

АКТ
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
Товарищество собственников недвижимости (жилья)
«Коттеджный поселок Тимашово» за период с июня по декабрь 2017г.

Ревизор: Сорокина Э.А.

Ревизор произвел проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН на основании следующих документов :

1. Устав
2. Договора хозяйственной деятельности ТСН
3. Бухгалтерские документы (бухгалтерский баланс, оборотно-сальдовая ведомость, главная книга, кассовая книга, авансовые отчеты, ведомости по зарплате работников ТСН и другие документы)
4. Штатное расписание
5. Утвержденная смета доходов и расходов на 2017 год

Проверку проводила по следующим направлениям:

- использование средств товарищества по целевому назначению;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета;
- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью;
- формирование финансовых результатов деятельности товарищества;
- проверка фактического соответствия совершенных операций данным первичных документов, в том числе по фактам получения и выдачи указанных в них денежных средств и материальных ценностей, фактически выполненных работ (оказанных услуг).

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Коттеджный поселок Тимашово», является некоммерческой организацией, объединением собственников недвижимого имущества, для совместного управления комплексом недвижимого имущества, находящегося на территории поселка «Коттеджный поселок Тимашово», обеспечения эксплуатации Поселка, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Коттеджный поселок Тимашово» было создано и зарегистрировано в ИФНС по Ленинскому округу г. Калуги 09.11.2016г. ИНН/КПП- 4003038031/400301001, ОГРН-1164027065465. ТСН объединяет собственников недвижимости, место нахождение: РФ 249010, Калужская область, Боровский район, деревня Тимашово, количество:

- членов собственников недвижимости ТСН – 183 (участков- 175)
 - не членов собственников недвижимости ТСН - 74 участка
- Всего участков ТСН «КП»Тимашово» - 249 .

За ревизируемый период деятельности ТСН «КП»Тимашово» в 2017 году ответственными являются:

Председатель ТСН Новосельцев Виктор Викторович, работающий в этой должности с 03.12.2016 года по настоящее время, Бухгалтер Бутусова Екатерина Александровна, работающая в этой должности с 01 июня 2017 года по настоящее время.

Финансовая -хозяйственная деятельность ТСН проводится в соответствии с Уставом.

Для достижения своих целей ТСН может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого и иного общего имущества Поселка;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт Объектов Инфраструктуры;
- реконструкция, строительство дополнительных помещений и Объектов Инфраструктуры;
- сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав Объектов Инфраструктуры и находящегося в собственности ТСН в случае недостаточности средств необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества
- иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству и действующему Уставу.

ТСН «КП»Тимашово» пользуется услугами по договорам на обслуживание, заключенным в 2017 году, в том числе с следующими организациями на длительной основе:

ООО «Сфинкс» договор № 1 от 31.05.2017г.	Техническое обслуживание ВЗУ,КНС, вывоз ТБО, обеспечение и поддержание порядка на территории поселка
АО «Газпром газораспределения Калуга» договор № 445 от 01.07.2017г.	Техническое и аварийное обслуживание, ремонт газоприборов и технических устройств
АФ «Юлис-Консалт» Договор № 01/06/2017 от 01.06.2017г.	Ведение бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности
ООО «СК ЭнергоСтройГрупп» Договор №170417 от 01.06.2017	Техническое обслуживание внешних сетей электрохозяйства поселка с уличным освещением
Договор № 800/03744 от 01.06.2017	Энергоснабжение
ООО «ЧОП»Карнет» Договор № 02/06/17-Ф от 01.06.2017	Охранный услуги (охрана поселка)
TELE2 договор № 70414442 от 04.06.2017	Абонентское обслуживание номеров телефона
ИП Лебедев Н.Н. Договор № 1/ТО	Техническое обслуживание и ремонт автоматического шлагбаума
ООО «Стоунтэкс» Договор б/н от 01.07.2017	Визуальный контроль организаций выполняющие работы по газификации поселка на предмет качества выполненных работ.
ООО «Тиражные решения 1С-Рарус» Лицензионный договор № 011тр/2 245 от 21.07.2017г	Неисключительные права на ПО 1С Предприятие, Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ, и ЖКХ+ 1С, сайт ЖКХ стандарт
ООО «Тиражные решения 1С-Рарус» Договор № 126121/725 от 25.10.2017г.	Консультационное и информационное сопровождение

