**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**

**о финансовой деятельности ТСН «Звездное-1»**

г. Санкт-Петербург «12» марта 2018 года

Ревизионная комиссия: Степанова А.С., Марченко О.А.

провели проверку финансовой̆ деятельности ТСН «Звездное-1» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняли:

Шипарева Наталья Владимировна (протокол собрания Правления ТСН № 4 08.04.15) с 01.01.2017г. по 20.01.2017г.;

Володько Инна Юрьевна (протокол собрания Правления ТСН №1 от 20.01.2017г., зарегистрирован в МИ ФНС №15 05.04.2017г. ГРН №6177847603169) с 23.01.2017г. по 31.12.2017г.

 Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. проводилась членами Ревизионной комиссии с 01 по 07 марта 2018г. по следующим вопросам:

- Выполнение решений общего собрания ТСН «Звездное-1» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;

- Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСН сделок и заключенных договоров.

- Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером Товарищества следующих документов:

1) Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;

2) Протоколы заседаний Правления ТСН за 2017 г.;

3) Протокол общего собрания ТСН «Звездное-1» в 2017г.;

4) Отражение операции в учете в соответствии с Учетной политикой ТСН для целей бухгалтерского учета и налогообложения;

5) Трудовые договоры с работниками ТСН;

6) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2017 г. и ранее;

7) Первичная бухгалтерская документация за 2017 г.: акты выполненных работ,  банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая отчетность, акты инвентаризации активов и обязательств в 2017г.

Ведение бухгалтерского учета в ТСН «Звездное-1», как и в 2016г., осуществлялось силами бухгалтерии с использованием программы «1С».

Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

Организация для налогообложения применяет УСН (упрощенную систему налогообложения) доходы минус расходы, уменьшая налоговую нагрузку собственников. Учет ведется с использованием программы 1С версии 7, за исключением зарплаты. Для расчета зарплаты используется программа 1С версия 8 (отдельный блок).

У ТСН открыт расчетный̆ счет на котором по состоянию на 31.12.2017 имеется остаток денежных средств в сумме 2853 тыс. рублей.

По кассе остатков наличных денежных средств нет. В 2017году расчеты по кассе не производились.

Все расчеты с арендаторами и поставщиками услуг проводились безналичным путем через расчетный̆ счет. Платежи производились своевременно.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСН в 2017 г.ведется в пределах компетенции Товарищества. Подрядные организации и сметы планируемых работ рассматриваются и утверждаются на конкурсной основе на собраниях Правления ТСН.

Проверены также договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая оборотно-сальдовые ведомости, журналы проводок и первичную документацию – карточки счетов, договоры, акты приѐма-передачи и акты приѐмки выполненных работ, накладные и платѐжные поручения) ведутся точно и четко.  Была проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами. Сумма подтвержденной дебиторской задолженности по состоянию на 01.01.2018г. составляет 13747тыс.руб., в том числе:

-по авансам, выданным поставщикам сумма составляет 2848тыс.руб.;

-по услугам, оказанным покупателям сумма составляет 1473тыс. руб.

Сумма подтвержденной кредиторской задолженности по состоянию на 01.01.2018г. составляет 5642тыс. руб., в том числе:

-по услугам, оказанным поставщиками сумма составляет 5336тыс. рублей;

-по авансам, полученным от покупателей сумма составляет 75тыс. рублей.

Кассира в штатном расписании не предусмотрено.

Заработная плата работников ТСН перечисляется на банковские карты.

Рекомендации:

Правлению усилить работу с неплательщиками арендных платежей.

Для возможности ведения более развернутого и аналитического учета предусмотреть переход на программу 1С версии 8.

На 2017 год на собрании членов ТСН утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме. Учитывая, что данная смета утверждена собранием собственников путем заочного голосования 31.05.2017г., с января 2017г. по май 2017г. учитывались данные сметы доходов и расходов на 2016г.

Фактическое исполнение сметы в 2017 году отражено в отчете по смете доходов и расходов за 2017 год. Фактические доходы по смете 2017 составили 49227тыс. руб., в том числе доходы от аренды общедомового имущества 2291тыс. руб.. Фактические расходы - 49415тыс. руб.

Анализ приведенных данных по затратам свидетельствует о том, что отчет по смете составлялся на основе фактически оплаченных расходов за 2017 год. Имеются отклонения по статьям расходов.

