

Отчет Ревизора
Товарищества собственников недвижимости «Этюд» за 2018 год

630015, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 16/1

Ревизор: Поликанова Татьяна Владимировна

Дата начала ревизии: 25 марта 2019 года

Дата окончания ревизии: 19 апреля 2019 года

Оглавление

1. Вводная часть.
2. Результаты ревизии.
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 2018 г. по 31 декабря 2018 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 2018 г.

ТСН зарегистрировано 21 апреля 2016 г. (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 №005130438).

Настоящий отчет составлен 19 апреля 2019 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 2018 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 2018 г.;

4. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2018 г.;
5. Первичная бухгалтерская документация за 2018 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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. в составе 3-х человек:

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

Основание: Протокол №2 от 29 ноября 2017 г. внеочередного общего собрания членов ТСН «Этюд».

Председатель Товарищества: Сосунов Игорь Юрьевич.

Основание: Протокол №6 от 02.04.2018 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 2018 г.

Общий фонд оплаты труда (с учетом налогов) фактически составил 847 527,81 (восемьсот сорок семь тысяч пятьсот двадцать семь рублей 81 копейку).

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.

ТСН «Этюд» в отчетном периоде 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: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г;
2. Выставленные ТСН счета, акты выполненных работ за 2018 год;
3. Авансовые отчеты за 2018 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. Согласно законодательству, начислений на капремонт в 2018 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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. с разбивкой по дням движения денежных средств.

Остаток денежных средств на счете ТСН на 01.01.2018 г. составил 10 659,95 (десять тысяч шестьсот пятьдесят девять рублей 95 копеек), что соответствует выписке банка.

Общее поступление денежных средств на счет ТСН за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. составило 4 774 838,68 (четыре миллиона семьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать восемь рублей 68 копеек).

Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСН за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018

г. составил 4 753 780,51 (четыре миллиона семьсот пятьдесят три тысячи семьсот восемьдесят рублей 51 копейку).

Остаток денежных средств на счете ТСН на 31.12.2018 г. составил 31 718,12 (тридцать одну тысячу семьсот восемнадцать рублей 12 копеек), что соответствует выписке банка.

2.3.2. Анализ расчетов с подотчетными лицами.

К проверке были предоставлены 22 (двадцать два) авансовых отчета.

Анализ авансовых отчетов показал следующее:

- остаток на начало периода: отсутствует;
- авансы выданы на сумму 76 890,50 (семьдесят шесть тысяч восемьсот девяносто рублей 50 копеек);
- остаток на 31.12.2018 г. отсутствует.

В том числе по подотчетным лицам:

ФИО	Остаток средств у подотчетного лица (руб.)	Задолженность перед подотчетным лицом (руб.)	Получено (руб.)	Израсходовано (руб.)
Гнездилова Юлия Мидарисовна	0,0	0,0	2 500,00	2 500,00
Котов Сергей Александрович	0,0	0,0	14 595,50	14 595,50
Леонович Игорь Геннадьевич	0,0	0,0	59 795,00	59 795,00
Итого	0,0	0,0	76 890,50	76 890,50

2.3.3. 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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

Вся кредиторская задолженность текущая. Акты сверок с контрагентами 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 января по декабрь 2018 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 705 098,01 (семьсот пять тысяч

девятью восемь рублей 01 копейку).

3. Общая сумма взносов составила 142 429,80 (сто сорок две тысячи четыреста двадцать девять рублей 80 копеек).

4. Задержек в выплате заработной платы и уплате взносов не было.

Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 2018 год свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.

2.5. Анализ исполнения сметы доходов и расходов ТСН на 2018 год.

Для анализа использовались банковские выписки, данные регистров учета, акты выполненных работ.

Перерасход по статье «Хозяйственные и прочие расходы» составил 6 077,08 (шесть тысяч семьдесят семь рублей 08 копеек), «Предоставление персонала для выполнения услуг по уборке» – 2 585,00 (две тысячи пятьсот восемьдесят пять рублей 00 копеек), «Замена въездных ворот подземной автостоянки» – 1 900,00 (одна тысяча девятьсот рублей 00 копеек), «Установка кондиционера в помещении ТСН» – 3 400,00 (три тысячи четыреста рублей 00 копеек).

Итоговая экономия по смете за 2018 год составила 1 605,71 (одна тысяча шестьсот пять рублей 71 копейку).

2.6. Начисление и оплата содержания жилых и нежилых помещений.

Наименование помещений	Задолженность на 01.01.2018 г.	Начислено за 2018 год	Оплачено за 2018 год	Задолженность на 31.12.2018 г.	В том числе просроченная
Жилые	376 585,70	3 687 246,08	3 649 469,24	414 362,54	112 312,86
Нежилые	14 353,62	249 056,91	204 823,42	58 587,11	0,0
Машиноместа	67 336,74	925 537,55	915 546,02	77 328,27	5 431,68
Всего:	458 276,06	4 861 840,54	4 769 838,68	550 277,92	117 744,54

Задолженность на 31.12.2018 г. в Резервный фонд составляет 2 000,00 (две тысячи рублей 00 копеек).

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. В феврале 2018 года, в рамках текущего законодательства, произведена годовая корректировка начислений за отопление согласно показаний общедомовых приборов учета за 2017 год.

3.13. Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСН считать работу Правления ТСН в 2018 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

3.14. Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на 6 (шести) 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 _____ Поликанова Т. В.

Председатель ТСН _____ Сосунов И. Ю.