

Акт
реvisions хозяйственно-финансовой деятельности
ТСЖ «Надежда»

г. Москва

04 июня 2015 года

Нами, членами ревизионной комиссии Меньших О.В. и Устюжаниным О.В. проведена проверка хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Надежда» по вопросу соблюдения требований: Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса, Земельного кодекса, Федерального закона от 12.01.1996г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», гражданского законодательства и иных законодательных и нормативных актов РФ и г. Москвы, а также целевого финансирования.

Согласно п.7.3 Устава Товарищества ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества.

Проверка начата 04 мая 2015 года, окончена 04 июня 2015 года.

1. Информационные данные

Товарищество собственников жилья «Надежда» (ТСЖ «Надежда») создано в соответствии с Решением № 78 от 11.01.2000г. «О создании товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме «Надежда» Государственного унитарного предприятия «Мосжилкомплекс». О чём выдано Свидетельство Московской Регистрационной Палаты, серия ЛМ №006132 и внесена запись о регистрации юридического лица – Товарищество собственников жилья «Надежда», под номером №093.567 от 24.0.2000г. по адресу местонахождения: 109432,г. Москва, ул. Трофимова, д. 18, корп. А.

Товарищество собственников жилья «Надежда» (ТСЖ «Надежда») включено в Единый государственный реестр юридических лиц в качестве юридического лица – Товарищество собственников жилья «Надежда», сокращенно ТСЖ «Надежда» за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037739532973, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 77 №007292675 от 10.02.2003г. регистрирующего органа – Межрайонная инспекция МНС России №39 по г. Москве.

Товарищество собственников жилья «Надежда» поставлено на учёт в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации 07.02.2000г. на основании Свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица – Инспекция МНС РФ № 23 по ЮАО г. Москвы, серия 77 №0186493 от 14.02.2000г., выданного ИМНС РФ № 23 по ЮАО г. Москвы. Товариществу собственников жилья «Надежда» присвоены ИНН 7723162486 и КПП 772301001.

Товарищество собственников жилья «Надежда» поставлено на учёт в Министерстве юстиции Российской Федерации как некоммерческая организация на основании Свидетельства о государственной регистрации некоммерческой организации от 17.10.2006г., выданного Министерством юстиции Российской Федерации – Управлением Федеральной Регистрационной Службы по г. Москве, с присвоением учётного номера №77140915.

Товарищество собственников жилья «Надежда» зарегистрировано в Едином реестре управления многоквартирными домами города Москвы в качестве управляющей организации Товарищество собственников жилья «Надежда», о чём выдано Свидетельство №5-04-09-07-1-561 от 27.01.2007г. Службы ведения ЕРУ ГУ «ИС ЮВАО».

Местонахождение ТСЖ «Надежда»: 115432,г. Москва, ул. Трофимова, д.18, корп.А.

На момент проверки за 2014 год и 1 квартал 2015 года действует Устав Товарищества собственников жилья «Надежда», утвержденный Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ «Надежда» № б/н от 30.04.2013г. и зарегистрированный

Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве от 23.05.2013г. за ГРН 9137746232230. (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о внесении изменений, вносимых в учредительные документы, серия 77 №015467999).

Товарищество собственников жилья «Надежда» с 01.01.2008г. применяет упрощённую систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы» (по ставке 6%), о чём выдано Уведомление, о возможности применения УСН от 15.11.2007г. № 3186 ИФНС России № 23 по г. Москве.

В 2014 году ТСЖ «Надежда» осуществляло основной вид деятельности в соответствии с Уставом – код ОКВЭД 70.32.1 – Управление эксплуатацией жилого фонда.

На общем собрании членов Товарищества 24.06.2013 года был избран новый состав правления. Членами правления избраны (протокол б/н от 24.06.2013г.): Бачурина О.В.; Бурдина Е.А.; Овчинникова И.М.; Игнатова В.Ф.; Коновалова С.И.; Сошина М.В.; Федечкин А.А.; Шакиров Р.С. и Силуянов А.В.

В 2014 году председателем правления ТСЖ «Надежда» избран Силуянов Александр Вячеславович. На основании Протокола заседания правления ТСЖ «Надежда» № б/н от 09.01.2014г. о выборах председателя правления внесены изменения, в учредительные документы, что подтверждено Выпиской из ЕГРЮЛ от 20.01.2014г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ГРН 2147746278447.

Согласно п.9.13.9 Устава в обязанности правления ходит передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества вновь избранному председателю.

В ходе проверки установлено, что вновь избранный председатель правления Силуянов А.В. не предоставил Акт прёма-передачи дел у бывшего председателя Овчинниковой И.М.

2. Общие вопросы организации и методологии ведения бухгалтерского учёта и отчётности

За 2014 год и 1 квартал 2015г. ответственным за ведение бухгалтерского учёта и составление бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества являлись:

Председатель правления:

Силуянов Александр Вячеславович.

Бухгалтер:

Козлова Ольга Викторовна (Приказ от 01.01.2014 № 02 по настоящее время по Трудовому договору от 01.01.2014г. № 17).

На момент проведения ревизии хозяйственно-финансовой деятельности за 2014 год в Товариществе учётный процесс обработки информации автоматизирован с использованием программного комплекса «ИС Налогоплательщик. Версия».

В основу положен балансовый учёт, для ведения которого использовались счета, утверждённые приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н «План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций».

Товариществом бухгалтерский учёт имущества, обязательств и хозяйственных операций осуществлялся путем двойной записи на взаимосвязанных счетах с субсчетами, включенных в рабочий план счетов, разработанный в соответствии со спецификой деятельности Товарищества.

Бухгалтерский учёт имущества, обязательств и хозяйственных операций ведётся в валюте Российской Федерации - в рублях.

Бухгалтер Товарищества руководствуется в своей работе действующими законодательными и нормативными актами.

