

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**РЕВИЗОРА ТСЖ «ЛЕГЕНДА»**  
**по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества**  
**за период с 01.01.2015 по 31.12.2015**

с. Дивноморское

«18» февраля 2015 года.

## Оглавление

1.	Предисловие. ....	1
1.1.	Используемые материалы для проверки. ....	1
1.2.	Методика ревизии. ....	2
1.3.	Объекты ревизии. ....	2
1.4.	Органы управления ТСЖ в отчетном периоде ....	2
2.	Результаты ревизии. ....	3
2.1.	Ведение бухгалтерского учета. ....	3
2.2.	Кадровый учет. ....	3
2.3.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности. ....	3
2.4.	Информация по договорам на обслуживание. ....	4
2.5.	Исполнение финансового плана. ....	5
2.6.	Анализ отчета. ....	7
3.	Подведение итогов. ....	7

## 1. Предисловие.

Ревизор Балла Е.Е. провела проверку финансовой деятельности Товарищества Собственников Жилья «Легенда» (далее по тексту ТСЖ) за период с **01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.**

При проверке ревизор руководствовался следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации.
- Устав ТСЖ.

### 1.1. Используемые материалы для проверки.

В процессе проведения проверки ревизору были предоставлены следующие документы Товарищества:

1. Бухгалтерская отчетность, в том числе:
  - Бухгалтерский баланс на 31.12.2015 г.;
  - Журнал банковских операций за 2015 г.;
  - Кассовая книга и книга кассира за 2015 г.;
  - Журнал авансовых отчетов за 2015 г.;
2. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета;
3. Документы по налоговому учету, по состоянию на 31.12.2014 г.;
4. Приказ об утверждении положения об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2015 год;

5. Решения собраний правления ТСЖ, проведенных в 2015 г.;
6. Договоры с ресурсопоставляющими и обслуживающими организациями;
7. Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
8. Трудовые договора с работниками ТСЖ;
9. Договора гражданско-правового характера;
10. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
11. Материалы по судебным вопросам;
12. Переписка по вопросам деятельности ТСЖ;
13. Прочие необходимые документы;

**Заключение ревизора:**

Документы предоставлены в полном объеме
Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

## 1.2. Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизора познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось, по внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

## 1.3. Объекты ревизии.

- Деятельность правления ТСЖ.
- Ведение бухгалтерского учета.
- Ведение кадрового учета.
- Хозяйственное управление.
- Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
- Анализ годового отчета

## 1.4. Органы управления ТСЖ в отчетном периоде

Состав правления ТСЖ по сравнению с прошлым годом не много претерпел изменение.

Председатель правления: Москалюк А.В.

- Члены правления на 31.12.2015г.:
- Зубарева Л.Г. (Кв.№12, корп. №1)
- Жукова Л.С. (Кв.№3, корп. №2)
- Суханова Л.Н. (Кв.№17, корп. №2)
- Сидорова В.А. (Кв.№10, корп. №3)
- Семенова Т.Е. (Кв.№3, корп. №3)
- Коломейцева М.А. (кв. №44,45, корп. №3)

Ревизор ТСЖ:

- Балла Е.Е. (Кв.№11, корп. №1)

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в ТСЖ в период 2015 года возложена на председателя правления ТСЖ Москалюк А.В.

## 2. Результаты ревизии.

### 2.1. Ведение бухгалтерского учета.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (УСН доходы 6%).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

### 2.2. Кадровый учет.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

### 2.3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Начисления членам ТСЖ и собственникам квартир соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг.

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСЖ приведена далее.

Наименование	Ед. измерения	Тариф, руб.	Основание
Электроэнергия	КВт*ч.	2,88	Приказ РЭК-ДЦТ КК от 18.02.2015 №78/2015-э

Размер обязательных платежей (плата за жилое помещение) и размер прочих взносов соответствовал проведённым начислениям в отчетном периоде.

Наименование	Ед. измерения	Тариф, руб.	Основание
Плата за жилое помещение	1м2	13,3	Решение общего собрания членов ТСЖ №5 от 23 января 2015г.
Целевой взнос в Резервный фонд	1 м2	5,00	Решение общего собрания членов ТСЖ №5 от 23 января 2015г.
Вступительный взнос	квартира	1500,00	Решение заседания правления ТСЖ №1-П от 10.08.2014г.

Сводная ведомость начислений приведена в следующей таблице.

