***К утверждению Общим собранием***

***членов ТСЖ «Солнечная поляна»***

***13 апреля 2017г.***

***Ревизор ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Г.В.Гейдарова***

**Заключение ревизора по результатам проверки годовой финансовой отчётности ТСЖ «Солнечная поляна».**

Для проведения ревизорской проверки управляющей и главным бухгалтером ТСЖ «Солнечная поляна» были представлены следующие отчёты:

1. *«Отчёт о выполнении сметы расходов на содержание общего имущества за 12 месяцев 2016г.»*
2. *«Сведения о доходах и расходах непредусмотренных сметой в 2016г.»*
3. *«Отчёт об использовании резервного фонда в 2016 г.»*
4. *«Расчёт остатка свободных денежных средств на 31.12.2016, для формирования резервного фонда на 2017 год».*
5. *«Распределение средств резервного фонда на 2017г.»*

Для проверки достоверности информации были представлены первичные документы:

* авансовые отчёты, счета-фактуры и акты выполненных работ,
* кассовые документы,
* обеспечен доступ к расчётному счёту через интернет-банк, для проверки информации о движении денежных средств на банковском счёте ТСЖ,
* ведомости по заработной плате за 12 месяцев,
* ведомости начислений за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

*«Отчёт о выполнении сметы»* содержит информацию о расходах по всем восьми разделам сметы 2016 года, имеет четыре приложения, в которых детально расшифрованы затраты: содержание работ и услуг, наименование и назначение приобретённого оборудования и инвентаря, обслуживание систем пожарной безопасности, расходы на оплату труда, обеспечение работы офиса.

Начисления заработной платы производились согласно установленному штатному расписанию, а выплаты отпускных, доплаты за выполнение доп.работ – на основании приказов.

Экономия бюджета по разделу ФОТ (фонд оплаты труда) 112 180 руб. Эта сумма сформировалась на основании урезания ежемесячных надбавок работникам ТСЖ за некачественные работы, а так же за счёт отказа от полноценного замещения некоторых основных сотрудников на время их отпуска, что позволило сэкономить на оплате труда заместителей.

Так же были проверены должностные инструкции, проведён анализ распределения обязанностей и эффективности труда. Сделаны замечания относительно излишнего дробления и беспорядочного смешения обязанностей между дворниками и оператором уборочной техники, дано предписание привести обязанности работников в соответствие с должностными инструкциями, и штатным расписанием. Так же даны рекомендации к изменениям в графике отпусков сотрудников, с учетом сезонных работ и целью сохранению эффективности работы коллектива с минимальным привлечением посторонних заместителей.

Из всех разделов бюджета ТСЖ Только по двум расходы оказались чуть больше, чем планировалось:

- очень незначительный - 2234 руб.- перерасход на обслуживание парковочных залов (замена датчиков движения, ремонт замков, выключателей, ремонт инвентаря);

- 4680 руб. – не хватило на обслуживание систем пожаротушения по причине банальной технической ошибки при планировании бюджета (при расчёте сметы была опечатка в указании стоимости ежемесячного обслуживания подъездов).

В отчёте по Разделу 7. «Плановый ремонт инженерных сетей и иных систем и элементов конструкции отдельных зданий» отражены целевые средства, собранные отдельными домами на ремонт оборудования. Часть этих средств была освоена в 2016 году. Часть работ выполнена либо планируется выполнить только в 2017 году, поэтому все остаточные суммы по «Разделу 7» на 01.01.2017 года переводятся в Резервные фонды домов с указанием их целевого назначения.

 *«Отчёт об использовании резервного фонда в 2016 г.»* содержит детально описанные работы по каждому дому с указанием точной суммы затрат.

*«Сведения о доходах и расходах, непредусмотренных сметой в 2015г.»* раскрывают информацию о дополнительных доходах и расходах ТСЖ в виде:

* пени, взысканной с задолжников по оплате услуг ТСЖ,
* выручки по договорам пользования мусороприёмными камерами,
* доходов от сдачи в аренду общего имущества,
* перерасчётах за содержание общего имущества (связанных с обновлением информации о площадях помещений),
* дополнительных поступлениях в виде целевых взносов и их использовании,
* сборах средств за коммунальные услуги и расчётах с поставщиками этих услуг.

К отчётам по Целевым сборам и расходованию средств Резервных фондов замечаний и вопросов не возникло.

В итоге, согласно *«Расчёту остатка свободных денежных средств на 31.12.2016г., для формирования резервного фонда на 2017 год»,* к концу года остались неиспользованными 494656,32руб., которые, по решению общего собрания, могут быть традиционно переведены в резервные фонды домов.

 Все задолженности ТСЖ перед поставщиками коммунальных услуг не превышают одного месяца, подтверждены актами сверок и соответствуют данным нашей бухгалтерии. В ходе проверки каких-либо нарушений ведения документации выявлено не было. Всё расходы подтверждены первичными документами, соответствующими требованиям для проверки налоговыми органами.

**Отдельное замечание касается метода начисления за отопление**:

На сегодняшний день в нашем ТСЖ начисления за теплоноситель осуществляются ежемесячно на основании показаний придомовых приборов учёта тепла. Однако, Губернатор Новосибирской области Владимир Городецкий 14 июля 2016г. подписал постановление №211 «О способе оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Новосибирской области» (право регионам устанавливать способ оплаты за теплоноситель предоставлено федеральным законодательством). Документом установлено, что **оплата коммунальной услуги по отоплению на территории региона осуществляется равномерно в течение календарного года**. То есть платить за теплоноситель необходимо по 1/12 от среднегодового объёма потребления в течение всего календарного года всем, **в том числе тем, у кого на домах стоят приборы учета**. Это значит, что оплата услуги должна производиться равными долями на протяжении всего года, в том числе в летний период. В конце года должна осуществляться сверка расчётов: сравниваются годовой объём фактически потреблённого теплоносителя и годовая сумма внесённой за него оплаты. Выявленная разница либо возмещается (учитывается в оплату следующего года), либо выставляется дополнительным счётом к оплате.

**Таким образом, как лицо, ответственное за проверку правовой и финансовой деятельности ТСЖ на их соответствие действующему законодательству, я настоятельно рекомендую с июля 2017 года перейти на систему оплаты за теплоноситель, предписанную постановлением Губернатора НСО.**