

**АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
ПО ПРОВЕРКЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТСЖ «Токарей 68» ЗА 2018 ГОД**

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Проверка проводилась ревизионной комиссией в составе 2-х человек, выбранных общим собранием жильцов, в период с 15 марта по 15 апреля 2019 г.

Проверка проводилась в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
- Федеральным законом № 7-ФЗ от 12.01.1996 «О некоммерческих организациях» (в редакции от Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ (ред. от 29.07.2018))
- Жилищным Кодексом РФ
- Основными нормативными документами, регулирующими вопросы финансово-хозяйственной деятельности общественных объединений граждан.

По результатам проверки, на основании представленных документов, ревизоры составили и представляют членам ТСЖ отчет ревизионной комиссии.

Целью ревизионной проверки является оценка соответствия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ во всех существенных аспектах действующему законодательству.

Информационная база, используемая ревизионной комиссией при проведении ревизии, включает:

основные нормативные документы, регулирующие вопросы формирования показателей финансовой и бухгалтерской отчетности;

приказ об учетной политике организации;

Для ревизии были представлены первичные учетные документы за 2018 год:

- кассовые документы
- банковские документы
- авансовые отчеты
- расчетная ведомость по начислению зарплаты
- документы по бух. счету 10(чеки, товарные чеки, накладные)
- документы по расчетам с поставщиками и подрядчиками - акты приемки выполненных работ по содержанию общего имущества (в т. ч. поставщиками коммунальных услуг)
- Первичные документы по расчетам с разными кредиторами и дебиторами
- Регистры бухгалтерского учета:
 - по счету 50 «Касса»
 - по счету 51 «Расчетный счет»
 - по счету 55.04 «Депозитный счет» (кап.ремонт)
 - по счету 60 «Расчеты с поставщиками»
 - по счету 62 «Расчеты с покупателями» (арендаторы)
 - по счету 68 «Расчеты по налогам»
 - по счету 69 «Расчеты по обязательным платежам в ПФР, ФФОМС, ФСС»
 - по счету 70 «Расчеты с персоналом»
 - по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами»
 - по счету 76.05 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» (коммунальные платежи и арендаторы)
 - по счету 76.09 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» (расчеты с собственниками)
 - по счету 86 «Целевое финансирование»
 - Налоговый учет и отчетность
 - Отчетность в ПФ и ФСС
 - Финансовый план и отчет об его исполнении
 - Кадровые и финансовые приказы, трудовые договоры
 - Регистрационные документы
 - Протоколы собраний и заседаний правления
 - Отчет председателя ТСЖ.

ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ТСЖ

Бухгалтерский учет в ТСЖ Токарей 68 ведется бухгалтером на основании трудового договора. Ведение бухгалтерского учета осуществляется автоматизировано путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета ТСЖ с использованием программы 1С Бухгалтерия «УСН в ТСЖ», версия 8.3. Начисление коммунальных услуг собственникам ведется в специализированной программе Биллинг-онлайн.

Бухгалтерский и налоговый учет ТСЖ «Токарей 68» в целом ведется в соответствии с действующим законодательством РФ.

ПРОВЕРКА КАССОВЫХ ОПЕРАЦИЙ И РАСЧЕТНЫХ СЧЕТОВ

Для проверки кассовых документов были представлены кассовые приходные и расходные ордера, кассовая книга.

По приходным кассовым ордерам приходятся денежные, полученные в банке на хозяйственные нужды и неиспользованные подотчетные средства. Всего за 2018 год поступило в кассу ТСЖ 119923,31руб. По расходным кассовым документам выдавалась подотчетные средства в сумме 119923,31руб. Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2018 составил 0руб.

Документальное оформление кассовых операций осуществляется правильно.

В ходе проверки операций по расчетному счету были проверены оборотная ведомость, выписки банка по расчетному счету, первичные платежные документы.