Разовые договора	
ООО «Авангард» Договор № 26/07/207	Устройство дорожного покрытия асфальтирование
ИП Новокшенов И.В. договор № 53-юл	Выполнение комплекса кадастровых работ
ИП Кузнецов А.М. Договор № 01/15/08/17 от 15.08.2017г	Юридические услуги
ООО «Авангард» Договор № 28/08/2017/3	Устройство дорожного покрытия асфальтирование
ООО «Авангард» Договор № 28/09/2017/4	Устройство дорожного покрытия асфальтирование
ООО «Энерджи-Проф Регион» Договор № ЭПР-019/2017 от 01.09.2017	Поставка дизель-генераторной станции
Публичная оферта № 103785192 От 13.12.2017	Регистрация домена
ЗАО « Корпорация СНС» Договор б/н от 14.12.2017	Оказание услуг по организации культурно-массового мероприятия
ООО «Сфинкс» Договор подряда № 20 от 12.12.2017	Аварийно-технические работы (дорожное покрытие)
МУК «Музейно- выставочный центр Договор № 8 от 28.01.2017	Проведение общего собрания членов ТСН «КП»Тимашово

При передаче имущества от Воронина О.П. был заключен договор купли продажи от 30.05.2017 года на 4 земельных участка – земли общего пользования на сумму 1 200 000.00 рублей . Данные участки были зарегистрированы в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области на ТСН «КП»Тимашово» и поставлены на баланс.

Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость в руб.	Балансовая стоимость в руб.
40:03:030502:476	578 кв.м	283 682.40	7 519.27
40:03:030502:469	307 кв.м	150 675.60	3 993.80
40:03:030502:408	43 кв.м	21 104.40	559.14
40:03:030502:548	91315 кв.м.	44 817 402	1 187 927.79
Итого:		45 272 864.40	1 200 000.00

Заключен договор с ООО «АКБ-Ивест» на строительство спортивной и детской площадки на сумму 1 200 000.00.

Заключено трехстороннее Соглашение о зачете встречный обязательств и прекращении взаимных обязательств путем проведения зачета встречных однородных требований. (Воронин О.П, ООО «АКБ-Ивест» и ТСН «КП»Тимашово»)

После строительства и сдачи спортивной и детской площадки встречные требования закроются.

С ООО «Боровские просторы» были заключены Агентские договора № Т/1-5 от 31.05.2017г. на получение платежей за электроэнергию за май 2017г. за вознаграждение

2% от суммы полученной и перечисленной ООО «Боровским просторам», и Агентский договор и № Т/2-5 от 30.05.2017г на получение за коммунальное и техническое обслуживание за май 2017г. за вознаграждение 20% от суммы полученной Агентом и перечисленной в пользу Принципала.

Наименование договоров	Сумма полученная в рублях	Вознаграждение по договору в рублях
Агентский договор № Т/1-5 По получению платежей за электроэнергию за май 2017г.	134 835.22	2 696.70
Агентский договор № Т/2-5 по получению платежей за коммунально-техническое обслуживание за май 2017г.	455 661.99	91 132.40
Итого:	590 497.21	93 829.10

1. Оценка финансово-хозяйственной деятельности ТСН «КП»Тимашово»

ТСН «КП»Тимашово» за период 2017 год пользовался услугами следующих организаций:

ООО «Сфинкс» договор № 1 от 31.05.2017г.	Техническое обслуживание ВЗУ,КНС, вывоз ТБО, обеспечение и поддержание порядка на территории поселка	1 573 000.00
АО «Газпром газораспределения Калуга» договор № 445 от 01.07.2017г.	Техническое и аварийное обслуживание, ремонт газоприборов и технических устройств	47 566.90
ООО «СК ЭнергоСтройГрупп» Договор №170417 от 01.06.2017	Техническое обслуживание внешних сетей электрохозяйства поселка с уличным освещением	86 000.00
Договор № 800/03744 от 01.06.2017	Энергоснабжение	1 291 361.00
ООО «ЧОП»Карнет» Договор № 02/06/17-Ф от 01.06.2017	Охранный услуги (охрана поселка)	980 000.00
TELE2 договор № 70414442 от 04.06.2017	Абонентское обслуживание номеров телефона	4 590.00
ИП Лебедев Н.Н. Договор № 1/ТО	Техническое обслуживание и ремонт автоматического шлагбаума	20 200.00
ООО «Стоунтэкс» Договор б/н от 01.07.2017	Визуальный контроль организаций выполняющие работы по газификации поселка на предмет качества выполненных работ.	35 000.00
ООО «Тиражные решения 1С-Рарус» Лицензионный договор № 011тр/2 245 от 21.07.2017г	Неисключительные права на ПО 1С Предприятие, Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ, и ЖКХ+ 1С, сайт ЖКХ стандарт	80 564.00

