

Отчет
ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной
деятельности ТСН «Молодежное» за 2018 год

«16 » марта 2019 года

г. Иркутск

В соответствии с планом работы ревизионной комиссии Товарищества собственников недвижимости «Молодежное», комиссией в составе членов ревизионной комиссии Кусовой Т.А., Пистоленко М.В., Гладких Т.Г., Перфильев Д.Н. проведена плановая проверка финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год ТСН «Молодежное».

Ревизионная проверка осуществлена в соответствии с Уставом Товарищества.

Проверка данных бухгалтерского учета, финансово-хозяйственной документации, бухгалтерской и налоговой отчетности Товарищества проводилась выборочным методом.

1.1. Общие сведения об Обществе

Место нахождения Товарищества: РФ, Иркутская область, Иркутский р-н, п. Молодежный.

Товарищество создано собственниками индивидуальных жилых домов с земельными участками и собственниками земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:1407096:577, площадью 296252 кв. м.

Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и создается без ограничения срока деятельности

1.2. Основные цели и виды деятельности Общества

Основной целью Товарищества является совместное управление и развитие комплекса недвижимого имущества, в т. ч. в границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577, обеспечение эксплуатации комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом членов Товарищества.

Основные виды деятельности Товарищества:

- строительство, эксплуатация и ремонт инженерных сетей, коммуникаций, объектов инфраструктуры общего имущества;
- строительство и эксплуатация автомобильных дорог в составе общего имущества, для собственных нужд Товарищества;
- выполнение работ по благоустройству общего имущества Товарищества;

- сдача в аренду, либо предоставление иных прав владения или пользования общим имуществом Товарищества другим лицам;
- оказание коммунальных услуг членам Товарищества и иным лицам.

Ответственными лицами за полноту и достоверность предоставленной ревизионной комиссии информации и документации являются:

- председатель Товарищества - Бельков А.В.
- главный бухгалтер Товарищества –Платонова Е.И.

Представленные документы к проверке:

Положение об Учетной политике;

Договоры;

Регистры бухгалтерского учета.

С материально-ответственными лицами заключены договоры о полной материальной ответственности.

Инвентаризация активов – кассовой наличности производится ежемесячно, товарно-материальных ценностей, основных средств в конце года.

1.3. Анализ исполнения сметы доходов и расходов

Фактическая смета доходов и расходов ТСН «Молодежное» на 2018 год, принятая к исполнению по статьям, из расчета годового членского взноса в размере 25,0 тыс. рублей, сложилась следующим образом.

При запланированном поступлении доходов в сумме 24382,2 тыс. рублей, фактические доходы сложились в размере 25158,3 тыс. рублей. Не дополучены доходы по членским взносам за 2018 год в сумме 2213,6 тыс. рублей, доходы по членским взносам прошлых лет в сумме 1714,2 тыс. рублей.

Между тем при запланированном поступлении прочих доходов в размере 3992,2 тыс. рублей, фактическое поступление составило 7121,4 тыс. рублей, в т. ч. доходы от аренды 2-х линий электропередач (ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4кВ) – 3964,8 тыс. рублей;; прочие поступления – 3156,6 тыс. рублей.

При запланированных доходах от вступительных взносов в размере 2304,0 тыс. рублей, фактически поступило 4810,9 тыс. рублей.

При запланированных расходах в размере 29829,7 тыс. рублей, фактические расходы составили 23703,0 тыс. рублей, т.е. экономия составила 6126,7 тыс. рублей, данный показатель увеличился на 40 % в сравнении с 2017 годом. Анализ исполнения сметы расходов за 2018 год показал экономию денежных средств по основным статьям расходов. При

этом по отдельным статьям допущен перерасход, в том числе по статье «Содержание электрохозяйства» на 333,7 тыс. рублей, в результате приобретения дополнительного необходимого 1 МВт мощности, а также по статье «Непредвиденные расходы» на 335,7 тыс. рублей за счет выплаты пособий (больничные листы, в т.ч. по беременности и родам, которые в настоящее время возмещены из бюджета в полном объеме; компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении).

1.4. Учет основных средств (б/счет01)

Операции по движению основных средств в целом отражаются в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Объекты основных средств в бухгалтерском учете отражаются по первоначальной стоимости. Износ по основным средствам начисляется линейным способом. По результатам проверки установлено, что износ по объектам основных средств для целей бухгалтерского и налогового учета начисляется правильно.

За 2018 год основные средства ТСН «Молодежное» увеличились на 166526,04 рублей и по состоянию на 31.12.2018 составили 35479813,10 рублей, основную долю в которых составляет электросетевой комплекс, балансовой стоимостью 31386944,31 рублей.

