председателем правления Товарищества.

В соответствии с уставом, ЖК РФ, календарным планом проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2016 год.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, за период с 01.01.16 г. по 31.12.16 г., проводилась ревизором Товарищества Канаревой Марией Вадимовной.

Ревизия проводилась в срок с 01.02.2016г. по 10.02.2016 г.

Место проведения ревизии г. Москва, ул.Рублевское шоссе, дом 18, кор.1, подъезд №7, офис №1.

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

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

- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности в 2016 году;
- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год;
- достоверность исполнения сметы на управление и содержание многоквартирного дома в 2016г.; сметы доходов и расходов по Резервному фонду Товарищества в 2016г.;
- целевое использование бюджетных средств; обязательных платежей собственников; средств резервного фонда и иных целевых поступлений;
- законность совершенных правлением от имени Товарищества собственников жилья сделок и заключенных договоров;
- состояние общедолевого имущества собственников МКД и прочие вопросы;

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, при осуществлении ими контроля за подготовкой достоверной финансовой (бухгалтерской) отчетности ревизуемого лица и раскрытие информации в ней.

Сведения о проверяемом лице

| № п/п | Наименование | Данные |
|----------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Полное наименование организации | Товарищество собственников жилья «Рублевское шоссе,18-1» |
| 2 | Место нахождения | Российская Федерация, 121615, г. Москва, Рублевское шоссе, д.18,корп.1. |
| 3 | Номер телефона | 8 (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 2010г. |
| 6 | ИНН/КПП | 7731631597/773101001 |
| 7 | Адрес электронной почты | 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 является некоммерческой организацией, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет для ведения финансово-хозяйственной деятельности, в Сбербанке (ПАО); специальный счет фонда капитального ремонта в Банке ВТБ (ПАО) г.Москвы; круглую печать со своим наименованием; бланки; фирменное наименование.

Бухгалтерский учет в Товариществе осуществлялся Председателем, Главным бухгалтером и членами правления.

Информационным письмом об учете Мосгорстата подтверждается наличие в составе статистического реестра хозяйствующих субъектов Товарищества 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;
- материалы к годовому собранию членов Товарищества;
- первичные документы, подтверждающие правильность отражения операций финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по данным бухгалтерского учета;
- регистры бухгалтерского учета программы 1С-предприятие;
- договора и контракты Товарищества;
- смета доходов и расходов по Резервному фонду Товарищества;

- смета на управление, текущий ремонт и содержание многоквартирного дома;
- протоколы общих собраний членов Товарищества 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 и другие вопросы.

В ходе ревизии было сконцентрировано внимание на изучении вопросов отражения в бухгалтерских, налоговых регистрах финансовой (бухгалтерской) отчетности, событий финансово-хозяйственной деятельности по смете на управление, содержание, и текущий ремонт многоквартирного дома в 2016г., соответствие с действующим в Российской Федерации бухгалтерским учетом, отчетностью и налоговым законодательством, имеющим принципиальное значение.

Рублевые и валютные счета

Для осуществления безналичных расчетов Товариществом использовались следующие счета, остатки по которым подтверждаются данными выписок банка:

| Расчетный счет | Реквизиты банка | Остаток на 01.01.2016 | Остаток на 31.12.2016 |
|----------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 40703810138260001539 | «Сбербанк России» ПАО г.Москва | 92 954,90 | 1 509 647,62 |
| 40705810200050000002 | Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г.Москва | 2 042 853,08 | 6 613 654,02 |
| Итого: | | 2 135 807,98 | 8 123 301,64 |

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 06.11.2015, 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 2016 г. осуществлялся Правлением и Главным бухгалтером Товарищества. Требования Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями) в целом выполняются. Бухгалтерский учет в достаточной мере отражает имущество, обязательства и хозяйственные операции, осуществляемые организацией в процессе деятельности.

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

Товарищество собственников жилья применяет упрощенную систему налогообложения - (доходы -6%).

Рекомендовано Правлению Товарищества: Бухгалтерский и налоговый учет в 2017 г. осуществлять с использованием подготовленного специалиста, в соответствии со штатным расписанием, или специализированной организации.

Целевые средства

В 2016 году дополнен план счетов по организации отдельного учета целевых средств Товарищества. Учет Целевых средств составляет 4 основных направления:

- учет поступлений/расходов от собственников по статье "целевой сбор" (4,00 руб/м²) в Резервный фонд Товарищества;
- учет поступлений/расходов от собственников по статье "жилищно-коммунальные услуги";
- учет поступлений/расходов от собственников по статье "управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома";
- учет поступлений/расходов от собственников по статье "взносы в фонд капитального ремонта МКД" на специальном счете Товарищества.

