

Отчет проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ЯНТАРЬ» за 2014 г.

г. Самара

31.05.2015 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ЯНТАРЬ» за период 01 января 2014 г. -31 декабря 2014 г. проводилась ООО «Директ-Консалт» на основании Договора на оказание услуг № 30 от 06.04.2015 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ЯНТАРЬ» за 2014 г. проводилась по следующим направлениям:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов;
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов (движение денежных средств на расчетном счете ТСЖ (по смете доходов и расходов за год) с выверкой остатков);
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций (правомерность списания денежных средств за наличный расчет по кассе ТСЖ (подтверждение этих списаний первичными кассовыми документами) - выборочно;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ;
- обоснованность начислений коммунальных платежей путем сопоставления (проверка) выставленных счетов от крупных ресурсопоставляющих организаций (ОАО "ПТС", ОАО "СКС", ООО "СВГК", ЗАО «Самараэнергосбыт») с суммами выставленных к оплате через квитанции жильцам дома в целом за год с разбивкой по месяцам;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

- учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2013 г. – 2014 г.;
- протокол общего собрания членов ТСЖ в 2013 г.- 2014 г.;
- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями, заключенными в 2013 г.- 2014 г.;
- первичная бухгалтерская документация за 2014 г.: акты выполненных работ; счета-фактуры; накладные; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости; платежные ведомости; авансовые отчеты;
- налоговая отчетность: налоговая декларация по налогу, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения (УСН), расчеты по страховым взносам на обязательное пенсионного и медицинского страхования, расчетные ведомости в Фонд социального страхования (ФСС).

1. Анализ источников финансирования ТСЖ и исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ.

1.1. Анализ исполнения сметы в части доходов.

Доходы ТСЖ в 2014 году представляли собой доходы от коммерческой деятельности и составили 19 500 рублей.

Структура и исполнение сметы расходов приведены в таблице:

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ЗА 2014 год
На содержание и техническое обслуживание, тыс.руб.

№ п/п	Наименование статей	ПЛАН 6 месяцев 2013	ПЛАН 6 месяцев 2014	ИТОГО	Ф А К Т	Эконо мия «+»	Перерас ход «-«
1	2	4	5	6	7	8	9
1	РАСХОДЫ:						
2.1	Фонд оплаты труда с отчислениями	742,20	742,20	1484,4	1501,15		16,75
2.2	Услуги паспортного стола	14,00	14,00	28,00	27,60	0,40	
2.3	Услуги юриста	36,00	36,00	72,00	57,00	15,00	
2.4	Проверка аудиторами	15,00	15,00	30,00	15,00	15,00	
2.5	Электропитание МОП	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.6	Тех.обслуживание лифтов	130,00	130,00	260,00	283,75		23,75
2.7	Уборка подъездов	0,00	6,00	6,00	72,00		66,00
2.8	Освидетельствование лифтов	4,50	5,00	19,50	22,30		2,80
2.9	Страховка лифтов	5,00	5,00				
2.10	Услуги банка	44,00	50,00	94,00	138,40		44,40
2.11	Сотовая связь	7,50	14,00	21,50	13,70	7,80	
2.12	Материалы и инструменты на хоз.нужды	15,00	30,00	45,00	25,09	19,91	
2.13	Канцтовары и расходы на оргтехнику	8,00	6,00	14,00	13,85	0,15	
2.14	Интернет для работы с банком	6,00	6,00	12,00	4,30	7,70	
2.15	Транспортные расходы	12,00	18,00	30,00	13,00	17,00	
2.16	Обслуживание комп.программ и сайта	16,00	15,00	31,00	31,60		0,60
2.17	Обслуживание узла учета тепл/эн	15,00	15,00	30,00	20,00	10,00	
2.18	Вывоз твердых бытовых отходов	80,00	120,00	200,00	250,69		50,69
2.19	Аварийные работы, мелкий ремонт	46,30	74,60	120,90	102,98	17,92	
	ВСЕГО РАСХОДОВ:	1196,50	1301,80	2498,30	2592,41	110,88	204,99

Смета доходов и расходов ТСЖ «ЯНТАРЬ» на 2014 г. утверждена Протоколами общего собрания № 2/2013 от 15.07.2013 г. и № 2/2014 от 27.06.2014 г.

