

**Отчет Ревизора
Товарищества собственников недвижимости «Этюд» за 2016 год**

630015, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 16/1
Ревизор: Демьянова Татьяна Геннадьевна

Дата начала ревизии: 10 мая 2017 года
Дата окончания ревизии: 25 мая 2017 года

1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизор Товарищества собственников недвижимости «Этюд» (далее – ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН провел ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 мая 2016 г. по 31 декабря 2016 г. (далее – отчетный период) с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСН, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2016 г.

ТСН зарегистрировано 21 апреля 2016 г. (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 №005130438) и фактически начало свою деятельность 01 мая 2016 г.

Настоящий отчет составлен 25 мая 2017 г.

1.1. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН по следующим направлениям:

1. Проверка наличия и содержания договоров.
2. Анализ банковских и кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами.
3. Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ налоговой отчетности и отчетности во внебюджетные фонды.
4. Проверка начислений за содержание жилья, отчислений в резервный фонд.
5. Анализ исполнения сметы ТСН на 2016 год.

1.2. Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные Правлением ТСН и бухгалтером ТСН:

1. Учредительные документы;
2. Штатное расписание, трудовые договоры, приказы;
3. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2016 г.;
4. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2016 г.;
5. Первичная бухгалтерская документация за 2016 г.;
6. Авансовые отчеты;
7. Протоколы заседаний правления ТСН;
8. Отчетность в ПФР, ФСС, ИФНС, органы статистики.

2. Результаты ревизии.

2.1. Кадры

2.1.1. В настоящее время количество работников соответствует штатному расписанию, действовавшему на 2016 год, с общим фондом оплаты труда (с учетом налогов) 834 801-34 (восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот один рубль 34 копейки).

2.1.2. Штатное расписание, заявления о приеме на работу, приказы на прием и

увольнение, трудовые договоры в наличии и соответствуют установленному законодательству. Должностные инструкции отсутствуют.

2.2. Земельный участок и объект недвижимого имущества ТСН.

2.2.1. Объект недвижимого имущества по проспекту Дзержинского, 16/1 г. Новосибирска внесен в государственный кадастр недвижимости 05.02.2016 г. № 54/201/16-39706.

2.2.2. Согласно кадастровому паспорту объект недвижимого имущества по проспекту Дзержинского, 16/1 г. Новосибирска имеет основной кадастровый номер 54:35:013985:397.

Назначение: многоквартирный дом. Наименование: 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой.

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимого имущества, – 54:35:013985:261.

2.2.3. Фактическое расположение объекта недвижимого имущества и земельного участка под ним соответствует кадастровому паспорту.

2.3. Анализ банковских, кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами и подотчетными лицами.

Для проведения проверки ревизору были представлены следующие документы:

1. Банковские выписки за весь период с 01.05.2016 г. по 30.12.2016 г.;
2. Выставленные ТСН счета, счета-фактуры, акты выполненных работ за 2016 год;
3. Авансовые отчеты за 2016 год.

Кассовые документы (приходные, расходные ордера и квитанции) отсутствуют, так как кассовые операции не проводились. Все взаиморасчеты и выплаты проходили через расчетный счет и банковские карточки сотрудников.

2.3.1. Анализ банковских операций.

ТСН осуществляет свою деятельность, используя расчетный счет в Сибирском банке Сбербанка России (для ведения основной деятельности). Также в Сибирском банке Сбербанка России открыт спецсчет для накопления взносов на капитальный ремонт. Но, поскольку дом новый, согласно законодательству начислений на капремонт в 2016 году не производилось (Постановление Правительства Новосибирской области №262-п от 06.09.2016 г.).

Для проверки банковских операций ревизору были предоставлены банковские выписки за весь период с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 г. с разбивкой по дням движения денежных средств.

Общее поступление денежных средств на счет ТСН за период с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 составило 2 634 519-32 (два миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи пятьсот девятнадцать рублей 32 копейки).

Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСН за период с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 составил 2 471 815-70 (два миллиона четыреста семьдесят одна тысяча восемьсот пятнадцать рублей 70 копеек).

Остаток денежных средств на счете ТСН на 31.12.2016 г. составил 162 703-62 (сто шестьдесят две тысячи семьсот три рубля 62 копейки), что соответствует выписке банка.

2.3.2. Анализ расчетов с подотчетными лицами.

К проверке были предоставлены 11 (одиннадцать) авансовых отчетов.

Анализ авансовых отчетов показал следующее:

авансы выданы на сумму 14 235-36 (четырнадцать тысяч двести тридцать пять рублей 36 копеек);

произведено расходов на сумму 14 442-86 (четырнадцать тысяч четыреста сорок два рубля 86 копеек);

следует к возврату сумма 15-00 (пятнадцать рублей);
 следует к возмещению расходов подотчетному лицу 222-50 (двести двадцать два рубля 50 копеек).

В том числе по подотчетным лицам:

ФИО	Получено (руб.)	Израсходовано (руб.)	Остаток средств у подотчетного лица (руб.)	Задолженность перед подотчетным лицом (руб.)
1	2	3	4	5
Атантаев Б. А.	692-00	692-00		
Казарновский А. Б.	2 500-00	2 485-00	15-00	
Котов С. А.	974-66	974-66		
Леонович И. Г.	7 738-20	7 960-70		222-50
Подкорытова Т. В.	2 330-50	2 330-50		
Всего	14 235-36	14 442-86		207-50

В результате проверки выявлены следующие нарушения в оформлении авансовых отчетов:

1. Отчеты содержат исправления, не заверенные бухгалтером и руководителем (а/о №2 от 29.06.2016 г., а/о №4 от 22.07.2016 г.);
2. Отчеты составляются с нарушением трехдневного срока отчетности (а/о №4 от 22.07.2016 г.);
3. По а/о №3 от 29.06.2016 г. (подотчетное лицо Казарновский А. Б.) на момент проверки не возвращена и не подтверждена сумма остатка в размере 15-00 (пятнадцать) рублей. Если деньги будут возвращены наличными, то необходимо провести их по счету «Касса» и утвердить лимит по кассе в обслуживаемом банке.
4. По а/о №11 от 12.12.2016 г. (подотчетное лицо Леонович И. Г.) на момент проверки существует задолженность перед подотчетным лицом в сумме 222-50 (двести двадцать два рубля 50 копеек).

2.3.3. Анализ взаиморасчетов с контрагентами

Для проверки представлены банковские выписки, счета, счета-фактуры, акты выполненных работ.

Анализ выставленных счетов-фактур и банковских выписок позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 г.

Далее приводятся данные о контрагентах, по которым имеется задолженность по состоянию на 31.12.2016 г.

Таблица 1

Наименование контрагента	Дебиторская задолженность (руб.)	Кредиторская задолженность (руб.)
АО «СИБЭКО»		135 165-43
ИП Казарновский А. Б.		2 000-00
НвсФ ФГУП «Центр Информ»	2 160-00	
Новосибирский филиал ПАО «Ростелеком»		364-56
ООО «Огнезащитная корпорация»		4 000-00
ООО «Сибирские домофоны»		5 530-00
ООО «Сибтехнотрейд»	2 532-00	
ООО «СЛК-Сервис»		4 000-00
ООО «Эколайн»		4 140-00
ООО ИК «ССТ»		14 750-00
ООО ЧОП «Сибирское согласие НСК»		72 000-00
Всего	4 692-00	241 949-99

Вся кредиторская задолженность текущая.

Акты сверок с контрагентами по договорам в наличии.

2.4. Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ отчетности во внебюджетные фонды.

Для проверки представлены ведомости расчета заработной платы за период с мая по декабрь 2016 года, штатное расписание, трудовые договоры, отчеты во внебюджетные фонды.

