

ОТЧЕТ
по результатам проверки
ТСЖ «Химиков 15» за 2013 год

В соответствии с договором возмездного оказания услуг №1 от 01 декабря 2014 г. Барловой Ариной Игоревной, бухгалтером с углубленной подготовкой в области «Налоги и налогообложение», в срок с 01 декабря 2014 г. по 30 декабря 2014 г. проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Химиков 15» за 2013 год по программе, согласованной сторонами договора.

В соответствии с разработанной программой проверке подлежат:

1. Осуществление ТСЖ предпринимательской деятельности.
2. Исполнение сметы доходов и расходов отчетного года.
3. Кассовые операции.
4. Операции по расчетному счету.
5. Задолженность собственников жилых помещений многоквартирного дома.
6. Капитальный ремонт
7. Коммунальные платежи.
8. Состояние бухгалтерского и налогового учета.

1. Осуществление ТСЖ предпринимательской деятельности.

Жилищный кодекс РФ определяет, что товарищество собственников жилья вправе осуществлять предпринимательскую деятельность – подпункт 1 пункта 2 статьи 137 ЖК РФ.

Основным источником финансирования ТСЖ являются целевые платежи на ведение уставной деятельности Товарищества, включающие в себя обязательные платежи всех собственников и нанимателей, что подтверждается первичной документацией по счету 86 «Целевое финансирование» в разрезе субсчетов, а так же документами по расчетному счету ТСЖ.

Средства, учитываемые на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» ведутся на основании договоров компенсации за использование конструктивных элементов здания и электроэнергии в соответствии с условиями договоров. Денежные средства, поступающие по данным статьям доходов не являются доходами от предпринимательской деятельности.

В ходе проверки первичных документов установлено, что товарищество собственников жилья «Химиков 15» в 2013 не осуществляло предпринимательскую деятельность.

2. Исполнение сметы доходов и расходов отчетного года

Согласно подпунктам 2 и 3 пункта 1 статьи 137 ЖК РФ и Уставу ТСЖ «Химиков 15» товарищество собственников жилья вправе:

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в

многоквартирном доме, определять порядок внесения членских и иных взносов, обязательных платежей.

Согласно пункту 4 статьи 151 ЖК РФ правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

Председателем правления товарищества собственников жилья утверждена плановая смета доходов и расходов на 2013 год.

Таблица 1 – Плановая смета доходов и расходов ТСЖ на 2013 год

№ п/п	Статьи доходов и расходов	Сумма, руб.
1	2	3
1.	Доходы	1575968,40
2.	Расходы	1575968,40
2.1.	Услуги по содержанию и техническому обслуживанию	765761,64
2.2.	Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета	90300,00
2.3.	Услуги по контролю за технологическими процессами, юридические услуги	51600,00
2.4.	Услуги по вывозу и захоронению ТБО	195997,18
2.5.	Агентское вознаграждение за ведение лицевых счетов собственников жилых помещений (в том числе прием платежей по квитанциям, предоставление информации для суда)	120588,48
2.6.	Вознаграждение председателю правления ТСЖ	88800,00
2.7.	Взносы в Пенсионный фонд, начисленные по вознаграждению председателя правления Товарищества, членов правления и ревизионной комиссии	21410,65
2.8.	Услуги по дистанционному снятию показаний индивидуальных приборов учета и общедомовых приборов учета	10320,00
2.9.	Обслуживание внутридомового газового оборудования	66269,88
2.10.	Услуги по обследованию и прочистке вентиляционных каналов и дымоходов	17432,76
2.11.	Услуги банка	27600,00
2.12.	Услуги по дератизации	2929,41
2.13.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	42728,08
2.14.	Сумма минимального налога по УСНО за 2013 год	30500,04
2.15.	Вознаграждение членам правления	11500,08
2.16.	Вознаграждение ревизионной комиссии	5850,00
2.17.	Текущий ремонт по отдельным договорам	26380,20
3.	Плановый финансовый результат	0,00

Выполнение плановой сметы обусловлено условиями договоров, представленных в таблице 3.

В ходе проверки плановых расходов ТСЖ на 2013 год значимых расхождений между условиями договоров и суммами, указанными в смете, не выявлено. После подведения итогов 2013 года председателем Товарищества был утвержден отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за данный период.