В течение 2018 года на баланс ТСН «Молодежное» приняты:

- земельные участки с кадастровыми номерами

№ 38:06:140709:2152 (32 кв.м. ТП на участке 2.01 Га) – 1,61 рублей;

№ 38:06:140709:2153 (3493 кв.м. дороги на участке 2,1 Га) – 176,26 рублей;

№ 38:06:140709:1958 (КПП 103 кв.м.) – 18463,21 рублей;

№ 38:06:140709:1961 (ВНС на Садовой 25 кв.м.) – 4481,36 рублей;

№ 38:06:140709:1963 (800 кв.м. Школьная 35А-3) – 143403,60 рублей.

Выбытие из состава основных средств составило 769937,21 рублей: это стоимость 3-х земельных участков, в том числе стоимость земельного участка с кадастровым номером № 38:06:140709:1963 (800 кв.м. Школьная 35А-3) – 143403,60 рублей согласно договора купли-продажи № 16 от 31.12.2015 г. (передача в ООО «ПЭСК»); а также стоимость реализации автомобиля марки Рено Меган, находящегося на балансе ТСН «Молодежное» в сумме 626000,00 рублей.

В ходе выборочной проверки отражения в учете операций по поступлению, внутреннему перемещению и выбытию основных средств нарушений не установлено.

1.5. Учет оборудования в установке (б/счет 07)

Согласно Актов инженера-инспектора ООО «Иркутскэнергосбыт» был произведён ремонт приборов коммерческого учёта электроэнергии, произведена замена электросчётчиков в распределительных устройствах трансформаторных подстанций ТП-1; ТП-16; ТП-25; ТП-7; ТП-33; ТП-9; ТП-27; ТП-14 и т.д. на сумму 59, 195 тыс. рублей.

1.6. Учет вложений во внеоборотные активы (б/счет 08)

В составе активов ТСН «Молодежное» числятся объекты незавершенного строительства, стоимость которых по состоянию на 31.12.2018 составила 74 909,4 тыс. рублей, в т.ч.:

- временные автодороги – 40 869,9 тыс. рублей;
- водоснабжение – 11 745,4 тыс. рублей;
- водонапорная башня № 1 – 3,025,1 тыс. рублей; (4 скважины, 2 счетчика воды, акт по проверке скважины имеется)
- водонапорная башня № 2 - 1 483,5 тыс. рублей (1 скважина);
- СМР по закрытию периметра поселка – 2 347,8 тыс. рублей;
- спортивная площадка – 673,4 тыс. рублей (с 2002 года);
- СМР по линии электропередач ВЛ участка 2,1 га – 2 074,1 тыс. рублей;
- СМР по водопроводу участка в 2,1 га – 6 996,2 тыс. рублей;
- СМР по строительству дороги участка в 2,1 га – 5 686,7 тыс. рублей.

1.7. Учет сырья и материалов (б/счет 10)

Аналитический учет материальных ценностей организован по каждому номенклатурному номеру и ведется по видам в количественно-суммовом выражении. Учет МПЗ производится по фактическим расходам на приобретение, правильность и обоснованность формирования расходов, связанных с приобретением ТМЦ, подтверждены первичными учетными документами. Получение материальных ценностей производится на основании доверенностей. В соответствии с Учетной политикой инвентаризация материальных остатков на складе проводится перед сдачей годового отчета и при смене материально-ответственных лиц. Существенных нарушений в данном разделе не установлено.

1.8.Расчеты денежных средств через расчетный счет и кассу
(б/счета 50,51)

Операции по движению денежных средств на расчетных счетах, в регистрах учета отражаются своевременно. Безналичное перечисление денежных средств с расчетного счета осуществляется на основании договоров, счетов, накладных, актов выполненных работ.

Сдано наличными в банк по анализу счета 50 – 33589,25 тыс. рублей, что соответствует оборотно - сальдовой ведомости по счету 51 – 33589,25 тыс. рублей. Проверкой соответствия показателей синтетического и аналитического учета выписками банка расхождений не выявлено.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2018 г. составляет 1171,46 тыс. рублей.

Наличные денежные средства в кассу принимаются приходным кассовым ордером с применением кассового аппарата, зарегистрированного в установленном законодательстве порядке.

Выдача наличных денежных средств производится по расходным кассовым ордерам. Формы кассовых документов соответствуют требованиям нормативных документов.

Лимит кассы на 2018 год составляет 800000,00 рублей. Проверкой соблюдения установленного лимита остатка денежных средств в кассе нарушений не установлено.