АФ «Юлис-Консалт» Договор № 01/06/2017 от 01.06.2017г.	Ведение бухгалтерского учета финансово- хозяйственной деятельности	84 000.00
Авангард Дог. № 26/07/207, 28/08/17	Устройство дорожного покрытия асфальтирование	226 500.00
АО «РСИЦ»	За домен сайт ТСН	7 880.00
ЗАО «Корпорация СНС» Договор б/н от 14.12.2017	Оказание услуг по организации культурно- массового мероприятия	33 000.00
ООО «Интерьер Плюс»	Демонтаж, монтаж ограждения сборка и монтаж калитки	9 500.00
ИП Григорьев А.В.	Курьерская доставка ПО 1С	1 936.00
ИП Кузнецов А.М.	Юридические услуги	30 000.00
ИП Новокшенов И.В.	Выполнение комплекса кадастровых работ	11 500.00
ООО «Крылья»	Изготовление дорожных знаков	13 500.00
МДМпринт	Изготовление копий проектной документации на коммуникации поселка	6 329.00
Выполнение комплекса кадастровых работ	Регистрация (госпошлина)	88 000.00
Итого:		4 630 427.32

В течении 2017 года ТСН «КП»Тимашово» были приобретены основные средства :

Поставщик	Наименование ОС	Балансовая стоимость в рублях
ООО «Энерджи-Проф Регион» Договор № ЭПР-019/2017 от 01.09.2017	дизель-генераторная станция	368 900.00

Были проверены денежные средства по целевому использованию по следующим показателям в сравнении со сметой доходов и расходов за 7 месяцев 2017 год:

Наименование	Смета расходов данные за 7м	Факт расходов за 7 м. 2017	в рублях	
			Отклонения в руб.	%% отклонения
Техническое обслуживание ВЗУ,КНС, вывоз ТБО, обеспечение и поддержание порядка на территории поселка Договор с ООО «Сфинкс»	1 477 000.00	1 560 700.00	-87 700.00	5,67
Охрана поселка	980 000.00	980 000.00	0.00	0
Аварийно-техническое обслуживание газовых сетей	350 000.00	47 566.90	302 433.10	13.59

Эксплуатация, ремонт и техническое обслуживание низковольтной электрической сети	35 000.00	86 000.00	-51 000.00	245.71
Содержание административного здания и охраны : электричество и освещение поселка	265 412.00	359 656.01	-94244.01	135.51
Содержание персонала (зарплата)	1 176 000.00	441 000.00	735 000.00	37.5
Налоги на з/п	355 152.00	133 182.00	221 970.00	37.5
Налоги и сборы, госпошлина	78 960.00	49153.51	29 806.49	62.25
Услуги банка	22 400.00	26 517.52	4 117.52	118.38
Лабораторный анализ воды	7 000.00	0.00		
Прочие расходы :				
Покупка ЭВМ	11 662.00	0.00		
Покупка интернет-оборудования	1750.00	899.00	851	51.37
Обслуживание сайта	931.00	0.00		
Интернет	4200.00	0.00		
Программное обеспечение 1С, Такском (установка обслуживание)	23 044.00	80 564.00	-57520.00	349.61
Канцелярские товары	14000.00	8558.41	5441.59	61.13
Покупка телефона	1162.00	5270.00	-4108.00	453.53
Мобильная связь	2100.00	4590.00	-2490.00	218.57
Проведение общих собраний и членов ТСН	3 500.00	3500.00	0.00	100
Противопожарная безопасность	26 250.00	25380.00	870.00	96.69
Охрана труда	8 750.00	0.00		
Экология	8 750.00	0.00		
На непредвиденные расходы всего:	2 992 577.00	1 585 286.52	1 407 290.48	52.97
В том числе с расшифровкой Техническое обслуживание и ремонт автоматического шлагбаума		20 200.00		
Ведение бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности		84 000.00		
Устройство дорожного покрытия асфальтирование		226 500.00		
Юридические услуги		30000.00		
Оказание услуг по организации культурно-массового мероприятия		33000.00		

Выполнение комплекса кадастровых работ		11500.00		
Материалы		189 141.00		
Дизель-генераторная станция		368 900.00		
Видеонаблюдение		40 151.00		
Аварийно-технические работы (дорожное покрытие)		12 300.00		
Расходы понесенные на открытие ТСН		29319.00		
Агентские договора с ООО «Боровские просторы»		496 668.11		
Итого:	7 896 000.00	5 354 216.46	2 541 783.54	67.81
Взносы с участка без электроэнергии	7 896 000.00	7 636 561.98	-259 438,26	
Положительное сальдо			2 541 783.54	
Остаток на расчетном счете		2 366 972.39		