Проверка ведомостей расчета заработной платы показала, что начисленная заработная плата соответствует действующему штатному расписанию.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

1. Заработная плата начислялась в соответствии со штатным расписанием, НДФЛ и взносы во внебюджетные фонды исчислены правильно;
2. Общая сумма начисленной заработной платы составила 694 510-27 (шестьсот девяносто четыре тысячи пятьсот десять рублей 27 копеек).
3. Общая сумма взносов составила 140 291-07 (сто сорок тысяч двести девяносто один рубль 7 копеек).
4. Задержек в выплате заработной платы и уплате взносов не было.

Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 2, 3 и 4 кварталы 2016 года свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.

2.5. Анализ исполнения сметы доходов и расходов ТСН на 2016 год.

Для анализа использовались банковские выписки, данные регистров учета, акты выполненных работ. В связи с тем, что проверить весь документооборот сплошным порядком не представляется возможным, то результат может содержать некоторые неточности по распределению расходов по статьям. Но, в целом, результат пригоден для общей оценки исполнения сметы за 2016 год.

Анализ исполнения сметы доходов и расходов ТСН на 2016 год представлен в Таблице 2 (прилагается к отчету).

Экономия по статье «Оплата труда и налоги с ФОТ» в целом составила 1 270-53 (одна тысяча двести семьдесят рублей 53 копейки), так как в мае 2016 года ставки слесаря-сантехника и электрика были не закрыты, а в августе произведена выплата компенсации при увольнении бухгалтера.

Экономия по статье «Расходы на услуги сторонних организаций по обслуживанию систем и оборудования» в сумме 55 560-00 (пятьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят рублей) образовалась за счет отсутствия расходов по статье «Обслуживание тревожной кнопки» и меньшими фактическими затратами по сравнению с плановыми по статьям «Обслуживание лифтов» и «Обслуживание системы контроля доступа».

Экономия по статье «Хозяйственные и прочие расходы» составила 17 669-99 (семнадцать тысяч шестьсот шестьдесят девять рублей 99 копеек), так как по статьям «Вывоз мусора» и «Страхование лифтов» фактический расход меньше запланированного.

Данные, приведенные в таблице 2, позволяют сделать вывод, что всего фактические расходы за отчетный период оказались примерно на 5,6% ниже запланированных.

2.6. Начисление и оплата содержания жилых и нежилых помещений.

Всего начисленная сумма за 2016 год составила 3 261 311-41 (три миллиона двести шестьдесят одна тысяча триста одиннадцать рублей 41 копейка), в том числе:

1. За содержание жилых помещений – 2 459 450-84 (два миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч четыреста пятьдесят рублей 84 копейки);
2. За содержание нежилых помещений – 155 104-09 (сто пятьдесят пять тысяч сто

четыре рубля 09 копеек);

3. За содержание парковок – 646 756-48 (шестьсот сорок шесть тысяч семьсот пятьдесят шесть рублей 48 копеек).

Ревизор отмечает, что начисление коммунальной услуги по отоплению производится ежемесячно по показаниям общедомового счетчика в нарушение Постановления Правительства Новосибирской области от 14.07.2016 г. № 211-п «О способе оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области», регламентирующего порядок оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года.

Всего оплачено на 31 декабря 2016 года 2 623 436-86 (два миллиона шестьсот двадцать три тысячи четыреста тридцать шесть рублей 86 копеек), в том числе:

1. За содержание жилых помещений – 1 932 648-91 (один миллион девятьсот тридцать две тысячи шестьсот сорок восемь рублей 91 копейка);
2. За содержание нежилых помещений – 130 258-46 (сто тридцать тысяч двести пятьдесят восемь рублей 46 копеек);
3. За содержание парковок – 560 529-49 (пятьсот шестьдесят тысяч пятьсот двадцать девять рублей 49 копеек).

