

# Отчет Ревизора Товарищества собственников недвижимости «Этюд» за 2017 год

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

Дата начала ревизии: 21 марта 2018 года  
Дата окончания ревизии: 03 апреля 2018 года

## Оглавление

1. Вводная часть.
  - 1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.
  - 1.2. Объекты ревизии.
  - 1.3. Используемые материалы.
  - 1.4. Органы управления ТСН в отчетном периоде.
2. Результаты ревизии.
  - 2.1. Ведение кадрового учета и расчеты с персоналом.
  - 2.2. Земельный участок и объект недвижимости ТСН.
  - 2.3. Ведение бухгалтерского учета.
  - 2.4. Анализ банковских, кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами и подотчетными лицами.
  - 2.5. Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ отчетности во внебюджетные фонды.
  - 2.6. Анализ исполнения сметы доходов и расходов ТСН на 2017 год.
3. Итоговые выводы ревизии.

## 1. Вводная часть.

### 1.1. 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 января 2017 г. по 31 декабря 2017 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 2017 г. ТСН зарегистрировано 21 апреля 2016 г. (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 №005130438). Настоящий отчет составлен 03 апреля 2018 г.

### 1.2. Объекты ревизии.

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 2017 год.

### 1.3. 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 2017 г.;
4. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2017 г.;

5. Первичная бухгалтерская документация за 2017 г.;
6. Авансовые отчеты;
7. Протоколы заседаний правления ТСН;
8. Отчетность в ПФР, ФСС, ИФНС, органы статистики.

#### **1.4. Органы управления ТСН в отчетном периоде.**

##### **Состав Правления ТСН:**

- в период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. в составе 3-х человек:

- Сосунов Игорь Юрьевич;
- Терешин Вадим Валерьевич;
- Абдуллина Наталья Юрьевна.

Основание: Протокол Общего собрания собственников недвижимости от 04.04.2016 г.

##### **Председатель Товарищества:**

- Сосунов Игорь Юрьевич.

Основание: Протокол №3 от 03.04.2017 г. заседания Правления Товарищества собственников недвижимости «Этюд».

##### **Управленческий состав по найму ТСН «Этюд»:**

Управляющий:

- Леонович Игорь Геннадьевич – в течение всего отчетного периода;

Главный бухгалтер:

- Гнездилова Юлия Мидарисовна – в течение всего отчетного периода.

## **2. Результаты ревизии.**

### **2.1. Ведение кадрового учета и расчеты с персоналом.**

2.1.1. В отчетный период количество работников соответствует штатному расписанию, действовавшему на 2017 год. С 18.04.2017 г. функции дворника-мусорщика, уборщика подземной автостоянки и уборщика помещений общего пользования выполнял Атантаев Б. А. Общий фонд оплаты труда (с учетом налогов) составил 1 402 770-90 (один миллион четыреста две тысячи семьсот семьдесят рублей 90 копеек).

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 в наличии.

### **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. Ведение бухгалтерского учета.**

По информации бухгалтера ТСН общество ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения, налоговая отчетность представляется по данной системе расчетов.

Заключение:

- Уведомление УФНС о ведении упрощенного учета налогообложения представлено;
- Использование средств товарищества носит Целевой характер;
- Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ «Расходы организации»;

- Применяемая система налогообложения - УСН «Доходы минус расходы» - 15%;
- Бухгалтерский учет ведется с использованием программы 1С Предприятие 8 и Расчеты лицевых счетов населения;
- К проверке представлено утвержденное Приказом Председателя ТСН «Положение об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2017 год».

#### **2.4 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 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.;
2. Выставленные ТСН счета, акты выполненных работ за 2017 год;
3. Авансовые отчеты за 2017 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.

##### **2.4.1. 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 2017 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 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. с разбивкой по дням движения денежных средств. Остаток денежных средств на расчетном счете на начало отчетного периода равнялся 162 703,62 (сто шестьдесят две тысячи семьсот три рубля 62 копейки). Общее поступление денежных средств на счет ТСН за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 составило 4 785 373,41 (четыре миллиона семьсот восемьдесят пять тысяч триста семьдесят три рубля 41 копейка).

Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСН за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 составил 4 937 417,08 (четыре миллиона девятьсот тридцать семь тысяч четыреста семнадцать рублей 08 копеек).