За 2014г. и 1 квартал 2015г. Товариществом к проверке представлена финансовая (бухгалтерская) отчётность:

- Финансовый план (Смета доходов и расходов);
- Отчёт о фактическом выполнении финансового плана за 2014г.;
- Книги учёта доходов и расходов организации, применяющей УСН;
- Учётная политика ТСЖ «Надежда»;
- Приказы «Об утверждении учётной политики»;

- Оборотно-сальдовая ведомости;
- Квитанции собственникам жилья по начислению квартплаты;
- Сводные таблицы начислений квартплаты и льгот собственникам жилья;
- Протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 11.03.2008г.;
- Материалы по проведённому общему собранию собственников помещений в форме заочного голосования с 10.03.2014г. по 23.03.2014г., на котором утверждена представленная Смета доходов и расходов ТСЖ на 2014 год;
- Протокол Общего собрания собственников жилья ТСЖ «Надежда» от 25.03.2014г. об утверждении Сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества не представлен (отсутствует). Председатель собрания Федечкин А.А.;
- Материалы по проведённому общему собранию собственников помещений в форме заочного голосования с 18.02.2015г. по 25.02.2015г., на котором утверждена представленная Смета доходов и расходов ТСЖ на 2015 год;
- Протокол Общего собрания собственников жилья ТСЖ «Надежда» от 27.02.2015г. об утверждении Сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества не представлен (отсутствует). Председатель собрания Федечкин А.А.;
- Регистры бухгалтерского учёта по следующим счетам:
 - 51 «Расчётные счета»;
 - 60 «Расчёты с поставщиками и подрядчиками»;
 - 62 «Расчёты с покупателями и заказчиками»;
 - 76 «Расчёты с разными дебиторами и кредиторами»;
 - 84 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)»;
 - 86 «Целевое финансирование»;
 - 91.01 «Прочие доходы»;
 - 91.02 «Прочие расходы»;
 - 96 «Расходы по уставной деятельности».
- Регистр бухгалтерского учета по счету 71 «Расчеты с подотчетными суммами»;
- Авансовые отчеты;
- Выписки банка;
- Сводные начислений и удержаний по оплате труда;
- Анализ счета 70 «Расчёты с персоналом по оплате труда»;
- Анализ счета 69 «Расходы по социальному страхованию и обеспечению»;
- Табели учёта рабочего времени;
- Авансовые отчёты;
- Регистры бухгалтерского учета по счетам:
 - 69.01 «Расчеты по социальному страхованию»;
 - 69.02.1 «Расчеты по пенсионному обеспечению – страховая часть пенсии»;
 - 69.02.2 «Расчеты по пенсионному обеспечению – накопительная часть пенсии»;
 - 69.3.1 «Расчеты по обязательному медицинскому страхованию в Федеральный фонд ОМС»;
 - 69.11 «Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний»;
 - 68.01 «Расчеты по НДФЛ»;
- Сводные начислений и удержаний по оплате труда;
- Отчёт по проводкам по кредиту счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда»;
- Расчёт по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд РФ, страховым взносам на обязательное медицинское страхование в ФФОМС плательщиками страховых взносов, производящими выплаты и иные вознаграждения физическим лицам (форма РСВ-1 ПФР);
- Расчёт по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством и по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, а также по расходам на выплату страхового обеспечения (форма-4 ФСС РФ);

- Справки – расчеты о предоставлении отпусков работникам.

3. Ревизия учётной политики Товарищества для целей бухгалтерского и налогового учёта

Проверено:

Соблюдение требований положения по бухгалтерскому учету «Учётная политика организации» ПБУ 1/2008, утверждённого Приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н.

Установлено:

1. В п. 8.2 раздела 8 «Учёт» Учётной политике Товарищества на 2014 – 2015г.г. указано, что «Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «резерв расходов по смете» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете) так и дебетового (перерасход по смете) сальдо».

Данная формулировка противоречит Плану счетов бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности организаций.

2. Нарушены принципы учётной политики, т.е. временной определенности фактов хозяйственной деятельности. В целях реализации этого принципа хозяйственные операции должны отражаться в регистрах бухгалтерского учёта в хронологической последовательности.

Выявлено несоблюдение указанного требования в отношении подотчётных средств Товарищества это подразумевает то, что бухгалтер неправомерно отражает в учёте операции по возмещению работникам расходов, понесенных в связи с приобретением для нужд организации материальных ценностей за счёт собственных средств, как списание подотчётных средств.

4. Инвентаризация имущества и обязательств

Установлено:

Отсутствует факт проведения инвентаризации активов и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности за 2014г. и документы, отражающие результаты инвентаризации основных средств.

Нарушено:

В соответствии с пунктом 1, 2 ст. 12 Федерального закона РФ «О бухгалтерском учёте» от 21.11.1996г. № 129-ФЗ, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчетности организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Рекомендовано:

Для подтверждения достоверности данных бухгалтерского учёта за 2014г. Товариществу необходимо провести инвентаризацию имущества и обязательств, в порядке, установленном «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.06.1995г. № 49, а также в соответствии со ст. 11 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», п. 26, 27 Положения по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, п. 38 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»).

Результаты инвентаризации необходимо оформить документами унифицированной формы, утвержденными Постановлением Госкомстата РФ от 18.08.1998г. № 88.

5. Проверка начислений по квартплате и тарифов для расчёта квартплаты

Установлено:

В ходе проверки установлено, что Товарищество при начислении квартплаты собственникам и арендаторам помещений руководствовалось Постановлениями Правительства Москвы и листами голосования общего собрания об утверждении Сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

При проверке тарифов нарушений не выявлено.

На проверку были представлены Листы голосований собственников, но отсутствуют протоколы общих собраний и счётных комиссий от 25.03.2014г. и 27.02.2015г.

Рекомендовано:

Для подтверждения достоверности начислений квартплаты за жилищно-коммунальные услуги за 2014г. и 1 квартал 2015г. Товариществу необходимо оформить протоколы общих собраний и счётных комиссий от 25.03.2014г. и 27.02.2015г.

6. Проверка своевременности внесения членами товарищества установленных платежей и взносов

Согласно п.9.13.2 Устава контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов возложен на правление Товарищества.

Установлено:

В ходе проверки установлено, что Товарищество в 2014 и 2015 годах не вело работу с должниками.

Задолженность за ЖКУ по состоянию на 01 января 2015 года составляет **957 384,00руб.**, в том числе:

Собственники жилых помещений (квартиры с 1 по 72) – 667 614,32руб.