1.9.Расчеты по договорам аренды земельных участков

За 2018 год оплата арендной платы за земельные участки составила 646,1 тыс. рублей, в т. ч.:

- по договору от 31.12.2015 №7 аренды земельного участка из земель населенных пунктов Молодежного муниципального образования с кадастровым номером № 38:06:140709:1965, площадью **8 590 кв.м. (стадион)**, расположенным по адресу Иркутская область, Иркутский район п. Молодежный, ул. Школьная, д.35 «А»-1 с разрешенным использованием «под строительство и эксплуатацию автомобильных дорог, линий электропередач, трансформаторных подстанций, водопроводов»;

- по договору от 31.12.2015 № 6 аренды земельного участка из земель населенных пунктов Молодежного муниципального образования с кадастровым номером № 38:06:140709:1962, площадью **5 016,0 кв.м. (детская площадка)**, расположенным по адресу Иркутская область, Иркутский район п. Молодежный, ул. Школьная, д.35 «А»-2 согласно паспорта данный земельный участок входит в Зону рекреационного назначения-зона размещения объектов физической культуры и массового спорта;

- по договору от 03.10.2017 № 293/17 ИР аренды земельного участка из земель населенных пунктов Молодежного муниципального образования с

кадастровым номером № 38:06:140709:2069, площадью **1 976,0 кв.м.** (**объекты водоснабжения**), расположенным по адресу Иркутская область, Иркутский район п. Молодежный, ул. Ангарская, 4 «А», с разрешенным использованием «для объектов инженерной инфраструктуры»;

- по договору от 19.10.2012 г. № 384 аренды земельного участка из земель населенных пунктов Молодежного муниципального образования общей площадью **1718 ,0 кв.м.** (**электрические сети**), в т.ч.:

ВЛ-0,4 кВт

№ 38:06:140709:845 -121 кв.м.;

№ 38:06:140709:852-97 кв.м.;

№ 38:06:140709:846 -82 кв.м.;

№ 38:06:140709:-720- 205 кв.м.

ВЛ-10 кВт

№ 38:06:140709:721 -75 кв.м.;

№ 38:06:140709:854 -311 кв.м.;

№ 38:06:140709:847 -82 кв.м.;

№ 38:06:140709:823 -745 кв.м.

Вышеуказанные арендованные земельные участки числятся на забалансовом счете.

Земельный налог за 2018 год составил 786,270 тыс. рублей. Расчет земельного налога производится исходя из кадастровой стоимости земельного участка и ставки налога 0,3 %.

1.10.Расчеты по целевым взносам (б/сч 76.10)

Целевые взносы, установленные общим собранием ТСН на текущий год, направлены на реализацию проекта «Чистая вода» по замене металлических труб системы водоснабжения поселка на полиэтиленовые трубы.

За 2018 год при запланированном поступлении целевых взносов на сумму 5294,25 тыс. рублей фактическое поступление на проект «Чистая вода» - 2550,35 тыс. рублей, что составляет 43 %.

Общая длина водопровода составляет 17200 м., в том числе на 2,1 Га – 1200 м. С 2013 года по март 2019 года произведена замена 6939 метров трубы диаметром 110 мм, в том числе за 2018 год – 961 м. Оплата подрядчику за этот объем выполненных работ составила 1922,00 тыс. рублей.

Остаток денежных средств для реализации проекта «Чистая вода» на 31.12.2018 г. составил 628,00 тыс. рублей, из которых 550,00 тыс. рублей размещены на депозитном счете.

1.11.Расчеты за электроэнергию (б/сч 76.07)

Имеет место рост дебиторской задолженности жителей ТСН по расчетам за электрическую энергию на 2642,4 тыс. рублей. Если по состоянию на 01.01.2018 г. задолженность составляла 5437,7 тыс. рублей, то на 31.12.2018 г. – 8080,1 тыс. рублей. Увеличение роста задолженности жителей ТСН составило 33 %.

1.12.Расчеты с поставщиками и подрядчиками (б/сч.60)

Оплата за пользование э/энергией от жителей Товарищества происходит несвоевременно и не в полном объеме. В связи с этим возникает задолженность ТСН перед Энергосбытовой компанией. В связи с этим необходимо усилить работу по своевременной оплате членских взносов и за пользование э/энергией.

На конец отчетного периода кредиторская задолженность составила 11492,84 тыс. рублей, в том числе перед Энергосбытовой компанией в сумме 10665,00 тыс. рублей (текущая задолженность за ноябрь – 3400,6 тыс. рублей и декабрь-7264,4 тыс. рублей). В сравнении с 2017 годом сумма задолженности перед Энергосбытовой компанией составляла 6643,9 тыс. рублей (текущая задолженность за декабрь 2017 года), увеличение составляет 38 %.

Акты сверки с Энергосбытовой компанией подписывается ежемесячно.

