

«УТВЕРЖДЕНО»
собранием членов ТСН «Зубарево Хиллс»
Протокол № __ от «__» _____ 2020г.
Председатель собрания _____ / _____ /
Секретарь собрания _____ / _____ /

Отчет ревизионной комиссии по результатам финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Зубарево Хиллс» за 2019 год

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Зубарево Хиллс» (далее-ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ (ст.150) и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2019г. по 31 декабря 2019г. (далее – отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдача заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2019 год и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии:

Председатель комиссии – Тарасенко Д.А.

Члены комиссии – Акулов С.М.; Глебова С.А.

Ревизия проведена с 01.02.2020г. по 25.05.2020г. включительно. По мере предоставления соответствующей документации от председателя правления ТСН. Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен с 01.02.2020г. по 25.05.2020г. по месту проживания председателя Ревизионной комиссии – с.Перевалово, ул.2-я Янтарная, д.9 (КП «Зубарево Хиллс»).

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- смета ожидаемых поступлений и расходования денежных средств;
- регистры бухгалтерского учета;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, счета, договора на оказание услуг, выполнение работ;
- протоколы общего собрания ТСН;
- действующий Устав;
- пояснительная записка к расчётной смете (с приложениями).

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции. Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссии рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСН за отчетный период.

2. С какими организациями ТСН работало за отчетный период на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили ТСН услуги за отчетный период.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставленных ТСН за отчетный период.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСН.

1.5 Органы управления ТСН в отчетном периоде.

Председатель Правления: Васильев Владимир Валерьевич (основание – Протокол №1 общего собрания собственников от 23.12.2015г.);

Члены Правления: Горбавцова Екатерина Валерьевна, Григорьева Ольга Анатольевна, Мильшина Нелля Владимировна (основание – Протокол №5/2018 общего собрания членов ТСН от 25.12.2018г.)

В проверяемом периоде ответственность за ведение бухгалтерского учета возлагалось на Правление товарищества, согласно Устава.

2. Результаты ревизии.

2.1 Ведение бухгалтерского учета.

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составленными формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а так же электронной базой. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСН используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

2.2 Ведение кадрового учета.

Ответственность за ведение кадрового учёта возложена на председателя правления ТСН. В соответствии со Штатным расписанием №1 от 01.01.2019г. утвержден состав в количестве 2 (Двух) единиц и общим фондом заработной платы 40 250,00 руб. в месяц. Председатель правления с суммарной выплатой в месяц 0,00 руб. и Специалист ТСН с суммарной выплатой в месяц 40 250,00 руб. (35 000,00 руб. оклад и 5 250,00 руб. надбавка).

Комментарии: В рамках организации кадрового учета были предоставлены следующие документы – Приказ №1-Ш от 01.01.2019г. об утверждении штатного расписания; Штатное расписание №1 от 01.01.2019г.; Трудовой договор №1 от 28.04.2016г. с Председателем правления (Васильев В.В.); Трудовой договор №2 от 01.01.2019г. со Специалистом ТСН (Колеватова А.И.); Должностная инструкция Специалиста ТСН от 01.01.2019г.

Заключение комиссии: Предоставленные документы соответствуют законодательству РФ, внутренним нормам и положениям ТСН. Должностная инструкция Специалиста ТСН в части обязанностей содержит много общих формулировок, рекомендуем в дальнейшем формировать перечень обязанностей более детально и с учетом показателей эффективности.

2.3 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Движение денежных средств в ТСН осуществляется через банковский расчетный счет и наличными через кассу ТСН. Для проведения проверки финансового состояния ТСН на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизорами были проведены следующие мероприятия – проверка поступления материалов и услуг, оказанных ТСН; выборочная проверка первичной документации. Банковские выписки комиссии предоставлены.

На основании сведений из карточки счета 51 «Расчетные счета» остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2019 года составлял – 53 356,48 руб., остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2019г. составлял 274 439,49 руб.

