

**Отчет ревизионной комиссии проверки финансовой и
хозяйственной деятельности ТСЖ «Скаковая 5»
за период с 26.02.2013г. по 31.12.2013г.**

г.Москва

14.февраля 2014г.

Избранная общим собранием членов ТСЖ (протокол №2 от 26 февраля 2013г.) Ревизионная комиссия в составе В.А.Кириленко, Л.Н.Чернеевой - представители собственников жилых помещений и Т.М.Степановой - представитель собственников нежилых помещений приступила к проверке 20 января 2014г.

В проверяемом периоде ответственным за финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ были: В.Ю.Ушаков - Председатель Правления ТСЖ "Скаковая 5", бухгалтер О.В.Коновалова (с апреля по декабрь 2013г.), члены Правления ТСЖ, избранные общим собранием собственников: В.В.Мужицких, Н.Е.Ванина, Р.А.Зайпулаева, С.Н.Бобович.

Ревизионная комиссия в своей деятельности руководствовалась законодательством РФ и Уставом ТСЖ "Скаковая 5", зарегистрированным 11.04.13г.

21.01.2014г. в Правление и исполнительную дирекцию ТСЖ "Скаковая 5" был представлен список документов необходимых для проведения проверки годовой финансовой деятельности в количестве 51 наименований. Членам ревизионной комиссии затребованные документы были представлены несвоевременно и не в полном объеме.

1. Уставные документы и протоколы решений общих собраний ТСЖ.

Ревизионной комиссии не представлен протокол очного собрания членов ТСЖ проведенного 5 февраля 2013г.

По состоянию на 10.02.13г. в реестр собственников значится компания ОАО "Сухой" (св-во 77 №015788378 от 01.01.2013г. сведения внесены в реестр собственников исп. директором Арчуковой М.Н.) как член ТСЖ с общей площадью 2677,7 кв.м., однако заявление о вступлении в данной компании члены в ТСЖ "Скаковая 5" отсутствует. (ОАО "КнААПО" реорганизовано в форме присоединения к ОАО "Компания Сухой" с 01.01.2013г.). Право собственности Компании на эти нежилые помещения зарегистрировано на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности №77-АП 045800 от 22.07.13г. на ОАО "Авиационную холдинговую компанию "Сухой", до этого собственником нежилых помещений являлось ОАО "КнААПО". В настоящее время со стороны Компании подача такого заявления не

планируется(исх.информация от ОАО"Компания"Сухой" за №1/80019/47 от 21.11.2013г.). Спорные нежилые помещения в реестр собственников по состоянию на 10.02.2013г не включены.

Заявления о вступлении собственников в ТСЖ, договоры на управление многоквартирным домом с жителями дома (в т.ч. членами ТСЖ) не заключались и акт передачи дел не представлены. 28.02.13г.направлено официальное требование от нового состава Правления ТСЖ о передаче дел Мужижких В.В. возглавляющего предыдущее Правление ТСЖ, по состоянию на момент окончания проверки передача дел не произведена.

В связи с принципиальным разногласиям между членами Правления ТСЖ, возникли трудности с осуществлением текущей деятельности ТСЖ, в частности учредительные документы в настоящий момент не переданы действующему Председателю Правления ТСЖ.

В настоящий момент все документы восстановлены и находятся на хранении у Председателя Правления ТСЖ.

Рекомендации:

- Исполнительной дирекции ТСЖ "Скаковая 5" сформировать реальный реестр списка собственников и членов ТСЖ;

- Правлению ТСЖ"Скаковая 5" обратить внимание на необходимость усиления контроля при оформлении документов для общих собраний собственников:

- членам Правления ТСЖ повысить уровень персональной ответственности за возложенные на них, общим собранием, функции.

2. Оформление договоров с поставщиками услуг.

В проверяемом периоде было заключено 25 договоров, в том числе на ремонт кровли, ремонт и частичную замену оборудования системы видеонаблюдения, проведен частичный ремонт оборудования теплового пункта, предоставлена возможность воспользоваться выделенной линией интернет и кабельного телевидения. Были восстановлены договоры с ресурсоснабжающими организациями, от части договоров было принято решение отказаться в связи с большой затратностью этих договоров, что привело к экономии финансового ресурса и возможности выполнять работы по техническому обслуживанию дома.

Всего за проверяемый период ТСЖ"Скаковая 5" пользовалось услугами 55-ти контрагентов, расходы по которым составили за 2013г - 11 083 022,39 руб.

Договоры представлены по 23 контрагентам, акты выполненных работ в наличии имеются. Работы выполнялись в установленные договорами сроки. Расчеты производились в соответствии с условиями договоров, после принятия работ, услуг.

Закупки товаров расходных материалов и выполнение работ выносилось на заседания Правления ТСЖ.

Не все заключенные договора и дополнительные соглашения к ним систематизированы по отдельным папкам, что значительно снижает эффективность труда по учету этих документов.

Не представлена книга регистрации и реестр заключенных договоров.

Рекомендации:

- Исполнительной дирекции ТСЖ "Скаковая 5" устранить недостатки по оформлению и учете договоров с поставщиками работ и услуг.

3. Документы по учету кадров.

Ревизионной комиссии не представлены для проверки:

- приказ об утверждении штатного расписания ТСЖ "Скаковая 5";
- личные карточки сотрудников ТСЖ;
- приказы о приеме на работу и увольнении (2013г.);
- не все трудовые договоры со штатными сотрудниками;
- приказ о назначении и договор заключенный с материально-ответственным лицом о полной материальной ответственности.

4. Нормативные документы.

