

**ОТЧЕТ**  
**ревизора ТСН «Бородинский сад»**  
**о финансово-хозяйственной деятельности товарищества**  
**за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.**

г. Кшип

20.01.2017г.

1. Ревизом ТСН «Бородинский сад» решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Кшип, Бородинский проезд, д. 17А (протокол от 22.05.2015г.) были избраны:  
- Бездегко Светлана Викторовна, собственник кв. № 8, нежилого помещения №197,198.
2. В соответствии с Уставом ТСН «Бородинский сад» ревизор Товарищества обязан:  
- не реже чем один раз в год проводить ревизию финансовой деятельности Товарищества;  
- представлять Общему собранию членов Товарищества заключение о результатах ревизии с предоставленным рекомендацией об устранении выявленных нарушений.
3. Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Бородинский сад» назначена на период с 15 марта по 17 марта 2017г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСН, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСН «Бородинский сад» наиболее полной и объективной картины деятельности ТСН.  
Проверкой охвачен период с 01 января по 31 декабря 2016г.
4. Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Бородинский сад» за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. проводилась ревизором ТСН Бездегко С.В. в соответствии с разработанным планом:
  - Проверка учредительных и регистрационных документов ТСН «Бородинский сад».
  - Протоколы собраний собственников ТСН «Бородинский сад» за 2016г.
  - Тарифы, применяемые ТСН «Бородинский сад» за период с 01.01.2016-31.12.2016г.
  - «Формирование фонда капитального ремонта на специальном банковском счете ТСН «Бородинский сад».
  - Движение денежных средств на расчетном счете ТСН «Бородинский сад».
  - Анализ управленческой отчетности ТСН «Бородинский сад».
  - Изучение начисленной части бюджета ТСН «Бородинский сад».
  - Изучение расходной части бюджета ТСН «Бородинский сад».
  - Оценка исполнения сметы доходов и расходов ТСН «Бородинский сад» за 2016г.
  - Использование денежных средств резервного фонда ТСН «Бородинский сад».
  - Проверка кадровых документов, расчетных ведомостей по оплате труда ТСН «Бородинский сад» за 2016г.
  - Проверка договоров и расчетов с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.
  - Прочая деятельность ТСН «Бородинский сад»
  - Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСН «Бородинский сад» сделок и заключенных договоров.
  - Заключение ревизора ТСН «Бородинский сад».Проверка осуществлялась на основании анализа представленных Правлением и бухгалтером Товарищества следующих документов:
  - Учредительные и регистрационные документы ТСН «Бородинский сад», в т.ч. Устав ТСН «Бородинский сад»;

-Протоколы собраний собственников ТСН «Бородинский сад» в 2016г.;  
-Трудовые договора с работниками ТСН «Бородинский сад»;  
-Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;  
-Первичная бухгалтерская документация за 2016г.: акты выполненных работ,  
банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН «Бородинский сад»,  
расчетные ведомости по оплате труда, отчетность в органы ПФ РФ, ФСС, налоговая  
отчетность, статистическая отчетность.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполнял:

-Петров Вячеслав Павлович (протокол решения общего собрания от 22.05.2015г.)

Обязанности бухгалтера исполняла:

-Кузнецова Ольга Владимировна

В ТСН организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе  
специализированной программы 1С: «Предприятие 8 - Учет в управляющих компаниях  
ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».

#### **5. Проверка учредительных и регистрационных документов ТСН «Бородинский сад»**

В ходе проверки ревизор комиссии установил:

Внесений изменений в учредительные документы ТСН «Бородинский сад», в т.ч. в Устав  
ТСН «Бородинский сад» в 2016г. не было.

#### **6. Протоколы собраний собственников ТСН «Бородинский сад»**

С 15.11.2016г. по 15.12.2016г. проводилось общее собрание членов ТСН «Бородинский  
сад». Общее количество голосов собственников помещений в доме, равное общей площади  
жилых и нежилых помещений в доме, исключая технические помещения 18,639,8 кв. м  
Общее количество членов ТСН «Бородинский сад»- 11578,48 кв.м. Количество голосов  
членов ТСН «Бородинский сад», принявших участие в голосовании- 8626,28, что составляет  
74,5% от общего количества голосов членов ТСН «Бородинский сад». Подсчет голосов  
произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

#### **7. Тарифы, применяемые ТСН «Бородинский сад» за период с 01.01.2016-31.12.2016г.**

Тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества в размере  
48,25 руб./кв.м. (в т.ч. содержание ТСН, содержание и текущий ремонт крыши котельной и  
систем газообеспечения), оставлен без изменения ввиду отсутствия кворума по вопросу  
утверждения нового тарифного соглашения.

