

«УТВЕРЖДЕНО» решением общего собрания членов ТСН «ЗАПАД»

Протокол № от «__» июня 2017 г.

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии Товарищества собственников недвижимости «ЗАПАД»
за период с 01.05. по 31.12.2016 года.
г. Москва, ул. Покрышкина, дом 1, корпус 1

Председатель ревизионной комиссии: Ванина И.Ж.
Члены ревизионной комиссии: Хамзин Г.М., Страхов К.А.
Дата начала ревизии: 20 марта 2017 года
Дата окончания ревизии: 07 июня 2017 года

1. ОСНОВАНИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «ЗАПАД» (далее - ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН и Положением «О Ревизионной комиссии ТСН «ЗАПАД» провела 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 и оценки деятельности Правления ТСН, выдачи заключения об исполнении Сметы доходов и расходов ТСН за период с 1 мая 2016 г. по 31 декабря 2016 г.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 07 июня 2017 г.

1.1. Выполнена проверка и оценка деятельности ТСН «ЗАПАД» по следующим направлениям:

1. Проверка банковских операций.
2. Соблюдение кассовой дисциплины.
3. Использование денежных средств по их целевому назначению.
4. Учет, использование, сохранность основных средств, материально – производственных запасов (МПЗ).
5. Работа с поставщиками и подрядчиками, в т.ч. договорная работа, расчеты, контроль за своевременным и качественным выполнением работ/услуг.
6. Проверка расчетов по заработной плате, налогов с суммы заработной платы. Проверка отчислений во внебюджетные фонды, с фонда оплаты труда.
7. Ведение бухгалтерского, налогового учета.
8. Проверка и анализ задолженности собственников МКД по оплате услуг ЖКХ, членских и иных взносов, сборов в Специальный фонд.
9. Проверка исполнения Сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» (утверждена Общим собранием членов ТСН «ЗАПАД» протокол №1 от 19.04.2016 г., за отчетный период.
10. Проверка фактически потребленных ресурсов (по объемам) жилых (квартир), нежилых помещений (офисы, машиноместа), с объемами за которые ТСН ЗАПАД произвело оплату поставщикам ресурсов.
11. Осмотр нежилых помещений общего пользования и придомовой территории.
12. Работа Правления (протоколы, заседания, сбор собраний).
13. Проверка соблюдения Устава ТСН «ЗАПАД».

1.2. Используемые материалы:

При проведении ревизии использовались следующие документы, представленные Правлением ТСН и главным бухгалтером ТСН:
- учредительные документы ТСН «ЗАПАД»,

- штатное расписание, должностные инструкции,
- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2016 г., акты сверок, акты выполненных работ (оказанных услуг),
- документы по приобретению основных средств, материально- производственных запасов за отчетный период,
- первичная бухгалтерская и налоговая документация за отчетный период, оборотно - сальдовые ведомости, карточки бухгалтерского учета,
- выписки банка,
- авансовые отчеты,
- отчетность в ПФР, ФСС, ИФНС,
- протоколы собраний членов ТСН и протоколы собраний членов правления ТСН,
- решения, распоряжения иных инстанций,
- лицевые карточки по расчетам (по деньгам и фактически потребленным объемам ресурсов) с собственниками за содержание и управление, жилищно-коммунальные услуги и др. сборы, установленные собранием ТСН,
- Учетная политика ТСН «ЗАПАД» на 2016 год.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

2.1. Проверка банковских операций

Проводилась сплошная проверка банковских документов (банковские выписки, платежные поручения).

ТСН «ЗАПАД» осуществляет свою деятельность, используя один расчетный счет: 40703810600000004382 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва.

Общее поступление денежных средств на счет ТСН «ЗАПАД» за период с 01.05.2016 по 31.12.2016 составило **17163992,51 руб.**

Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСН «ЗАПАД» за период с 01.05.2016 по 31.12.2016 составил **13187757,07 руб.**

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН «ЗАПАД» на 31.12.2016 г. составил **3976235,44 руб.**

Данный остаток подтвержден последней выпиской банка.

2.2. Проверка кассовых операций

Проводилась сплошная проверка авансовых отчетов.

Для проверки кассовых операций были представлены: авансовые отчеты в количестве 6 (шесть) шт. Все документы были проверены сплошным порядком.

В ходе проверки сделаны следующие выводы: Выдача наличных денежных средств из кассы ТСН не осуществлялась. Остатка в кассе денежных средств на 31.12.2016 года НЕТ.