1.2.С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов были произведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг оказанных товариществу;
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- выборочная проверка авансовых отчетов;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

Проверка исполнения сметы расходов выявил перерасход по отдельным статьям расходов, а именно:

- услуги банка, где сумма перерасхода составила – 44,4 тыс.рублей;
- вывоз мусора – 50,69 тыс.руб.;

- уборка подъездов – 66,0 тыс. руб.;
- техобслуживание лифтов – 23,75 тыс.руб.;
- оплата труда (взносов) – 16,75 тыс.руб.

Результатом деятельности ТСЖ за период второе полугодие 2013 – первое полугодие 2014 г. стал перерасход денежных средств по смете на 94,11 руб.

2. Проверка соблюдения расхода ФОТ и страховых отчислений с ФОТ за 2014 год.

В течение 2014 года была начислена заработная плата работникам ТСЖ, без учета выплат юристу, в размере 1 249 900,13 рублей. Страховые взносы составили (из расчета 20,2 %) 251 249,87 рублей. ТСЖ использует пониженные тарифы в соответствии с положениями Федерального закона № 212-ФЗ от 24.07.2009 г. «О страховых взносах в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Фонд федерального медицинского страхования».

Всего расходы на оплату труда и страховые взносы за 2014 год составили 1 501 150 рублей.

Все расходы на оплату труда работников ТСЖ начисляются в соответствии с окладами штатного расписания, принятого и утвержденного в 2013г. - Протокол общего собрания ТСЖ №2/2013 от 15.07.2013г.

Нарушений трудового законодательства по начислению и выплате заработной платы сотрудникам ТСЖ - не установлено.

За период 2014 года по расходам на оплату труда (с учетом страховых взносов) был получен «перерасход» денежных средств в размере 16 750,76 рублей.

Перерасход заработной платы связан с выплатой работникам за работу сверхурочно и в выходные дни с учетом начисленных страховых взносов на данные выплаты.

Нарушения трудового законодательства по начислению и выплатам заработной платы не установлены.

3. Проверка правильности размера обязательного платежа собственников помещения

Размер обязательного платежа собственников помещений в доме утверждаются общим собранием членов ТСЖ.

Размер обязательного платежа на содержание и техобслуживание общего имущества утверждены Протоколом общего собрания № 2/2013 от 15.07.2013 г. (на период с 01.07.2013 по 30.06.2014 г.) и Протоколом общего собрания № 2/2014 от 27.06.2014 г. (на период с 01.07.2014 г. по 30.06.2015 г.) составил:

Тариф	2013-2014	2014-2015
тариф на содержание 1м2 жилья с мусоропроводом	12,5 руб.	13,60 руб.
тариф на содержание 1м2 жилья без мусоропровода	-	13.10 руб.

Размер обязательного платежа на текущий ремонт общего имущества утвержден Протоколом общего собрания № 4 от 14.05.2012 г. (на период 01.07.2013-30.06.2014) и Протоколом общего собрания № 2/2014 от 27.06.2014 составил:

тариф	2013-2014	2014-2015
тариф на текущий ремонт 1м2 жилья	5,64 руб.	5,60 руб.

Согласно Постановлению Администрации городского округа Самара от 20.12.2013 № 1883 тариф на содержание и ремонт общего имущества составил 21,06 рублей, в том числе:

- на содержание жилья – 14,72 руб.;
- на текущий ремонт – 6,31 руб.

Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

4. Исполнение сметы расходов ТСЖ на проведение текущего ремонта

Сметы расходов на проведение текущего ремонта общедомового имущества утверждается на общем собрании собственников жилья.