На основании сведений из карточки счета 50 «Касса» сальдо на начало 01.01.2019 – 317 369,91 руб., приход – 484723,27 руб., расход – 786882,00 руб., остаток на 31.12.2019г. – 15211,18 руб.

По данным отчета Председателя правления за 2018 год остаток денежных средств на 31.12.2018 год составил 207 561,83 руб.

2.4 Анализ исполнение сметы в 2019 году.

Статьи расходов:

1. Аренда имущества общего пользования

1.1 Аренда земельных участков для организации проездов

Договор аренды земельных участков с ИП Кильтау А.В. № К-1/19 от 25.12.2018г. (арендная плата 6064,00 руб.);

Договор аренды земельных участков с Кильтау А.В. № К-2/19 от 01.12.2019г. (арендная плата 550,80 руб.);

Договор аренды земельных участков с ООО «Глобал Инвест» № ГИ-1/19 от 25.12.2018г. (арендная плата 2804,00 руб.);

Договор аренды земельных участков с ООО «Глобал Инвест» № ГИ-2/19 от 01.12.2019г. (арендная плата 255,00 руб.);

Договор безвозмездного пользования земельным участком с Васильевым В.В. № В-1/19 от 25.12.2018г.;

Договор безвозмездного пользования земельным участком с Васильевым В.В. № В-2/19 от 01.12.2019г.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договоры, акты приема-передачи, акты приема-передачи при возврате, акты исполнения и акты сверки предоставлены. Задолженность ТСН перед Арендодателями на 31.12.2019г. составляет **9 673,80 руб.**

1.2 Аренда земельного участка для организации детской площадки

Договор безвозмездного пользования земельным участком с Кильтау А.В. № ДП-1/19 от 01.02.2019г.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, акт приема-передачи и акт приема-передачи при возврате предоставлены.

1.3 Аренда газопровода

Договор безвозмездного пользования газопроводом с Кильтау А.В. № К-1/19 от 25.12.2018г.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, акт приема-передачи и акт приема-передачи при возврате предоставлены.

2. Техническое обслуживание и эксплуатация имущества общего пользования

2.1 Уборка мусора, скос травы, ручная расчистка снега, озеленение и уход за растениями

Договор возмездного оказания услуг с ИП Поджаров Иван Геннадьевич №1 от 26.12.2018г. на сумму 592 989,00 руб.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, акты выполненных работ и акты сверки предоставлены. Задолженность ТСН в пользу ИП Поджаров И.Г. на 31.12.2019г. составила **99 450,00 руб.**

Рекомендации: В договоре отсутствуют объемы, периодичность и более детальный перечень выполняемых работ. В связи с этим рекомендуем последующие договоры заключать с учетом данных критериев.

2.2 Инвентарь, инструменты и расходные материалы

Оплата производилась без договора по счету на оплату от ООО «Строительный Двор» №1009584231 от 20.05.2019г.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Счет, счет-фактуры, накладные и акт сверки предоставлены. Задолженность ООО «Строительный Двор» в пользу ТСН. на 31.12.2019г. составила **1 455,00 руб.**

2.3 Механизированная расчистка подводящей к поселку дороги от снега с буртованием, и расчистка улиц внутри поселка с буртованием

Договор возмездного оказания услуг с ИП Зыков Сергей Николаевич №3 от 26.12.2018г. на сумму 299 600,00 руб.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, акты выполненных работ и акт сверки предоставлены.

2.4 Вывоз ТБО

Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами № ТО02КО0101008694 от 01.01.2019г. с ООО «Тюменское Экологическое Объединение» (3695,097 кг. в месяц, 8 куб.м.). Вывоз ТБО производится 1 раз в неделю по средам.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, счета, универсальные передаточные документы, акты сверки предоставлены. Кредиторская задолженность на 31.12.2019г. - **17426,40 руб.**

2.5 Противоклещевая обработка участка для детской площадки

Договор № 099/1 от 10.05.2019г с Индивидуальным предпринимателем Палецких Денисом Леонидовичем за акарицидную обработку территории (3000 м2) на сумму 6 000,00 руб.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, счет и акт выполненных работ предоставлены.