Наименование	Ед. измерения	Тариф, руб.	Сумма, руб.
Плата за жилое помещение	1м2	13,3	576424,39

Вступительный взнос	квартира	1500,00	27000,00
Целевой взнос в Резервный фонд	1м2	5,00	216700,00
Электроэнергия	КВт*ч.	2,88	201478,20
Агентское вознаграждение	%	от суммы начислений	796,17

Размер задолженности членов ТСЖ и собственников квартир на 31.12.2015г. составил: **123989,77 руб.**

Авансовые платежи на 31.12.2015г. составили: **67924,59 руб.**

#### Заключение ревизора:

Размер общей просроченной задолженности составляет 143% от среднемесячно показателя начислений.
Показатели приборов учета фиксируются специальными актами в бумажном и электронном виде ежемесячно.
По результатам проведенного анализа потребленной электроэнергии на общедомовые нужды с учетом проведенных работ по энергосбережению выявлено, что общие затраты не превышают 1000,00 руб. в месяц.

#### Рекомендации правлению ТСЖ:

1. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени.
2. Собственникам квартир имеющими задолженность свыше 5000,00 руб. подготовить уведомления о размере их задолженности. В случае отсутствия собственника по месту проживания, уведомление можно отправить заказным письмом с описью вложения по адресу прописки.
3. С собственниками квартир имеющими задолженность свыше 10000,00 руб. и отсутствием платежей в течении последних трех расчетных периодов желательно взыскивать задолженность в судебном порядке.

#### 2.4. Информация по договорам на обслуживание.

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **358500,72 руб.**

№п/п	Вид обслуживания	Сумма, руб.	Примечание
1	Поставка электроэнергии населению	201478,20	АО «НЭСК»
2	Заключение договора в срочном порядке и разработка необходимой технической документации	5303,87	АО «НЭСК»
3	Техническое обслуживание и подготовка к зимней эксплуатации	81373,65	МУП «ПАРИТЕТ», «ПОЖЗАЩИТА»
4	Обслуживание банковского счета	14819,00	ПАО «СБЕРБАНК»
5	Консультации по бухгалтерскому учету	13500,00	ООО «ЮВАЛАР»
6	Сопровождение ПО 1С: Учет в ТСЖ	4248,00	ООО «ВДГБ»
7	Покупка и установка москитных сеток	7213,00	ИП Полин В.В.
8	Материальные расходы на общедомовые приборы учета электроэнергии	12340,00	Садыкова О.В. магазин «Электрострой» Геленджик

9	Материал для пломбировки приборов учета эл. энергии	3000,00	ООО «ТД ТАКАТ»
10	Услуги автовышки	12375,00	ИП Боровик С.В.
11	Обслуживание оргтехники	2850,00	ИП Шаров В.Г., ООО «ЭЛАКС»
12	Услуги сдачи отчетности в электронном виде	2950,00	ИП Бережная Е.П.
<b>ИТОГО:</b>		<b>358500,72</b>	

Выплаты штатным работникам и по договорам ГПХ включая уплату налогов составили **399733,58 руб.**

№п/п	Вид обслуживания	Сумма, руб.	Примечание
1	Трудовые договора и уплата налогов	250005,52	
2	Договора ГПХ и уплата налогов	58400,00	
3	Налоги	91328,06	
<b>ИТОГО:</b>		<b>399733,58</b>	

Проверка расчетов с поставщиками по договорам на услуги и обслуживание показала, что ТСЖ своевременно производит расчеты по выставленным счетам. Нехватка финансирования от собственников квартир, которые нерегулярно вносят платежи перекрывалось из средств резервного фонда.

#### Заключение ревизора:

Документы подтверждающие получение услуг (акты, накладные) присутствуют в оригиналах.

Журнал авансовых отчетов заполнен в хронологическом порядке, расчеты с подотчетными лицами произведены в полном объеме.

Журнал банковских операций проверен и соответствует выпискам в электронном виде.

#### Рекомендации правлению ТСЖ:

1. Для выполнения разовых работ необходимо производить соответствующие сметные расчеты и выносить их на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ заблаговременно.
2. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.

### 2.5. Исполнение финансового плана.

Представленный правлением ТСЖ план финансово-хозяйственной деятельности (смета доходов и расходов) за 2015 год выявил ошибку в расчете суммы уплачиваемых налогов по заработной плате штатных работников ТСЖ.