Парковочная стоянка – 13 750,00руб.

Собственники нежилых помещений и арендаторы – 54 499,63руб.

Арендаторы за арендную плату – 113 622,76руб.

Задолженность за ЖКУ собственников по состоянию на 01 апреля 2015 года составляет **1 065 642,31руб.**,

том числе:

Собственники жилых помещений (квартиры №№) – 693 542,09руб.(в т.ч. пени, судебные, почтовые расходы по кв. 9 в сумме 107 897,29руб.), в том числе:

2 – 3 292,04руб.	37 – 557,37руб.
4 – 197,08руб.	38 – 7 066,37руб.
5 – 1 062,89руб.	39 – 1 181,20руб.
6 – 5 840,17руб.	42 – 22 407,99руб.
7 – 7 588,37руб.	43 – 1 906,82руб.
8 – 5 985,84руб.	46 – 925,02руб.
9 – 445 347,10руб.	47 – 88 583,12руб.
10 – 2 107,49руб.	48 – 6 427,65руб.
11 – 618,99руб.	50 – 859,69руб.
14 – 925,02руб.	51 – 581,60руб.
15 – 1 405,52руб.	55 – 6 237,65руб.
16 – 14 071,92руб.	59 – 4 746,16руб.
17 – 2 662,00руб.	62 – 1 337,68руб.
18 – 58,12руб.	63 – 859,07руб.
20 – 6 840,81руб.	64 – 1 192,21руб.
21 – 20 490,21руб.	67 – 6 438,50руб.
22 – 1 558,87руб.	68 – 3 536,26руб.
24 – 7 520,43руб.	69 – 1 453,46руб.
25 – 62 873,02руб.	71 – 1 493,89руб.
26 – 48 096,32руб.	
29 – 1 757,27руб.	
34 – 3 310,93руб.	
36 – 37,76руб.	

Парковочная стоянка – 6 660,00руб.

Собственники нежилых помещений и арендаторы – 46 596,05руб., том числе:

ООО "Рам Холдинг" – 5 415,96руб.

ООО "Элара" – 9 821,06руб.

ООО "Роут" – 1 997,52руб.

ИП Макеев А.Д. – 828,94руб.

Представительство фирмы Клаус Унион – 25 319,43руб.

ООО "Эконом Сервис" – 12,25руб.

ИП Агаев Н.М. – 3 200,89руб.

Арендаторы за арендную плату – 210 946,88руб., в том числе:

Представительство фирмы Клаус Унион – 82 200,00руб.

ИП Макеев А.Д. – 8 000,00руб.

ООО "Роут" – 44 446,01руб.

ИП Демчишина О.В. – 10 240,00руб.

Новыйдарский А.А. – 12 060,87руб.

ЗАО "Стар Нетворкс" – 54 000,00руб.

Представительство фирмы «Клаус Унион» по Договору № 07/2014 аренды части общего имущества в МКД от 01.12.2014г. должно Товариществу 82 200,00 руб. за март 2015 года. Данная задолженность погашена 10 апреля 2015г.

Согласно п.4.2 Договора оплата арендной платы должна производиться до 10 числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата. Согласно п.5.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

ИП Макеев А.Д. по Договору № 06/2014 аренды части общего имущества в МКД от 31.10.2014г. должен Товариществу 8 000,00 руб. за март 2015 года. Данная задолженность до настоящего времени не погашена.

Согласно п.4.2 Договора оплата арендной платы должна производиться до 15 числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата. Согласно п.5.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

ООО «Роут» по Договору № 05/2014 аренды части общего имущества в МКД от 31.10.2014г. должен Товариществу 44 446,01 руб. за февраль и март 2015 года. Данная задолженность погашена частями: 10 апреля 2015г. - 9 502,48 руб. и 17 апреля 2015г. - 7 500,00руб. и 20 мая 2015г. - 27 443,53 руб.

Согласно п.4.2 Договора оплата арендной платы должна производиться до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Согласно п.5.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

ИП Демчишина О.В. по Договору № 04/2014 аренды части общего имущества в МКД от 01.09.2014г. должна Товариществу 10 240,00 руб. Задолженность образовалась с 01 октября 2014 года. Данная задолженность до настоящего времени не погашена.

Согласно п.4.3 Договора оплата арендной платы должна производиться не позднее 30-31 числа текущего месяца, начиная с первого месяца аренды. Согласно п.4.5 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

Новыйдарский А.А. по Договору № 02/2014 аренды части общего имущества в МКД от 01.03.2014г. должен Товариществу 12 060,87 руб. Задолженность образовалась с 01 сентября 2014 года. Данная задолженность до настоящего времени не погашена.

Согласно п.4.3 Договора оплата арендной платы должна производиться не позднее 15 числа текущего месяца, начиная с первого месяца аренды. Согласно п.4.4 Договора в случае просрочки платежа оплачивается пени в размере 0,1% за каждый день просрочки.

ЗАО «Стар Нетворкс» по Договору № 02/2013 от 01.02.2013г. на право доступа в чердачные и подвальные помещения, на крышу, а также к внутридомовым кабельным трассам для монтажа и размещения оборудования и прокладки слаботочных коммуникаций должно Товариществу 24 000,00 руб. Задолженность образовалась за период с 01 июля 2013 года по декабрь 2013 года.

ЗАО «Стар Нетворкс» по Договору № 01-1/2014 от 09.01.2014г. должно Товариществу 30 000,00 руб. Задолженность образовалась с 01 января 2014 года и по настоящее время.

Данный Договор до сих пор не подписан и Договор на 2015 год не сделан.

Необходимо в срочном порядке правлению разработать план мероприятий по подписанию Договоров на 2014 и 2015 годы.

24 июня 2014 года в адрес ЗАО «Стар Нетворкс» было направлено ценное письмо № 025/14 от 05.06.2014г., в котором был выслан Договор на 2014 год, акты выполненных работ за январь-июнь

2014г., акт сверки взаимных расчётов за период с 01.03.2012г. по 31.05.2014г., счёт на оплату предоставленных услуг № 032 от 31.05.2014г.

