

Отчет проверки по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ЯНТАРЬ» за 2013 г.

г. Самара

20.05.2014 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ЯНТАРЬ» за период 01 января 2013 г. -31 декабря 2013 г. проводилась ООО «Директ-Консалт» на основании Договора на оказание услуг № 29 от 10.04.2014 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ЯНТАРЬ» за 2013 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 за 2-е полугодие 2013 г.);
- 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" "Энергосбыт") 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 2012 г. – 2013 г.;
- протокол общего собрания членов ТСЖ в 2012 г.- 2013 г.;
- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями, заключенными в 2012 г.- 2013 г.;
- договоры на содержание и ремонт общего имущества с собственниками нежилых помещений, заключенные в 2013 г.;
- первичная бухгалтерская документация за 2013 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).

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

Структура и исполнение сметы расходов на содержание жилья приведены в таблице:

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2013 год

№ п/п	Наименование статей	ПЛАН 6 месяцев 2012	ПЛАН 6 месяцев 2013	ИТОГО	Ф А К Т	+	-
1	2	4	5	6	7	8	9
1	ДОХОДЫ:	1401.6	1196.5	2598.7	2598.7		
2	РАСХОДЫ:						
2.1	Фонд оплаты труда с отчислениями	742,20	742,20	1484.4	1482.20		2.20
2.2	Услуги паспортного стола	18,00	14,00	32,00	27.60		4.40
2.3	Услуги юриста	36,00	36,00	72,00	82.10	10.10	
2.4	Проверка аудиторами	0,00	15,00	15,00	0,00		15,00
2.5	Электропитание МОП	42,00	0,00	42,00			12,50
2.6	Электропитание лифтов	39,00	0,00	39,00	68.50		
2.7	Тех.обслуживание лифтов	120,00	130,00	250,00	237,0		13,00
2.8	Освидетельствование лифтов	4,20	4,50	8,70	8,50		0,20
2.9	Страховка лифтов	0,00	5,00	5,00	9,00	4,00	
2.10	Услуги банка	48,00	44,00	92,00	102.6	10.6	
2.11	Сотовая связь	18,00	7,50	25,50	28,00	2,50	
2.12	Материалы и инструменты на хоз.нужды	60,00	15,00	75,00	61.10		13.90
2.13	Канцтовары и расходы на оргтехнику	24,00	8,00	32,00	11.40		20.60
2.14	Интернет для работы с банком	6,00	6,00	12,00	12,00		
2.15	Транспортные расходы	18,00	12,00	30,00	33.50	3.50	
2.16	Обслуживание комп.программ и сайта	30,00	16,00	46,00	29.50		16.50
2.17	Обслуживание узла учета тепл/эн	9,00	15,00	24,00	34,00	10,00	
2.18	Вывоз твердых бытовых отходов	72,00	80,00	152,00	165.5	13.50	
2.19	Аварийные работы, мелкий ремонт	115,20	46,30	161,50	149.80		11.70
	ВСЕГО РАСХОДОВ:	1401,60	1196,50	2598,10	2542,30	54,20	110

Смета доходов и расходов ТСЖ «ЯНТАРЬ» на 2013 г. утверждена Протоколами общего собрания № 4 от 14.05.12 г. и № 2/2013 от 15.07.2013 г.

1.1. Анализ исполнения сметы в части доходов.

1. Доходы ТСЖ в 2013 г. составили 8 575 916,77 рублей.

При определении суммы доходов, полученных на расчетные счета ТСЖ, не учитывались суммы перечислений между расчетными счетами ТСЖ (перечисление денежных средств с расчетного счета в ЗАО "ФИА-БАНК" на расчетный счет в ФИЛИАЛ "МИЧУРИНСКИЙ" ООО "ИПОЗЕМБАНК" – 500 000 рублей). Перечисление денежных средств с одного расчетного счета, принадлежащего организации, на другой расчетный счет, принадлежащей этой же организации, не являются доходами данной организации. Эти действия ТСЖ были произведены как мера предосторожности

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

1.1 средства, по обязательным платежам собственников помещений в доме, в том числе на содержание общего имущества и текущий ремонт, всего – 8 387 470,45 руб., в том числе:

- физические лица – 7 924 276,89 руб.;
- юридические лица – 463 193,56 руб.