В соответствии с организованным учетом поступления и расходов целевых средств Товарищества в 2016 году по бухгалтерскому учету составил:

| №пп | Наименования показателей | Сумма (тыс.руб.) |
|----------|--|---------------------|
| 1 | Остаток целевых средств на начало года | 2 318 |
| 2 | Целевой сбор в Резервный фонд | 1 556 |
| 3 | Прибыль от хозяйственной деятельности (Резервный фонд) | 1 097 |
| 4 | Взносы в фонд капитального ремонта | 4 571 |
| 5 | Целевые взносы собственников по ЖКУ | 4 023 |
| 6 | Всего поступило целевых средств | 13 565 |
| 7 | Всего использовано целевых средств | 10 478 |
| 8 | Остаток целевых средств на конец года | 3 087 |

Остаток целевых средств Товарищества соответствует данным бухгалтерского учета и показателям строки баланса № 1350 за 2016 год.

Использование целевых бюджетных средств

Бюджетные субсидии на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, до октября 2016, года получало, и осуществляло расходование их в соответствии с утвержденной сметой на содержание и текущий ремонт - ООО «УК «Капитель».

С октября 2016 года выпадающие доходы по льготным категориям граждан по оплате ЖКУ и взносам на капитальный ремонт поступают на расчетный счет ТСЖ и спец. счет ФКР в соответствии с Договорами, заключенными ТСЖ с Центром жилищных субсидий г.Москвы..

Договорная дисциплина

Проведена проверка законности заключаемых Товариществом договоров, сделок, расчётов с контрагентами.

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

Трудовые договора, с октября 2016г., с работниками Товарищества заключены, должностные обязанности и объемы работ определены инструкциями. Замечаний не выявлено.

Рекомендовано Правлению Товарищества обновить реестр договоров.

Порядок ведения кассовых операций

Чековые книжки, в отделении Сберегательного Банка и Банка ВТБ (ПАО), Товариществом 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 31.12.2016 г. отсутствует. Авансовая дисциплина может считаться удовлетворительной.

Расчеты с персоналом по оплате труда

За период работы с января по сентябрь 2016г. имелись случаи задержки выплаты заработной платы обслуживающему персоналу подрядчиками ООО «УК «Капитель». С октября 2016 г. Товарищество отказалось от услуг компании ООО «УК «Капитель» и перешло на самоуправление.

С 01.10.2016 г. утверждено штатное расписание. Оплата труда обслуживающего персонала осуществляется своевременно два раза в месяц. Сроки для выплаты заработной платы определены 2 раза в месяц (10 и 25 числа).

Налоги начисляются и своевременно перечисляются в Бюджет.

Правление ТСЖ в 2016 г. работало на общественных началах.

Прочая деятельность Товарищества собственников жилья

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.

Доход полученный в 2016 году пополнил резервный фонд в сумме 1 096 800 рублей. Хозяйственная деятельность осуществлялась на основании заключенных договоров и составила:

| №пп | Наименование организации | Сумма дохода (рублей) |
|---|---|-----------------------|
| 1 | Вывеска «Монро»- ИП Зубков В.Ю. | 64 800 |
| 2 | ПАО «Мегафон» (антенно-фидерные устройства) | 480 000 |
| 3 | ООО «Т2 Мобайл» (антенно-фидерные устройства) | 480 000 |
| 4 | ООО «Прогресс» (реклама в лифтах) | 72 000 |
| Итого доходов от хозяйственной деятельности: | | 1 096 800 |

Основные средства

По бухгалтерскому учету основные средства не числятся.

Проверка соответствия бухгалтерской отчетности требованиям действующего законодательства

Состав бухгалтерской отчетности соответствовал 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 соответствовало 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 2016г. искажений не выявлено.

Существенных отклонений, подлежащих внесению в отчетность, не выявлено.

Сводную отчетность Товарищество не составляло.

Проверка достоверности показателей отчетности во всех существенных отношениях

Все факты финансово-хозяйственной деятельности отражены достоверно во всех существенных отношениях. Статьи бухгалтерской отчетности Товарищества за 2016год 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 зарегистрировано во внебюджетных фондах, извещения имеются.

Товарищество внесено в реестр управляющих компаний.

Смета доходов и расходов

На 2016 год собранием членов Товарищества утверждены две сметы:

- смета доходов и расходов товарищества собственников жилья (резервный фонд);
- смета на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

Расходы по смете на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, до октября 2016г., осуществлялись через компанию ООО «УК «Капитель». Отчет по расходам, ООО «УК «Капитель» предоставляло. Расходы 2016 года ООО «УК «Капитель» подтвердила актами выполненных работ в пределах суммы утвержденной сметы.

По смете доходов и расходов по резервному фонду Товарищества все подтверждающие документы имеются, расхождений с бухгалтерским учетом не выявлено.

При проверке выявлено, что по жилым и нежилым помещениям имеются небольшие долги за 2015-2016 года. Правлению Товарищества рекомендовано усилить работу по погашению образовавшихся долгов.

Весь год интенсивно осуществлялась работа юриста. Результатом работы стало пополнение резервного фонда по выигранным судебным делам на сумму:

- 408 793,37 рублей от Департамента городского имущества г. Москвы;
- 54 070,40 рублей от ООО «Силикон».

При этом возмещены затраты на представителя Товарищества в суде (юриста), госпошлина и пени.