   Значительный перерасход по статье «Текущий ремонт МКД» в размере 2 820тыс руб.:

 Произведены частичные работы по замене аварийных стояков холодного водоснабжения в корпусе № 1 на сумму 1178тыс. руб., в корпусе №2 на сумму 499тыс.руб.;

   Косметический ремонт парадных в корпусе №1 на сумму 1082тыс.руб.;

 Ремонт лифтхоллов в корпусе №2 на сумму 854тыс. руб.;

 Ремонт балконного окрытия в корпусе №2 на сумму 2189тыс. руб.

Перерасход по статье « Текущий ремонт МКД» в размере 2 291тыс. руб. считаем целесообразным зачесть в счет доходов по статье «Доходы от предоставления в аренду общедомового имущества» и за счет экономии по статье «Консъержная служба» в размере 529тыс. руб.

 Исполнение сметы по фонду оплаты труда произведено в соответствии со статьей «Управление МКД».

Фактические суммы перерасхода по отдельным статьям сметы были произведены за счет экономии по другим статьям.

Рекомендации:

Правлению уточнить тарифы в смете доходов и расходов на 2018 год с учетом реальных расходов в 2017г. и реальных потребностей в текущем ремонте общедомового имущества, для уменьшения отклонений в смете по статьям. При составлении сметы на 2018г. учитывать опыт работы за предыдущие периоды исходя из реальной даты утверждения сметы на 2018г. и, соответственно, возможности корректировки за счет статьи «Доходы от предоставления в аренду общедомового имущества».

Общая задолженность по платежам собственников за ЖКУ (без учета квитанций ТГК-1) на 01.01.2017 составляла 6942тыс. руб., а на 31.12.17 составила 7690тыс. руб., задолженность собственников увеличилась на 748тыс. руб. Увеличение задолженности связано с тем, что участились случаи просрочки оплаты за услуги более 2-х месяцев. Следует отметить, как положительный фактор то, что сумма данной дебиторской задолженности перекрывает задолженность поставщикам по состоянию на 31.12.2017г.

Так же, как и в 2016г., ежеквартально производится работа с должниками за ЖКУ (путем оформления письменных предупреждений о задолженности более 3 месяцев). За 2017 год подано 31 заявление о возбуждении исполнительного производства.

 **Реестр основных собственников-должников по состоянию на 01.01.2018г. с учетом 5% выборки согласно Учетной политики ТСН:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№кв/****Помеще****ния** | **Корпус** | **Задолженность на 01.2017,руб.** | **погашено 2017,руб.** | **Задолженность на 01.2018,руб.** | **Судебное разбирательство** |
|  | **всего** | **3508520,54** | **5%** | **175426** |  |
|   |   |   |   |   |   |
| 85П | 1 | 203953,14 | 2746,39 | 235943,42 | да |
| 87П | 1 | 97226,75 | 0 | 135241,41 | да |
| 169 | 1 | 127546,36 | 11039,27 | 142015,38 | да |
| 227 | 1 | 321266,66 | 20501,14 | 363334,47 | да |
| 268 | 1 | 144269,7 | 0 | 228327,51 | да |
| 262 | 1 | 120754,98 | 0 | 151365,43 | да |
|   |   | **1015017,59** | **34286,8** | **1256227,62** | **5% -62811руб.** |
|   |   |   |   |   |   |
|   | **всего** | **4410240** | **5%** | **220512** |   |
|   |   |   |   |   |   |
| 10Н | 2 | 129895,42 | 45368,22 | 162940,82 | да |
| 123 | 2 | 130834,84 | 0 | 162285,58 | да |
| 190 | 2 | 132043,4 | 2081,16 | 167258,55 | да |
| 190 | 2 | 61333,47 | 0 | 111775,3 | да |
| 310 | 2 | 132045,66 | 0 | 171797,11 | да |
| 354 | 2 | 59224,24 | 0 | 57524,91 | да |
| 541 | 2 | 152454,84 | 0 | 204842,86 | да |
| 563 | 2 | 59986,72 | 112,68 | 86883,57 | да |
| 572 | 2 | 267732,12 | 0 | 318331,53 | да |
| 586 | 2 | 95595,53 | 33041,55 | 117955,6 | да |
|   |  Итого: | **1221146,24** | **80603,61** | **1561595,83** | **5%-78080** |

 Рекомендации:

 Правлению усилить работу с судебными приставами по поводу принудительного взыскания задолженности, с принятием мер принудительного взыскания задолженности, а именно:

**Первый шаг**, как обычно заставляют приставов работать по исполнительному листу, — обратиться по телефону в службу судебных приставов (ФССП) с целью узнать, у кого в производстве находится ваш судебный приказ (исполнительный лист). Он поступает на исполнение к конкретному исполнителю через 3 дня после регистрации. Необходимо записать и запомнить Ф.И.О. и специальное звание чиновника, поскольку в дальнейшем вам предстоит активизировать именно его действия.