Таблица 2 – Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2013 год

№ п/п	Статьи доходов и расходов	Сумма, руб.
1	2	3
	Остаток средств на 01.01.2013 г.	451257,16
1.	Доходы	1614578,10
1.1	Начисленная собственникам жилых помещений квартплата по квитанциям МУП «ИАЦ по ЖКХ»	1575973,08
1.2	Дополнительные платные услуги	25950,00
1.3	Компенсация расходов по э/э, за эксплуатацию кабельной сети	11739,46
1.4	Возврат госпошлины, обслуживание домофона	915,56
2.	Расходы	1967397,14
2.1.	Услуги по содержанию и техническому обслуживанию	765761,64
2.2.	Услуги по контролю за технологическими процессами, юридические услуги	71600,00
2.3.	Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета	90300,00
2.4.	Услуги по вывозу и захоронению ТБО	187185,15
2.5.	Агентское вознаграждение за ведение лицевых счетов, собственников жилых помещений (в том числе прием платежей по квитанциям, предоставление информации для суда)	118962,72
2.6.	Вознаграждение председателю правления ТСЖ	113400,00
2.7.	Взносы в Пенсионный фонд, начисленные по вознаграждению председателя правления Товарищества, членов правления и ревизионной комиссии	26130,00
2.8.	Обслуживание внутридомового газового оборудования	63807,60
2.9.	Услуги по обследованию и прочистке вентиляционных каналов и дымоходов	18103,50
2.10.	Услуги банка	12978,00
2.11.	Услуги по дератизации	4519,02
2.12.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	41174,34
2.13.	Сумма минимального налога по УСН	15512,00
2.14.	Вознаграждение членам правления	11500,00
2.15.	Вознаграждение ревизионной комиссии	5750,00
2.16.	Техническое обслуживание и снятие показателей прибора учета	9600,00
2.17.	Приобретение бланков извещений для сбора показаний х/в и э/э	3399,12
2.18.	Уплата госпошлины за судебные расходы, пени	601,39
2.19.	Долевое участие в ремонте контейнерной площадки	5861,66
2.20.	Изготовление информационных стендов	7040,00
2.21.	Замена почтовых ящиков	21580,00
2.22.	Косметический ремонт подъездов	280000,00
2.23.	Благоустройство дворовой территории: - закупка хозяйственного инвентаря и материалов; - устройство «лежачих полицейских»; - услуги автокрана; - приобретение щебня и песка; - приобретение торфа и грунта.	21056,00 30000,00 2600,00 28875,00 9000,00
2.24.	Платные услуги населению	1100,00
3.	Остаток средств по состоянию на 31.12.2014 г.	98438,12

Выполнение расходной части сметы доходов и расходов ТСЖ обеспечено заключением Товариществом следующих договоров на 2013 год на выполнение работ (оказание услуг):

Таблица 3 - Перечень договоров, заключенных ТСЖ с контрагентами на 2013 год

Организация-поставщик	Дата и номер договора	Предмет договора
1	2	3
ООО «Домовенок»	Договор от 01.01.2012 г. №2\21	Услуги по контролю за технологическими процессами
ООО «Домовенок»	Договор от 01.01.2012 г. №1\21	Содержание и техническое обслуживание
ООО «Домовенок»	Договор от 01.01.2012 г. №3\21	Ведение делопроизводства, бухгалтерского и налогового учета
ООО «Домовенок»	Договор №4/21 от 01.04.2012 г.	Проверка и прочистка дымоходов, газоходов и вентиляционных каналов, устройство и ремонт систем вентиляции и газоотводящих трактов
	Соглашение от 01.06.2013 г.	Долевое участие в ремонте контейнерной площадки
«Энергоинформикс»	Договор от 02.04.12 №16/12-СП	Снятие показаний с узла теплового учета и предоставление их в теплоснабжающую организацию
ООО «Благовест	Договор от 12.10.2011 г. №18	Вывоз ТБО и крупногабаритных отходов
ООО «Дезинфекционная станция»	Договор от 01.01.2013 г. №459	Дератизация помещений
МУП «Аварийно-диспетчерская служба»	Договор от 11.12.2008 г. №321	Ликвидация аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования
МУП «ИАЦ по ЖКХ»	Агентский договор от 01.11.2011г. №152/08	Обслуживание лицевого счета собственников жилья
ОАО «Газпром газораспределение Великий Новгород»	Договор от 01.01.2009 г. №Н186/09-то	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования
ООО «Новгородэнергосбыт»	№01-62693 от 01.10.2012 г. (до 30.09.2013)	Энергоснабжение электрической энергией
ОАО «МРСК Северо-Запад»	№01-62693 от 01.10.2013 г.	Энергоснабжение электрической энергией
МУП «Новгородский водоканал»	Договор от 01.12.2008 г. №2343	Отпуск питьевой воды и прием сточных вод

