

**АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
ПО ПРОВЕРКЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТСЖ «Токарей 68» ЗА 2015 ГОД**

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Проверка проводилась ревизионной комиссией в составе 3ех человек, выбранных общим собранием жильцов, в период с 11 апреля по 29 апреля 2016 г.

Проверка проводилась в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
- Федеральным законом № 7-ФЗ от 12.01.1996 «О некоммерческих организациях» (в редакции от 30.12.2015г.)
- Жилищным Кодексом РФ
- Основными нормативными документами, регулирующими вопросы финансово-хозяйственной деятельности общественных объединений граждан.

По результатам проверки, на основании представленных документов, ревизоры составили и представляют членам ТСЖ отчет ревизионной комиссии.

Целью ревизионной проверки является оценка соответствия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ во всех существенных аспектах действующему законодательству.

Информационная база, используемая ревизионной комиссией при проведении ревизии, включает:

- основные нормативные документы, регулирующие вопросы формирования показателей финансовой и бухгалтерской отчетности;
- приказ об учетной политике организации;
- регистры синтетического и аналитического учета по отдельным объектам бухгалтерского учета;

Для ревизии были представлены за 2015 год:

- кассовые документы
- банковские документы
- авансовые отчеты
- Регистры бухгалтерского учета
- Расчеты по заработной плате
- Налоговый учет и отчетность
- Отчетность в ПФ и ФСС
- Первичные документы по бух. счету 10
- Первичные документы по расчетам с поставщиками (в т.ч. поставщиками коммунальных услуг)
- Первичные документы по расчетам с разными кредиторами и дебиторами
- Финансовый план и отчет об его исполнении
- Кадровые и финансовые приказы, трудовые договоры
- Регистрационные документы
- Протоколы собраний и заседаний правления
- Отчет председателя ТСЖ.

1. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ТСЖ

Бухгалтерский учет в ТСЖ Токарей 68 ведется бухгалтером на основании трудового договора. Ведение бухгалтерского учета осуществляется автоматизировано путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета ТСЖ.

На момент проведения проверки ТСЖ не имеет обособленных структурных подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Для отражения в бухгалтерском учете информации о совершенных хозяйственных операциях ТСЖ использует рабочий план счетов, разработанный в соответствии со спецификой деятельности товарищества собственников жилья.

Построение рабочего плана счетов обеспечивает выполнение требований, предъявляемых в проверяемом периоде к учетному процессу и информации, являющейся итогом обработки учетных данных, что обеспечивает оперативность и прозрачность учета.

Налоговый учет в ТСЖ организован на основании регистров бухгалтерского учета и отдельных регистров налогового учета. Налоговая отчетность составляется и представляется в налоговый орган в составе и в сроки в соответствии с требованиями НК РФ. Расчеты по взносам в ПФ и ФСС представляются в соответствующие фонды в установленные сроки, предусмотренные действующими нормативными актами.

Вывод: бухгалтерский и налоговый учет ТСЖ «Токарей 68» в целом ведется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Замечание: Обнаружено расхождение по учету расчетов с собственниками помещений между данными бухгалтерского учета и биллинговой системы. (см. п.3)

2. ПРОВЕРКА КАССОВЫХ ОПЕРАЦИЙ И РАСЧЕТНЫХ СЧЕТОВ

Для проверки кассовых документов были представлены кассовые приходные и расходные ордера, кассовая книга.

По приходным кассовым ордерам приходятся денежные, полученные в банке на хозяйственные нужды и неиспользованные подотчетные средства. Всего за 2015 год поступило в кассу ТСЖ 68 58184,09руб. По расходным кассовым документам выдавалась подотчетные средства в сумме 58184,09руб. Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2015 составил 0руб.

В ходе проверки было установлено:

Документальное оформление кассовых операций осуществляется правильно.

Денежные средства приходятся полностью и своевременно.

Вывод: кассовая и финансовая дисциплина соблюдается полностью.

В ходе проверки операций по расчетному счету были проверены оборотная ведомость, выписки банка по расчетному счету, первичные платежные документы.

В проверяемом периоде в ТСЖ Токарей 68 открыты расчетные счета в банках:

ОАО УБРИР № 40703810362320000053

ОАО Свердловский РФ ОАО «Россельхозбанк» № 40703810373150000023

Специальный счет по аккумулированию взносов на капитальный ремонт в соответствии со ст.175 Жилищного Кодекса РФ.

Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге № 40703810800286807 (закрыт 17.06.2015г.)

Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге №40705810400286807

Депозитные счета:

Свердловский РФ ОАО «Россельхозбанк» № 42203810273150000003, № 42203810973150000001, № 42205810273150000001, № 42205810573150000002.

Поступления денежных средств на расчетный счет отражены в бухгалтерском учете правильно, расходы обоснованы. Первичные учетные документы своевременно без пропусков подобраны к банковским выпискам, среди которых также нет потерь и пропусков.

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2015г. составляет 595753,10 рублей.

Остаток денежных средств по спец. счету на капитальный ремонт 2539994,04руб.

Депозитные счета в Россельхозбанке закрыты в связи с окончанием срока депозитных вкладов.

Вывод: Замечаний по учету денежных средств на банковских счетах нет.

3. ПРОВЕРКА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ И УЧЕТА ЦЕЛЕВЫХ ВЗНOSОВ.

В ходе проверки доходов и расходов ТСЖ были проверены авансовые отчеты подотчетных лиц, первичные учетные документы поставщиков и прочих дебиторов и кредиторов, ведомости по

начислению заработной платы и взносов в ПФ, ФФОМС и ФСС, налоговые декларации, смета доходов и расходов, отчет об исполнении сметы доходов и расходов, а также регистры бухгалтерского учета.

3.1. Отчет об исполнении финансового плана, формируются по данным бухгалтерского учета и биллинговой программы, т.е. методом начисления.

Доходы ТСЖ формируются за счет:

Ежемесячных взносов членов ТСЖ на техническое обслуживание и эксплуатацию общего имущества МКД

Ежемесячных взносов на содержание МКД и территории

Ежемесячных взносов на Управление МКД

Ежемесячных взносов на текущий и капитальный ремонт

Прочих целевых взносов,

Пени и штрафов,

процентов банка от размещения депозитов

Прибыли от коммерческой деятельности

Коммунальных платежей

Фактически поступило доходов в 2015г. по статье целевых взносов по данным бухгалтерского учета 19575025,34руб. В т.ч: начислено собственникам 19182219,98руб. В 2015 году была произведена корректировка по отоплению за ноябрь 2014года в размере 392805,36руб.

По данным отчета об исполнении сметы начислено собственникам 19050246,81руб. в т.ч. начисленные платежи по коммунальным услугам 8487244,07 руб.

Разница по начисленным коммунальным платежам собственникам между данными отчета об исполнении финансового плана и данными б/учета составила 131973,17руб.

В биллинговой системе начислено собственникам: 8487244,07руб.

Прибыль от размещения депозитов в банке составила 138946,74руб.

Расходы ТСЖ Токарей 68 включают в себя:

оплату труда,

налоги, начисленные на оплату труда,

налог на землю,

налог, уплачиваемый при применении УСНО,

юридические консультации,

услуги банка,

материальные и канцелярские расходы,

компенсация за использование личного автомобиля для служебных поездок,

вывоз мусора,

Целевые расходы на текущий и капитальный ремонт.

Коммунальные платежи.

Фактически израсходовано в 2015г. по данным бухгалтерского учета 17543603,71 руб., в. Т.ч. расходы по коммунальным платежам 8149334,99руб.,

Фактически израсходовано в 2015г. в части коммунальных услуг по данным отчета об исполнении финансового плана 8115609,06руб. включая корректировочный акт и счет-фактуру за ноябрь 2014г. и перерасчеты за 2014год.

Расхождение между данными отчета об исполнении финансового плана и данными бухгалтерского учета по коммунальным услугам составило 33725,93руб. на сумму корректировок за январь 2014г.

В ходе ревизии выявлено не соответствие данных отчета об исполнении финансового плана и данных бухгалтерского учета по учету средств целевого финансирования. Кроме того, данные по кредиторской задолженности собственников помещений по счету 76.09 и лицевым счетам в

биллиновой системе также имеют расхождение. Кредиторская задолженность по счету 76.09 2875817,42руб., по лицевым счетам 3068994,33руб.