В проверяемом периоде в ТСЖ Токарей 68 открыты расчетные счета в банках:

ОАО УБРИР № 40703810362320000053, остаток денежных средств на 31.12.2018г. 223723,63рублей

ОАО Свердловский РФ ОАО «Россельхозбанк» № 40703810373150000023, остаток денежных средств на 31.12.2018г. 0 рублей. Счет закрыт.

Специальный счет по аккумулированию взносов на капитальный ремонт в соответствии со ст.175 Жилищного Кодекса РФ.

Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге №40705810400286807, остаток денежных средств на 31.12.2018г. 9040390,89 рублей

Поступления денежных средств на расчетный счет отражены в бухгалтерском учете правильно, расходы обоснованы. Первичные учетные документы своевременно без пропусков подобраны к банковским выпискам, среди которых также нет потерь и пропусков.

ПРОВЕРКА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ И УЧЕТА ЦЕЛЕВЫХ ВЗНЕСОВ.

В ходе проверки доходов и расходов ТСЖ были проверены авансовые отчеты подотчетных лиц, первичные учетные документы поставщиков и прочих дебиторов и кредиторов, ведомости по начислению заработной платы и взносов в ПФ, ФФОМС и ФСС, налоговые декларации, смета доходов и расходов, отчет об исполнении финансового плана, а также регистры бухгалтерского учета.

Для ревизии производственных запасов были представлены и проанализированы следующие документы: оборотно-сальдовая ведомость, журналы операций по бухгалтерскому счету 10 «Материалы», накладные поставщиков.

Для нужд ТСЖ приобретались канцелярские товары, расходные материалы для озеленения и благоустройства, расходные материалы для текущего ремонта общедомового имущества, хозяйственный инвентарь, Поощрительные призы на проведение праздников сразу списывались на расходы. Акты на списание материалов составляются.

3.1. Отчет об исполнении финансового плана, формируются по данным бухгалтерского учета и биллинговой программы, т.е. методом начисления.

Доходы ТСЖ формируются за счет:

Ежемесячных взносов членов ТСЖ на техническое обслуживание и эксплуатацию общего имущества МКД

Ежемесячных взносов на содержание МКД и территории

Ежемесячных взносов на Управление МКД

Ежемесячных взносов на текущий и капитальный ремонт

Пени и штрафов,

процентов банка по остаткам денежных средств на банковских счетах

Прибыли от коммерческой деятельности

Коммунальных платежей

Фактически поступило доходов на расчетный счет в 2018г.:

по статье целевых взносов по данным бухгалтерского учета и выпискам банка 18413485,56руб.

по статье доходы от коммерческой прибыли и выпискам банка 715404,61руб. по статье доходы по взносам на капитальный ремонт 2976171,91руб., за пользование денежными средствами на спец. счете банк начислил проценты 121877,21 руб. Прочие поступления (возмещение ФСС, судебные пошлины) составили 117897,99руб

Согласно оборотной ведомости по 86 счету фактически распределено и начислено собственникам: 25364955,15руб.

По данным отчета об исполнении сметы начислено собственникам 21332456,85руб. в т. ч. начисленные платежи по коммунальным услугам 10341442,10 руб.

Расходы ТСЖ Токарей 68 включают в себя:

Фонд оплаты труда 1412579,50 руб.

Страховые взносы 423196,53руб

Компенсация за использование личного автотранспорта 15787,61руб

Капитальный ремонт 2710937,09руб

Текущий ремонт 249127,00руб

Содержание и техническое обслуживание 5263485,83руб.

Административные расходы (материальные и канцелярские расходы) 220249,4руб.

Прочие расходы 71727,22руб.

Итого 20 счет 10367090,30руб.

Услуги банка 44218,16руб

Штраф 70000руб.

Возмещение расходов Макарову по решению суда 127862руб.

Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности 192818,74руб

Расходы от коммерческой деятельности 831626,12руб.

Коммунальные платежи (предъявлено поставщиком) 9610189,48руб.:

Водоканал 1640860,33руб.