В отчетном периоде дебиторская и кредиторская задолженность на счетах бухгалтерского учета отражается своевременно и в соответствии с требованиями нормативных актов. Инвентаризация расчетов с поставщиками и подрядчиками проводилась перед составлением бухгалтерской отчетности. Инвентаризации расчетов с поставщиками и подрядчиками, а также с прочими дебиторами и кредиторами организации подтверждена актами сверки взаимных расчетов по состоянию на 31 декабря отчетного года.

1.13.Расчеты по членским взносам б/(сч.76.08)

За 2018 год поступило членских взносов в кассу и на расчетный счет на сумму 12991,8 тыс. рублей, в т. ч. членские взносы за 2019 год – 10768,9 тыс. рублей, членские взносы прошлых лет – 2222,9 тыс. рублей.

1.14. Целевое финансирование (б/сч 86.02)

За 2018 год целевое финансирование составило 30969,6 тыс. рублей, в том числе в качестве вступительных взносов – 6430,7 тыс. рублей; членских взносов – 14926,2 тыс. рублей; на развитие электросетей – 724,0 тыс. рублей; на реализацию проекта «Чистая вода» - 5294,2 тыс. рублей; поступления от сдачи в аренду имущества – 2373,5 тыс. рублей. Списаны средства в размере 22604,4 тыс. рублей.

1.15. Проверка расчетов с бюджетом по налогам и с государственными внебюджетными фондами (б/сч 68,69).

Налоговые декларации предоставляются своевременно. Доходы и расходы подтверждаются первичными документами. Требования нормативных документов в целом по данному разделу соблюдаются.

Выводы:

В проверяемом периоде не установлены неучтенные или неправильно зарегистрированные операции; факты использования поддельных документов; факты намеренного уничтожения документов бухгалтерского учета; факты присвоения активов; факты составления отчетности, не предусмотренной законодательством. В ходе проведения проверки выявлены незначительные нарушения, в целом не влияющие на деятельность Товарищества.

Устранены замечания, выявленные в 2017 году, в том числе приведены в соответствие с фактическим наличием данные бухгалтерского учета по земельным участкам согласно кадастровых номеров, имеющих у ТСН в собственности и на праве аренды.

Выявление резервов улучшения экономического состояния Товарищества и рекомендации для исполнительных органов Товарищества

1. Аппарату правления продолжить работу по ликвидации задолженности за услуги потребления эл. энергии и по уплате членских взносов.

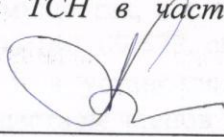
В связи с этим ревизионная комиссия рекомендует в соответствии с Уставом Товарищества в случае просрочки оплаты ежегодного членского взноса на срок более 45 дней подлежит начислению и оплате неустойка в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

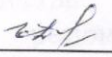
В целях исполнения этого предложения внести изменения в программное обеспечение, позволяющее производить начисление пени в автоматическом режиме.

Ревизионная комиссия напоминает всем членам ТСН: оплата ежегодного размера членского взноса производится с 1-го числа текущего года ежемесячно равными частями исходя из размера суммы установленного членского взноса за предыдущий год, а не с даты проведения общего собрания и утверждения размера членского взноса на текущий период.

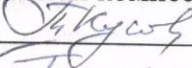
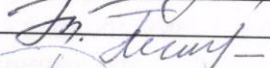
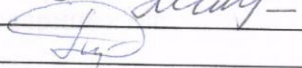
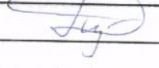
2. В целях уменьшения коммерческих потерь в электросетях продолжать внедрение системы автоматического учета энергии без участия абонента и установку приборов коммерческого учета электроэнергии «РиМ».
3. В целях уменьшения расходов на содержание водопроводного и электрохозяйства, автомобильной дороги рекомендовать аппарату правления заключить договоры с собственниками участков на земельном участке 2,1 Га на обслуживание имущества (содержание ВЛ, водопровода и дороги), а также установить прибор учета воды за потребление на данном участке.
4. В целях уменьшения расходов на содержание общего имущества провести процедуру передачи земельных участков с кадастровым номером № 38:06:140709:1965 (стадион) и № 38:06:140709:1962 (детская площадка) администрации Иркутского района, что значительно снизит затраты на арендную плату за вышеуказанные земельные участки.
5. Привести в соответствие с требованиями действующего законодательства учет оборудования к установке (счет 07) и учет вложений во внеоборотные активы (счет 08).
6. Устранить замечания, указанные в акте проверке.

Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСН в части исполнения данных рекомендаций.

Председатель ТСН «Молодежное»  Бельков А.В.

Главный бухгалтер ТСН «Молодежное»  Платонова Е.И.

Члены ревизионной комиссии:

	Кусова Т.А.
	Гладких Т.Г.
	Пистоленко М.В.
	Перфильев Д.Н.