**Второй шаг** — снова звонок, чтобы согласовать время, в которое вам удобно посетить пристава с целью ознакомления с результатами его работы по реализации взыскания задолженности.

**Третий шаг** — непосредственная беседа. Но беседа — это не разговор ни о чем, а целенаправленные, основанные на законе действия, на которые имеем право. Во время беседы в вежливой форме потребовать исполнителя выдать вам на руки копию постановления о возбуждении исполнительного производства и распечатанные на бумажном носителе запросы:

* По месту работы должника;
* В банки;
* В налоговые органы;
* В Росреестр;
* В ГИБДД;
* В ГИМС;
* В иные учреждения, которые смогут подтвердить наличие у должника имущества и активов, которые могут быть реализованы для погашения образовавшейся задолженности.

Ссылка на то, что запросы имеются только в электронном виде на жестком носителе рабочего компьютера, а распечатать их негде, сразу же обжалуется у старшего судебного пристава. Этим несложным, а главное — законным требованием стимулируем пристава не бездействовать и не откладывать направление запросов на 2 месяца.

**Четвертый шаг**, повторная очная встреча с судебным исполнителем. К истечении двухмесячного срока, если деньги не начали поступать на счет, снова договориться по телефону о встрече в часы приема. На этот раз беседа с чиновником о причинах бездействия должна строиться по следующему плану:

* Предъявить заявление (заранее подготовленное) об ознакомлении с материалами исполнительного производства. Потребовать его регистрацию в отделе делопроизводства.
* В заявлении потребовать предоставить дело в отпечатанном на бумаге виде. Ходатайствовать об ознакомлении без ограничения времени.
* Во время ознакомления делать выписки (лучше — фотографировать все документы) о сроках и адресах, на которые были направлены запросы, о вызове и результате работы с должником, о сроке вынесения постановления об объявлении в розыск, если самостоятельно приставу не удалось установить место нахождения должника.
* Все выписки и фотографии, документирующие работу, в дальнейшем можно использовать в жалобе на бездействие должностного лица.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за счет средств со специального карточного счета, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд.

В 2017 году ТСН приобретались материалы, инвентарь, оборудование для хозяйственных целей. Затраты на покупку материальных ценностей̆ проводились по учету, материалы списывались на выполненные работы. За 2017год произведена инвентаризация товарно-материальных ценностий.Фактическое наличие ТМЦ совпадает с данными бухгалтерского учета.

Заключение ревизионной комиссии:

Существенных отклонений расходов произведенных ТСН от заложенных по смете выявлено не было. На основании этого сделан вывод, что использование средств ТСН в 2017г. носит целевой̆ характер.

Учет расходов ведется в соответствии с Правилами бухгалтерского учета. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме. В проверяемый̆ период учет велся в соответствии с доработанным   Положением об учетной̆ политике ТСН в целях бухгалтерского учета и налогообложения. Ведется аналитический̆ учет по контрагентам в разрезе договорных обязательств, расходов по статьям затрат, материалов, инвентаря, оборудования, оргтехники, инструментов долговременного использования.

В ходе проверки  банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено.

При проверке соблюдения штатной̆ дисциплины нарушений не установлено. На всех сотрудников ведется табель учета рабочего времени, который̆ утверждается Председателем Правления. На всех сотрудников, работающих в ТСН, имеются трудовые договоры, приказы о приеме на работу, копии документов, необходимых для приема на работу, личные карточки, должностные инструкции, с которыми они ознакомлены под роспись. Заработная плата начислялась в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Расчет начислений на оплату труда, страховых взносов за 2017г. производился правильно, по пониженным тарифам, в соответствии с учетной политикой организации. Расчеты с пенсионным фондом производились своевременно. Отчеты предоставлялись в контролирующие органы своевременно. Все расходы документально подтверждены.

Тарифы для собственников помещений за услуги ТСН применяемые в 2017 году соответствует утвержденной смете на 2017 год.