1.2. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме (перечисления из департамента ЖКХ на возмещение расходов, связанные с установкой двух общедомовых счетчиков на холодную воду) – 169 760,24 рублей.

Поступления от коммерческой деятельности ТСЖ отсутствуют.

Структура доходов в представленных сметах не раскрыта. В связи с этим проверить выполнение сметы в части полученных доходов в разрезе запланированных направлений поступления доходов не представляется возможным.

Рекомендуется при составлении сметы доходов и расходов на следующий плановый период сумму предполагаемых доходов разделить по направлениям, используя основные источники получения средств ТСЖ, закрепленные в ЖК РФ (статьи 151 и 152).

Например:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение - текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений, в том числе от сдачи в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Размер обязательного платежа собственников помещений в доме утвержден общим собранием членов ТСЖ

Размер обязательного платежа на содержание и техобслуживание общего имущества с 01.07.2013 г. (утвержден Протоколом общего собрания № 2/2013 от 15.07.2013 г.) составил:

- тариф на содержание 1м2 жилья – 12,5 руб.;

Размер обязательного платежа на текущий ремонт общего имущества с 01.07.2013 г. остался на уровне 2012 г. (утвержден Протоколом общего собрания № 4 от 14.05.2012 г.) составил:

- тариф на текущий ремонт 1м2 жилья - 5,64 руб.

Согласно Постановлению Администрации городского округа Самара от 29.12.2012 № 1865 тариф на содержание и ремонт общего имущества составил 19,34 рубля, в том числе:

- на содержание жилья – 13,35 руб.;
- на текущий ремонт – 5,99 руб.

Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

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 – 10,6 тыс.рублей;
- вывоз мусора – 13,5 тыс.руб.;
- обслуживание узла учета – 10 тыс. руб.;
- юридические услуги – 10,1 тыс. руб..

Несмотря на имеющийся перерасход по вышеперечисленным статьям расходов сметы, в целом за 2013 год была получена экономии расходов на общую сумму 55,8 тыс. рублей.

2.1. Проверка соблюдения расхода ФОТ и страховых отчислений с ФОТ за 2013 год.

В течение 2013 года была начислена заработная плата работникам ТСЖ, без учета выплат паспортистке и юристу, в размере 1 236 198,33 рублей. Страховые взносы составили (из расчета 20,2 %) 245 953,26 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 2013 год составили 1 482 151,59 рублей.

Протоколом общего собрания ТСЖ № 2/2013 от 15.07.2013 г. утвержден ФОТ на 2013 год (на уровне 2012 года) и приведены в таблице фактические расходы за 2013 год.

Должность	Штатная единица		Оклад согласно штатному расписанию, руб.	Расходы по смете на год, включая страховые взносы (20,2%), руб.	Фактический расход, руб.	Расхождения (экономия (+)/перерасход (-)), руб.
	план	факт				
Председатель ТСЖ	1	1	30000			
Бухгалтер	1	1	15000			
Дворник	1	1	6000			
Слесарь-газосварщик	1	1	18000			
Инженер	1	1	15000			
Электрик	1	1	5000			
Мусоросборщик	1	1	6000			
ПРЕМИЯ			7 900			
ИТОГО	7	7	102 590	1484 400	1 482 151,59	2 248,41

За период 2013 года по расходам на оплату труда (с учетом страховых взносов) была получена «экономия» денежных средств в размере 2 248,41 рубль.

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

В 2013 году были заключены договоры с физическими лицами на предоставление юридических услуг. Заказчиком в данных договорах выступает ТСЖ «ЯНТАРЬ». По данным договорам физическим лицам (Ивановой Н.Н. и Сторчак Н.Г.) были выплачены вознаграждения соответственно 42 000 рублей (за период январь-май 2013 г. платежи через расчетный счет) и 31 320 рублей (август-сентябрь 2013 г. по расходным кассовым ордерам). Заключенные договоры с физическими лицами представляют собой договора гражданско-правового характера.