Рекомендации: В предоставленных документах указана площадь обрабатываемой территории, но нет никаких указаний на то – какой участок обрабатывался. Рекомендуем к последующим договорам прикладывать выписки из ЕГРН на земельные участки и схематически выделять обрабатываемые территории.

2.6 Обслуживание газопровода

Договор обслуживания не был заключен. Экономия по данной статье составила **155 606,00 руб.**

3. Организация пропускного режима

3.1 Администрирование пропускного режима на КПП

Договор возмездного оказания услуг №2 от 26.12.2018г. с Индивидуальным предпринимателем Поджаровым Иваном Геннадьевичем на сумму 487 440,00 руб. (ежемесячно 40 620,00 руб.).

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, акты выполненных работ и акты сверки предоставлены. Задолженность ТСН в пользу ИП Поджаров И.Г. на 31.12.2019г. составила **40 620,00 руб.**

Рекомендации: В договоре отсутствуют объемы, периодичность и более детальный перечень выполняемых работ. В связи с этим рекомендуем последующие договоры заключать с учетом данных критериев.

3.2 Организация услуг связи на КПП

По данной статье Расчетной сметы расходы не производились. Размер экономии составил **4 200,00 руб.**

3.3 Обслуживание шлагбаумов

По данной статье Расчетной сметы расходы не производились. Размер экономии составил **11 600,00 руб.**

4. Управление ТСН

4.1 Аренда помещения для работы управляющего персонала

Договор №1 безвозмездного пользования помещением с Васильевым В.В. от 27.12.2018г.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, акт приема-передачи, акт приема-передачи при возврате предоставлены.

4.2 Фонд оплаты труда управляющего персонала

В соответствии со Штатным расписанием и бухгалтерской отчетностью по данной статье в 2019г. были осуществлены расходы на сумму **628 866,00 руб.**

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Штатное расписание, Трудовые договоры, карточка счета 51 «Расчетный счет», карточка счета 50 «Касса» предоставлены.

4.3 Услуги бухгалтерского сопровождения

Договора №191 на оказание бухгалтерских услуг (бухгалтерского обслуживания) от 26.12.2018г. с Индивидуальным предпринимателем Андреевой Ольгой Александровной на сумму 223 800,00 руб. (180650 руб. в месяц).

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, акты выполненных работ и акт сверки предоставлены.

4.4 Юридические услуги

Договор №12/18 от 26.12.2018г. с ООО ЮК «Кодекс» на предоставление следующих юридических услуг: разработка договора на обслуживание ТСН для собственников земельных участков с видом разрешенного использования Ж-1 для застройки индивидуальными жилыми домами; разработка договора на обслуживание ТСН для собственников земельных участков с видом разрешенного использования СХ-4 – зона ведения дачного хозяйства; приведение в соответствие с действующим законодательством договоров аренды и сервитута на земельные участки между собственниками дорог и ТСН; формулирование повесток и составление протоколов собраний на общую сумму 13000,00 ежемесячно.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договор, акты выполненных работ и акт сверки предоставлены. Задолженность ООО ЮК «Кодекс» в пользу ТСН на 31.12.2019г. составила **13 000,00 руб.**

Рекомендации: В перечне платежей есть произведенная оплата от ТСН за предоставление услуг в августе 2019г., однако подписанный акт выполненных работ на 31.12.2019г. отсутствует. Рекомендуем Правлению и Председателю своевременно получать и подписывать первичную документацию по Договорам.

4.5 Услуги связи

По данной статье Расчетной сметы расходы не производились. Размер экономии составил **7 200,00 руб.**

4.6 Расчетно-кассовое обслуживание

Расходы на расчетно-кассовое обслуживание в 2019г. составили **45 604,94 руб.**

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Перерасход по данной статье составил **11 464,94 руб.**

Рекомендации: Рекомендуем Правлению и Председателю при подготовке расчетных смет на будущий год учесть факт перерасхода и заложить по данной статье более корректную сумму в бюджет.