Проверкой установлено отсутствие:

- инструкции Председателя Правления ТСЖ по организации деятельности правления ТСЖ;
- инструкции по организации делопроизводства в ТСЖ;
- инструкции по ведению диспетчерской службы ТСЖ;
- инструкции по техническому осмотру жилого здания;
- должностных инструкций бухгалтера ТСЖ и Исполнительного директора ТСЖ;
- должностных инструкций обслуживающего персонала.

5. Финансовый план ТСЖ "Скаковая 5"

Финансовый план (смета доходов и расходов) на 2013г., не утвержден общим собранием собственников от 26.02.13г..

Ревизионной комиссии не представлен на согласование (оценки правильности и качества) финансовый план (смета доходов и расходов) на 2014г.

6. Работа Правления ТСЖ в 2013году.

Всего за истекший период проведено 9 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- о распределении обязанностей членов Правления;
- о проведении инвентаризации;
- кадровые вопросы (прием, увольнение, оплата труда);

- о порядке организации деятельности Правления;
- о эксплуатации общего имущества;
- о погашении задолженности и применения тарифов в 2013г.

Правлением не распределены обязанности между членами Правления, как следствие отсутствует персональная ответственности каждого члена Правления.

Посещаемость членами Правления заседаний Правления и участие в работе Правления крайне низкая. На проведенных заседаниях Правлений, при численности 5 чел. редко присутствовало более 3-х членов Правления.

В течении 2013г. имели место как самоотвод от исполнения обязанностей члена Правления так и систематическое игнорирование приглашений на заседания.

Согласно п.11 части 2 ст.145 ЖК РФ члены Правления, включая Председателя Правления, могут получать материальные вознаграждения, однако этот вопрос находится исключительно в компетенции общего собрания ТСЖ, в настоящее время вопрос на общее собрание не выносился.

Предоставленный список должников по оплате жилищно-коммунальных платежей на декабрь 2013 года имеет неточности в отражении задолженности, между данными бухгалтерского учета и данными программы «Домовладелец».

Рекомендации:

- Председателю Правления ТСЖ предлагается организовать перевыборное собрание.

- вынести на решение общего собрания вопрос о выплате материального вознаграждения членам правления (в т.ч. Председателю правления), установить лимит размера вознаграждения на год;

- вынести на решение общего собрания вопрос о предоставлении Правлению возможность самостоятельно решать вопрос о возможности выплаты вознаграждения членам правления в пределах годового лимита;

- исполнительной дирекции, Правлению ТСЖ обратить внимание на неточность данных учета задолженности.

7. Проверка бухгалтерского учета.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета ТСЖ на 2013г. утверждена приказом от 31.12.2012г. б/н подписан Председателем Правления ТСЖ И.А. Лазаревым (общим собранием собственников ТСЖ не избирался) и Главным бухгалтером М.А Воробьевой (с января по март 2013г.), не отражает полноту сохранности материальных ценностей и денежных средств:

- не представляется возможность отследить целевую направленность использования средств ТСЖ в бухгалтерском учете;

- расходов предусмотренных сметой;

- не отражает специфику деятельности ТСЖ (структура сметы доходов и расходов);

- в части налогообложение- перевод ТСЖ на специальный режим "Упрощенная система налогообложения;

- отсутствует отдельный учет средств целевого назначения на капитальный ремонт как по собственникам так и в целом по ТСЖ.

Учетная политика требует капитального ее пересмотра с целью отражения в ней интересов собственников.

Ревизионной комиссии не представлен акт инвентаризации материальных средств в 2013г. Проверкой установлены неточности бухгалтерского учета по платежам собственников, относящиеся к оплате по счетам за коммунальные услуги и фонду капитального ремонта.

В 2013 году на расчетный счет поступило 19 898 197 руб., взносы в фонд капитального ремонта составили 1 398 556 руб.

Отсутствует отдельный учет задолженности собственников по коммунальным платежам и взносам в фонд капитального ремонта.

Заключены договоры на оплату услуг с ЗАО "Корпорации Центр", ЗАО "Мега Инвест", ООО "Артекс Корпорейшен". В 2013г. погашена задолженность юридическими лицами в сумме - 1 797 108,11 руб.

В проверяемом периоде задолженность собственников жилых помещений по оплате платежей на начало периода - 2 077 397,87 руб. на конец периода - 2 311 990,89 руб. с ростом на 11,3%.

Ревизионная комиссия отмечает, что работа по взысканию задолженности правлением должна проводиться более эффективно.

В мае 2013г. осуществлен возврат депозитных счетов из "Собинбанка" на расчетный счет ТСЖ в Сбербанк на сумму 2 565 071,44 руб. в том числе %% по депозиту в сумме 65 071,44 руб.

Счета за коммунальные услуги выставлялись в соответствии с тарифами постановлениями г. Москвы. В настоящее время оплата за потребленные ресурсы производится по фактическому потреблению, что позволяет упростить учет и сделать начисления более прозрачными.

Бухгалтером ТСЖ работа по переброске данных собственников с программы ""Домовладелец" на бухгалтерскую программу "1-С 8 версия" не завершена.

Рекомендации:

-Членам Правления активизировать работу по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений. Ежеквартально вывешивать на информационных стендах данные о изменении задолженности.

- Председателю Правления и бухгалтеру ТСЖ внести изменения в учетную политику и в программу "1-С 8 версия" в части учета средств на капитальный ремонт по каждому собственнику.

В течении 2013 проведено 10 заседаний ревизионной комиссии с участием собственников жилья.

По результатам проверки финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ в проверяемом периоде следует отметить положительную динамику в эксплуатации здания и устойчивое финансовое положение ТСЖ по состоянию на декабрь 2013 года.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 6 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

Кириленко В.А.



Степанова Т.М.



Чернеева Л.Н.