По информации бухгалтерии выше названное несоответствие обусловлено не корректным переносом данных при смене версии в бухгалтерской программе 1С., а так же техническими сбоями при сбросе данных из биллиновой программы в бухгалтерскую.

Рекомендуем привести в соответствие на начало 2016 года остатки по счетам учета расчетов с собственниками помещений, а также учету средств целевого финансирования.

3.2. Для ревизии производственных запасов были представлены и проанализированы следующие документы: оборотно-сальдовая ведомость, журналы операций по бухгалтерскому счету 10 «Материалы», накладные поставщиков.

Для нужд ТСЖ приобретались канцелярские товары, расходные материалы для технического оборудования и озеленения, оборудование для детской площадки, хозяйственный инвентарь. Поощрительные призы на проведение праздников сразу списывались на расходы. Акты на списание материалов не составляются.

Рекомендуем: списание материалов производить на основании актов по соответствующим статьям затрат, утвержденных в финансовом плане.

3.3. В ходе ревизии расходов на административно-управленческие нужды было обнаружено, что согласно Учетной политики ТСЖ расходы в финансовом плане в части Фонда оплаты труда учитываются без районного коэффициента и удерживаемого НДФЛ (т.е разница между кредитовыми и дебетовыми оборотами по счету 70 «Учет заработной платы»). Такой способ учета методологически не точный, так как НДФЛ – это налог удерживаемый налоговым агентом у источника выплаты и не может являться расходом ТСЖ.

Рекомендуем: внести исправления в учетную политику предприятия и учитывать в расходах фонд оплаты труда с уральским коэффициентом и без вычета НДФЛ.

С учетом замечания ревизоров в финансовый план на 2016год были внесены изменения.

3.4. В 2015г. был произведен капитальный ремонт магистрали горячего водоснабжения с заменой труб по договору подряда 12/08 от 12.08.2015г. с ООО СК Регион. В связи с произведенным ремонтом бывшие в употреблении трубы потеряли свое целевое назначение. При этом актов о дальнейшем возможном использовании водопроводных труб или актов об их оприходовании в качестве металлолома либо списании как непригодных к дальнейшему использованию представлено не было.

Данный факт является нарушением ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов, утвержденного Приказом Минфина России от 09.06.2001 N 44н, Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утвержденных Приказом от 26 декабря 2002 г. N 135н.

Ревизионной комиссией проведена оценка возможных доходов ТСЖ от сдачи лома оцинкованной водопроводной трубы в условиях августа 2015 г. (период выполнения работ) с учетом расходов на вывоз и засор лома. Упущенная выгода ТСЖ оценена в сумме 35 тыс. рублей (из расчета 4,7 тн лома).

Рекомендуем: списание вышедшего из строя оборудования (материалов) производить на основании актов, составленных уполномоченной комиссией с указанием количества возвратных отходов.

Следует отметить, что согласно финансового плана в 2015 году был запланирован капитальный ремонт по герметизации деформационного шва, но работы не были выполнены. Из пояснений Председателя ТСЖ следует, что ремонт не был произведен по технологическим

причинам организации подрядчика ООО «Вертикаль-групп». Уплаченный аванс возвращен на расчетный счет ТСЖ Токарей 68.

3.5. Остаток неиспользованных целевых средств по бухгалтерскому балансу на 31.12.2015 составил 4793049,22руб., в том числе за 2015год 2031421,63руб. Неиспользованные целевые средства образовались за счет целевых взносов на капитальный ремонт в размере 2539994,04руб. (ст. 175 Жилищного Кодекса РФ,), что соответствует остатку по спец. счету Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге, а также экономии средств по техническому обслуживанию общего имущества МКД, экономии по текущему и капитальному ремонту. По счету учета чистой прибыли (счет84) на 31.12.2015 остаток нераспределенной прибыли составил 385501,16руб.

Следует отметить, что в отчете об исполнении финансового плана за 2015год. Не отражены остатки средств на начало и конец года за исключением остатка средств на капитальный ремонт. По данным бухгалтерского учета остаток целевых средств за вычетом средств на спец. счете составил 2253055,22руб. Проанализировать остатки средств по составу затрат в ходе ревизии за 2015год не представляется возможным.