4.7 Канцелярские товары

По данной статье Расчетной сметы расходы не производились. Размер экономии составил **6 140,00 руб.**

4.8 Расходы на обслуживание сайта ТСН и программного обеспечения

Договор №676 от 14.12.2017г. с ООО «Росо Групп» (услуги хостинга сайта зубаревохиллс.рф и продление SSL-сертификата);

По Договору № 1195 от 11.12.2017г. с ООО «Тюмень-Софт» был приобретен в 2017г. программный продукт: 1С: Сайт управляющей компании ЖКХ, ТСЖ и ЖСК. Стандарт с дополнительным дизайном «Астра» на сумму 25 400,00 руб. В 2019г. по выставленному от ООО «Тюмень-Софт» счет-заказу №5314 от 19.11.2019г. производилась оплата за льготное продление лицензии 1С-Битрикс, редакция Стандарт на сумму 3 498,00 руб.;

Договор №191 на оказание бухгалтерских услуг (бухгалтерского обслуживания) от 26.12.2018г. с ИП Андреева О.А. (Доработка программы 1С – создание внешних обработок для выгрузки начислений по лицевым счетам в обслуживающий банк, рассылка квитанций на почту собственникам) на сумму 6 000,00руб.

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договоры, счет-заказ, акты выполненных работ и акт сверки предоставлены.

4.9 Расходные материалы к оргтехнике

По данной статье Расчетной сметы расходы не производились. Размер экономии составил **1 200,00 руб.**

4.10 Почтовые расходы

По данной статье Расчетной сметы расходы не производились. Размер экономии составил **10 000,00 руб.**

5. Фонд текущих расходов

Договору энергоснабжения № 17137 от 01.10.2017г. с АО «Тюменская энергосбытовая компания», Общество зарегистрировано 1 июля 2005 года в г. Сургуте ХМАО-Югры как ОАО

«Тюменская энергосбытовая компания», с 21 ноября 2018 года сменило наименование на АО «Газпром энергосбыт Тюмень» (информация с сайта: <https://www.gesbt.ru/info>), задолженность ТСН перед АО «Газпром энергосбыт Тюмень» на 31.12.2019г. составляет **3 300,96 руб.**

Договор № 34/1/2018-Н от 05.07.2019г. с ООО «Транзит-Электро-Тюмень», задолженность ТСН перед ООО «Транзит-Электро-Тюмень» на 31.12.2019г. составляет **550,00 руб.**

Производились платежи госпошлин при подаче исковых заявлений на должников на сумму **6 841,30 руб.;**

Производились платежи по перерасходу за расчетно-кассовое обслуживание на ПАО «Сбербанк» в размере **11 464,94 руб.**

Комментарии: Предоставленная информация соответствует отчету Правления ТСН. Договоры, универсальные передаточные документы предоставлены.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- Правлению ТСН необходимо провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по обслуживанию и целесообразности заключения договоров без указания конкретных объемов работ, мест их проведения, а также приёмке и подписанию актов по выполненным работам.
- Правлению ТСН в последующих отчетах необходимо предоставлять более полную и развернутую информацию о работе по взысканию задолженностей с собственников земельных участков (неплательщиков). В случае необходимости, Правлению ТСН рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ и внутренними регламентами, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде ограничения проезда спецтехники по территории поселка.
- В отчете Правления ТСН за 2019г. представлена информация о хозяйственной деятельности только в рамках календарного 2019 года. Правлению ТСН в последующие отчеты необходимо включить раздел с обобщенной и сводной информацией о финансово-хозяйственной деятельности ТСН с учетом предыдущих периодов работы.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

- Произведенные расходы, связанные с исполнением бюджета ТСН, соответствуют уставной деятельности ТСН.
- Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСН в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.
- Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование имущества общего пользования.
- Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСН считать финансово-хозяйственную деятельность ТСН в 2019 году **удовлетворительной**.
- Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСН считать работу Председателя в 2019 году **неудовлетворительной**.

Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на 6 листах, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Тарасенко Д.А.

Члены Комиссии:

Акулов С.М.

Глебова С.А.