

Заключение
ревизионной комиссии ТСЖ «Березовая роща, 12»
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Березовая роща, 12» за 2016 год

г. Москва

5 апреля 2017 г.

План ревизии

Ревизионная комиссия ТСЖ «Березовая роща, 12» (РК) в течение 2016-2017 годов проводила проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Березовая Роща, 12» (далее – ТСЖ) за 2016 год согласно нижеизложенному плану:

Финансовая деятельность

1. Общее
 - Общее исполнение сметы доходов и расходов за 2016 год
2. Доходы и дебиторская задолженность (квартиры, машино-места, нежилые, прочие доходы)
 - Применяемые тарифы
 - Работа по взысканию дебиторской задолженности по жилым и нежилым помещениям
 - Рекламные и прочие доходы
3. Расходы, кредиторская задолженность и авансы выданные
 - Работа с основными подрядчиками
 - Работы по техобслуживанию дома и прочие работы и услуги
4. Расчеты по налогам и сборам
5. Прочие расходы и доходы
6. Денежные средства
 - Используемые банки и подтверждение остатков
 - Использование наличных средств (подотчетные суммы)
7. Взносы на капитальный ремонт общего имущества; план и факт использования средств фонда
8. Основные средства
9. Прочие активы и обязательства ТСЖ
10. Вопросы внутреннего контроля: полномочия и процедуры, ведение договорной работы и бухгалтерского учета

Регламент работы РК

РК проводила основные этапы ревизии в следующем формате:

- Сен 2016г. – март 2017 г.: рабочие встречи членов РК с членами Правления ТСЖ.
- Апр 2017 г.: (Токарев И., Пекун Д.): инспекция первичных документов в отношении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016 год в помещении бухгалтерии ТСЖ, обсуждение с Председателем ТСЖ (Горбатов Е.). Физический осмотр состояния имущества и инженерных систем дома в присутствии членов Правления (Горбатов Е.).

Основные результаты работы

Расходы и кредиторская задолженность. Были просмотрены первичные документы в отношении следующих расходов, понесенных ТСЖ в течение года:

- Общедомовое обслуживание (ООО «Компания «Жилкомсервис»);
- Обслуживание лифтов (ООО «Эл-Эс»);
- Обслуживание системы пожарной сигнализации (ООО «Коралл-Вита»);
- Охрана (ООО ЧОП Смерш);
- Установка системы видеонаблюдения в паркинге (ООО «КС Медиа Групп») и компьютерной техники (учтены как основные средства);
- Административные расходы (бухгалтерское обслуживание, юристы);
- Организация вывоза мусора;
- Расчеты с поставщиками ресурсов: ПАО «Мосводоканал», ПАО «Мосэнергосбыт», ПАО «МОЭК»;
- Прочее.

Расходы и проведенные объемы работ признаны целесообразными и соответствующими целям деятельности ТСЖ и утвержденной смете на 2016 год.

Доходы и дебиторская задолженность. Проведен анализ остатков и движения по лицевым счетам жилых и нежилых помещений и машино-мест. Обсуждены с Правлением ТСЖ вопросы взыскания задолженности по лицевым счетам с существенной задолженностью (более 100 тыс рублей на 31.12.2016). Правлением ТСЖ активно предпринимаются меры судебного характера (в порядке упрощенного судебного решения, и дальнейшая передача дел судебным приставам), а также меры административного воздействия, прежде всего к собственникам нежилых помещений (ограничение в объемах оказываемых услуг, ограничение доступа к незаконно занимаемым нежилым помещениям).

В целом, несмотря на то, что в абсолютном выражении остаток задолженности по квартплате по всем помещениям (жилые, нежилые, паркинг) по состоянию на 31.12.2016г практически не изменился по сравнению с остатком на 31.12.2015 (26 277т.р. против 26 508т.р. годом ранее), следует признать, что наблюдается относительное снижение суммы задолженности т.к. величина общих начислений в 2016 году была выше, чем в 2015 году (за счет повышения тарифа в 2016 и включения взносов на капремонт в течение всего 2016 года, в то время как в 2015 данные взносы начали начисляться только с середины года). Работа по взысканию в судебном порядке продолжается в 2017 году, и по данным учета ТСЖ за 2017 год, сумма задолженности снижена до 20млн рублей на 31.03.2017г.

Взносы на капремонт. Проанализировано движение по лицевым счетам и по выделенному банковскому счету (в Сбербанке) по обособленному учету взносов. Взносы учитываются должным образом, расходов за счет взносов в 2016 году не производилось ввиду отсутствия утвержденной сметы расходов по капремонту.

Рекомендации и заключение РК

По результатам вышеуказанной работы, **РК рекомендует:**

1. Правлению ТСЖ:

- 1.1. Продолжить работу по улучшению собираемости взносов собственников жилья и нежилых помещений и применять все разрешенные законодательством методы воздействия на неплательщиков с целью скорейшего погашения накопленных сумм задолженности.
- 1.2. Продолжить установление системы эффективного контроля за фактически проводимыми работами силами подрядчиков.
- 1.3. Вынести на утверждение общим собранием собственников смету по расходованию накоплений на счете капремонта в 2017 году исходя из анализа наиболее актуальных вопросов капитального ремонта, требующих незамедлительного внимания, и в соответствии с действующим законодательством.

2. Общему собранию членов ТСЖ: утвердить заключение РК по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2016 год.

ЧЛЕНЫ РК:

Токарев И.

Пекун Д.