Отчет Правления Товарищества собственников жилья

В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса правление Товарищества предоставило Отчет о выполненной работе за 2016 год. Предоставленный отчет подробно отражает картину хозяйственной деятельности Товарищества. Суммы произведенных затрат полностью подтверждаются первичными документами и договорами.

В 2016 году выполнены дополнительно к основной смете на управление, текущий ремонт и содержание многоквартирного дома (за счет средств Резервного фонда - смета доходов и расходов) следующие основные работы:

| Наименование видов работ | Сумма (руб.) |
|---|---------------------|
| Замена оборудования поэтажных электрощитов подъездов - по договору с ООО «Промтехсервис» | 1 109 633,46 |
| Ремонт межпанельных швов (внутренняя часть дома) - по договору с ООО «СкайАльп» | 196 800,00 |
| Аварийный локальный ремонт кровли, отливов, устройство дефлекторов вентиляционных шахт на крыше - по договору с ООО «Капитал» | 381 189,63 |
| Промывка и ремонт канализации по подвалу (гидродинамическая промывка, видеодиагностика, заключение) - по договору с ООО «Эфест» | 100 000,00 |
| Обработка подвала и мусорокамер от грызунов и насекомых - по договору с ООО «ЭКО-ДЭЗ» | 9 360,00 |
| Замена стекол, электро-пускателей, клапанов мусоропровода - по счетам | 48 691,65 |
| Непредвиденные работы (косметический ремонт 1 подъезда) - по договору с ООО «СК Лендстрой» | 299 420,00 |
| Всего расходов в 2016г., за счет целевых средств Резервного фонда: | 2 145 094,74 |

В 2016 г. правлением Товарищества проведена серьезная работа по отстаиванию интересов жителей в судебных инстанциях. Расходы в 2016 г. на услуги юриста с налогами и судебными издержками, из 200 000руб запланированных составили:

- за счет средств Резервного фонда - 29 219,02 рублей;
- за счет сметы на управление, текущий ремонт и содержание - 73 082,50 рублей.

Итого: 102 301,52руб.

По всем выигранным судебным делам возмещены судебные издержки, представительские расходы на юриста.

В рамках передачи дел от компании ООО «УК «Капиталь», по статье «отопление», на расчетный счет Товарищества поступило 1 371 395,88 рублей, накопленных в летний, не отапливаемый период 2016г.

Протоколы

В отчетном году проведено шесть заседаний правления Товарищества (протоколы имеются), одно очередное общее собрание членов Товарищества, одно общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

Содержание протоколов подтверждает факт участия жителей в решении основных вопросов по управлению многоквартирным домом.

Решения, принятые в отчётном периоде членами Товарищества на общем собрании, Правлением на заседаниях и собраниях собственников соответствуют законодательным и нормативным актам Российской Федерации, уставу Товарищества и внутренним документам Товарищества.

20.02.2016 года была проведена очередная проверка Жилищной инспекцией ЗАО г.Москвы процедуры проведения общих собраний членов ТСЖ с 2013 года по 2016 год включительно. Нарушений не выявлено. Акт проверки ЖИ № 0-3-00035/16 от 20.02.2016г. имеется.

Итоговая часть (выводы):

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

Проведена проверка прилагаемой финансовой (бухгалтерской) отчетности Товарищества за период с 1 января по 31 декабря 2016 г. включительно.

Ответственность за подготовку и представление всей финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2016 год несет исполнительный орган Товарищества и лично Председатель Правления.

Обязанность Ревизора Товарищества заключается в подготовке заключения об этой финансовой (бухгалтерской) отчетности на основе проведенной проверки.

Методика проверки позволила адекватно 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 и заинтересованными пользователями настоящего заключения, как гарантия ревизора в том, что иные обстоятельства, оказывающие или способные оказать влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность Товарищества.

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 Товарищества за 2016 год являются достоверными.

Фактов нарушения установленного законодательством Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов РФ, при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не выявлено.

Сведения о рекомендациях товариществу собственников жилья

Правлению Товарищества рекомендовано:

- продолжить работу по улучшению качества обслуживания, повышению уровня комфорта и безопасности проживания жителей МКД;

- обновить реестр договоров;
- направить дополнительные усилия для погашения долгов по собственникам жилых и нежилых помещений;
- провести сверку расчетов с единым расчетным центром (МФЦ);
- завершить расчеты по передаче дел от компании ООО «УК «Капиталь».
- продолжить мероприятия по восстановлению технической документации на МКД. При смене управляющей компании Дирекцией единого заказчика документы переданы не в полном объеме, часть технической документации утеряна. При планировании сметы на управление, текущий ремонт и содержание многоквартирного дома и сметы доходов и расходов по Резервному фонду, предусмотреть средства на доукомплектование технической документации. Часть работы по решению данного вопроса Правление выполнило в пределах финансовых возможностей в 2016 году, но необходимо и далее принимать меры к решению этой проблемы.

Ревизор товарищества собственников жилья _____ /Канарева М.В./

С заключением ревизора Товарищества ознакомлены:

Председатель Правления _____ /Пасечник Л.П./

Член правления _____ /Кануков Х.С./

Член правления _____ /Сафронов А.В./

" _____ " февраля 2017г.