Комиссия хочет обратить внимание на учет средств по Капитальному ремонту. По данным отчета остаток средств по капитальному ремонту на начало года составил 1 425 639,08 руб., израсходовано 950 490,45руб., остаток на конец года 475 148,63руб. По вышеназванному остатку у ревизионной комиссии возник вопрос:

Остаток на начало 2014года исходя из сальдо по депозитному счету учета взносов на капитальный ремонт составлял 603 805,35руб., начислено собственникам в 2014году 1 803 938,66 руб. (перечислено на счет учета кап.ремонта в Россельхозбанке 586 556,64 руб в 2014 году и 865 556,56 руб в 2015 году.), израсходовано в 2014году 118 641,83руб.

Таким образом, остаток на начало 2015года должен составить:

$603\,805,35 + 1\,803\,938,66 - 118\,641,83 = 2\,289\,102,18$ руб. (без учета задолженности собственников помещений)

Остаток на конец 2015 года: $2\,289\,102,18 - 950\,490,45 = 1\,338\,611,73$ руб.

Разница по остатку средств на капитальный ремонт по данным ревизионной комиссии составила 863463,10руб. Эта сумма сопоставима с перечислением суммы взносов на капитальный ремонт 865556,56руб в 2015году за 2014год, которая не нашла своего отражения в отчете о финансовой деятельности Правления ТСЖ Токарей 68 и отчете об исполнении финансового плана ни в 2014 году ни в 2015году.

Вывод: Произведенные расходы соответствуют финансовому плану на 2015г., утвержденному общим собранием членов ТСЖ Токарей 68 согласно протокола №2-4/2015 от 30.05.2015г. и отчету об исполнении финансового плана за 2015г. При этом имеются расхождения между данными бухгалтерского учета, отчетом о финансовой деятельности ТСЖ Токарей 68 и отчетом об исполнении финансового плана по остаткам средств целевого финансирования на начало и конец 2015года.

Рекомендуем Председателю ТСЖ, Правлению ТСЖ и бухгалтерии произвести сверку остатков средств целевого финансирования по статьям затрат согласно финансового плана. Предоставить ревизионной комиссии отчет по сверке в срок до 31.12.2016

Рекомендуем бухгалтерии на счете 86 «Целевое финансирование» организовать аналитический учет в разрезе статей затрат по карточкам аналитики либо на отдельных субсчетах.

Следует отметить, что существует просроченная задолженность собственников помещений в размере 1 318 124,71рубль. Эта сумма фактического недофинансирования целевых взносов на нужды МКД. Т.е за счет уплаты добросовестными собственниками целевых взносов на капитальный и текущий ремонт происходит оплата текущих коммунальных услуг. На 31.12.2015года просроченная задолженность по коммунальным услугам отсутствует. Таким

образом из за недобросовестных собственников на наших расчетных счетах отсутствует необходимая сумма для проведения ремонтных работ.

4. ПРОВЕРКА РАСЧЕТОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Документы, предоставленные для проведения проверки:

1. Карточки счета 76.05 в разрезе поставщиков услуг из бухгалтерской программы 1С за 2014 и 2015 гг.;
2. Оборотно-сальдовая ведомость по лицевым счетам с детализацией по объемам и начислениям с учетом перерасчетов за январь-декабрь 2015 г. по услугам.
3. Выборочно ведомости из системы Биллинг-онлайн по перерасчетам и ежемесячным начислениям по отдельным услугам.
4. Счета-фактуры, выставленные поставщиками коммунальных услуг за 2015 г.

Проведенные мероприятия:

1. Проведен расчет суммы начислений исходя из показаний общедомовых приборов учета (указанных в квитанциях) по видам услуг.

2. В расчетную таблицу внесены начисления поставщиков за указанные коммунальные услуги по данным бухгалтерского учета ТСЖ (выставленных счетов-фактур), в т.ч. объемы в натуральных единицах измерения.

3. Выявлены разницы, связанные с тем, что ТСЖ проводит начисление собственникам до получения счетов-фактур от поставщиков услуг (по показаниям приборов учета).

Поставщики услуг выставляют счета позже сроков выставления квитанций собственникам ТСЖ. Показания поставщиков не всегда совпадают с показаниями, принятыми в расчет ТСЖ.