Анализ авансовых отчетов показал следующее: Подотчетное лицо в ТСН – Председатель Правления Павлюшин А.В.

Павлюшин А.В. приобретал материальные ценности для текущей эксплуатационной деятельности на собственные денежные средства, отчитывался бухгалтерии ТСН по авансовому отчету, предоставляя первичные и расчетные документы на приобретенные материальные ценности, и бухгалтерия возмещала на счет Павлюшина А.В. в банке, израсходованные денежные средства.

-произведено расходов на сумму 125718,90 руб.;

-возмещено по авансовым отчетам - 125718,90 руб.

Все расходы подтверждены первичными и расчетными документами.

2.3. Использование денежных средств по их целевому назначению

Проводилась проверка банковских документов, первичных документов, бухгалтерских документов.

Получение денежных средств и расчеты с поставщиками, подрядчиками, физическими лицами осуществлялось безналичным путем, через расчетный счет ТСН «ЗАПАД». Денежные средства расходовались только на цели управления и эксплуатацию МКД, на основании Годовой производственной программы и сметы доходов и расходов, утвержденных общим собранием членов ТСН «ЗАПАД».

ПОСТУПЛЕНИЕ И РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Сальдо денежных средств (сч.51), по состоянию на 01 мая 2016 года равно 0 (ноль) руб.

№	Поступление/Расход (сч.51)	Сумма поступлений (руб.)	Сумма расхода (руб.)
1.	ПОСТУПЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ		
1.1.	Поступило от собственников квартир	14994711,08	
1.2.	Поступило от собственников нежилых, машиномест	1635403,69	
1.3.	Поступило от ГЦЖС (возмещение за льготников, как выпадающие доходы)	405997,74	
1.4.	Поступило от ЗАО «Искрателеком» (договор №ТСЖ-01/05/16 об оказании услуг от 01.05.16) предоставление комплекса технолог. ресурсов для сети передач данных Интернет	20000,00 (по договору 5000 руб. в месяц)	
1.5.	Возврат средств от Завода постов охраны и Росстат	107880,00 (105000+2880)	
	ИТОГО:	17163992,51	
2.			ИЗРАСХОДОВАНО ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
2.1.	Выплата вознаграждения Председателю		531158,36
2.2.	Выплата зарплаты		417600,00
2.3.	Комиссии банку		14612,00
2.4.	Приобретение основных средств (моноблок, пост охраны)		262590,00 (157590,00 на сч.01; 105000 руб. был возврат излишне перечисленных)
2.5.	Оплата программы 1С и сопровождение (ВГДБ ИТС, Плотников)		58148,00
2.6.	Оплата услуг по уборке (ООО Импала)		806600,00
2.7.	Оплата эл.энергии (ПАО Мосэнергосбыт)		864422,71 (в т.ч.неустойка 1029,33 руб за несвоевременную оплату май-июль)

2.8.	Оплата за вывоз мусора (Санрайз, Экопром)		213360,00
2.9.	Оплата за герметизацию балконов (Пенькова В.И.)		15764,00
2.10.	Приобретение двери в паркинг (Дверькомстрой)		37000,00
2.11.	Приобретение елки, гирлянды		16340,00
2.12.	Оплата замены ковровых покрытий (Матсервис)		15374,48
2.13.	Оплата замер сопротивления (Фактория-Энергосервис)		30000,00
2.14.	Приобретение канцтоваров		75644,60
2.15.	Оплата карты проксимити (МД-Энерго)		14850,00
2.16.	Оплата материалов (ящик почт, журналы, пропуска, ламинатор)		30408,01
2.17.	Приобретение мебели (Офисная мебель+) (сейф, 2 кресла, 13 стульев, жалюзи, шкафы, столы)		119867,64
2.18.	Приобретение металлического навеса и оцинковка его (ООО МД Системы безопасности)		39786,00
2.19.	Оплата мытья окон (Пенькова В.И.)		6510,00
2.20.	Оплата обследования стены (Пенькова В.И.)		34200,00
2.21.	Оплата обслуживания подъездных запирающих устройств (ООО МД Системы безопасности)		17196,60
2.22.	Оплата обучения (Мультисерт)		4500,00
2.23.	Оплата отпуск воды и прием сточных вод (АО Мосводоканал)		1222546,86
2.24.	Оплата за охрану (ООО Русь 1 за 3 дня) и ООО Вымпел Рубеж 1 за декабрь		25208,15 160000,00
2.25.	Оплата оценки состояния лифтов (аттестация) ООО "СУ-19"		44000,00
2.26.	Оплата пожарка доп. ООО "Монтажпроектбезопасность."		65500,00
2.27.	Оплата проверки ТЭМ-106 (ТЭМ)		30090,00
2.28.	Оплата программирования эл.сч (Мосэнергосбыт)		62800,00
2.29.	Оплата пульт охраны		68003,45