Смета расходов на текущий ремонт на 2014 год была утверждена Протоколом № 2/2014 от 27.06.2014 г.

Для проверки подтверждения целевого использования денежных средств, предназначенных на проведение текущего ремонта МКД, были использованы:

- плановая смета расходов на текущий ремонт на 2014 год;
- первичные документы (договоры, сметы, акты выполненных работ, товарные накладные);
- выписки из банка и первичные банковские документы (платежные поручения), кассовые документы, авансовые отчеты.

Исполнение сметы расходов на текущий ремонт ТСЖ на 2014 г.

Наименование работ	Плановая стоимость работ, тыс.руб.	Факт	(+),(-)
Остекление переходных лоджий в подъездах № 2,3,4	200,00	195,30	-4,70
Замена кранов и задвижек в подвалах и чердаках МКД	160,00	124,80	-35,20
Установка противопожарных дверей на чердаках МКД	250,00	78,10	-171,90
Ремонт крыши козырьков 3 и 4 подъездов	70,00	42,80	-27,20
Прочистка стояков системы отопления МКД	25,00	0,00	-25,00
Чистка спец.оборудованием мусоропроводных камер с последующей хим.обработкой	40,00	40,00	0,00
ИТОГО:	745,00	481,00	-264,00

Остаток денежных средств по смете 201,8 (Двести одна тысяча восемьсот рублей) перешедший с 2013 года

В ходе проверки исполнения смету установлено, что все денежные средства были использованы в соответствии с утвержденной сметой расходов. По всем статьям расходов наблюдается экономия денежных средств, которая в суммарном выражении составила 264,00 (Двести шестьдесят четыре тысячи) рублей.

Остаток неиспользованных средств денежных средств по состоянию на 01.01.2015 год составил 465,84 (Четыреста шестьдесят пять тысяч восемьсот четыре) рубля.

Расходы денежных средств, направленные на проведение текущего ремонта подтверждены документально и соответствуют суммам расходов, указанных в смете. Нарушений в использовании средств не выявлено.

5. Проверка операций по расчетным счетам.

ТСЖ «ЯНТАРЬ» осуществляет безналичные платежи по следующим расчетным счетам:
- № 40703810201268000714, открытый в ЗАО "ФИА-БАНК";
- № 40703810100000000012, открытый в ФИЛИАЛ "МИЧУРИНСКИЙ" ООО "ИПОЗЕМБАНК".

Все операции по движению денежных средств на расчетном счете подтверждены первичными документами и соответствуют данным выписок банка по расчетному счету.

Остатки денежных средств соответствуют справкам из банка (выписки по расчетному счету). По состоянию на 01.01.2014 г. остаток денежных средств составил 1 123 674,10 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2015 года составил 204 178 рублей 15 копеек.

За анализируемый период на расчетные счета ТСЖ «ЯНТАРЬ» поступили денежные средства в размере 8 929 277,09 рублей.

Исходя из данных движения денежных средств по расчетным счетам ТСЖ, представленным к проверке, основными источниками поступления денежных средств стали:

- средства, по обязательным платежам собственников помещений в доме, в том числе на содержание общего имущества и текущий ремонт, всего – 8 929 277,09 руб., в том числе:
 - физические лица – 8 415 530,68 руб.;
 - юридические лица – 494 246,41 руб.
 - предоставление доступа - 19 500 руб.

Вышеуказанные поступления включают в себя как средства на содержание и ремонт жилья, так и средства в оплату коммунальных услуг.

Кроме того, в анализируемом периоде были поступления на расчетный счет ТСЖ в качестве прочих поступлений - возврат от поставщиков и возмещение расходов из фонда социального страхования по оплате пособий в размере 114 380,94 рубля.

В течение 2014 года согласно банковским документам поступило на расчетный счет 9 043 658,03 рубля. Расходы денежных средств ТСЖ за 2014 год составили 9 963 153,99 рублей.