Екатеринбургэнергосбыт 2754055,69руб.

Т Плюс ПАО 5215273,46руб.

Разница по начисленным коммунальным платежам собственникам, между данными отчета об исполнении финансового плана и данными б/учета составила 4032498,30руб.

Фактически произведено расходов на содержание жилья включая капитальный ремонт в 2018г. по данным бухгалтерского учета 10574629,46руб.,

Фактически израсходовано целевых средств 2018г. по данным исполнения финансового плана 10574629,46руб.

Разницы по произведенным расходам между данными отчета об исполнении финансового плана и данными б/учета в 2018г нет.

На 31.12.2018года просроченной задолженности по коммунальным услугам нет.

Произведенные расходы в целом соответствуют финансовому плану на 2018г., утвержденному общим собранием членов ТСЖ Токарей 68 согласно протокола №1-Ч/2018 от 05 июня 2018г. и отчету об исполнении финансового плана за 2018г.

Замечание по расхождению остатков в бухгалтерском учете и биллинговой системы по итогам ревизионной проверки за 2017год исправлено не было.

Остаток неиспользованных целевых средств по бухгалтерскому балансу на 31.12.2018 составил 16961928,67руб. Неиспользованные целевые средства образовались за счет целевых взносов на капитальный ремонт в размере 9040390,89руб. (ст. 175 Жилищного Кодекса РФ), что соответствует остатку по спец. счету Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге, а также экономии средств по техническому обслуживанию общего имущества МКД, экономии по текущему и капитальному ремонту прошлых лет. Следует отметить, что по данным ревизионной комиссии выявлено завышение остатка целевых средств по статье «Коммунальные услуги», в результате технического сбоя в бухгалтерской программе 1С. При этом начисления в коммунальные услуги в программе Биллинг-онлайн производятся верно.

По данным системы существует просроченная свыше 3 месяцев задолженность собственников помещений в размере 1421045,94 рублей. Эта сумма фактического недофинансирования целевых взносов на нужды МКД. Т.е. за счет уплаты добросовестными собственниками целевых взносов происходит уплата текущих коммунальных услуг.

Таким образом из-за недобросовестных собственников на наших расчетных счетах отсутствует необходимая сумма для проведения ремонтных работ.

Дебиторская задолженность арендаторов составила 71072,56рублей.

Работы по взысканию задолженностей проводятся.

Замечание ревизионной комиссии за 2017год по созданию резерва по сомнительным долгам Правлением ТСЖ и бухгалтерией учтено не было. Инвентаризация по лицевым счетам собственников не проводилась.

Рекомендуем: Провести инвентаризацию по лицевым счетам собственников. Произвести списание с баланса нереальных для взыскания долгов. Создавать резерв по сомнительным долгам.

ПРОВЕРКА РАСЧЕТОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Документы, предоставленные для проведения проверки:

1. Карточки счета 76.05 в разрезе поставщиков услуг из бухгалтерской программы 1С за 2018 г.
2. Оборотно-сальдовая ведомость по лицевым счетам с детализацией по объемам и начислениям с учетом перерасчетов за январь-декабрь 2018 г. по услугам.
3. Выборочно ведомости из системы Биллинг-онлайн по перерасчетам и ежемесячным начислениям по отдельным услугам.
4. Счета-фактуры, выставленные поставщиками коммунальных услуг за 2018 г.

Проведенные мероприятия:

1. Проведен расчет суммы начислений исходя из показаний общедомовых приборов учета (указанных в квитанциях) по видам услуг.
2. В расчетную таблицу внесены начисления поставщиков за указанные коммунальные услуги по данным бухгалтерского учета ТСЖ (выставленных счетов-фактур), в т.ч. объемы в натуральных единицах измерения.
3. Сверены совокупные начисления по лицевым счетам с данными, рассчитанными по общедомовым приборам учета (см. п. 1).