	(Росгвардия)		
2.30.	Оплата ремонт лифтов (ООО Инкор системы)	177265,78	
2.31.	Оплата ремонт офиса (Логинова)	69000,00	
2.32.	Оплата страхования лифтов (Ресо гарантия)	6000,00	
2.33.	Приобретение стройматериалов (Леруа)	63133,45	
2.34.	Оплата за тепло (ПАО МОЭК)	3618002,16	
2.35.	Приобретение тепловых материалов (заглушки, шайбы, манометры, перфоратор, огнетушитель, муфты и тд)	125803,93	
2.36.	Оплата ТО дома (ЗАО Жилцентр, ООО Альтернативные системы Раменки)	1877769,05 Альтернативные системы 1165326,10 руб)	(в т.ч. системы -
2.37.	Оплата ТО лифтов (ООО Инкор системы)	544500,00	
2.38.	Оплата ТО пожарка (ООО Монтажпроектбезопасность)	260000,00	
2.39.	Оплата за услуги БТИ (позтажный план)	6264,53	
2.40.	Установка замка (Барс X)	11100,00	
2.41.	Приобретение хоз.товаров для уборки	85774,06	
2.42.	Приобретение материалов по электричеству (светильники, лампы, реле, коврики, трансформаторы, кабель, счетчики)	172547,03	
2.43.	Оплата юридических услуг (ИП Садов, адвокат для Арбитражного суда со ООО УК Столица)	55000,00 руб)	(в т.ч. адвокат суд- 25000
2.44.	Сборы в фонды с зарплаты	206036,78	
2.45.	Платежи в бюджет (НДФЛ)	168059,00	
2.46.	Возмещение по авансовым отчетам (приобретение МПЗ)	125718,90	
2.47.	Оплата услуг (Прудников, Лазарева, Логинова)	122893,00	
2.48.	Оплата поставщику	320,00	
2.49.	Оплата прочее (госпошлина)	7000,00	
2.50.	Оплата за домофон (ООО МД Системы безопасности)	*181488,54	
	ИТОГО:	13187757,07	
	Сальдо расчетов	3976235,44	

2.4. Учет, использование, сохранность основных средств, материально – производственных запасов (МПЗ)

Проводилась проверка договоров на приобретение МПЗ, накладных ТОРГ 12, требований – накладных (передача в эксплуатацию).

2.4.1. Основные средства.

По состоянию на 31.12.2016 года на счете 01 «Основные средства» оприходованы и имеются в наличии основные средства:

- Моноблок Acer Aspire Z3-710 (компьютер) – 48990 руб;
- Пост охраны 2000*2500 цвет палевый (1 шт.) – 108600 руб.

2.4.2. Материально – производственные запасы (МПЗ)

МПЗ приобретали за наличный расчет (возмещая затраты по авансовому отчету) на сумму 123432,90 руб., и по безналичному расчету (через банк) на сумму 809085,13 руб. Первичные документы на приобретение имеются.

Приобретались **строительные материалы** для ремонта диспетчерской (ремонт выполнялся Логиновой З.И), **канцтовары, материалы по электричеству** (лампы, трансформаторы тока, реле, светильники светодиодные, кабель и др.), **материалы для эксплуатации МКД** (замки, дверь техническая металл, заглушки, знаки безопасности, канат, инвертор сварочный, навес металл, огнетушители, перфоратор эл. МАКИТА, пропуска, журналы, флаги, карты проксимити и др.), **хозяйственные материалы, для уборки** (швабры, ведра, веники, тряпки, щетки, порошок, чистящие жидкости и др.), **украшения к Новому году** (елки, гирлянды). Также, была приобретена **мебель** для диспетчерской, микроволновка, сейф, холодильник Атлант МХМ, компьютер Lenovo C20-00/FOVBOO72RK.

Все МПЗ оприходованы, и стоимость их списана в эксплуатацию, на основании требования накладной подписанной Председателем Правления Павлюшина А.В. По состоянию на 31.12.2016 года несписанной стоимости МПЗ нет.

2.5. Работа с поставщиками и подрядчиками, в т.ч. договорная работа, расчеты, контроль за своевременным и качественным выполнением работ/услуг

Проводилась проверка договоров, дополнительных соглашений с поставщиками и подрядчиками, актов на выполненные работы (оказанные услуги).