31 июля 2014 года от ЗАО «Стар Нетворкс» перечислило долг за 2012 год в сумме 24 500,00 руб., долг за 2013 год в сумме 20 000,00 руб. и пени в сумме 1 428,00 руб.

12 декабря 2014 года было выслано заказное письмо в адрес ЗАО «Стар Нетворкс», в котором были отправлены акты выполненных работ за июль-ноябрь 2014г., акт сверки взаимных расчётов за период с 01.01.2014г. по 31.11.2014г. и счёт на сумму задолженности.

Пени Товариществом по арендаторам не начислялись. Работа по погашению долга не велась. На проверку не представлены документы по взысканию задолженности с собственников квартиры № 9. Последний документ от марта 2013г.

Согласно п.4.1.8.5 Устава Правление Товарищества должно требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае невыполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах.

Пропущены сроки подачи исковых заявлений по пеням и основному долгу за ЖКУ по квартире № 9 (См. приложение № 7).

Рекомендовано:

1. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с членов ТСЖ собственников квартиры № 9 штрафных санкций в виде пеней на основании решения Лефортовского районного суда г. Москвы от 19 марта 2009 года по гражданскому делу за № 2-354/2009 суммы пени в размере **55 946 руб. 21 коп.** за период с 01 ноября 2011 года по 31 марта 2015 года (149 548 руб. 82 коп. x 1247 кал. дн. x 0,03% (8,25% / 300)).
2. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с членов ТСЖ собственников квартиры № 9 штрафных санкций в виде пеней на основании решения Лефортовского районного суда г. Москвы от 01 марта 2012 года по гражданскому делу за № 2-434/2012 суммы пени в размере **24 968 руб. 38 коп.** за период с 13 января 2012 года по 31 марта 2015 года (71 872 руб. 14 коп. x 1174 кал. дн. x 0,03% (8,25% / 300)).
3. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с членов ТСЖ собственников квартиры № 9 обязательных платежей и взносов за период с 01 января 2012 года по 30 ноября 2013 года сумме **138 531 руб. 39 коп.**
И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **37 013 руб.40 коп.**
(расчёт в приложении № 1).
4. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 47 Овчинниковой И.М. обязательных платежей и взносов за период с 01 июля 2013 года по 31 марта 2015 года сумме **88 583 руб. 12 коп.**
И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **8 083 руб. 09 коп.**
(расчёт в приложении № 2).
5. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 42 Уваровой Е.А. обязательных платежей и взносов за 2011 и 2012г.г. сумме **22 407 руб. 99 коп.**
И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **4 253 руб. 26 коп.**
(расчёт в приложении № 3).
6. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 25 Романенковой Н.Н. обязательных платежей и взносов за 2014 и 2015г.г. сумме **62 873 руб. 02 коп.**
И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **3 217 руб. 42 коп.**
(расчёт в приложении № 4).
7. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 26 Романенковой Н.Н. обязательных платежей и взносов за 2014 и 2015г.г. сумме **48 096 руб. 32 коп.**
И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **2 369 руб. 17 коп.**
(расчёт в приложении № 5).
8. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 16 Вагина В.С. обязательных платежей и взносов за 2014 и 2015г.г. сумме **14 071 руб. 92 коп.**

И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **168 руб. 67 коп.**
(расчёт в приложении № 6).

9. Подать исковое заявление от имени Товарищества о взыскании с члена ТСЖ собственника квартиры № 21 Гордяскина В.В. обязательных платежей и взносов за 2014 и 2015г.г. сумме **20 490 руб. 21 коп.**

И штрафных санкций в виде пени за этот же период в сумме **259 руб. 90 коп.**

7. Проверка своевременности начисления пени собственникам помещений в МКД

Проверено:

Исполнение решения общего собрания (Протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 11.03.2008г.), на котором было принято решение о том, чтобы к собственникам, вовремя не оплачивающим ЖКУ, применить расчёт по общедомовому прибору учёту с по квартирной разбивкой, и в соответствии с ч. 14, ч. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, жильцы, несвоевременно и (или) не полностью оплатившие предоставленные коммунальные услуги, должны уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки.

Выборочно проверено начисление пени по квартирам №№ 2; 6; 7; 8 (см. приложение №№ 8, 9, 10, 11).

Установлено:

Пени за 2014 – 2015 годы Товариществом за просрочку платежей по ЖКУ не начислялись. (расчёты в приложениях № 8; 9; 10; 11).

8. Проверка расчётов с поставщиками и подрядчиками

Установлено:

В ходе проверки расчётов Товарищества с поставщиками коммунальных услуг за 2014г. и 1 квартал 2015г установлено, что Товариществом заключены договоры с поставщиками на предоставление коммунальных и иных услуг населению.

Все договоры с поставщиками и подрядчиками имеют целевое значение, связанное с содержанием и ремонтом общего имущества, либо для обеспечения собственников и арендаторов жилищно-коммунальными услугами.

По основным поставщикам производится текущая сверка задолженности на основании актов и оборотно-сальдовых ведомостей.

Все расходы Товарищества произведены на основании представленных поставщиками первичных документов – актов выполненных работ и оказанных услуг.

Расчёты с поставщиками осуществлялись в соответствии с условиями договоров своевременно.

Недостатком является то, что акты сверки расчётов с контрагентами представлены не в полном объёме.

По состоянию на 01.01.2015г. у Товарищества имеется кредиторская задолженность перед поставщиками по счету 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в сумме 286 822,01 руб.:

ОАО «Мосводоканал» - 33 000,11 руб.;

ОАО «МГТС» - 751,73 руб.;

ОАО «Ростелеком» - 1 016,36 руб.;

ОАО «Мосэнергосбыт» - 8 066,41 руб.;

ОАО «МОЭК» ТЭ – 179 837,03 руб.;

ОАО «МОЭК» ГВС – 61 709,78 руб.;

ОАО «МТС» - 2 440,59 руб.

Данная задолженность образовалась в связи с отражением в учёте актов оказанных услуг за Декабрь 2014г., расчёты по которым необходимо осуществить до 20.01.2015г.