Статья расходов	План, руб.	Факт, руб.	Примечание
1.3. Налоги от суммы выплат заработной платы (сумма для расчета 270000,00 руб.)	51840,00	81540,00	Сумма налогов в смете на 2015 год рассчитана, как 19,2% от начислений. <b>Правильный расчет составляет 30,2% от начислений.</b>

Исполнение финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ на 2015 год, утвержденной общим собранием собственников помещений №5 от 23.01.2015г. было выполнено с небольшим перерасходом в сумме **3713,36 руб.**

Перерасход в основном вызван затратами на оплату труда по договорам ГПХ, которые не были изначально заложены в финансовый план ТСЖ.

<b>ДОХОДЫ</b>					
№п/п	Статья доходов	План, руб.	Факт, руб.	Отклонение, руб.	Примечание
1.	Плата за жилое помещение	559764,00	576424,39	16660,39	
<b>РАСХОДЫ</b>					
№п/п	Статья расходов	План, руб.	Факт, руб.	Отклонение, руб.	Примечание
<b>1. ФОНД ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ И РАБОТЫ ПО ДОГОВОРАМ</b>					
1.	Заработная плата штатным сотрудникам	270000,00	250005,52	19994,48	
1.2	Выплаты по договорам ГПХ	-	58400,00	- 58400,00	
1.3	Налоги по трудовым договорам (30,2%)	51840,00	75501,66	- 23661,66	ПФР, ФОМС, ФСС, ФСС_НС
1.4	Налоги по договорам ГПХ(27,1%)	-	15826,40	- 15826,40	ПФР, ФОМС
<b>ИТОГО:</b>		<b>321840,00</b>	<b>399733,58</b>	<b>- 77893,58</b>	
№п/п	Статья расходов	План, руб.	Факт, руб.	Отклонение, руб.	Примечание
<b>2. СОДЕРЖАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ</b>					
2.1	Обслуживание внутридомовых сетей	14400,00	23740,00	- 9340,00	
2.2.	Благоустройство	24000,00	15163,00	8837,00	
2.3	Хозяйственные затраты	8400,00	8007,18	392,82	
2.4	Услуги банка	13800,00	14819,00	- 1019,00	
2.5	Юридические услуги	24000,00	116703,87	7296,13	
2.6	Служебные разъезды	12000,00	1950,00	10050,00	
2.7	Услуги связи	28080,00	24672,38	3407,62	
2.8	Канцтовары	6000,00	6568,00	- 568,00	
2.9	Обслуживание орг. техники	5700,00	2850,00	2850,00	
<b>ИТОГО:</b>		<b>136380,00</b>	<b>114473,43</b>	<b>21906,57</b>	
<b>3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ</b>					
3.1.	Вывоз ТБО	101544,00	49270,35	52273,65	
<b>ИТОГО ПО СМЕТЕ:</b>		<b>559764,00</b>	<b>563477,36</b>	<b>-3713,36</b>	

#### Заключение ревизора:

Финансово-хозяйственный план на 2015 год выполнен.

Подтверждающие документы по платежам и произведенным расходам содержатся в бумажном и электронном виде в надлежащем порядке.

Ошибки, в части расчета сумм для уплаты налогов не повлияли на выполнение плана, т.к. по некоторым статьям расходов получена экономия средств.

### Рекомендации правлению ТСЖ:

1. При составлении финансово-хозяйственного плана производить более тщательную сверку полученных расчетов, а также планировать расходы с учетом общего повышения цен на товары и услуги.

## 2.6. Анализ отчета.

В данном отчете рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Легенда".

Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.

В предыдущих разделах настоящего отчета всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.

Нецелевого использования средств не выявлено.

Выявленные ошибки Правления ТСЖ по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности, не привели к существенным убыткам в процессе деятельности ТСЖ.

## 3. Подведение итогов.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и членам ТСЖ, установленные и введенные в действие Региональной энергетической комиссией Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не все расходы были запланированы заранее, что привело к возникновению перерасхода по некоторым статьям затрат.
4. Данный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2015 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2015 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Предлагаю Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2015 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
7. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (7) семи листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается у Ревизора

Ревизор ТСЖ «Легенда»

\_\_\_\_\_ Балла Е.Е.

### ОЗНАКОМЛЕН

Председатель Правления ТСЖ «Легенда»

\_\_\_\_\_ Москалюк А.В.