МУП «Теплоэнерго»	Договор от 01.11.2008 г. №3121	Пользование тепловой энергии в горячей воде
ООО «АВС-Строй»	Договор №___ от 24.06.2013	Косметический ремонт подъездов

Суммы фактически полученных доходов ТСЖ за 2013 год, указанные в отчете, подтверждаются сведениями, представленными в справках МУП «ИАЦ по ЖКХ», договорами на возмещение расходов по э/э и за эксплуатацию кабельной сети, а также кредитовыми оборотами по счетам 86.01 «Целевое финансирование на содержание и т/р общего имущества» и 86.04 «Целевое финансирование на оплату административно-хозяйственных расходов, услуг МУП «ИАЦ по ЖКХ», услуг банка».

Суммы фактически произведенных расходов подтверждены данными первичных документов по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», в которых подтверждена стоимость услуг и работ сторонних организаций, а также первичные документы по счету 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», где отражены суммы начисленные и уплаченные вознаграждения председателю правления Товарищества, а также отчеты в ФСС, Пенсионный фонд РФ и налоговую инспекцию по начисленным суммам налога в связи с применением товариществом собственников жилья УСНО.

Таким образом, в результате проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ существенных отклонений выявлено не было.

3. Проверка кассовых операций

В ходе проведения проверки бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ установлено, что в кассе товарищества собственников жилья нет наличных денежных средств по состоянию на 01.01.2013 г. и 31.12.2013 г. По данным бухгалтерского учета по состоянию на 31.12.2013 г. денежные средства в кассе ТСЖ отсутствуют.

Проверка первичной документации дает возможность установить, что в течение 2013 года ТСЖ не проводило кассовых операций, то есть в обращении не было наличных денежных средств.

4. Операции по расчетному счету.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

ТСЖ «Химиков 15» зарегистрировано 27.10.2008 г., имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке и другие необходимые реквизиты юридического лица.

ТСЖ «Химиков 15» имеет расчетный счет в Новгородском отделении Сберегательного банка России (далее – Новгородском ОСБ) №8629.

Номер расчетного счета: 40703810543000000048.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ по состоянию на 01.01.2013 г. согласно выписке банка от 31.12.2012 г. составляет 335 056,96 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ по состоянию на 31.12.2013 г. составляет 58 904,52 руб.

В течение 2013 года на расчетный счет ТСЖ перечислялись денежные средства от следующих источников:

Таблица 4 – Структура источников поступлений на расчетный счет ТСЖ в 2013 году

Источник поступления	Сумма, руб.	Удельный вес, %
Оплата за жилищно-коммунальные услуги, полученные от собственников жилых помещений	4 250 987,27	86,94
Возврат госпошлины	915,56	0,02
Оплата расходов по решению суда	325 619,72	6,66
Средства, полученные от собственников жилья на к/р	298 763,51	6,11
Средства полученные от покупателей и заказчиков	13 034,72	0,27
ИТОГО	4889320,78	100,00

Суммы поступлений денежных средств подтверждены первичными документами и находят свое отражение в регистрах бухгалтерского учета.

В течение 2013 года с расчетного счета Товарищества списывались денежные средства по следующим основаниям:

Таблица 5 – Основные направления списаний с расчетного счета ТСЖ в 2013 году

Назначение платежа	Сумма, руб.	Удельный вес, %
Услуги по теплоснабжению	1129820,18	21,87
Услуги содержанию и текущему ремонту	726698,17	14,07
Услуги по сбору и захоронению твердых бытовых отходов	186542,70	3,61
Водоотведение и водоснабжение	707038,05	13,69
Услуги по контролю за технологическими процессами, юридические услуги	58700,00	1,14
Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета, делопроизводства	67725,00	1,31
Обслуживание внутридомового газового оборудования	47315,40	0,92
Оплата труда	118450,00	2,29
Расчеты по налогам и сборам	62987,00	1,22
Аварийно-диспетчерское обслуживание	37624,19	0,73
Оплата электроэнергии	617224,96	11,95
Банковские услуги	12978,00	0,25
Дератизация	3389,28	0,07
Госпошлина за судебные расходы	301,39	0,01
Пени по решению суда	24,77	0,00
Возврат денежных средств	391253,85	7,57
Возмещение по авансовому отчету	17631,00	0,34
Услуги по снятию показаний счетчиков	9600,00	0,19
Косметический ремонт подъездов по договору с ООО «АВС-Строй»	280000,00	5,42
Услуги автокрана	2600,00	0,05
Услуги по проверке и прочистке вентиляционных каналов	17128,70	0,33
Платные услуги населению	2380,00	0,05
Оплата по соглашению о долевом участии	5861,66	0,11
Устройство лежащих полицейских	30000,00	0,58