По состоянию на 01.04.2015г. у Товарищества имеется кредиторская задолженность перед поставщиками по счету 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в сумме 548 855,48 руб.:

ООО ЧОП «Комплексные Системы Безопасности» - 71 500,00 руб.;

ОАО «Мосводоканал» - 31 974,86 руб.;

ОАО «МГТС» - 1 081,30 руб.;

ОАО «Ростелеком» - 8 104,30 руб.;
 ОАО «Мосэнергосбыт» - 7 927,73 руб.;
 ОАО «МОЭК» ТЭ – 252 420,44 руб.;
 ОАО «МОЭК» ГВС – 115 530,81 руб.;
 ОАО «Мослифт» - 20 346,17 руб.;
 ООО «Производственная фирма «ЭРГ» - 20 133,42 руб.;
 ОАО «МТС» - 2 408,95 руб.;
 ООО «Посад-Монтаж» - 7 424,00 руб.;
 ОАО «Единая аварийная служба» ЮАО – 10 003,50 руб.

Данная задолженность образовалась в связи с отражением в учете актов оказанных услуг за Март 2015г., расчёты по которым необходимо осуществить до 20.04.2015г.

Согласно п.4.2.5. Устава Товарищество обязано обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

В ходе проверки установлено, что Товариществом в 2014 году и по настоящее время, т.е. на 2015 год не заключён договор с Московским городским центром дезинфекции (Дезстанции № 3) на оказание услуг по видеодиагностике, очистке, обезжириванию, промывке, дезинфекции и гидроизоляции внутренней поверхности асбестобетонного ствола мусоропровода жилого дома.

Рекомендовано:

1. Заключить договор на 2015 год на оказание услуг по видеодиагностике, очистке, обезжириванию, промывке, дезинфекции и гидроизоляции внутренней поверхности асбестобетонного ствола мусоропровода жилого дома.
2. Произвести сверку расчётов с контрагентами, с которыми данная сверка расчётов не производилась.

9. Проверка движения денежных средств по расчётному счету и наличных денежных средств

9.1. Проверка движения денежных средств по расчётному счету.

Установлено:

Товарищество ведёт учёт расчётов денежными средствами на счете 51 «Расчетные счета».

Действующим расчетным счетом ТСЖ «НАДЕЖДА» является счёт №40703810238250100780 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва.

К проверке представлено Уведомление от 15.04.2013г. от ОАО АКБ «ИНТЕРКООПБАНК», в котором Товариществу предлагается закрыть данные счета.

По данным проверяющих заявления о закрытии счетов в АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) не подавались. По телефону 8 (495) 780-31-71 (доб.302) уточнено состояние расчётных счетов в банке, оказалось, что расчётные счета не закрыты и на них имеются остатки денежных средств. В бухгалтерском учёте данные остатки не отражены.

По данным банковских выписок по счету 51 «Расчётные счета» по состоянию на 31.12.2014г. (на 01.01.2015г.) имеются остатки на следующих расчётных счетах в банках:

№ п/п	Наименование банка	Остаток на 31.12.2014 г. (на 01.01.2015г.) по данным БУ, руб.	Остаток на 31.12.2014г. (на 01.01.2015г.) по данным банка, руб.	Разница
1	2	3	4	5=4-3
1	ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810238250100780 (расчётный счет)	457 228,81	457 228,81	0,00
2	ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810538250124644 (расчётный счет)	8,00	8,00	0,00
3	ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810638250419356 (расчётный счет)	0,00	0,00	0,00
4	АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810800000001348	0,00	291,92	291,92

	(расчётный счет)			
5	АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810800000001349 (расчётный счет)	0,00	1763,15	1763,15

По данным банковских выписок по счету 51 «Расчётные счета» по состоянию на 31.03.2015г. имеются остатки на следующих расчётных счетах в банках:

№ п/п	Наименование банка	Остаток на 31.03.2015г. по данным БУ, руб.	Остаток на 31.03.2015г. по данным банка, руб.	Разница
1	2	3	4	5=4-3
1	ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810238250100780 (расчётный счет)	704 404,27	704 404,27	0,00
2	ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810538250124644 (расчётный счет)	8,00	8,00	0,00
3	ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» 40703810638250419356 (расчётный счет)	0,00	0,00	0,00
4	АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810800000001348 (расчётный счет)	0,00	291,92	291,92
5	АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810800000001349 (расчётный счет)	0,00	1763,15	1763,15

Рекомендовано:

- Оразить в бухгалтерском учёте имеющиеся остатки по расчётным счетам в АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО).

- Закрыть счета в АКБ «ИНТЕРКООПБАНК» (ОАО) 40702810100000001348 и 40702810100000001349.

Необходимо подъехать в офис банка по адресу: Серебрянический переулок, д. 3, стр. 1.

- Закрыть счета в ОАО «Сбербанк России» 40703810538250124644 и 40703810638250419356, так как они не используются Товариществом более трёх лет.

9.2. Проверка движения наличных денежных средств

Установлено:

У Товарищества отсутствует движение наличных денежных средств, отсутствует касса и кассовая книга, отсутствуют расчёты по счету 50 «Касса», лимит остатка денежных средств в кассе банком не устанавливался.

Вывод:

Нарушений не установлено.

10. Проверка расчётов с подотчётными лицами

Установлено:

Расчеты с подотчётными лицами Товарищество учитывает в бухгалтерском учёте на счёте 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

К проверке не представлен Приказ о списке подотчетных лиц, размерах и сроках, на которые выдаются подотчетные суммы. Кроме того, не представлены заявления подотчётного лица, содержащие собственноручные подписи руководителя о сумме наличные денег и о сроке, на который выдаются наличные деньги, подпись руководителя и дату.

В ходе проверки расчётов с подотчётными лицами установлено, что подотчётному лицу выдавались в подотчёт денежные средства при наличии перед ним задолженности по ранее израсходованным личным суммам.

Выявлено нарушение кассовой дисциплины – денежные средства необоснованно выдавались при наличии остатка предыдущего аванса (заложенности) подотчётного лица, и Работник организации, не имея в подотчёте денежных средств, или даже решения о действии в интересах

организации, например доверенности, приобрел за свой счёт какое-то имущество для нужд Товарищества. Нарушен п. 4.4 Положения о порядке ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории Российской Федерации, утвержденного Банком России 12.10.2011 № 373-П

Последствия:

Возможны претензии налоговых органов по нарушению кассовой дисциплины, связанной с выдачей денежных средств под отчёт при наличии у подотчётного лица ранее неиспользованного аванса или по возмещению работнику расходов, понесённых в связи с приобретением для нужд организации материальных ценностей за счёт собственных средств, как списание подотчётных средств, а также отсутствием заявлений подотчётного лица, заверенных собственноручной подписью руководителя о сумме наличных денег и сроке, на которые выдаются наличные деньги, заверенные подписью руководителя с указанием даты распоряжения.