Далее приводятся данные о контрагентах, по которым имеется сальдо по расчетам, по состоянию на 31.12.2016. Сверка расчетов на конец отчетного периода с контрагентами проводилась, в т.ч., с ресурсоснабжающими организациями со всеми. Сальдо (при сверке) ТСН «ЗАПАД» и контрагентов совпадает.

ИМЕЮЩЕЕСЯ САЛЬДО ПО РАСЧЕТАМ С ПОСТАВЩИКАМИ на 31.12.2016

Наименование контрагента	Дебиторская задолженность (руб.)	Кредиторская задолженность (руб.)	За что	САЛЬДО расчетов по Актам сверок от орг-ий (на 31.12.16 г) руб.
ООО «Альтернативные системы Раменки» Договор №АСР 16 – ИДВ/022 от 08.08.2016		335500,00	317500 руб. - работы и услуги за декабрь 2016 г, 18000 руб. - за ведение собрания.	Задолженность в пользу ООО «Альтернативные Системы...» - 335500,00
ООО "Вымпел-Рубеж-1" Договор от 29 ноября 2016 г. приступили с 01 декабря 2016 г.		165000,00	50% оплаты за декабрь 2016 г.	
ООО «МД Системы безопасности»		4000,10	За материалы (декабрь)	

Договор №06/16-0007 от 08 июня 2016 г.				
ООО Монтажпроектбезопасность Договор 01/07-16 ТО от 01 июля 2016 г.		130000,00	Техобслуживание пожарки за ноябрь-декабрь 2016 г.	
АО Мосводоканал Договор №408860-1от 11.05.16		226435,16	За декабрь 2016 г.	Задолженность в пользу Мосводоканал – 226435,16
ПАО «Мосэнергосбыт» Договор №ИКУ №72933066 от 01.05.2016 г.		181787,73	За декабрь 2016 г	Задолженность в пользу ПАО Мосэнергосбыт- 180758,40 (услуги), 1029,33 неустойка.
ПАО МОЭК Договор №08.200717-ТЭМ от 01 мая 2016 г.		1583961,76	За декабрь 2016 г	Задолженность в пользу Филиала №11 Горэнергосбыт ПАО МОЭК – 1583961,76
МЦФЭР -ПРЕСС	8416,00		Неполностью получен оплаченный заказ (журналы)	
ООО «Экопром» Договор №201 от 26 мая 2016 г. вывоз мусора		37440,00	За декабрь 2016 г	
Итого	8416,00	2664124,75		

Договора между ТСН «ЗАПАД» и подрядчиками, исполнителями, ресурсоснабжающими организациями заключены в полном объеме. Все выполненные работы и оказанные услуги принимаются по актам.

Бухгалтером неправомерно разнесены в бухгалтерском учете договора подряда с физическими лицами (Логинова, Грузинова), как заработная плата, что привело к увеличению расходов ТСН, так как, кроме НДФЛ были уплачены и все сборы в фонды.

Договор №2/16 от 01.07.2016 г. с ООО «ИМПАЛА» по уборке не отражает весь объем и виды работ, периодичность выполнения работ, не указана площадь уборки, не прописана ответственность Исполнителя и т.д. В Акте выполненных работ также не указано, что убирали, какие работы выполнялись (площадь уборки проставлена).

Между ТСН «ЗАПАД» и ООО «Инкор системы» заключен договор 25.05.2016 г. на обслуживание лифтов, и в последующем все иные работы выполнялись по Дополнительным соглашениям к данному договору, но данные работы не имеют ничего общего с вышеуказанным договором. Следовало заключать отдельные договора.

2.6. Проверка расчетов по заработной плате, налогов с суммы заработной платы. Проверка отчислений во внебюджетные фонды, с фонда оплаты труда

Проводилась проверка трудовых договоров, начисление заработной платы, налогов с ФОТ.

Зарботная плата перечисляется работникам на карточки (зарплатные счета). Трудовой договор заключен с главным бухгалтером Лазаревой Н.И. и Председателем Правления Павлюшиным А.В. Разработаны Должностные инструкции на главного бухгалтера, управляющего, но не утверждены на Правлении.

Премии работникам не выплачивались. Вознаграждения членам Правления ТСН и ревизионной комиссии не начислялись, и не выплачивались.