4. Сверены совокупные начисления по лицевым счетам с данными, рассчитанными по общедомовым приборам учета (см. п. 1).

Организация работы по расчетам за коммунальные услуги:

1) Ведется внутренний учет показаний общедомовых приборов учета. Данные по общим показаниям на дом ежемесячно включаются в квитанции в столбец ГПУ. Ведутся карточки учета показаний.

2) Распределение показаний по лицевым счетам собственников ТСЖ проводится в лицензированной программе «Биллинг-онлайн», в том числе проводятся корректировки за предыдущие периоды.

1. Расчет по услуге поставки воды и водоотведения:

На поставку воды и водоотведение заключен договор с МУП «Водоканал» (единый типовой договор холодного водоснабжения и водоотведения №1751 от 17.03.2015). До марта 2015 г. действовал договор №1751 от 04.02.2008.

1) Проведено сравнение начисленного поставщиком объема потребленной холодной воды с данными приборов учета ГПУ, выставленных в квитанциях.

в куб. м.

ресурс	Показания ГПУ	Предъявлено поставщиком
горячая вода	5 249	
холодная вода	23 380	29 094
Общий итог	28 629	29 094
Разница	465	

Вывод: за 2015 г. Водоканалом предъявлено в адрес ТСЖ на 465 куб. м. больше, чем показания приборов учета холодной воды, установленных на входе в дом. Причина – в январе 2015 г. Водоканалом предъявлено 3 272 куб. м. вместо 2807 куб.м. по ГПУ (по данным квитанций за январь 2015 г.).

Разница связана с дополнительным объемом за декабрь 2014 г., начисленного собственникам по показаниям в декабре 2014, а предъявленного Водоканалом в январе 2015 г.

2) Распределение по собственникам.

По данным программы Биллинг-онлайн, используемой для выставления счетов за коммунальные услуги собственникам, всего начислено с учетом перерасчетов за 2015 г. больше, чем выставлено Водоканалом и больше, чем должно было в соответствии с общедомовыми приборами учета:

в куб. м.	
Всего начислено с учетом перерасчетов:	29 194.13
<i>ГВС подача (Водоканал)</i>	<i>6 065.15</i>
<i>ГВС подача ОДН (Водоканал)</i>	<i>184.00</i>
<i>ХВС (Водоканал)</i>	<i>21 706.56</i>
<i>ХВС ОДН (Водоканал)</i>	<i>1 238.42</i>

В программе «Биллинг он-лайн», используемой для выставления коммунальных услуг собственникам, ежемесячно формируются разницы между суммарными начислениями собственникам и общедомовыми показаниями приборов учета (ГПУ).

Например, расчет за январь 2015:

- общие показания по холодной воде **1955 куб. м.** (общий объем, потребленный по дому по данным ТСЖ (по ОДПУ)),
- предъявленный объем (всего распределено с учетом перерасчетов и ОДН) **1960.38 куб. м.**
- Возникает незначительное «превышение» по сравнению с данными общедомового прибора учета.

Расчет по услуге «водоотведение» (=объем фактически потребленной по счетчикам и нормативам объем горячей и холодной воды):

Показатель (итого за 2015)	в куб. м.	в руб.
Начислено Водоканал за водоотведение	28 686.64	423 745.80
Распределено по лицевым счетам собственников	25 399.35	379 919.20
Разница (распределено меньше, чем предъявлено)	3 287.29	43 826.60

В течение 2015 г. расчеты с Водоканалом за водоотведение велись как в соответствии с ГПУ (январь-май, октябрь), так и в соответствии с расчетом (показания по водоотведению, предъявленные Водоканалом не соответствует ни показаниям ГПУ, ни показаниям ИПУ плюс норматив).

Вывод: общий объем по услуге водоотведение за 2015 г. по всем лицевым счетам на 3287.29 куб.м. меньше объема, предъявленного Водоканалом. Соответственно возникла разница в 43 826,6 руб. предъявленная Водоканалом, но не распределенная между собственниками.