Рекомендовано:

- Учесть замечания и в учётной политике прописать «... кому можно выдавать в подотчёт, сроки и фразу «В случае необходимости, производить расходы в пользу организации на хозяйственные и прочие нужды за счёт собственных средств с последующим возмещением понесенных расходов»».
- Утвердить авансовые отчёты за 2014г. и 1 квартал 2015г., так как на момент проверки они не утверждены руководителем.

11. Проверка расчёта заработной платы и налогов с ФОТ

11.1. Проверка расчётов по оплате труда работников

Проверена:

Правильность начисления оплаты труда работникам по Сводам начислений и удержаний в сравнении с данными бухгалтерского учета по счёту 70 «Расчёты с персоналом по оплате труда» за 2014г. и 1 квартал 2015г.

Установлено:

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключённых с ними.

Оклады установлены штатным расписанием.

В случае ухода работника в отпуск, выплачивается сумма отпускных, которая подтверждается записками-расчётами.

Товариществом не представлено к проверке:

- Правила внутреннего трудового распорядка предприятия на 2014 год и 2015 год;
- Коллективный договор на 2014 год и 2015 год.

Товариществом за 2014 год по Сводам начислений и удержаний для целей бухгалтерского и налогового учета было начислена оплата труда работников по всем основаниям в сумме 1 765 181,05 руб.

Сумма кредитового оборота по счёту 70 «Расчеты по оплате труда» за 2014 составила 1 762 811,05 руб. Разница составляет 2 366,00 руб.

Данная разница образовалась в результате следующего:

Товариществом излишне выдана зарплата Каткову А.В. в сумме 2 366,00 руб., так как несвоевременно был отражён в бухгалтерском учёте НДФЛ после оплаты транспортной карты сроком на 1 год Каткову А. В. в сумме 18 200,00 руб.

В таблице представлен Фонд оплаты труда по видам начислений за 2014г.:

Виды начислений	Сумма, руб.
1. Начислено	1 762 811,05
Вознаграждение председателя правления	348 000,00
Оклад по дням	1 356 217,85
Пособие по уходу за ребенком до 1,5 лет	5 568,85
Компенсационная выплата в размере 50 руб. по уходу за ребёнком до 3-х лет	108,06
Компенсация за неиспользованный отпуск	1 436,40
Оплата отпуска по календарным дням	51 479,89
2. Доходы в неденежной форме	18 200,00

Виды начислений	Сумма, руб.
Оплата транспортной карты на 1 год (главному инженеру)	18 200,00
Всего	1 781 011,05

Товариществом за 1 квартал 2015г. по Сводам начислений и удержаний для целей бухгалтерского и налогового учёта было начислена оплата труда работников по всем основаниям в сумме 467 100,00 руб.

Сумма кредитового оборота по счету 70 «Расчеты по оплате труда» за 1 квартал 2015г. составила 279 511,00 руб.

Остаток по кредиту счёта 70 по состоянию на 01.04.2015г. составляет 185 223,00руб.

Данная задолженность образовалась, в связи с отражением в учёте начисленной оплаты труда работников по всем основаниям за Март 2015г. в сумме 135 459,00руб. расчёты по которым необходимо осуществить до 15.04.2015г.

Так же имеется задолженность Товарищества перед Катковым А.В. за задержку выплаты заработной платы за Февраль 2015г. в сумме 49 764,00 руб. Данная сумма была выплачена 07.04.2015г.

В таблице представлен Фонд оплаты труда по видам начислений за 1 квартал 2015г.:

Виды начислений	Сумма, руб.
1. Начислено	467 100,00
Вознаграждение председателя правления	87 000,00
Оклад по дням	380 100,00
Оплата отпуска по календарным дням	0,00
2. Доходы в неденежной форме	0,00
Оплата транспортной карты на 1 год (главному инженеру)	0,00
Всего	467 100,00

Нарушено:

Правила внутреннего трудового распорядка – это отдельный локальный документ, принятие которого является обязательным для работодателя. Установление трудовых отношений между работником и работодателем предусматривает, в том числе, подчинение работника *правилам внутреннего трудового распорядка* (ст. 15 ТК РФ). Согласно ст.ст. 21 и 22 ТК РФ работник обязан соблюдать *правила внутреннего трудового распорядка*, а работодатель имеет право требовать от работников соблюдения *правил внутреннего трудового распорядка*. Согласно ст. 189 ТК РФ *правила внутреннего трудового распорядка* – это локальный нормативный акт, регламентирующий в соответствии с Трудовым кодексом и иными федеральными законами порядок приема и увольнения работников, основные права, обязанности и ответственность сторон трудового договора, режим работы, время отдыха, применяемые к работникам меры поощрения и взыскания, а также иные вопросы регулирования трудовых отношений у данного работодателя.

Согласно ч. 2 ст. 190 ТК РФ *правила внутреннего трудового распорядка*, как правило, являются приложением к коллективному договору.

Согласно статьи 10 Устава ТСЖ председатель правления Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества, размер фонда оплаты труда в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об их премировании сверх фонда оплаты труда и депремировании.

На заседании 29 января 2014 года правление ТСЖ поручило решить данные вопросы в рабочем порядке председателю правления Силуянову А.В., но поручение не выполнено.

В настоящее время бухгалтерия руководствуется правилами внутреннего распорядка Товарищества и коллективным договором Товарищества на 2011; 2012 и 2013 годы в пункте 5.5. которого написано, что «Заработная плата выплачивается до 15 числа каждого месяца путём перечисления через банк».

Рекомендовано:

- Разработать и вынести на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества;

- Выплатить Каткову А.В. компенсацию за задержку выплаты заработной платы за Февраль 2015 года, предусмотренную Трудовым кодексом РФ в сумме 314,76руб.