	По данным бух.учета (сч.70)	Выплачено зарплаты (руб.)	НДФЛ (уплачено)	Взносы уплаченные (ПФ, ФСС, ФОМС, НС)
1.	Павлюшин А.В.	531158,00	79368,00	Не уплачивались
2.	Лазарева Н.И.	417600,00	70200,00	163080,00
3.	Грузинова А.С. (дог.подряда на вып.работ)	25000,00	3736,00	8654,13
4.	Логинова З.И. (дог.подряда на вып.работ)	102000,00	15241,00	35430,92
	Всего	1075758,00	168545,00	207165,05

1). С заработной платы Павлюшина А.В. не производились отчисления взносов в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Фонд обязательного медицинского страхования и отчисления по несчастным случаям.

2). С физическим лицом Логиновой З.И. были заключены договора подряда на ремонт диспетчерской (б/н от 12.10.2016) на сумму 79310 руб, и на утепление окон- проемов в помещении консьержных (б/н от 01.12.2016) на сумму 37931 руб. **Всего по договорам- 117241 руб. Выплата по двум договорам – 102000 руб, и также уплачены НДФЛ – 15241 руб, взносы в фонды- 35430,92 руб.** Данные расходы не являются заработной платой (так как это Договор подряда), с суммы выплаты следовало оплатить НДФЛ (при условии указания в договоре, что агентом по уплате НДФЛ является ТСН «ЗАПАД»). Т.о., затраты по данному договору составили – 152671,92 руб.

2.7. Ведение бухгалтерского, налогового учета

Проводилась проверка бухгалтерского и налогового учета по первичным документам и по бухгалтерской программе 1С (оборотно- сальдовые ведомости, карточки счетов, анализ счетов..).

ТСН «ЗАПАД» применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с 01.05.2016 года с объектом налогообложения доходы минус расходы (ст. 346.12 и 346.13 гл. 26.2 НК РФ).

Бухгалтерский учет и налоговый учет с 1 мая по 31 декабря 2016 года вела бухгалтер Лазарева Н.И., с применением бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия 7, начиная с августа начали переход на бухгалтерскую программу 1С Бухгалтерия 8.

Приказом № 1 от 29 декабря 2015 года была утверждена Учетная политика ТСН «ЗАПАД». Согласно учетной политики ТСН целевое финансирование (обязательные платежи, членские и иные взносы, сборы в Специальный фонд и др.) учитывается до момента поступления, по начислению. Ввиду этого остаток по бухгалтерскому счету 86 «Целевое финансирование» показывает начисленную сумму (не полученную). Фактически полученные средства от собственников отражаются на счете 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами».

Годовая отчетность (бухгалтерский баланс и формы) за 2016 год составлена и сдана в налоговые органы в срок. При проверке установлено, что годовой бухгалтерский баланс составлен не корректно по обязательствам ТСН «ЗАПАД» (сальдо дебиторов, кредиторов в разрезе аналитики). В бухгалтерском учете заведены не в полном объеме счета аналитического учета по доходам (сч.76, 86) на цели и расходам по статьям затрат этих целей, утвержденных членами ТСН «ЗАПАД» на общем собрании (по утверждению сметы). Данное обстоятельство затрудняет проверку сумм фактически полученных доходов от собственников (в разрезе доходов по смете) и фактически произведенных затрат на цели по смете, и сложно

осуществлять контроль за выполнением обязательств как собственников, так и Правления ТСН.

2.8. Проверка и анализ задолженности собственников МКД по оплате платежей за ЖКХ, членских и иных взносов, сборов в Специальный фонд...

Проводилась проверка начислений платы за ЖКХ и оплаты по данным аналитического учета бухгалтерии.

Долг по помещениям за собственниками по состоянию на 31.12.2016 г. – 4518587,19 руб.

Поступила переплата (перечислено раньше срока оплаты) от собственников помещений по состоянию на 31.12.2016 г. – 1020180,67 руб.

Начислено льгот по оплате жилья и коммунальных услуг собственникам имеющим право на данные льготы за период по состоянию на 31.12.2016 г. - 322661,80 руб.

Правление проводило регулярную работу с должниками (личное общение, объявления, письма).

На основании принятого решения общего собрания членов ТСН, заключались Соглашения на компенсацию расходов ТСН на эксплуатацию машиномест (по которым не установлено право собственности), из расчета 8000 руб. в месяц за машиноместо.

Поступило из бюджета от Городского центра субсидий возмещение по (выпадающим) доходам от предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг в сумме 405997,74 руб. В отчетном периоде возмещение проведено в бухгалтерском учете в сумме 322661,80 руб. В бухгалтерском учете числится остаток по состоянию на 31.12.2016 г – 83335,94 руб.