Остаток денежных средств на счете ТСН на 31.12.2017 г. составил 10 659,95 (десять тысяч шестьсот пятьдесят девять рублей 95 копеек), что соответствует выписке банка. Акт сверки с банком по состоянию на 31.12.2017 г. в наличии.

##### **2.4.2. Анализ расчетов с подотчетными лицами.**

К проверке были предоставлены 18 (восемнадцать) авансовых отчетов.

Анализ авансовых отчетов показал следующее:

- остаток на начало периода: к возврату сумма 15-00 (пятнадцать рублей 00 копеек); к возмещению расходов подотчетному лицу 222-50 (двести двадцать два рубля 50 копеек).
- авансы выданы на сумму 37 568,80 (тридцать семь тысяч пятьсот шестьдесят восемь рублей 80 копеек);
- произведено расходов на сумму 37 361,30 (тридцать семь тысяч триста шестьдесят один рубль 30 копеек);
- остаток на 31.12.2017 г. отсутствует.

В том числе по подотчетным лицам:

Таблица 1

ФИО	Остаток средств у подотчетного лица (руб.)	Задолженность перед подотчетным лицом (руб.)	Получено (руб.)	Израсходовано (руб.)
1	2	3	4	5
Васильев А. В.			200-00	200-00

1	2	3	4	5
Казарновский А. Б.	15-00		4 480-00	4 495-00
Котов С. А.			3 876-00	3 876-00
Леонович И. Г.		222-50	25 062-80	24 840-30
Гнездилова Ю. М.			3 950-00	3 950-00
<b>Всего</b>		<b>207-50</b>	<b>37 568-80</b>	<b>37 361-30</b>

В результате проверки выявлены следующие нарушения в оформлении авансовых отчетов:

1. Отчеты составляются с нарушением трехдневного срока отчетности (а/о №3 от 07.04.2017 г. чеки на сумму 831,20 руб. от 13.03.2017 г.); (а/о № 9 от 24.08.2017 г., чеки от 18.08.2017 г.)
2. По а/о №2 от 09.03.2017 г. (подотчетное лицо Казарновский А. Б.) оставалась незакрытой с начала периода сумма остатка в размере 15-00 (пятнадцать) рублей.

### 2.4.3. Анализ взаиморасчетов с контрагентами

Для проверки представлены банковские выписки, счета, договоры, акты выполненных работ.

Анализ выставленных счетов и банковских выписок позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

Далее приводятся данные о контрагентах, по которым имеется задолженность по состоянию на 31.12.2017 г.

Таблица 2

Наименование контрагента	Дебиторская задолженность (руб.)	Кредиторская задолженность (руб.)
АО «СИБЭКО»		120 281-74
ИП Селиванов А. В.	5 512-00	
ООО «ТРАНСКОМ»		23 800-00
Новосибирский филиал ПАО «Ростелеком»	100-00	
ООО «Эколайн»		4 680-00
ООО «ЭТРЭС»	880-00	
ООО ИК «ССТ»	1 608-00	
<b>Всего</b>	<b>8 100-00</b>	<b>148 761-74</b>

Вся кредиторская задолженность текущая.

Акты сверок с контрагентами в наличии.

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

Для проверки представлены ведомости расчета заработной платы за период с января по декабрь 2017 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 1 167 030,70 (один миллион сто шестьдесят семь тысяч тридцать рублей 70 копеек).
3. Общая сумма взносов составила 235 740,20 (двести тридцать пять тысяч семьсот сорок рублей 20 копеек).
4. Задержек в выплате заработной платы и уплате взносов не было.

Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 2017 год свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.

## 2.6. Анализ исполнения сметы доходов и расходов ТСН на 2017 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 2017 год.

Перерасход по статье «Оплата труда и налоги с ФОТ» в целом составил 67 108,50 (шестьдесят семь тысяч сто восемь рублей 50 копеек) за счет выплаты отпускных и компенсации за отпуск при увольнении дворника-мусорщика, уборщика подземной автостоянки, уборщика помещений общего пользования, слесаря-сантехника и электрика в связи с передачей функций данных работников юридическому лицу (протокол № 9 заседания Правления ТСН «Этюд» от 29.12.2017 г.).