Размер невыплаченной заработной платы – 49 764,00руб.

Количество дней просрочки: с 16.03.2015г. по 07.04.2015г. Таким образом, общее количество дней просрочки составляет 23 дня. Размер компенсации определяется путем перемножения всех параметров: (Денежная компенсация) = (Размер невыплаченной заработной платы) x (Количество дней просрочки) x 1/300 x (Ставка рефинансирования ЦБ).

49 764,00руб. x 23 дня x 1/300 x 8,25 % = 314,76руб.

11.2. Проверка страховых взносов на обязательное страхование в Пенсионный фонд РФ, в Федеральный и Территориальный фонды обязательного медицинского страхования РФ и в Фонд социального страхования РФ (на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством).

Проверена:

Правильность определения налоговой базы и сумм страховых взносов во внебюджетные фонды в соответствии с требованиями законодательства по страховым взносам за 2014г. и 1 квартал 2015г. Так же проверено соответствие сумм начисленных страховых взносов, отраженных в Расчётных ведомостях по страховым взносам, данным бухгалтерского учёта за 2014г. и 1 квартал 2015г.

Вывод:

Расхождений не выявлено.

11.3. Проверка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний в Фонд социального страхования РФ

Проверено:

Соответствие сумм, отраженных в Разделе II «Расчет по начисленным, уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний и расходы на выплату страхового обеспечения» Расчета по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование в Фонд социального страхования за 2014г. и 1 квартал 2015г. (форма-4 ФСС РФ), данным бухгалтерского учета.

Установлено:

Товарищество учёт страховых взносов в ФСС РФ от несчастных случаев и производственных заболеваний ведёт на счёте 69.11 «Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев и профессиональных заболеваний». Обществу установлен тариф отчислений в Фонд социального страхования от НС и ПЗ в размере 0,2 %.

Вывод:

Расхождений не выявлено.

11.4. Проверка НДФЛ с доходов работников

Проверена:

Полнота удержания НДФЛ с доходов работников за 2014г. и 1 квартал 2015г.

Установлено:

Товариществом в 2014г. и в 1 квартале 2015г. по Сводам начислений и удержаний для целей бухгалтерского и налогового учёта была начислена оплата труда работников по всем основаниям.

Вывод:

Нарушений не установлено.

11.5. Проверка начисления отпускных работникам

Проверена:

Правильность расчёта начисления отпускных работникам за 2014 год.

Установлено:

В ходе проверки начислений по оплате труда выявлено, что Товарищество не предоставляло ежегодные оплачиваемые отпуска главному инженеру Каткову А.В. в период 2011; 2013; 2014 годы, количество дней отпуска накапливалось, что является нарушением ТК РФ.

Не использованы отпуска за периоды:

- с 01.03.2010г. по 28.02.2011 г. – 28 кал. дн.;
- с 01.03.2012г. по 28.02.2013 г. – 28 кал. дн.;
- с 01.03.2013г. по 28.02.2014 г. – 14 кал. дн.;
- с 01.03.2014г. по 28.02.2015 г. – 28 кал. дн.;
- с 01.03.2015г. по 31.03.2015 г. – 2,33 кал. дн.

Итого: **100,33 кал. дн.**

На проверку не предоставлен график отпусков.

Нарушено:

Товариществом нарушено трудовое законодательство, которое запрещает работать без отпуска более двух лет (ч. 4 ст. 124 ТК РФ). Использовать отпуск нужно не позднее 12 месяцев после окончания того рабочего года, за который он предоставляется (ч. 3 ст. 124 ТК РФ).

Последствия:

Имеется риск привлечения ТСЖ «Надежда» к административной ответственности по ст. 5.27 КоАП путём наложения административного штрафа на организацию (юридическое лицо) в размере от 30 000 до 50 000 руб. или приостановить ее деятельность на срок до 90 суток за нарушение законодательства о труде и об охране труда.

Рекомендовано:

- Разработать и утвердить график отпусков Товарищества на 2015 год.
- Не допускать в дальнейшем накопления неотгуленных отпусков работников.

12. Проверка доходов и расходов ТСЖ

Проверено:

Полученные доходы на предмет соответствия утверждённой сметы, проведена оценка аналитического учёта доходов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Установлено:

Отсутствует протокол общего собрания собственников помещений Товарищества от 26.03.2014г., на котором утверждалась смета доходов и расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ТСЖ «Надежда» на 2014 год.

Сравнительный анализ по статьям доходов и расходов «Сметы по эксплуатации жилищного фонда ТСЖ «Надежда»» за 2014 год представлен в приложении № 12.

Доходы ТСЖ начисляются ежемесячно по счетам-извещениям (квитанциям) на каждого собственника или арендатора на основании полученных актов оказанных услуг от ресурсоснабжающих организаций и тарифов, утверждённых Постановлениями Правительства Москвы, а также тарифов, утвержденных общим собранием собственников жилья.

В бухгалтерском учёте каждый вид начисленного дохода выделен в отдельную аналитику.

Доходы, которые не предусмотрены сметой за 2014г. это:

38 991,66 руб. – корректировка расчётов с МОЭК за 2011 год.

За 2014 год сумма недобора средств по ХВС; ГВС и ВО составила **70 972,89руб.** Эта сумма в бухгалтерском учёте была отнесена на сч. 86.02, как общедомовые расходы и отнесена на статью «Содержание домохозяйства и текущий ремонт жилого фонда».

По требованиям Госстандарта РФ максимальный срок эксплуатации приборов учета воды должен составлять 12 лет с двумя обязательными поверками для холодной воды (через 6 лет) и с тремя поверками для горячей воды (через 4 года). На момент проверки у подавляющего большинства собственников закончился срок эксплуатации счетчиков воды. В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания своего имущества, а индивидуальные счетчики воды в квартирах и есть имущество конкретного собственника.

Согласно постановлению правительства № 354 от 06 мая 2011 года управляющая компания должна начислять услуги по водоснабжению по нормативам потребления с учётом проживающих по истечении сроков эксплуатации.