Общий расчет по услуге водоснабжения и водоотведения

Фактические начисления собственникам включают в себя перерасчеты по услугам за прошлые месяцы, что приводит к возникновению разниц по сравнению с общедомовыми приборами учета:

№ п/п	Показатель	Сумма, руб
1	Фактически начислено собственникам ТСЖ по отчету финансового плана (соответствует данным в программе Биллинг Онлайн) за услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение с учетом ОДН (общедомовых нужд)	1 245 506.73
2	Фактически выставлено Водоканалом	1 281 537.13
3	Разница (поставщиком предъявлено больше, чем распределено по лицевым счетам собственников)	36 030.40

Выводы по услуге поставки воды и водоотведению:

- собственникам в соответствии с показаниями общедомовых приборов (ГПУ в квитанциях) учета должно было быть выставлено **844 964.1 руб.**,
- поставщиком МУП «Водоканал» выставлено больше (**857 791.33 руб.**), т.о. разница за год составила 12 827.23 рублей. Разница возникла за счет повышенного начисления Водоканалом в январе 2015 г. 465 куб.м. за декабрь 2014.
- по лицевым счетам распределено за поставку воды **865 587.53 руб.**, т.е. на **20 623.43 руб.** больше, чем должно было в соответствии с приборами учета, и на **7 796.2 руб.** больше, чем предъявлено Водоканалом.

Таким образом, в сумме по услуге поставки воды и водоотведение **общий расчет для собственников меньше**, чем выставлено поставщиком, разница за год составила 36 030.4 рублей – сумма, выставленная за 2015 г. Водоканал, но не распределенная по квитанциям, из них:

- 43 826.6 руб. – не распределенная сумма по водоотведению (поставщиком предъявлено больше, чем фактически распределено);
- -7 796.2 руб. – дополнительно распределенная сумма по поставке воды (поставщиком предъявлено меньше, чем фактически распределено).

Рекомендации по расчетам за воду и водоотведение:

- 1) По водоотведению определить порядок сверки показаний с МУП Водоканал.
- 2) Выяснить применяемый алгоритм распределения показаний ГПУ (общедомовых приборов учета) по лицевым счетам.

Рассмотреть возможность расчета в следующей последовательности 1) ИПУ, норматив; 2) перерасчет за предыдущие периоды; 3) распределение ОДН по формуле: (показания за месяц-ИПУ/норматив-перерасчет)/база распределения (с целью приведения начислений по лицевым счетам с учетом перерасчетов к показаниям общедомовых приборов учета).

II. Расчет по услуге отопления:

Расчетная сумма исходя из показаний общедомовых приборов учета состоит из суммы начисленной за нагрев горячей воды и непосредственно за отопление.

№	месяц	Нагрев горячей воды (ИПУ и норматив)*тариф	Отопление (ИПУ и норматив)*тариф	Итого за отопление по общедомовым приборам учета	Выставлено поставщиком за услуги 2015 г.
1	январь 2015	69 678.01	859 258.02	928 936.03	723 678.59
2	февраль 2015	55 202.65	760 101.42	815 304.07	783 601.68
3	март 2015	58 951.20	476 125.62	535 076.82	535 077.43
4	апрель 2015	70 269.83	377 159.06	447 428.89	447 429.39
5	май 2015	35 685.13	111 885.80	147 570.93	147 571.10
6	июнь 2015				
7	июль 2015				
8	август 2015				
9	сентябрь 2015				
10	октябрь 2015	35 436.80	432 711.11	468 147.91	468 148.57
11	ноябрь 2015	56 021.41	830 767.12	886 788.53	886 789.75
12	декабрь 2015	49 594.15	761 772.74	811 366.89	811 368.04
Общий итог		437 511.02	4 648 830.21	5 086 341.23	4 803 664.55

Суммы начислений поставщика и расчетные по общедомовым приборам учета совпадают за март-май 2015, октябрь-декабрь 2015 г.

За январь, февраль 2015 г. выявлена разница в применяемых тарифах. Вместо тарифа 1429,12 руб./Гкал (предъявленный поставщиком и соответствующий тарифу, утвержденному РЭК Свердловской области в Постановлении от 15.12.2014 г. № 205-ПК), тариф для собственников ТСЖ в январе и феврале указан **1486.94 руб.**

Подобная ситуация возникла в связи со сменой поставщика, о чем ТСЖ не было уведомлено своевременно. Новый договор с ООО «Волжская территориальная генерирующая компания» заключен с «01» марта 2015 г.