2.2. Смета расходов на проведение текущего ремонта общедомового имущества утверждается на общем собрании собственников жилья. Смета расходов на текущий ремонт на 2013 год была утверждена Протоколом № 2/2013 от 15.07.2013 г.

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

- плановая смета расходов на текущий ремонт на 2013 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 на 2013 г.

Наименование работ	Плановая стоимость работ, тыс.руб.	Факт	(+),(-)
Замена труб ГВС на чердаке дома 110 м	160	155	-5
Остекление переходных лоджий в подъездах 6,5,1	270	306,6	+36,6
Ремонт 1-го подъезда	400	400	
Установка в подъездах дома освещения с датчиками движения	180	101,3	- 78,7
Установка регулятора давления в теплопункте МКД	336,7	0	-336,7
Установка дверей	0	117	+117
Дополнительные строит. работы в 6, 5, 1 подъездах	0	65	+ 65
ИТОГО:	1346,7	1144,9	-201,8

В ходе проверки исполнения сметы установлено, что часть денежных средств были направлены на статью расходов, непредусмотренную в плановой смете – «Установка дверей» и «Дополнительные строительно-ремонтные работы в 6, 5, 1 подъездах». По данной статье расходов были использованы денежные средства в размере 117 тыс.рублей и 65 тыс. рублей. Также выявлен перерасход денежных средств по статье:

- «остекление переходных лоджий» в трех подъездах

По таким статьям текущего ремонта, как «Установка регулятора давления в теплопункте», в 2013 году работы не были выполнены. По причине недостаточности выделенных средств

Остаток неиспользованных средств денежных средств по состоянию на 01.01.2014 год составил 201,8 (Дваста одна тысяча восемьсот) рублей.

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

3. Проверка операций по расчетным счетам.

ТСЖ «ЯНТАРЬ» осуществляет безналичные платежи по следующим расчетным счетам:

- № 40703810201268000714, открытый в ЗАО "ФИА-БАНК";
- № 4070381010000000012, 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).

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2014 года составил 1 123 674 рубля 11 копеек, в том числе:

- по расчетному счету в ЗАО "ФИА-БАНК" – 665 541 рубль 68 копеек,
- по расчетному счету в ФИЛИАЛ "МИЧУРИНСКИЙ" ООО "ИПОЗЕМБАНК" - 458 132 рубля 43 копейки.

В течение 2013 года согласно банковским документам поступило на расчетный счет 8 387 470,45 рублей. Расходы денежных средств ТСЖ за 2013 год составили 7 834 827,23 рубля.

Основными статьями расходов денежных средств ТСЖ в проверяемом периоде стали:

1. оплата услуг поставщиков ресурсоснабжающих организаций – 6 088 733, 12 руб. в том числе:

- расходы на оплату за отопление (ОАО «Предприятие тепловых сетей» Договор № 2343 от 01.04.13 г.) – 3 662 196 рублей (выставлено по счетам-фактурам ОАО «ПТС» за период 2013 года – 4 008 776,79 руб.);
- расходы на услуги ООО «Самарские коммунальные системы» (водоснабжение, водоотведение Договор № 530/11 от 06.04.2011 г.) – 411 146 рублей (выставлено по счетам-фактурам ООО «СКС» - 642 365,13 руб.);
- расходы на оплату услуг ЗАО «Самарагорэнергосбыт» (Договор № 06706 от 30.05.2011 г.) - 138 687 рублей (выставлено по счетам-фактурам поставщика – 176 602,54 руб.);
- расходы на оплату услуг по обслуживанию лифтов (ЗАО «Самаралифт») – 260 124 руб. (начислено – 237 018,84 рубля);
- расходы на оплату услуг ООО «Средневолжская газовая компания» (Договор № 104 от 24.01.2011 г.) в размере 35 467 рублей (начислено 47 021,28 руб.);
- вывоз мусора – 110 472 руб.;
- услуги банка (в том числе по приему денежных средств от населения) – 102 572 руб.;
- услуги по техническому обслуживанию узла учета (ООО «Спецремстрой») – 116 323 руб.;
- расходы на оплату подрядных строительных организаций по ремонту общедомового имущества.