Перерасход по статье «Расходы на услуги сторонних организаций по обслуживанию систем и оборудования» в сумме 3 909,00 (три тысячи девятьсот девять рублей 00 копеек) образовался за счет выполнения работ по ревизии лифтового оборудования на сумму 10 320,00 (десять тысяч триста двадцать рублей 00 копеек) и экономии по статьям «Обслуживание ИТП и системы контроля доступа» на 4 011,00 (четыре тысячи одиннадцать рублей 00 копеек).

Перерасход по статье «Хозяйственные и прочие расходы» составил 1 469,89 (одна тысяча четыреста шестьдесят девять рублей 89 копеек), так как по статье «Текущий ремонт» приобретены электропривод аналоговый и комплект уплотнения вала для ИТП, а по статьям «Вывоз мусора», «Услуги связи», «Канцелярия» и «Прочие расходы» фактический расход меньше запланированного.

Всего фактические расходы за отчетный период оказались примерно на 3,3% выше запланированных.

## 2.7. Начисление и оплата содержания жилых и нежилых помещений.

Наименование помещений	Задолженность на 01.01.2017 г.	Начислено за 2017 год	Оплачено за 2017 год	Задолженность на 01.01.2018 г.	В том числе просроченная
1	2	3	4	5	6
Жилые	526 801,93	3 620 750,69	3 770 966,92	376 585,70	79 898,15
Нежилые	24 845,63	229 480,71	239 972,72	14 353,62	
Машиноместа	86 226,99	755 543,52	774 433,77	67 336,74	6 194,40
<b>Всего:</b>	<b>637 874,55</b>	<b>4 605 774,92</b>	<b>4 785 373,41</b>	<b>458 276,06</b>	<b>86 092,55</b>

Задолженность на 31.12.2017 г. в Резервный фонд составляет 2 000,00 (две тысячи рублей 00 копеек) – квартира 36.

Согласно Положению о Резервном фонде ТСН в 2017 году было приобретено: сейф 1 штука на 9 921,00 (девять тысяч девятьсот двадцать один рубль 00 копеек) и карта памяти для ПК 1 штука на 3 750,00 (три тысячи семьсот пятьдесят рублей 00 копеек) (Протокол № 7 заседания Правления ТСН от 17.10.2017 г.).

## Список квартир и машиномест должников с разными сроками просроченной задолженности по состоянию на 31.12.2017 г.

Таблица 3

Период задолженности	Квартиры	Сумма
1 месяц	14, 23, 30, 36, 37, 47, 52, 58, 64, 66, 70, 75, 76, машиноместа: 04, 05, 36, 38, 47	55 356-21
2 месяца	23, 36, 37, 52, 64	14 652-22
3 месяца	23, 36, 52	10 028-35
4 месяца	36, 52	6 055-77
<b>Всего</b>		<b>86 092-55</b>

Работа ТСН по взысканию задолженности с должников признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, ТСН рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся

добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

### **3. Итоговые выводы ревизии.**

- 3.1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
- 3.2. Все хозяйственные операции проводились на основании решений правления ТСН.
- 3.3. Начисление заработной платы ведется в электронном виде.
- 3.4. Карточки учета начисления страховых взносов и налога на доходы физических лиц ведутся в электронном виде.
- 3.5. Банковские документы сброшюрованы в папку.
- 3.6. Авансовые отчеты подписаны подотчетным лицом и ответственными лицами. Чеки кассовые и товарные подшиты к авансовым отчетам.
- 3.7. Отчеты квартальные, полугодовые, за 9 месяцев и год представляются в Пенсионный Фонд РФ, в Фонд социального страхования, Инспекцию Федеральной налоговой службы России по телекоммуникационным каналам связи с использованием СБИС.
- 3.8. Все оплаченные работы и мероприятия, производились согласно договорам оказания услуг, актам выполненных работ и счетам-фактурам.
- 3.9. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.
- 3.10. Начисления коммунальных платежей осуществлялось по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений.
- 3.11. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
- 3.12. Начисление коммунальной услуги по отоплению производится 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.
- 3.13. Для хранения поквартирных карточек, паспортов, трудовых книжек и т.п. документов, приобретен сейф.
- 3.14. Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСН считать работу Правления ТСН в 2017 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
- 3.15. Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на 6 (шесть) листах каждый, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН), а последний остается в материалах ревизора.

Ревизор \_\_\_\_\_ Демьянова Т. Г.

Председатель ТСН \_\_\_\_\_ Сосунов И. Ю.