В марте 2015 г. проводился перерасчет в связи с некорректным применением тарифов в январе-феврале 2015. Сумма должна была составить 60 982.18 рублей по всем лицевым счетам.

Показатель (итого за 2015)	в Гкал	в руб.
Начислено поставщиком за отопление (с учетом 5 дней декабря 2014 г.)	3 335.58	4 979 644.10
Объем по ГПУ (с учетом доначисления за 5 дней декабря 2014 г.)	3 335.58	4 972 794.90
Разница за счет тарифа (декабрь 2014 г. 1486.94 руб.; январь 2015 г. 1429.12)*118,35 Гкал		6 842.2
Распределено по лицевым счетам собственников в 2015 г.	3 303.16	4 929 217.89
Разница (распределено по лицевым счетам меньше, чем предъявлено поставщиком)	32.42	50 426.21

Вывод: фактические начисления собственникам ТСЖ по данным системы «Биллинг-онлайн» меньше сумм, начисленных поставщиком на 50 тыс. рублей.

Справочно. Расшифровка данных, указанных в отчете ТСЖ за 2015 г.

В отчете об исполнении финансового плана ТСЖ в п. 4 «Коммунальные услуги» по поставщику тепловой энергии и нагреву воды в графе «предъявлено» указана сумма как по расчетам за 2015, так и корректировки расчетов за 2014 г.:

«4 553 112,81 = 175 979.55+**4 803 664.55** (2015 г.) -33 725.93-392 805.36», а именно:

- 4 803 664.55 руб. предъявлено за услугу, оказанную в 2015 г.;
- 175 979.55 руб. предъявлено за декабрь 2014 г. в январе 2015 г. (за 6 дней с 26.12.2014 по 31.12.2014);
- минус 392 805.36 руб. корректировочный счет-фактура за ноябрь 2014 г.;
- минус 33 725.93 корректировка в соответствии с поступлением У00168 от 21.02.2014 за январь 2014 г.

Рекомендации по расчетам за отопление и нагрев горячей воды:

1) Выяснить применяемый алгоритм распределения показаний ГПУ (общедомовых приборов учета) по лицевым счетам по отоплению и горячей воде. Рассмотреть возможность изменения расчета с целью приведения начислений по лицевым счетам с учетом перерасчетов к показаниям общедомовых приборов учета.

III. Расчеты по электроэнергии

Показатель (итого за 2015)	в кВт	в руб.
Начислено поставщиком «Екатеринбургэнергосбыт»	1 383 007.00	2 280 959.12
Объем по ГПУ (не точные в 2015 г., т.к. не содержали потери)	1 346 208.61	2 221 843.84
Распределено по лицевым счетам собственников в 2015 г.	1 376 264.11	2 282 519.45
Предъявлено ЧОП "ЦЭБУР-Гард	0	30 000
Всего предъявлено собственникам (с учетом ЦЭБУР-Гард)	1 376 264.11	2 312 519.45
Разница	- 6 742.89	31 560.33

Выявлено, что в распределение по лицевым счетам собственников не включались суммы потерь электроэнергии, выставяемые поставщиком Екатеринбургэнергосбыт.

В систему начислений внесены соответствующие корректировки для приведения расчетов по лицевым счетам с данными, предъявляемыми поставщиком.

Выводы по расчетам за электроэнергию:

1) **Объем услуг**, распределенных между собственниками **меньше** предъявленного поставщиком **на 6 742,89 кВт**, при этом **начислено** собственникам с учетом ЧОП «ЦЭБУРГ-Гард» **на 31 560.33 руб. больше**.

2) Объем по общедомовым приборам учета (ГПУ в квитанции) меньше, чем предъявляет поставщик из-за не включения в ГПУ показаний по потерям (предъявляемых поставщиком),

3) Общие ежемесячные начисления по лицевым счетам превышают объем указанный по ГПУ.

4) Начисления ЧОП "ЦЭБУР-Гард" проводятся только в рублях, без указания объема потребленных услуг в кВт.

Рекомендации по расчетам за электроэнергию:

1) Учитывать при определении ГПУ потери, закладываемые в расчет Екатеринбургэнергосбыт (если они выставляются обоснованно);

2) Рассмотреть возможность изменения алгоритма распределения начислений по услуге между собственниками с целью приведения общих начислений к показаниям ГПУ с учетом всех начислений Екатеринбургэнергосбыт.