Тарифы за вывоз и захоронение ТБО в размере 1,75 руб./кв.м, за отопление в размере  
15,96 руб./кв.м. оставлены без изменений.

Тарифы за холодное водоснабжение, водоотведение утверждены на основании  
Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2015г. №161-Р.

Тариф за электроэнергию утверждены на основании Распоряжения Комитета по ценам  
и тарифам Московской области от 18.12.2015г. №161-Р.

Тариф за капитальный ремонт установлен в размере 8,30 руб./кв.м  
в соответствии с Законом Московской области №66/2013 ОЗ «Об организации проведения  
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на  
территории Московской области», Постановлением Правительства Московской области от  
05.08.2015г. №650/26 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего  
имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на  
2016г.»

#### **8. Формирование фонда капитального ремонта на специальном банковском счете ТСН «Бородинский сад».**

В соответствии с пунктом 5 протокола №1 от 07.12.2015г. решением общего собрания членов ТСН «Бородинский сад» было принято решение об открытии и перечислении средств собственников, накопленных по статье «капитальный ремонт» на специальный банковский счет (в валюте Российской Федерации), открытый в ПАО «Сбербанк России» (Договор специального банковского счета (в валюте РФ) для формирования фонда капитального ремонта от 18.12.2015г.)

На 01.01.2017г. остаток денежных средств на специальном банковском счете для формирования фонда капитального ремонта составил: **3 442 174,25 руб.**, в т.ч.

-остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2016г.: 638 459,58 руб.;

-перечислено денежных средств, собранных с собственников ТСН «Бородинский сад» многоквартирного дома за 2016г.: 1 910 010,18 руб.;

-проценты, начисленные на остатки денежных средств на специальном счете: 7 643,00 руб.

-денежные средства, поступившие от Фонда капитального ремонта общего имущества МКД МО, собранных с собственников многоквартирного дома ООО «КомСервис»: 882 193,22 руб.

-перечисление взносов по капитальному ремонту от ООО «КомСервис», оплаченных собственниками: 3 868,27 руб.

#### **9. Движение денежных средств на расчетном счете ТСН «Бородинский сад»**

Проверена полнота учета денежных средств на расчетном счете ТСН «Бородинский сад». Порядок и правила поступления денежных средств от собственников многоквартирного жилого дома соблюдены.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН «Бородинский сад» на 01.01.2016г.: 148 042,15 руб.

Поступление денежных средств на расчетный счет ТСН «Бородинский сад»: 19 083 168,24руб.

Списано с расчетного счета ТСН «Бородинский сад» в счет уплаты за выполненные работы, оказанные услуги: 19 214 308,98руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2017г.: 16 901,41 руб.

#### **10. Анализ управленческой отчетности ТСН «Бородинский сад»**

Ревизором ТСН «Бородинский сад» была всесторонне проанализирована представленная управленческая отчетность.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были проведены следующие мероприятия:

-выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу;

-выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений;

-выборочная проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

-проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременность начисления и уплаты налогов в части страховых взносов с заработной платы.

#### **11. Доходная часть бюджета ТСН «Бородинский сад»**

В результате проверки бухгалтерских документов за 2016г. ревизор определила начисленную часть бюджета ТСН «Бородинский сад»

Остаток задолженности собственников многоквартирного жилого дома за 2016г.: 3 102 358,63 руб.