2.9. Проверка исполнения Сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» за отчетный период

Проводилась проверка начислений/фактической оплаты платежей по обязательным, членским/ и иным взносам, сборам, фактического расхода по данным учета бухгалтерии, в соответствии со сметой доходов и расходов за период с 01.05 по 31.12.2016 г.

Поступило всего ДОХОДОВ на расчетный счет (обязательные платежи, членские и иные взносы, взносы в Специальный фонд, дополнительные доходы, из бюджета) - **17163992,51 руб.**, в том числе, из бюджета от Городского центра субсидий возмещение по (выпадающим) доходам от предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг в сумме 405997,74 руб.

По утвержденной Смете доходов и расходов всего ДОХОДОВ – 23078674 руб. (сумма начисленная).

Получен дополнительный доход от ЗАО «Искрателеком» (договор №ТСЖ-01/05/16 об оказании услуг от 01.05.16) за предоставление комплекса технолог. ресурсов для сети передач данных Интернет в сумме 20000 руб.

Неисполнение доходной части произошло за счет неуплаты собственниками обязательных платежей, членских и иных взносов, взносов в Специальный фонд не в полном объеме.

РАСХОД всего - **13187757,07 руб.**

По утвержденной Смете доходов и расходов всего РАСХОДОВ – 23939451 руб. (сумма начисленная).

Все работы и услуги, обязательные по Жилищному Кодексу РФ, утвержденной смете и Годовой производственной программе, проведены в полном объеме.

Уплачен налог по упрощенке в бюджет в размере 2000 руб.

Неисполнение расходной части произошло за счет неуплаты собственниками обязательных платежей, членских и иных взносов, не в полном объеме.

По состоянию на 01.01.2017 года остался остаток неиспользованных целевых средств в сумме **3976235,44 руб.**, который должен быть перенесен, как входящий остаток в Смету доходов и расходов на 2017 год. В связи с тем, что в бухгалтерском учете ТСН заведены не в полном объеме счета аналитического учета на цели по смете доходов и расходов, вышеуказанное сальдо (**3976235,44 руб.**) нет возможности «распределить» (как остатки неиспользованных денежных средств по целям) по счетам доходов (расходов), определенных собственниками на собрании.

По состоянию на 01.01.2017 года остался остаток целевых средств из бюджета на возмещение (выпадающих) доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг в сумме 83335,94 руб.

2.10. Проверка фактически потребленных ресурсов (по объемам) жилых (квартир), нежилых помещений (офисы, машиноместа), с объемами за которые ТСН ЗАПАД произвело оплату поставщикам ресурсов

При проверке фактически потребленных ресурсов (по объемам) по помещениям, с объемами за которые ТСН ЗАПАД произвело оплату поставщикам ресурсов, установлено:

- по теплу и электроэнергии объемы потребленные собственниками и объемы, выставленные ПАО «МОЭК» и ПАО «Мосэнерго снабжение» в актах расхождений нет;
- по воде АО «Мосводоканал» выставляет ТСН «ЗАПАД» оплату за больший объем, чем объемы, которые сообщают собственники. Ввиду этого Правление ТСН постановило: проверить все приборы учета собственников, опломбировать их и после этого наклеить магнитные ленты. Пройдено и проверено 260 квартир.

В настоящее время ТСН «ЗАПАД» не осуществляет учет фактического расхода тепла на подогрев воды, из-за отсутствия счетчика (не был установлен ранее).

2.11. Осмотр нежилых помещений общего пользования и придомовой территории

Площадь помещений коммунально-инженерного назначения обслуживаемого ТСН «ЗАПАД», входящих в состав общедомового имущества жилой части дома - 10906,2 кв. м.; площадь помещений коммунально-инженерного назначения, входящих в состав общего имущества подземной автостоянки - 3386,1 кв.м. Кроме того, 932 кв.м. полезных площадей нежилых помещений, 37 машино-мест (шт.) принадлежащие Департаменту имущества города Москвы, находятся на содержании ТСН «ЗАПАД», так как, не переданы (не реализованы) иным собственникам.

Ревизионной комиссией произведен осмотр помещений общедомовой собственности МКД. Данные помещения содержатся в удовлетворительном состоянии, в сохранности, с ограничением доступа посторонних лиц (чердаки, подвалы).