В процессе работы в 2014 году были допущены перерасходы денежных средств:

в смете на 2014 год не запланированы следующие работы и услуги:

- заделка и герметизация межпанельных швов на сумму 106 250руб.;
- изготовление и монтаж перил из нержавеющей стали в подъездах на сумму 29 000руб.;
- техническое обслуживание систем вентиляции на сумму 17 017,50руб.;
- установка оборудования входной группы (шлагбаум) на сумму 96 792,27руб.;
- работы по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2014-2015 гг. на сумму 91 660,00руб.

Для сравнения, работы по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2013-2014 гг. стоили дому 44 919,00руб.

27 августа 2014 года Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы на Товарищество был наложен административный штраф (постановление № 1545-ЗУ/9043111-14) в размере 35 000,00 рублей за использование земельного участка без оформленных правоустанавливающих документов на землю. Сумма штрафа списана на расходы по статье «Содержание ПС».

Резервами Товарищества являются нераспределённая прибыль прошлых лет и остаток неиспользованных целевых взносов текущего года.

Остаток резервного фонда Товарищества по состоянию на 01.01.2015г. составляет 989 453,95 рублей.

Согласно п.12.4 Устава Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств увеличение расходов против финансового плана (сметы) в текущем году, по решению правления, должно быть проверено ревизионной комиссией и при подтверждении целесообразности этого увеличения – расходы должны быть включены в финансовый план следующего года.

Отметим также, что председатель правления ТСЖ не вправе самостоятельно принимать решение о расходовании средств резервного фонда. В соответствии с п. 1 ст. 149 ЖК РФ он лишь обеспечивает выполнение решений правления.

Все вышеперечисленные расходы должны были быть обсуждены на заседаниях правления, и оформленными протоколами о проведении данных работ.

Рекомендовано:

Правлению необходимо:

- Активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно вывешивать списки должников, постоянно не оплачивающих оказанные услуги;
- Разработать и утвердить на общем собрании Положение о резервном фонде ТСЖ «Надежда».

13. Проверка наличия соглашений об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту

Согласно п.4.1.2 Устава Товарищества обязано заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

Проверены:

Соглашения об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту, заключённые между Товариществом и собственниками (Приложение № 13).

Установлено:

Из Приложения № 13 видно, что с 23 собственниками Товариществом не заключено соглашений об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту.

Так же из представленной таблицы видно, что 27 собственников помещений не являются членами Товарищества, а согласно п.4.2.2 Устава Товарищество обязано заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

Следует отметить, что заключённое соглашение об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту от 12 марта 2015 года с собственником квартиры

№ 2 Ломсковым В.Л. подписано от имени Товарищества главным инженером Катковым А.В., а не председателем правления Силуяновым А.В.

Доверенность на совершение данного действия отсутствует.

Рекомендовано:

Правление должно в кратчайшие сроки принять необходимые меры, направленные на заключение соглашений об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту, с собственниками помещений домов, не являющимися членами ТСЖ

В соответствии с ч. 1 ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения (ч. 2 ст. 143 ЖК РФ). Для вступления в ТСЖ достаточно заявления собственника жилья в многоквартирном доме.

Правление Товарищества должно проводить разъяснительную работу с целью включения собственников в члены ТСЖ.

Согласно п.9.13.7 Устава обязанности Правления входит ведение списка членов Товарищества, делопроизводства.

В кратчайшие сроки необходимо подготовить реестр членов ТСЖ «Надежда» с назначением ответственного лица за пополнение и обновление данного реестра в дальнейшем.

14. Проверка ведения делопроизводства

Согласно п.9.13.7 Устава Товарищества в обязанности правления входит ведение списка членов товарищества и делопроизводства.

Рекомендовано:

- Все решения, принимаемые правлением, оформлять в виде протоколов.
- Вести реестр протоколов заседаний правления ТСЖ.
- Информация по принятым решениям размещать в доступных местах общего пользования для ознакомления.

15. Оценка показателей хозяйственно-финансовой деятельности правления Товарищества

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учёта в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать хозяйственно-финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде **неудовлетворительной**, однако бухгалтерский учёт за проверяемый период достоверно отражает доходы и расходы Товарищества и ведётся в соответствии с требованиями закона ФЗ «О бухгалтерском учёте» и других нормативных актов.

В ходе проверки была выявлена некачественная работа Правления ТСЖ по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности, так как большинство членов Правления самоустранились от выполнения своих обязанностей.

Заседания правления должны созываться не реже 1 раза в 3 месяца (п. 9.11.Устава).

Но из представленных на проверку протоколов заседания правления в 2014 году созывалось только один раз 29 января 2014 года.

Повестка дня:

1. Утверждение сметы на 2014 год.
2. Проведение общего собрания собственников в форме заочного голосования с 17.03.2014г. по 21.02.2014г.
3. Разное.

Решили:

1. Предложенная Силуяновым А.В. Смета на 2014 год принята большинством голосов.
2. Провести общее собрания собственников в форме заочного голосования с 17.02.2014г. по 21.02.2014г. для утверждения Сметы на 2014 год.
3. Правлением поручено решить в рабочем порядке следующие вопросы:
 - 3.1. Для приведения документов ТСЖ в соответствие с нормами ведения документооборота:
 - заключить коллективный договор ТСЖ на 2014-2016гг.; (поручение не выполнено)

- приложением № 1 к коллективному договору утвердить Правила внутреннего трудового распорядка организации; (поручение не выполнено)
- составить отчёт УО за 2013 год перед собственниками МКЛ по услугам/работам по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также фактическое выполнение финансового плана за 2013 год;
- составить финансовый план на 2014 год;
- оплатить за аренду земли парковочной площадки за 1 квартал 2014 года до выяснения обстоятельств (поручение не выполнено).

Из представленных на проверку протоколов заседания правления в 2015 году созывалось один раз 15 января 2015 года.

Правлением нарушен порядок проведения общих собраний, утверждённый Уставом ТСЖ «Надежда» (п.8.2) и порядок оформления решений общего собрания.

Настоящий акт составлен и подписан на 17 листах.

Приложения в количестве 13 штук являются частью настоящего Акта.

Члены ревизионной комиссии
ТСЖ «Надежда»:



Меньших О.В.

Устюжанин О.В.