Период	Начислено собственникам руб.	Оплачено собственниками (с учетом задолженности за предыдущие периоды) руб.	Прочие доходы руб.
Январь 2016г.	1 362 093,24 руб. (в т.ч. капитальный ремонт: 154 559,28 руб.)	1 316 752,27	61,03
Февраль 2016г.	1 571 960,44 руб. (в т.ч. капитальный ремонт: 154 559,28 руб.)	1 460 833,81	224,13
Март 2016г.	1 466 872,06 руб. (в т.ч. капитальный ремонт: 154 748,17 руб.)	1 450 654,57	79,49
Апрель 2016г.	1 575 082,76 руб. (в т.ч. капитальный ремонт: 157 533,97 руб.)	1 516 939,13	75,69
Май 2016г.	1 525 858,26 руб. (в т.ч. капитальный ремонт 154 864,79 руб.)	1 780 175,99	126,96
Июнь 2016г.	1 545 790,57 руб. (в т.ч. капитальный ремонт 155 272,20 руб.)	1 646 447,51	84,52
Июль 2016г.	1 525 143,38 руб. (в т.ч. капитальный ремонт 155 282,22 руб.)	1 311 002,94	44,11
Август 2016г.	1 587 259,26 руб. (в т.ч. капитальный ремонт 155 440,23 руб.)	1 513 080,09	60,09
Сентябрь 2016г.	1 573 245,34 руб. (в т.ч. капитальный ремонт 155 131,19 руб.)	1 666 844,04	78,72
Октябрь 2016г.	1 602 879,87 руб. (в т.ч. капитальный ремонт 154 627,55 руб.)	2 002 983,15	85,88
Ноябрь 2016г.	849 579,18 руб. (в т.ч. капитальный ремонт 155 002,63 руб.)	1 464 010,12	170,23
Декабрь 2016г.	1 708 956,99 руб. (в т.ч. капитальный ремонт 156 299,58 руб.)	1 143 241,31	406,09
<b>ИТОГО:</b>	<b>17 894 721,35 (в т.ч. капитальный ремонт 1 863 321,09 руб.)</b>	<b>18 272 964,93</b>	<b>1 496,94</b>

В июне 2016г. собственникам был произведен перерасчет за «Отопление» по организации ООО «КомСервис» за 2015г. в размере: -75 722,85 руб.

В 2016г. по статьям «Отопление» и «Подогрев воды для ГВС» собственникам МКД было начислено: 3 983 853,22 руб. Фактические затраты по указанным статьям составили: 2 458 292,19 руб. (в т.ч. электроэнергия крышной котельной).

Разница между начислением собственникам и фактическими затратами по указанным статьям составила: -1 525 561,03 руб. В ноябре 2016г. был произведен частичный перерасчет по статьям «Отопление» и «Подогрев воды для ГВС» в сумме -799 029,30 руб. Перерасчет (в т.ч. декабрь 2016г.) по статьям «Отопление» и «Подогрев воды для ГВС» в сумме -399 995,49 руб. был произведен в январе 2017г.

Перерасчет по статьям «Отопление» и «Подогрев воды для ГВС» в сумме -326 536,24 руб. будет произведен в марте 2017г.

Прочие доходы включают в себя вознаграждение ТСН «Бородинский сад» от поставщика услуг ООО «КомСервис» по приему платежей от населения за дополнительные услуги (ключи доступа в подъезд/калитка, техническое обслуживание системы домофон,

подключение переговорного устройства к общесподъездной системе «Домофон»).

**Итого начисленная часть бюджета ТСН «Бородинский сад» за 2016г. составила:**

**17 896 218,29 руб.**

На 31 декабря 2016г. общая задолженность собственников ТСН «Бородинский сад» (с учетом начислений за декабрь 2016г.) составила: **2 724 115,02 руб.** В отношении задолженников ТСН «Бородинский сад» ведется претензионная работа. В судебном порядке за 2016г. была взыскана задолженность за жилищно-коммунальные услуги в размере 90 938,44 руб.

## **12. Расходная часть бюджета ТСН «Бородинский сад»:**

В результате проверки бухгалтерских документов за 2016г. ревизор определила расходную часть бюджета ТСН «Бородинский сад»

### **12.1. По расчетам с поставщиками услуг:**

Поставщики	Договор	Сальдо на 01.01.2016г. руб.	Оказано услуг руб.	Оплачено услуг руб.	Задолженность руб.
МУП «Чистый город»	№ 44/2015 на оказание услуг по вывозу и захоронению ТБО от 01.06.2015г.	4 840,17	231 975,18	236 815,35	-
ЗАО «Водоканал»	Договор холодного водоснабжения и водоотведения №30 от 01.06.2015г.	-	713 500,01	713 500,01	-
ПАО «Мосэнергосбыт»	Договор энергоснабжения с исполнителем услуг №90165829 от 09.06.2015г.	81 415,82	1 010 365,05	983 199,93	108 580,94
ПАО «Мосэнергосбыт»	Договор возмездного оказания услуг № Д-212-16020028-1-69 от 08.02.2016г.	-	15 100,00	15 100,00	-
Филиал ГУП МО «Мособлгаз» «Красногорскмежрайгаз»	Договор №10-217К по тех. обслуживанию газопроводов и газового оборудования от 31.07.2015г.	-	106 765,52	106 765,52	-
Филиал ГУП МО «Мособлгаз»	Договор №ВД 96-/15 поставки	225 915,29	1 918 861,79	1 864 896,77	279 880,31