Всего задолженность на 31.12.2016 г. по оплате составляет 637 874-55 (шестьсот тридцать семь тысяч восемьсот семьдесят четыре рубля 55 копеек), в том числе:

1. За содержание жилых помещений – 526 801-93 (пятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот один рубль 93 копейки);
2. За содержание нежилых помещений – 24 845-63 (двадцать четыре тысячи восемьсот сорок пять рублей 63 копейки);
3. За содержание парковок – 86 226-99 (восемьдесят шесть тысяч двести двадцать шесть рублей 99 копеек).

За отчетный период начислено взносов в резервный фонд 234 500-00 (двести тридцать четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек), оплачено 227 000-00 (двести двадцать семь тысяч рублей 00 копеек).

Задолженность на 31.12.2016 г. составляет 7 500-00 (семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Список квартир и машиномест должников с разными сроками просроченной задолженности (в том числе по резервному фонду) по состоянию на 31.12.2016 г.

Таблица 3

Период задолженности	Квартиры	Сумма
1 месяц	3, 14, 17, 23, 30, 37, 38, 40, 43, 45, 46, 60, 63, 70, 72, 76, 77, машиноместа: 03, 04, 05, 28, 36, 38, 42, 45	78 742-61
2 месяца	1, 4, 24, 25, 28, 33, 35, 44, 66, машиноместа: 37, 47	58 299-37
3 месяца	67, 69	16 957-17
5 месяцев	47, 48	23 995-21
7 месяцев	36, 52	46 670-77
Всего		224 665-13

Считаю, что с дебиторской задолженностью надо плотно работать путем уведомления собственников об их задолженности (как лично, так и помещая данные на информационных щитах), затем составление досудебного предложения, подача заявления в судебный орган. Для иногородних необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса, адреса собственников имеются в реестре.

3. Общие рекомендации.

3.1. Производить начисление коммунальной услуги по отоплению согласно Постановлению Правительства Новосибирской области от 14.07.2016 г. № 211-п «О способе оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области» равномерно в течение календарного года.

3.2. Составить и утвердить приказ по учетной политике. Все изменения и нововведения по учету оформлять в виде дополнений к настоящему приказу.

4. Рекомендации по делопроизводству.

4.1. Для хранения поквартирных карточек, паспортов, трудовых книжек и т.п. документов, рекомендую приобрести сейф или несгораемый шкаф, закрываемый на ключ.

4.2. Составить и утвердить инструкцию по ведению делопроизводства, где указать перечень обязательных документов для заполнения Правлением ТСН.

4.3. Составить и утвердить должностные инструкции для работников ТСН.

4.4. Организовать ведение всех необходимых журналов и документов согласно перечню обязательных документов ТСН и должностной инструкции по делопроизводству.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 6-ти листах каждый (приложение – таблица №2 на 1-м листе), один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а один экземпляр остается в материалах ревизора.

Ревизор _____ Демьянова Т. Г.

Председатель ТСН _____ Сосунов И. Ю.