Основными статьями расходов денежных средств ТСЖ в проверяемом периоде стали:

А) оплата услуг поставщиков-ресурсоснабжающих организаций – 6 739 285,69 руб. в том числе:

- расходы на оплату за отопление (ОАО «Предприятие тепловых сетей» Договор № 2343 от 01.04.13 г.) – 5 702 069,24 рубля (выставлено по счетам-фактурам ОАО «ПТС» за период 2014 года – 4 783 798,74 руб.);
- расходы на услуги ООО «Самарские коммунальные системы» (водоснабжение, водоотведение Договор № 530/11 от 06.04.2011 г.) – 815 353,11 рублей (выставлено по счетам-фактурам ООО «СКС» - 703 370,81 руб.);
- расходы на оплату услуг ЗАО «Самарагорэнергосбыт» (Договор № 06706 от 30.05.2011 г.) – 169 949,12 рублей (выставлено по счетам-фактурам поставщика – 126 650,57 руб.);
- расходы на оплату услуг по обслуживанию лифтов (ЗАО «Самаралифт») – 262 794,82 руб. (начислено – 283 751,21 рубль);
- расходы на оплату услуг ООО «Средневожская газовая компания» (Договор № 104 от 24.01.2011 г.) в размере 51 914,22 рубля (начислено 43 442,16 руб.);

Превышение расхода на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций связано с погашением задолженности по оплате услуг за 2013 год.

- вывоз мусора – 273 129,05 руб.;
- обслуживание лифтов (ЗАО «Самаралифт», НИЧ ГОУ ВПО СамГТУ) – 285 102,25 руб.;
- услуги банка (в том числе по приему денежных средств от населения) – 134 712,86 руб.;
- услуги по техническому обслуживанию узла учета (ООО «Спецремстрой») – 27 007,62 руб.;

-расходы на оплату подрядных строительных организаций по ремонту общедомового имущества.

Б) оплата труда с отчислениями (страховые взносы) – 1 501 151,15 (в том числе через кассу ТСЖ).

6. Расчеты с поставщиками и подрядчиками

Распределение (по квитанциям на оплату коммунальных услуг) по жильцам и нежилым помещениям стоимости услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями (в соответствии с выставленными счетами-фактурами) представлены в таблице:

Карта аналитического учета					
по ТСЖ "ЯНТАРЬ" за период с январь 2014г. по декабрь 2014г.					
Вид услуги	Поставщики услуг	По данным счетов-фактур поставщиков, руб.	Начислено по квитанциям, в т.ч. юр.лицам, руб.	Расхождения, руб.	Примечание
Отопление	ОАО «ПТС»	4783798,74	4 398 349,05	-385 449,69	
Водоснабжение, водоотведение	ООО «СКС»	703370,81	703 505,67	134,86	
электроснабжение	ЗАО «СГЭС»	126650,57	125341,47	-1 309,10	В том числе выставлено юр. Лицам
ТО ВДГО	ООО «СВГК»	43442,16	126 147,54	82 705,38	
ВСЕГО		5657262,28	5353343,73	303 918,55	

Причиной расхождения (в сторону превышения с суммами расходов, выставленных поставщиками), а именно: за отопление является расхождение в методике расчета платежей за отопление. В период с октября по декабрь 2013 года начисление производилось из расчета 1/12 части (среднее показание за предыдущий год), с января 2014 г. принято решение производить начисление равными долями по 1/7.

Причиной расхождения по статье коммунальных услуг «Электроснабжение» не доначислены расходы юридическим организациям.

На конец года по данным бухучёта «Дебиторская задолженность ТСЖ» (т.е. долги перед Товариществом за собственниками помещений) составила – 1 774 111 руб. 18 коп. Из них:

- долг за собственниками жилых помещений – 1 530 715 руб. 71 коп.;

- долг за собственниками нежилых помещений – 243 395 руб. 47 коп.

«Кредиторская задолженность ТСЖ» (долг Товарищества перед поставщиками) составила – 765 402 руб. 58 коп.