Услуги МУП «ИАЦ по ЖКХ»	2670,48	0,05
Услуги по перевозке песка и щебня	28875,00	0,56
Услуги по доставке земли	9000,00	0,17
Изготовление информационных табличек	7040,00	0,14
Приобретение бланков извещения	1180,00	0,02
Ремонт дворовой территории	46320,00	0,90
Услуги по установке почтовых ящиков	21580,00	0,42
Смена подъездных оконных блоков	511808,44	9,91
Приобретение хозяйственного инвентаря	3725,00	0,07
ИТОГО	5165473,22	100,00

Согласно выписке банка по расчетному счету на 31.12.2013 г. остаток денежных средств составляет 58904,52 руб.

По данным бухгалтерского учета сальдо по счету 51 «Расчетный счет» составило 335 056,96 руб. на 01.01.2013 г. и 58904,52 руб. на 31.12.2013 г., дебетовый оборот по данному счету составляет 4889320,78 руб. и кредитовый – 5165473,22 руб.

Таким образом, в результате проверки методом арифметического пересчета прослеживания отражения данных первичных учетных документов в бухгалтерском учете, подтверждено, что в течение 2013 года не производилось списание денежных средств с расчетного счета Товарищества «Химиков 15» на цели, не связанные с осуществлением текущей деятельности (подтвержденные договорами) и цели, предусмотренные Уставом ТСЖ.

5. Задолженность собственников жилых помещений многоквартирного дома

При проверке задолженности по квартплате собственников жилых помещений расположенных по адресу: Великий Новгород, ул. Химиков, д.15 в течение 2013 года сумма исчисленным МУП «ИАЦ по ЖКХ» обнаружена следующая динамика:

Таблица 6 – Динамика задолженности по квартплате в течение 2013 года

Дата	Сумма задолженности, руб.	Отметка о максимальном минимальном значении
31.01.2013 г.	427,397,01	max
28.02.2013 г.	423011,53	-
31.03.2013 г.	399615,52	-
30.04.2013 г.	407181,88	-
31.05.2013 г.	307886,00	-
30.06.2013 г.	334509,09	-
31.07.2013 г.	353537,84	-
31.08.2013 г.	360040,34	-
30.09.2013 г.	363176,76	-
31.10.2013 г.	392710,20	-
30.11.2013 г.	387553,44	-
31.12.2013 г.	342970,24	min

В соответствии с данными, представленными в отчете о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2013 год:

- сумма доходов составила 1614578,10 руб.;

- сумма расходов – 1967397,14 руб.

Таким образом, среднемесячные суммы расходов и доходов составили:

1614578,10 : 12 = 134548,18 (руб./мес.) – среднемесячная сумма доходов;

1967397,14 : 12 = 163949,76 (руб./мес.) – среднемесячная сумма расходов.

Как видно по данным таблицы 6 минимальная сумма задолженности более чем в два раза превышает среднемесячную сумму доходов и расходов ТСЖ.

В целях контроля за суммами задолженностей по квартплате составлен список основных должников поквартирно по состоянию на 31.12.2013 г. Отражены только суммы задолженности, превышающие 10 000 рублей.

Таблица 7 – Перечень основных должников по квартплате в ТСЖ на 31.12.2013 г.

№ квартиры должника	Сумма задолженности на 31.12.2013 г., руб.
25	98 366,17
29	11 913,21
33	75 423,60
59	15 636,68
64	17 961,91
83	11 456,71

При этом при проверке задолженности важен момент возникновения задолженности жильцов как собственников жилых помещений именно перед ТСЖ, то есть на момент возникновения ТСЖ – с ноября 2008 года (так как ТСЖ «Химиков 15» зарегистрировано Межрайонной ИФНС России №9 по Новгородской области 27.10.2008 г. с присвоением основного государственного регистрационного номера 1085321007727. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 27.10.2008 г. серия 53 № 001131307.).

Так как средства по квартплате являются основным источником поступления денежных средств ТСЖ, то необходим тщательный контроль за исполнением жильцами своих обязательств.

6. Капитальный ремонт

В 2013 году ТСЖ на 86.05 «Капитальный ремонт» на 01.01.2013 г. имеет остаток денежных средств в размере 180876,53 руб.