«Красногорскмежрайгаз»	природного газа от 02.11.2015г.				
Филиал ГУП МО «Мособлгаз» «Красногорскмежрайгаз»	Договор №14-1-955/15 транспортировки газа от 20.11.2015г.	-3 991,15	29 029,52	20 668,79	4 369,58
ООО «Газпром межрегионгаз Москва»	Договор поставки газа №61-8-1389/15 от 11.09.2015г.	-15 622,67	163 161,97	167 868,81	-20 329,51
ЗАО «Фирма Трест»	Агентский договор №1/ТСН/2015 от 06.06.2015г. (за потребление электроэнергии)	77 446,53	190 652,66	230 121,49	37 977,70
ООО «КомСервис»	Договор подряда №1 на выполнение работ по содержанию, обслуживанию жилищного фонда и содержанию придомовых территорий от 04.06.2015г.	1 594 566,80	9 215 238, 87	10 360 911,44	448 894,23
ООО «КомСервис»	Договор №2 от 04.06.2015г. на тех. обслуживание и планово-предупред. Ремонт системы видеонаблюдения Договор № 1-2016 на предоставление услуги видеонаблюдения и видеорегистрации № 1-2016 от 01.06.2016г.	2 390,00	28 297,42	30 697,42	-10,00
ООО «КомСервис»	Договор №3 на оказание услуг (выполнени	43 256,02	85 018,09	128 209,70	64,41

	е работ по ведению лицевых счетов МКД) от 04.06.2015г.				
ООО «КомСервис»	Агентский договор на осуществление деятельности по приему платежей физ. лиц № 4 от 04.06.2015г.	26 272,16	222 310,93	56 845,67	191 737,42
ООО «Комсервис»	Договор №2-2016 на техническую эксплуатацию и оперативное обслуживание котельной от 01.11.2016г.	-	348 081,18	348 081,18	-
ООО «Росгосстрах»	Договор от 09.08.2016г. обязательного страхования опасных объектов (лифты) страховой полис 111 №0101707330	-	3 000,00	3 000,00	-
ООО «Московия Эксперт»	Договор №91/4 от 06.10.2015г. Договор №91/4 от 21.01.2016г. (оценка соответствия лифтов)	-	38 592,72	38 592,72	-
ПАО «Сбербанк России»	Договор специального банковского счета (в валюте РФ) для формирования фонда капитального ремонта	347 355,46	1 863 321,09	1 910 018,18	300 658,37
<b>Итого:</b>		<b>2 383 844,43</b>	<b>16 183 272,00</b>	<b>17 211 206,75</b>	<b>1 355 909,68</b>

12.2. В штате ТСН «Бородинский сад» состоят 3 штатных сотрудника: бухгалтер (совмещает должность паспортиста) и юрист. Согласно штатного расписания ТСН «Бородинский сад» расходы на оплату труда указанных сотрудников в 2016г. составила: 346 365,48 руб.

12.3. Расходы по страховым взносам, начисленным с ФОТ составили в 2016г.:

69 965,83 руб.

12.4. Расходы по налогам и сборам в бюджет составили: 83 728,58 руб.

12.5. Расходы по обслуживанию расчетного счета, переводу денежных ср-в физических лиц согласно договора № 1508-ГО/2015 от 10.07.2015г. составили: 346 907,70 руб.

12.6. Расходы по приобретению компьютера и комплектующих к нему (ООО «ДНС-ЦФО»): 47 287,00 руб.

12.6. Материальные расходы: 51 942,00 руб. (в т.ч. карточки регистрации ГУИ МО «Клипская типография»: 642,00 руб.; система записи телефонных разговоров ООО «Интегратор»: 5 200,00 руб.; видеопанель, электромагнитный замок, доводчик ООО «Триада-2002»: 8 300,00 руб., считыватель карт Матрикс ООО «Триада-2002»: 1 800,00 руб.), информационные стенды в подъезды (6 шт.) ООО «Комильфо»: 36 000,00 руб.)