7. Проверка расчетов с подотчетными лицами. Соблюдение порядка выдачи средств подотчет, правомерность их расходования.

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена за 2014 год – выборочным методом. К проверке были представлены авансовые отчеты за период 01.01.2014 г.-31.12.2014 г.

По состоянию на 01.01.2014 г. задолженность организации перед подотчетными лицами составила – 186 710,43 руб. Всего выдано в течение 2014 года в подотчет 430 893,88 рублей, в том на погашение задолженности за 2013 год.. Подтверждено авансовыми отчетами, утвержденными Председателем Правления ТСЖ, расходов за 2014 год на сумму 337 728,75 рублей. Задолженность за предприятием составила 93 545,30 рублей по состоянию на 01.01.2015 год.

Состав расходов денежных средств, выданных в подотчет:

- почтовые расходы;
- канцтовары;
- оплата услуг связи;

- приобретение оргтехники (сотовый телефон) и расходных материалов для оргтехники, ремонт оргтехники;
- оплата услуг по вывозу ТБО;
- приобретение хозяйственных материалов;
- транспортные услуги.

Расходы на приобретение материалов, подтверждены кассовыми чеками и актами. Нарушений в расходовании средств, выданных под отчет, не выявлено.

8. Законность заключенных договоров и совершенных Правлением от имени Товарищества сделок.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсопоставляющими организациями показал, что при заключении хозяйственных договоров Правление действовало в пределах компетенции Товарищества.

Рекомендуется при заключении договоров с организациями в качестве Заказчика указывать ТСЖ «ЯНТАРЬ» в лице Председателя, а ФИО физического лица. Заключенные договоры от имени физического лица не будут признаны подтвержденными расходами ТСЖ (Договор № 649/62291 от 22.04.2014 г. исполнитель ООО «Эксперт», заключенный на ремонт оргтехники).

9. Состояние имущества ТСЖ.

По состоянию на 01.01.2014 года в составе имущества ТСЖ не числятся объекты стоимостью свыше 40 000 рублей. В течение 2014 года ТСЖ не приобретало имущество стоимостью более 40 тыс. руб. По состоянию на 01.01.2015 г. на балансе ТСЖ имущества не числится.

Проверкой выявлено, что в 2014 году не проводилась инвентаризация имущества. Правлению ТСЖ рекомендуется провести инвентаризацию общедомового имущества с целью достижения надлежащего контроля за приобретением и использованием материальных ценностей.

10. Бухгалтерский учет и налогообложения.

Проведена проверка бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ «ЯНТАРЬ», по результатам которой установлено:

1) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.

2) Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Задолженность по налогам по состоянию на 31.12.2014 года является текущей на последнюю отчетную дату и подлежит погашению в следующем за отчетным периодом (1 квартале 2015 г.).

Нарушений в ходе проверки не выявлено.

Предложения по результатам проверки:

1. Расходную часть в бухгалтерском учете следует максимально детализировать: так легче отслеживать целевую направленность использования средств ТСЖ.

Структура сметы также будет влиять на организацию бухгалтерского учета. Например, к сметам учета затрат целесообразно ввести "аналитику" по статьям, отраженным в смете. Таким образом, в любой момент по оборотам соответствующих счетов бухучета можно отследить выполнение сметы.

2. Кроме названных видов расходов в смету также рекомендуется включить расходы по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям. В эту группу должны войти холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Данный

подход к составлению сметы доходов и расходов позволит получить сопоставимы показатели доходов и расходов, заложенных в смете с движениями денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ.

Необходимость отражения расходов по коммунальным услугам в смете вызвана тем, что действующее законодательство предполагает, что именно ТСЖ заключает договоры на поставку коммунальных ресурсов и именно у товарищества возникают обязательства по этим договорам. Абонентом по договору водоснабжения и водоотведения является ТСЖ.

Проверка правильности применения тарифов и расчета расходов нарушений не выявила.

Директор ООО «Директ-Консалт»



Н.А. Елизарова