Анализируя отдельные статьи утвержденной сметы доходов и расходов на 2017 год с фактом произведенных расходов, что видно из таблицы отклонения в сторону увеличения произошли по статьям :

1. Эксплуатация, ремонт и техническое обслуживание низковольтной электрической сети увеличение на 145.71
2. Содержание административного здания и охраны : электричество и освещение поселка увеличение на 35.51%
3. Программное обеспечение 1С, Такском (установка обслуживание) увеличение 249.61%
4. Покупка телефонов увеличение на 353.53%
4. Мобильная связь увеличение на 118.57%

Смета доходов и расходов была составлена на год 2017г. расходы разбивались равномерно на 12 месяцев , ТСН начал хозяйственную деятельность с июня 2017 года т.е работал всего 7 месяцев, поэтому по некоторым статьям произошел перерасход а по некоторым экономия. Если рассматривать все расходы в целом, то экономия составила 2 541 783.54 рубля что составляет 32.19%

Таблица по начислению и оплате взносов ТСН «КП»Тимашово» .

Наименование видам оплат	Начислено	Оплачено	Разница Задолженность
Целевой взнос на управление и обслуживание общего имущества поселка	8 087 478.32	6 429 198.13	1 658 280.19
Компенсация расходов за электроэнергию по показания личным счетчиков	1 017 705.41	919 145.76	98 559.65
Вступительный взнос в ТСН	341 600.00	329 600.00	12 000.00
Целевой взнос в дорожный фонд	477 840.34	466 089.10	11 751.24
Целевой взнос на приобретение и установку	326 800.00	321 087.99	5 712.01

генератора и резервного насоса			
Членские взносы	109 400.00	90 586.76	18 813.24
Итого:	10 360 824.07	8 555 707.74	1 805 116.33
Без электроэнергии	9 343 118.66	7 636 561.98	1 706 556.68

Движение по расчетному счету 40703:

Месяц	Входящий остаток	Приход	Расход	Исходящий остаток
Июнь	0.00	1 096 929.88	623 233.53	473 696.35
Июль	473 696.35	1 108 929.18	956 885.92	625 739.61
Август	625 739.61	1 316 406.49	824 797.57	1 117 348.53
Сентябрь	1 117 348.53	1 288 307.24	1 286 060.68	1 119 595.09
Октябрь	1 119 595.09	1 116 368.02	793 280.73	1 442 682.38
Ноябрь	1 442 682.38	1 065 424.46	800 087.52	1 708 019.32
Декабрь	1 708 019.32	1 563 342.47	904 389.40	2 366 972.39
Итого:		8 555 707.74	6 188 735.35	2 366 972.39

Денежные средства переходящие на 2018 год

Месяц	Остаток на расчетном счете на 01.01.2017	Взносы за декабрь полученные в январе	Расходы за декабрь оплаченные в январе	Переходящий остаток денежных средств на 2018 год
январь	2 366 972.39	826 140.16	653 627.55	2 539 485.00

По результатам финансово-хозяйственной деятельности ТСН «КП» Тимашово» за 2017 год мы видим значительное накопление денежных средств на расчетном счете, общая экономия денежных средств составила 2 539 485 рублей. Оплачены все обязательства по всем контрагентам, задолженностей нет, производится надлежащее содержание поселка, что является положительным результатом.

2. РЕВИЗИЯ КАССОВЫХ ОПЕРАЦИЙ.

Проверка обоснованности расходов.

Все расходы ТСН «КП»Тимашово» документально подтверждены, все материальные расходы производились на основании утвержденной сметы. Приказом № 3-к от 01.06.2017г. утвержден лимит кассы, который составляет 32000.00 рублей. Превышения лимита кассы нет. Денежные средства выдаются в подотчет материально ответственным лицам. Кассовая книга ведется в электронном виде, все записи в кассовой книге подтверждены приходными и расходными ордерами. и первичными документами, документы все скреплены и подшиты в пачки по месяцам, в соответствии с Указанием ЦБ РФ № 3210-У от 11.03.2014 года.