2. оплата труда с отчислениями (страховые взносы) – 1 442 431,48 руб.

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 2013г. по декабрь 2013г.**

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»	4 008 777	4 021 028,76	12 251,76	
Водоснабжение, водоотведение	ООО «СКС»	642 365	556 547,73	-85 817,27	Не довыставлено жильцам
электроснабжение	ЗАО «СГЭС»	176 603	73 362,96	- 103 240,04	В том числе выставлено юр. Лицам
ТО ВДГО	ООО «СВГК»	47 021	49 045,23	2 021,23	
ВСЕГО		4 874 766	4 699 984,68		

Причиной расхождения (в сторону превышения с суммами расходов, выставленных поставщиками), а именно: за отопление и ТО ВДГО, является несовпадение даты начисления по квитанциям и даты предоставления документов о фактическом потреблении коммунальных ресурсов от ресурсопоставляющих организаций.

Причиной расхождения по статье коммунальных услуг «Электроснабжение» стали следующие обстоятельства.

В период с 01.01.2013 до 30.06.2013 г. плата за энергоснабжение в местах общего пользования входила в тариф «Ремонт и обслуживание жилищного фонда». Таким образом, часть расходов в сумме 68,5 тыс.руб. входит в смету доходов и расходов на содержание и обслуживание жилищного фонда (статьи «Электропитание МОП» и «Электропитание лифтов»).

С 01.07.2013 г. услуги разделены на жилищные (содержание и ремонт общего имущества) и коммунальные (подача в многоквартирный дом коммунальных ресурсов). Электроснабжение мест общего пользования вынесено отдельной строкой в квитанции на оплату коммунальных услуг, исходя из практически потребленного объема. Расчет оплаты электроэнергии в местах общего пользования осуществляется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, установленного на вводе в дом.

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

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена за 2013 год – выборочным методом. К проверке были представлены авансовые отчеты за период 01.07.2013 г.-31.12.2013 г. По состоянию на 01.01.2013 г. задолженность организации перед подотчетными лицами составила – 47 957,19 руб. Всего выдано в течение 2013 года в подотчет 159 530 рублей. Подтверждено авансовыми отчетами, утвержденными Председателем Правления ТСЖ, расходов за 2013 год на сумму 289 283,24 рубля. 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 подотчет, не выявлено.

5. Расчеты с поставщиками и подрядчиками

ТСЖ «ЯНТАРЬ» рекомендуется провести сверку расчетов с поставщиками и подрядчиками за период 2013 года с целью подтверждения задолженности, сформировавшейся по состоянию на 01.01.2014 г.

6. 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 не только ФИО физического лица.

7. Состояние имущества ТСЖ.

По состоянию на 01.01.2013 года в составе имущества ТСЖ не числятся объекты стоимостью свыше 40 000 рублей. В течение 2013 года ТСЖ не приобретало имущество стоимостью более 40 тыс. руб. По состоянию на 01.01.2014 г. на балансе ТСЖ имущества не числится.

Проверкой выявлено, что в 2013 году не проводилась инвентаризация имущества. Правлению ТСЖ рекомендуется провести инвентаризацию общедомового имущества с целью достижения надлежащего контроля за приобретением и использованием материальных ценностей.

8. 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 31.12.2013 года является текущей на последнюю отчетную дату и подлежит погашению в следующем за отчетным периодом (1 квартале 2014 г.).

Нарушений в ходе проверки не выявлено.

9. Предложения Правлению по результатам проверки:

1. Целесообразно предусмотреть резервный фонд для покрытия непредвиденных расходов (например, на устранение аварий, приобретение имущества взамен похищенного).
2. Расходную часть следует максимально детализировать: так легче отслеживать целевую направленность использования средств ТСЖ.
3. Структура сметы также будет влиять на организацию бухгалтерского учета. Например, к счетам учета затрат целесообразно ввести "аналитику" по статьям, отраженным в смете. Таким образом, в любой момент по оборотам соответствующих счетов бухучета можно отследить выполнение сметы.

Кроме названных видов расходов в смету также необходимо 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

2

п

н

вс

п

ос

ст