Организация работы по расчетам за коммунальные услуги:

1) Ведется внутренний учет показаний общедомовых приборов учета. Данные по общим показаниям на дом ежемесячно включаются в квитанции в столбец ГПУ. Ведутся карточки учета показаний.

2) Распределение показаний по лицевым счетам собственников ТСЖ проводится в лицензированной программе «Биллинг-онлайн», в том числе проводятся корректировки за предыдущие периоды.

I. Расчет по услуге поставки воды и водоотведения:

На поставку воды и водоотведение заключен договор с МУП «Водоканал» (единый типовый договор холодного водоснабжения и водоотведения №1751 от 17.03.2015).

Проведено сравнение начисленного поставщиком объема потребленной воды с данными приборов учета ГПУ, выставленных в квитанциях, (распределенной по ЛС, с учетом паркинга и офисных помещений) за 2018 г.

ресурс	Показания ГПУ, куб. м.	Выставлено в квитанциях жильцов, куб.м	Предъявлено поставщиком, куб. м.
горячая вода	5 057,00	9 923,00	
холодная вода	24 435,00	25 311,05	29 319,98
Общий итог	29 492,00	35 234,07	29 319,98

Вывод: За 2018 г показания приборов учета ГПУ меньше на 5 742,07 куб.м чем распределенное по ЛС, но на 172 куб.м. больше чем предъявлено поставщиком. Фактические начисления собственникам включают в себя перерасчеты по услугам за прошлые месяцы, что приводит к возникновению разниц по сравнению с общедомовыми приборами учета.

Распределение ресурса подачи воды по собственникам жилых помещений.

По данным программы Биллинг-онлайн, используемой для выставления счетов за коммунальные услуги собственникам жилых помещений за 2018 г. всего предъявлено за подачу воды с учетом перерасчетов 35 234,06 м3.

Показатель	Начислено в куб. м.	Начислено, руб.
ГВС подача (Водоканал)	8673,97	302559,04
ГВС КУ на СОИ (Водоканал)	1249,04	43578,08
ХВС (Водоканал)	24062,01	839959,42
ХВС КУ на СОИ (Водоканал)	1249,04	43578,08
Итого начислено по системе Биллинг	35234,06	1229674,62

В программе «Биллинг онлайн», используемой для выставления коммунальных услуг собственникам, ежемесячно формируются разницы между суммарными начислениями собственникам и общедомовыми показаниями приборов учета (ГПУ). По решению собрания, возникший результат +/- подлежит перерасчету один раз в год.

Общий расчет по услуге водоснабжения и водоотведения

Водоснабжение	Предъявлено Водоканалом		Выставлено по ЛС	
	МЗ	Руб.	МЗ	Руб.
вся вода, в т.ч.	29 319,98	1 022 726,73	35 234,06	1 229 674,62

ГВС			8 673,97	302 559,04
ХВС			24 062,01	839 959,42
ГВС КУ на СЖ по нормативам			1 249,04	43 578,08
ХВС КУ на СЖ по нормативам			1 249,04	43 578,08
Стоки КУ на СОИ	29 319,98	618 133,60	35 234,06	743 803,51
ИТОГО		1 640 860,33		1 973 478,13

Разница между суммой выставленной Водоканалом и суммами начислений собственникам ТСЖ «Токарей 68» составила 332 617,80 которая подлежит корректировке.

II. Расчет по услуге отопления:

Расчетная сумма исходя из показаний общедомовых приборов учета состоит из суммы, начисленной за нагрев горячей воды, и непосредственно за отопление.