Движение наличных денежных средств

Анализ счета 50 (касса)

Месяц	Приход (получение из банка)	Расход	Наименование операций	Сальдо по счету
Июнь	91974.00	55174.00 1797.41 29319.00	Зарплата Хоз. расходы Возмещение расходов по открытию ТСН	
Итого обороты	91974.00	86290.41		5 683.59
Июль	25200.00	25200.00 5600.00	Зарплата Хоз. расходы	
Итого обороты	25200.00	30800.00		83.50
Август	70000.00	26452.00 12850.00	Оплата за камеры Хоз. расходы	
Итого обороты	70000.00	39302.00		30791.59
Сентябрь		13699.00 1996.83	Оплата за камеры видеонаблюдения И почтовые расходы	
Итого обороты	0.00	15695.83		15085.76
Октябрь	0.00	3981.00	Хоз. расходы	
Итого обороты	0.00	3981.00		11104.76
Ноябрь	0.00	4771.80	Хоз. расходы	
	0.00	4771.80		6332.96
Декабрь	25000.00	25000.00	Расходы на новый год	
Итого обороты	25000.00	25000.00		6332.96
Итого:	212 174.00	205 841.04		6332.96

3. Проверка начисления заработной платы за 2017 год.

В штанном расписании ТСН «КП»Тимашово» – 7 человек

Номер п/п	Наименование должности	количество
1	Председатель	1
2	Бухгалтер	1
3	Электрик	1
4.	Сантехник	1
3	Разнорабочий	3

По факту были оформлены с оформлением трудового договора и трудовой книжки 2 человека – Председатель, бухгалтер. Фонд оплаты труда составил 63000.00 в месяц, за период с июня по декабрь 2017 года фонд зарплаты – 441 000.00 Проверено начисление зарплаты и НДФЛ в разрезе каждого работника, расхождений не обнаружено. Ведутся налоговые карточки по учету доходов и налога на доходы физических лиц.

По отчетности Расчет суммы на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом:

База для налога в рублях	Стандартные вычеты	Начисленная сумма	Сумма удержанная
441 000	19600	54 782	54 82

4. Проверка налогов

Проверен расчет по страховым взносам за 2017 год замечаний нет.

Земельный налог организаций. Российским законодательством установлена обязанность уплаты налога на землю для юридических лиц, в собственности которых имеются соответственно оформленные земельные участки. Расчет базируется на знании кадастровой стоимости участка и действующей налоговой ставки. Ставки устанавливаются НПА региональных образований в размере не выше: 0,3%, - если участки - являются землями сельхозназначения и используются для производства сельхозпродукции; - заняты объектами жилфонда, инженерных коммуникаций жилищно-коммунального комплекса или приобретены/получены для жилищной застройки; 1,5% - для участков, используемых в других целях, например, коммерческих. Региональным властям дано право устанавливать налоговые ставки – снижать или повышать их, не превышая установленного НК РФ выше указанного норматива. Решение Сельской Думы МО С/П с."Совхоз Боровский".Боровский р-н .Калужская обл. №105 от 24.10.2016. установлены ставки налога на землю. Наш ТСН «КП»Тимашово» относится к Совхозу Боровский" Боровский р-н .Калужская область. Для нашего ТСН «КП»Тимашово» действует ставка – 0,1%

На балансе ТСН стоят 4 земельные участка балансовая стоимость 1 200 000 руб. кадастровая стоимость 45 272 864.40 руб., земельный налог за 2017 год начислен в сумме 22 636 рублей, авансовые платежи в 2017 году не перечислялись. Авансовые платежи уплачиваются не позднее 30 апреля, 31 июля, 31 октября, окончательный расчет 01 марта 2018 года, дата постановки на кадастровый учет земельных участков 22 июня 2017 года, т.е. авансовый платеж у нас возник 31 октября - в сумме 11 318 руб., Срок сдачи годовой декларации 1 февраля 2018 года, декларация сдана 30 января 2018 год. Налог перечислен 02 февраля 2018г.

В сентябре 2017 году ТСН зарегистрировал здание КПП в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области кадастровый номер 40:03:030502:566, кадастровая стоимость 583 696.44 рублей, площадь 66.5 кв.м., адрес Калужская область р-н Боровский, д. Тимашово ул. Родниковая дом 1, но на баланс данное здание не было поставлено. Данное здание поставлено на баланс в январе 2018г., что несет налоговые риски по налогу на имущество

5. Результативная часть

По результатам проверки нарушений финансово-хозяйственной деятельности ТСН «КП»Тимашово» Российского законодательства не установлено, отдельные замечания по ведению бухгалтерского учета были устранены в ходе проверки.

6. ОЦЕНКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Ревизор считает признать работу ТСН «КП»Тимашово» в лице Председателя - Новосельцева Виктора Викторовича и Правления :

УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ.

Подписи:



Э.А. Сорокина