5. РАБОТА ПО ВЗЫСКАНИЮ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ТСЖ

Бухгалтерское законодательство (п. 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ) обязывает ТСЖ контролировать дебиторскую задолженность с точки зрения течения срока исковой давности, **и списывать долг, когда такой срок истек**.

Срок исковой давности составляет три года и отсчитывается с момента, когда право ТСЖ было нарушено должником, то есть когда должник не внес платеж в срок (п. 2 ст. 200 ГК РФ), а именно (в общем случае согласно п. 1 ст. 155 ЖК РФ) с 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

В случае непогашения задолженности за коммунальные услуги и содержание данная сумма будет списана за счет прибыли ТСЖ, **т.е. вместо финансирования дополнительных ремонтных работ или иных улучшений**.

Кроме того, возникает дефицит денежных средств для выполнения финансового плана и расчетов с поставщиками услуг.

Ни один сосед не обязан погашать долги другого. Все они наравне пользуются коммунальными услугами и потребляют результаты деятельности ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

На 31.12.2015 задолженность распределилась следующим образом по срокам возникновения:

Группа	Сумма в рублях	Структура	Получено судебное решение, руб.
до 3 месяцев	408 303.50	30.98%	
от 3 до 6 месяцев	324 961.57	24.65%	
от 6 до 12 месяцев	234 803.11	17.81%	70 857.47
более года	350 056.53	26.56%	238 962.16
Общий итог	1 318 124.71	100.00%	309 819.63

Более 44,37 % задолженности имеет срок возникновения более 6 месяцев.

Судебные решения получены по части дебиторской задолженности. Наличие судебного решения не гарантирует возврат средств.

В отчете ТСЖ не содержится мероприятий по работе с полученными судебными решениями, % фактически уплаченных денежных средств собственниками не указан.

Согласно данным, предоставленным председателем ТСЖ на 31.12.2015 г. по исполнительным листам взыскано в пользу ТСЖ 162 459.33

Следует отметить, что согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. N 34н) задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями,

считается сомнительной. Соответственно, при признании дебиторской задолженности сомнительной, организация обязана создать резерв по сомнительным долгам на всю сумму долга. Кроме того Минфин в Информации об особенностях формирования бухгалтерской отчетности некоммерческих организаций (ПЗ-1/2011)ТСЖ, также указывает на то, что ТСЖ как и любая некоммерческая организация, обязано создавать резерв сомнительных долгов. Решение о создании резервов должно быть закреплено в учетной политике.

При формировании резерва по сомнительным долгам должны быть соблюдены следующие условия:

резерв создается на основе результатов проведенной инвентаризации дебиторской задолженности организации;

величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В заключение следует отметить, что списать с баланса нереальные для взыскания долги ТСЖ обязано в силу закона, поэтому необходимо определить источник финансирования таких расходов.

Заключение ревизионной комиссии.

С учетом выявленных расхождений между начислениями поставщика и распределением по лицевым счетам ревизионная комиссия решила продолжить проверку начислений по лицевым счетам за отопление за 2015 г.

По просьбе председателя ТСЖ в июне 2016 г. будет дополнительно проведена сверка начислений за отопление за 2013-2014 гг. с данными теплоснабжающей организации.

Председателю и Правлению ТСЖ «Токарей 68» рекомендуем:

1. Учесть замечания ревизионной комиссии.
2. Произвести сверку остатков средств целевого финансирования по статьям затрат согласно финансового плана. Предоставить ревизионной комиссии отчет по сверке в срок до 31.12.2016г.
3. Создать резерв по сомнительным долгам
4. Предоставить ведомости начислений по отоплению по лицевым счетам собственников за все месяцы отопительного сезона 2015 г.

Ревизионная комиссия утверждает финансовый план ТСЖ «Токарей» на 2016 год. Статьи затрат соответствуют заключенным договорам.

При утверждении данного акта общим собранием считать акт и вынесенные в нем предложения ревизионной комиссии решениями общего собрания ТСЖ «Токарей 68».

Председатель ревизионной комиссии



Титушкина Л.В.

Члены ревизионной комиссии



Фомина О.А.



Ростовщикова Н.А.