12.7. Расходы по оплате госпошлины при рассмотрении иска мировым судьей по задолженности за жилищно-коммунальные услуги: 23 300,00 руб.

12.8. Прочие расходы (почтовые услуги, услуги ксерокопирования, услуги связи, консультационные услуги, курьерские услуги, права на использование программ для ПП): 16 917, 97руб.

**Итого начисленная расходная часть ТСН «Бородинский сад» за 2016г. составила: 17 169 686,56 руб.**

### **13. Оценка исполнения сметы доходов и расходов ТСН «Бородинский сад» за 2016г.**

В ходе проверки ревизор установил:

-исполнение сметы доходов и расходов по статье «Содержание и текущий ремонт помещений»: 98,34%

-исполнение сметы на «Содержание ТСН»: 98,76%

### **14. Использование денежных средств резервного фонда ТСН «Бородинский сад»:**

Остаток денежных средств резервного фонда на 01.01.2016г. 692 452,95 руб.

На основании решения общего собрания членов ТСН «Бородинский сад» от 07.12.2015г. (п. 9 протокола №1) денежные средства в размере 51,000,00 руб. использованы на установку запирающего устройства на кашитку №2 и изготовление 250 магнитных ключей, на установку запирающего устройства, установка щитка эл. энергии, протяжки кабеля по столбам) (Договор №2-2016 от 06.08.2016 на установку запирающего устройства).

На основании решения общего собрания членов ТСН «Бородинский сад» от 19.12.2016г. (п. 7 протокола №2) денежные средства в размере 21 600,00 руб. использованы на подготовку к Новому году — покупку гирлянд (ООО «Триада-2002», ИП Назар Д.А.)

Остаток денежных средств резервного фонда на 01.01.2017г.: 619 852,95 руб.

### **15. Проверка кадровых документов, расчетных ведомостей по оплате труда ТСН «Бородинский сад»**

В ходе проверки ревизором документов по сотрудникам ТСН «Бородинский сад» установлено:

трудовые договора заключены, дополнительные соглашения к трудовым договорам на совмещение — в наличии, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы имеются. Заработная плата за 2016г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением Правления ТСН «Бородинский сад». Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования, органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.



**16. Проверка договоров и расчетов с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.**

Проверены договоры и расчеты с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем, на основании выставленных счетов, в пределах сумм, указанных в договоре. Финансовые документы расчетов с поставщиками (акты, накладные, сч. фактуры, платежные поручения) ведутся в хронологической последовательности в соответствующих папках.

**17. Прочая деятельность ТСН «Бородинский сад»**

За 2016г. ТСН «Бородинский сад» получило прочих доходов в виде вознаграждения за прием денежных средств от плательщиков в целях исполнения денежных обязательств перед поставщиком ООО «КомСервис» в размере 1 496,94 руб., которая будет использована для оплаты общих расходов ТСН.

**18. Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ТСН «Бородинский сад» от имени Товарищества сделок.**

Анализ представленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСН «Бородинский сад» в 2016г. в пределах компетенции Товарищества.

**19. Заключение ревизора ТСН «Бородинский сад»**

- Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.
- В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы сотрудникам ТСН «Бородинский сад» нарушений выявлено не было.
- В ходе проверки банковских выписок, платежных документов, актов, накладных нарушений выявлено не было. Все документы хранятся в хронологической последовательности.
- Нарушений в получении прочих доходов выявлено не было.
- Нарушений в расходах от прочей деятельности ТСН выявлено не было.

**Заключение ревизора ТСН «Бородинский сад»:**

Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

**Ревизор ТСН «Бородинский сад» рекомендует:**

- В целях сокращения задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги, погашения задолженности перед подрядными организациями, рекомендовано продолжить претензионную работу в отношении должников ТСН «Бородинский сад», при необходимости взыскивать задолженность в судебном порядке.

**ВЫВОДЫ:** проанализировав показатели деятельности ТСН «Бородинский сад», организацию бухгалтерского и управленческого учета, а также законность деятельности Правления ТСН ревизор пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за 2016г. хорошей.

Настоящий отчет составлен в 2 (двух экземплярах), один из которых передан в Правление ТСН «Бородинский сад», а один остается у ревизора.

Бездетко Светлана Викторовна \_\_\_\_\_

20.03.2017г.