В ходе осмотра установлено следующее:

1. Помещения используются по назначению.
2. Случая незаконного владения помещениями общедомовой собственности и машиноместами не установлено, **кроме:** помещений, которые незаконно удерживаются прежней эксплуатирующей организацией ООО «УК Столица» и не переданы ТСН «ЗАПАД». Решением Арбитражного суда г. Москвы от 29.05.2017 г. (дело №А40-203913/16-11-1962) суд обязал ООО «УК Столица» освободить незаконно занимаемые помещения: комната №106 санузла (2,0 кв.м), ком. 107 подсобного помещения (16,8 кв.м), ком. №108 тамбура (3,3 кв.м.), ком. охраны №109 (27,2 кв.м), ком. 110 тамбура (3,1 кв.м), в настоящее время решается вопрос освобождения незаконно занимаемой площади, и за ТСН «ЗАПАД» признано право приоритетного владения вышеуказанными помещениями. Также, судом принято решение об обязанности ООО «УК Столица» передаче технической документации на дом.

3. В жилых секциях дома, на некоторых этажах отсутствует доступ с лестницы, что не обеспечивает безопасный вход/выход людей, так входные двери с лестницы на этажи в 3 подъезде: 25, 23, 20, 17,15 закрыты на замки. А проход на 13 этаж (3 подъезд) превращен в кладовую.
4. В 3 подъезде ряд квартир самовольно присоединили часть холла/ тамбура (1,4х1,6метра) к площади своей квартиры / это №№220, 208, 196, 175 и др./
5. Имеет место неправомерного использования помещений мусоропровода для складирования стройматериалов, авторезины/ секция 3 этажи 27, 26 и др./

Придомовая территория многоквартирного дома ограждена и охраняется подрядной охранной организацией. Обеспечивается пропускной режим для въезда и выезда автотранспорта.

Выполняются мероприятия по содержанию территории согласно Годовой производственной программы ТСН «ЗАПАД».

2.12. Работа Правления (протоколы, заседания, сбор собраний)

Проводилась проверка протоколов заседаний Правления ТСН «ЗАПАД», протоколов общих собраний.

За период с 01.05 по 31.12.2016 года было проведено общее собрание членов ТСН – 13 мая 2016 года. Должны были провести собрание в конце 2016 года, для утверждения Сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД».

За отчетный период представлено 17 протоколов заседаний Правления ТСН «ЗАПАД» (№№с 1-14, 14А, 14Б, 15).

2.13. Проверка соблюдения Устава ТСН «ЗАПАД»

В конце 2016 года следовало провести общее собрание членов ТСН «ЗАПАД» по вопросам: утверждение Сметы доходов и расходов на 2017 год, утверждение Годовой производственной программы (п.12.5 Устава).

2.14. Работа Ревизионной комиссии ТСН «ЗАПАД»

За 2016 год было проведено 5 (пять) заседаний ревизионной комиссии (с №2 по 6). Первое заседание состоялось 21 декабря 2015 года, по выбору Председателя ревизионной комиссии. В течение 2016 года члены ревизионной комиссии принимали участие в решении вопросов споров с ООО УК Столица; рассмотрении формы договоров; переговорах с поставщиками и подрядчиками; разработке внутренних локальных актов ТСН; консультировали, предоставляли материалы для работы ТСН. Также, участвовали в организации общих собраний, подготовке материалов для собраний.

Заключение:

Денежные средства от собственников, из бюджета отражены в учете в полном объеме. Расход денежных средств осуществлялся экономно, бережливо и только на цели, которые в обязательном порядке следует осуществлять при управлении и эксплуатации многоквартирного дома. Но, аналитический учет доходов и расходов ведущийся в бухгалтерии ТСН «ЗАПАД» не отвечает целям утвержденным собственниками помещений на общем собрании членов ТСН. Расчеты с ресурсоснабжающими организациями осуществлялись в первую очередь, в полном объеме. Ремонтные работы производились мелкие, по мере необходимости. Накопленные денежные средства в Специальном фонде (на цели на восстановление и ремонт..) будут использованы в 2017 году на укрупненные ремонты (решение Правления).

3. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Материальные ценности (например: мебель, компьютер, холодильник, микроволновую печь и др.), стоимость которых списана при передаче в эксплуатацию, поставить на забалансовый учет, для контроля за сохранностью. Следует внести дополнение в Учетную политику по бухгалтерскому учету ТСН «ЗАПАД». Правлению следует определить стоимостные или иные критерии для постановки материально- производственных запасов (МПЗ) на забалансовый учет.
2. Завести корпоративную карту для оплаты МПЗ, приобретаемых за наличный расчет для эксплуатации МКД (не использовать зарплатную карту).
3. Привести бухгалтерский учет в соответствие с Учетной политикой ТСН «ЗАПАД» и утвержденной сметой доходов и расходов (протокол №1 от 19.04.2016 г.). Завести в бухгалтерском учете (в полном объеме) счета аналитического учета по доходам на цели, и расходам по статьям затрат этих целей (в разрезе: обязательные платежи, членские и иные взносы на охрану, членские и иные взносы по машиноместам, сборы в Специальный фонд с разбивкой на цели, др.), которые были утверждены членами ТСН «ЗАПАД» на общем собрании, и перераспределить (восстановить) все доходы и расходы за период с 01.05 по 31.12.2016 г., исходя из новой аналитики. После восстановления бухгалтерского учета (по вышеуказанным требованиям), определить раздельное сальдо по целям (остаток неиспользованных денежных средств по целям). Сдать в налоговую инспекцию новый откорректированный бухгалтерский баланс за 2016 год. После выполнения вышеуказанного следует пригласить ревизионную комиссию для проверки (ревизии). Вопрос об отчете по проведенной ревизии, следует вынести на собрание членов ТСН «ЗАПАД».
4. Учет израсходованных средств (расход) проводить строго исходя из источника финансирования (определенного собранием).
5. Утвердить Штатное расписание работников ТСН на общем собрании членов ТСН «ЗАПАД» (отдельным вопросом).
6. Утвердить на Правлении ТСН должностные инструкции на должности работников по штатному расписанию, утвержденному на общем собрании членов ТСН «ЗАПАД».
7. Разработать Правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества дома, Положение об оплате их труда, и вынести на общее собрание членов ТСН «ЗАПАД» для их утверждения.
8. Принимать на работу в ТСН работников только на должности по утвержденному общим собранием членов ТСН штатному расписанию. Своевременно производить оплату налогов и сборов в бюджет с суммы заработной платы.
9. Произвести оплату в бюджет сумм сборов в фонды с заработной платы Павлюшина А.В. (за период с мая по декабрь 2016 г).
10. Для усиления контроля за выполненными работами (оказанными услугами) заключать договора с подрядчиками, исполнителями в соответствии с ГК РФ, отражая все существенные (и иные) условия: предмет договора, ответственность исполнителя, объем, виды работ (услуг), порядок выполнения работ (услуг), периодичность, гарантии, качество и др. И в Актах работ (услуг) прописывать виды фактически исполненных работ, объемы (площади), стоимость и т.д.
11. Своевременно и в полном объеме производить оплату ресурсоснабжающим организациям, чтобы не допускать выставление неустоек.
12. В обязательном порядке (на основании Протокола Правления и приказа Председателя Правления) проводить в ноябре-декабре отчетного года инвентаризацию основных средств, материально- производственных запасов,

расчетов и др. Расчеты должны быть подтверждены Актами сверок с организациями, бюджетом (по налогам, сборам, и средствам, выделенным для возмещения льготникам). Также, на последнюю дату отчетного года нужно проводить сверку со всеми собственниками МКД (квартир, нежилых, машиномест), с подписанием Акта сверки.

13. Правлению следует вести далее работу с должниками, в том числе по истребованию долгов за период с 01 мая по 31 декабря 2016 года. По собственникам, имеющим большие суммы задолженности следует подавать исковые заявления в суд.
14. Услуги за подогрев воды для горячего водоснабжения выставлять на основании учета фактического расхода тепловой энергии. Для учета фактического расхода тепла на подогрев воды следует установить счетчик учета.
15. Правление на своих заседаниях следует обсуждать вопросы для контроля: по исполнению сметы; по определению источника финансирования (обязательные платежи, или средства Специального фонда, или....) при планировании определенных расходов.

РЕШЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ЗАПАД»

1. Признать Смету доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» за период с 01 мая по 31 декабря 2016 года, утвержденную на общем собрании членов ТСН исполненной должным образом по денежным средствам.
2. Признать работу ТСН «ЗАПАД» под руководством Председателя Правления Павлюшина А.В. за период с 01 мая по 31 декабря 2016 года, удовлетворительной.
3. Вынести на утверждение общего собрания членов ТСН «ЗАПАД» отчет ревизионной комиссии о финансово- хозяйственной деятельности ТСН «ЗАПАД» за период с 01 мая по 31 декабря 2016 года.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 13 листах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а 1 экз. - остаются в материалах Ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии _____

Вашин

Вашин А.М.

Член ревизионной комиссии _____

Клар

Калужин Т.И.

Член ревизионной комиссии _____

[подпись]

Степанов Л.А.

Председатель правления ТСН _____