Анализ исполнения сметы доходов и расходов ТСН «Этюд» на 2016 год

Таблица 2

Статья расходов	Плановые расходы в месяц, рублей	Плановые расходы (май-декабрь) на год, рублей	Фактические расходы в месяц, рублей								Исполнение сметы (май-декабрь) "-" экономия "+" перерасход	
			май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь		итого
Оплата труда												
Управляющий	21 000,00	168 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	168 000,00	0,00
Инженер по эксплуатации	14 000,00	112 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	112 000,00	0,00
Бухгалтер	14 000,00	112 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	19 310,27	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	117 310,27	5 310,27
Паспортист-делопроизводитель	3 000,00	24 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	24 000,00	0,00
Дворник-мусорщик	9 000,00	72 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	72 000,00	0,00
Уборщик подземной автостоянки	5 000,00	40 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	40 000,00	0,00
Уборщик помещений общего пользования	10 000,00	80 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	80 000,00	0,00
Слесарь-сантехник	5 800,00	46 400,00	0,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	40 600,00	-5 800,00
Электрик	5 800,00	46 400,00	0,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00	40 600,00	-5 800,00
Итого оплата труда	87 600,00	700 800,00	76 000,00	87 600,00	87 600,00	92 910,27	87 600,00	87 600,00	87 600,00	87 600,00	694 510,27	-6 289,73
Налоги с фонда оплаты труда	17 695,20	141 561,60	15 352,00	17 695,20	17 695,20	18 767,87	17 695,20	17 695,20	17 695,20	17 695,20	140 291,07	-1 270,53
Услуги сторонних организаций по обслуживанию систем и оборудования												
Обслуживание индивидуального теплового пункта, насосной, узлов учета воды и теплоэнергии, пожарной станции	15 000,00	120 000,00	14 750,00	14 750,00	14 750,00	14 750,00	14 750,00	14 750,00	14 750,00	14 750,00	118 000,00	-2 000,00
Обслуживание системы контроля доступа	5 600,00	44 800,00	5 530,00	5 530,00	5 530,00	5 530,00	5 530,00	5 530,00	5 530,00	5 530,00	44 240,00	-560,00
Обслуживание кнопки тревожной сигнализации	2 000,00	16 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-16 000,00
Обслуживание ворот двора	2 000,00	16 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	5 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	19 000,00	3 000,00
Обслуживание ворот подземной автостоянки	2 000,00	16 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	16 000,00	0,00
Обслуживание лифтов	8 000,00	64 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	32 000,00	-32 000,00
Обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоудаления	4 000,00	32 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	32 000,00	0,00
Аварийная служба	2 000,00	16 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	8 000,00	-8 000,00
Итого услуги сторонних организаций	40 600,00	324 800,00	32 280,00	32 280,00	32 280,00	35 280,00	34 280,00	34 280,00	34 280,00	34 280,00	269 240,00	-55 560,00
Хозяйственные и прочие расходы												
Услуги банка	2 000,00	16 000,00	4 760,00	2 627,00	2 312,00	1 874,00	2 563,00	1 966,00	1 988,00	1 784,00	19 874,00	3 874,00
Услуги связи (интернет и телефония)	1 500,00	12 000,00	1 648,38	2 509,74	2 475,52	2 475,52	2 475,52	718,00	718,00	1 354,52	14 375,20	2 375,20
Минимальный налог при упрощенной системе налогообложения	1 774,00	14 192,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 192,00
Вывоз мусора	10 000,00	80 000,00	6 000,00	6 000,00	4 000,00	8 000,00	5 800,00	4 140,00	3 600,00	4 140,00	41 680,00	-38 320,00
Страхование лифтов	1 000,00	8 000,00	0,00	0,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 000,00	-6 000,00
Обслуживание компьютеров и программного обеспечения	1 500,00	12 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 700,00	3 700,00	0,00	900,00	6 300,00	-5 700,00
Дезинсекция	500,00	4 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	2 000,00
Канцелярия и хозяйственные товары	1 500,00	12 000,00	0,00	9 987,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	995,00	10 982,62	-1 017,38
Моющие средства	1 000,00	8 000,00	0,00	513,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	704,74	1 218,46	-6 781,54
Расходные материалы, инвентарь, инструменты и спецодежда	1 500,00	12 000,00	0,00	10 237,68	4 390,56	0,00	0,00	6 742,00	4 171,00	560,69	26 101,93	14 101,93
Вывоз и механизированная уборка снега	7 000,00	56 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 350,00	46 350,00	20 450,00	91 150,00	35 150,00
Прочие расходы	4 000,00	32 000,00	0,00	8 147,00	0,00	0,00	0,00	2 040,00	18 052,80	600,00	28 839,80	-3 160,20
Итого хозяйственные и прочие расходы	33 274,00	266 192,00	12 408,38	40 022,76	15 178,08	12 349,52	18 538,52	43 656,00	74 879,80	31 488,95	248 522,01	-17 669,99
Итого расходов	179 169,20	1 433 353,60	136 040,38	177 597,96	152 753,28	159 307,66	158 113,72	183 231,20	214 455,00	171 064,15	1 352 563,35	-80 790,25