В течение 2013 года на данный счет было организовано поступление денежных средств от собственников жилья на сумму 298763,51 руб..

Стороннее поступление денежных средств осуществлено за счет исполнения ответчиком судебного решения по делу А44-2805/2012 (возмещение неосновательного обогащения исполнителем по договору капитального ремонта розлива центрального отопления в подъездах №№1-5 и судебных расходов) на сумму 325619,72 руб.

По статье «Капитальный ремонт» (счет 86.05) на обеспечение исполнения целевого финансирования расходовано денежных средств на сумму 511808,44 руб. по договору подряда с ООО «Стеклоз» на капитальный ремонт (смену) подъездных оконных блоков.

ТСЖ на 86.05 «Капитальный ремонт» на 31.12.2013 г. имеет остаток денежных средств в размере 293451,32 руб.

Все произведенные расходы по данной статье находят подтверждение в платежных и первичных документах, договорах-основаниях и актах выполненных работ.

7. Коммунальные платежи.

Коммунальные платежи – это расчеты ТСЖ по оплате услуг электроэнергии, водоснабжения и водоотведения, отопления.

7.1. По коммунальной услуге «Электроэнергия» согласно договору с ООО «Новгородэнергосбыт» №01-62693 от 01.10.2012 г. с дополнительным соглашением и протоколом разногласий (до 01.10.2013 г.) в течение 2013 года (январь-сентябрь 2013 года) и договору с ОАО «МРСК Северо-Запад» №01-62693 от 01.10.2013 г. было выставлено счетов на электроэнергию по прибору учета мест общего пользования на сумму 630 555,88 руб.

Данная сумма подтверждается первичными документами и оборотами по счетам 60.1 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и 86.12 «Электроэнергия».

По данным приборов индивидуального учета и показаниям общедомового прибора учета начислено 633394,66 руб., в том числе 630309,25 руб. собственникам жилья в квитанциях и 3085,41 руб. – по установленным блокам (договора компенсации за использование конструктивных элементов здания и электроэнергии).

Разница между фактически потребляемым количеством электроэнергии и суммой, выставленной в счетах гарантирующего поставщика электроэнергии составила 2838,78 руб. (экономия по данной статье целевых расходов).

7.2. По коммунальной услуге «Водоотведение и водоснабжение» согласно договору с МУП «Новгородский водоканал» от 01.12.2008 г. №2343 (с дополнительными соглашениями) производились два вида расчета:

- Водоотведение;
- Холодная вода (водоснабжение).

Статьи финансирования по двум данным статьям являются целевыми. – учет ведется на целевых счетах бухгалтерского учета 86.14 «Целевое финансирование на оплату водоотведения» и 86.13 «Целевое финансирование на оплату холодного водоснабжения» соответственно, обороты по этим счетам за 2013 год дают представление о начисленных средствах и о выставленных МУП «Новгородский водоканал» счетах к оплате.

По услуге «Водоотведение» наблюдается перерасход в размере 18268,86 руб., так как объем водоотведения согласно индивидуальным приборам учета равен 19 132,78 м³, а объем водоотведения по общедомовому прибору учета – 20311,00 м³.

В течение 2013 года МУП «Новгородский водоканал» уведомлял о смене тарифов на водоотведение в сторону увеличения – с 14,07 руб./м³ до 15,58 руб./м³.

По услуге «Холодная вода (водоснабжение)» в течение 2013 года населению было начислено по показаниям индивидуальных приборов учета в квитанциях за х/в 395927,56 руб., а выставлено счетов МУП «Новгородский водоканал» было на сумму 421434,33 руб.

Таким образом, по услуге «Холодная вода (водоснабжение)» наблюдается перерасход на сумму 25506,77 руб.

7.3. По коммунальной услуге «Отопление» расчеты ведутся с МУП «Теплоэнерго» по договору от 01.11.2008 г. №3121 с дополнительными соглашениями и протоколами разногласий.

В 2013 году применялся норматив на отопление 0,009 Гкал./м². Всего за год МУП «Теплоэнерго» выставил счета на сумму 1156475,67 руб., в том числе нулевые счета по месяцам с июня по сентябрь, фактический расход за год составил 875,881 Гкал./м², вместо планируемого и начисленного собственникам жилья по квитанциям 740,664 Гкал./м² – на сумму 996311,76 руб., что привело к перерасходу на сумму 160163,91 руб.

В 2013 году все расчеты по коммунальным платежам произведены согласно условиям целевого финансирования и оплаты собственниками жилья коммунальных услуг.