Сведения о потреблении тепла в 2018 г.:

месяц	Объем по ГПУ, Гкал	выставлено в квитанциях объем по ГПУ, Гкал	распределено по ЛС собственников, Гкал.	Предъявлено РОС, ТСЖ «Токарей 68», Гкл.
январь	587,97	576,44	584,55	479,45
февраль	472,46	472,11	478,86	473,66
март	399,70	399,47	402,81	399,64
апрель	278,75	277,92	314,08	300,15
май	116,53	116,36	146,82	135,41
июнь	-	-	-2,82	-
июль	-	-	-2,82	-
август	-	-	-0,77	-
сентябрь	-	-	-3,03	-
октябрь	170,34	175,22	196,3839	184,46
ноябрь	342,26	352,58	364,24	354,74
декабрь	350,59	350,59	377,23	359,38
Общий итог	2 718,6	2 720,69	2 855.54	2 686,89

В 2018 г. начисления собственникам велись согласно показаний общедомового прибора учета (УКУТ) на м2.

В 2018 г. расчет по услуге отопления для нежилых помещений осуществляется напрямую поставщиком услуг (РСО), а для жилых помещений ТСЖ, это привело к разнице между начислениями по общедомовому прибору и предъявленными счетами-факту поставщика. По данному вопросу ведется претензионная работа ТСЖ «Токарей 68» в адрес поставщика.

Показатель (итого за 2018)	в Гкал	в руб.
Начислено поставщиком за отопление в т.ч перерасчеты прошлых периодов	2 685,60	5 215 273,46
Объем по ГПУ	2 718,6	4 877 840,70
Распределено по лицевым счетам собственников в 2018 г. в т.ч (КУ на СОИ)	2 855,54	5 126 261,91
Разница (распределено по лицевым счетам, больше чем по приборам учета)		248 421,21
Разница (распределено по лицевым счетам меньше, чем выставлено поставщиком)		-89 011,55

Сумма перерасчетов поставщика ПАО «Т Плюс» по тепловой энергии прошлых периодов 2017 г. составила 395 478,79, за 2018 г.

Вывод: фактические начисления собственникам жилых помещений, по данным системы «Биллинг-онлайн», ТСЖ начислило меньше, чем начисления поставщика (РСО) по счетам-фактурам на 89 011,55.

Рекомендации по расчетам за отопление и нагрев горячей воды:

1) Провести претензионную работу и сверку расчетов по теплу и горячему водоснабжению в 2019 году с поставщиком (РСО) коммунальных услуг.

III. Расчеты по электроэнергии

Показатель (итого за 2018)	кВт	руб.
Объем по ГПУ	1 266 797,17	2 743 621,98
Всего начислено по ЛС собственников в т.ч. (КУ на СОИ)	1 390 135,21	3 244 904,52
Выставлено поставщиком	1 297 900,00	2 754 055,69
Разница (начислено собственникам – объем по ГПУ	-123 338,04	-501 282,54
Разница (начислено собственникам – выставлено поставщиком)	-92 235,21	-490 848,83

Выводы по расчетам за электроэнергию:

1) Фактический объем потребленной электроэнергии по общедомовым приборам учета меньше, чем распределено между собственниками по ЛС.

2) Фактический объем электроэнергии, предъявленный поставщиком также меньше, чем распределено между собственниками по ЛС.

Заключение ревизионной комиссии

Ревизионной комиссией рассмотрен финансовый план, смета доходов и расходов на 2019 г. Статьи затрат соответствуют целевым расходам и перечню заключенных договоров на содержание. Ревизионная комиссия утверждает финансовый план на 2019 г.

При утверждении данного акта общим собранием считать отчет и вынесенные предложения решением общего собрания членов ТСЖ "Токарей 68".

Председателю и Правлению ТСЖ "Токарей 68" рекомендуем:

1. Учесть замечания ревизионной комиссии.
2. Учитывать при определении ГПУ потери, закладываемые в расчет Екатеринбургэнергосбыт (если они выставляются обоснованно).
3. Провести корректировку расчета по электроэнергии в 2019 году.
4. Произвести инвентаризацию лицевых счетов и внести соответствующие исправления в бухгалтерский учет
5. Предусмотреть создание резерва по сомнительным долгам.

Председатель ревизионной комиссии

 Титушкина Л.В.

Члены ревизионной комиссии:

 Фирулева Г.В.