

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «ЭКВАТОРНАЯ 10»
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности

г. Новосибирск

«26» марта 2018 года.

Ревизионная комиссия в составе Трофимова Н.М., Гусельникова В.Е., Писарева О.Н. провела проверку финансовой деятельности **ТСЖ «ЭКВАТОРНАЯ 10»** (далее по тексту ТСЖ) за период с **01.07.2017 г. по 31.12.2017 г.**

- При проверке ревизор руководствовался следующими нормативными документами:
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
 - Жилищный кодекс Российской Федерации;
 - Налоговый Кодекс Российской Федерации.

В процессе проведения проверки ревизору были предоставлены следующие документы Товарищества:

- 1) Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета;
- 2) Ведомости по начислению заработной платы и вознаграждений председателю, сотрудников по штатному расписанию, членов правления;
- 3) Решения собраний правления ТСЖ, проведенных в 2017 г.;
- 4) Договоры с ресурсоснабжающими и другими обслуживающими организациями;
- 5) Договоры по ремонтам.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением ТСЖ, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии со статьей 149 ЖК РФ Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Адодина С.П. (протокол правления № 30 от 21.04.2016).
Члены правления, избранные общим собранием:
Липницкий А.А., Дроздов А.В., Максименко Ю.В., Реброва О.П., Некрасова Л.Г., Ушаков А.
Всего за этот период проведено 7 (семь) заседаний правления ТСЖ, кворум соблюдался.

- Рассматривались следующие вопросы:
- выбор подрядных организаций через обсуждение проектов и смет расходов,
 - согласование и утверждение договоров,
 - выплаты дополнительных стимулирующих сумм штатным сотрудникам и членам правления ТСЖ,
 - прочие текущие вопросы.

У ТСЖ открыты счета в кредитных организациях:
- расчетный счет No 40703810002230000283 в Ф-Л МЦП ПАО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ" Г НОВОСИБИРСК
-СЧЕТ ПО КАП. РЕМОНТУ № 40705810802230000037 в Ф-Л МЦП ПАО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ" г. НОВОСИБИРСК

По кассе остатков наличных денежных средств нет. Все расчеты с поставщиками услуг проводились безналично через расчетный счет. Платежи производились своевременно. Кассира в штатном расписании не предусмотрено. Операций с наличными денежными средствами не производится.
Заработная плата работников ТСЖ перечисляется на банковские карты.

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, коммунальное освещение, аварийное и диспетчерское обслуживание, заявочный ремонт.

Начисление и оплата за ЖКУ осуществляется собственниками и нанимателями через НП «ОПС».

Через расчетный счет ТСЖ осуществляется оплата коммунальных платежей-электроэнергии ОДН, теплоснабжение и горячая вода напрямую поставщикам ресурсов.

Правлением приняты к сведению и частично выполнены рекомендации ревизионной комиссии за предшествующие периоды. Так до настоящего времени публично нет «Графика уборки подъездов», что значительно облегчило бы работу по контролю за данным видом работ и увеличило активность жильцов дома по данному вопросу.

На сайте ТСЖ в разделе «Общая информация» отсутствует копия Устава.

Анализ исполнения сметы за 2017 год свидетельствует о том, что смета составлялась на основе расчетных затрат. Отчет об исполнении сметы, утвержденной общим собранием членов ТСЖ на 2017-2018г, показал незначительные допустимые при финансово-хозяйственной деятельности отклонения как экономии, так и перерасхода по статьям затрат.

Остаток средств на 01.01.2017г - 556944 руб
 Поступило за 2017 г - 5789562 руб
 Израсходовано за 2017 - 5487188 руб
 Остаток на 01.01.2018 - 859318 руб.

Остаток средств по капитальному ремонту на 01.01.2017г - 611655 руб
 Поступило за 2017 г - 677798
 Израсходовано за 2017 - 137314
 Остаток на 01.01.2018 - 1152139 руб

Остаток средств на счете по текущей деятельности, на счете по кап ремонту прирос более чем на 50%, что не считается целесообразным.

При заполнении табеля рабочего времени обнаружены нарушения, которые не повлекли ошибки при начислении заработной платы.

Значительные текущие работы по ремонту здания и помещений в 2017 году:

- ремонт правления ТСЖ, ремонт проведен качественно, в соответствии со сметой и скорректированным по срокам договору.
- прочие подрядные работы по договорам подряда с физическими лицами, штатными сотрудниками. Данные виды работ не входят в должностные обязанности указанных лиц.

В декабре 2017 г произведены непредвиденные расходы по оплате ООО"ЭГ "ОСП" экспертизы нарушений покрытий пола в кв. 123 в сумме 6360,00 руб . Оплата по договору № 1-21/2017 от 28.11.2017г., счет № 000088 от 07.12.2017г.

За проверяемый период ТСЖ не принимало участие ни в одной программе по благоустройству, безопасности и прочих аналогичных мероприятиях.

Смета на 2018-2019 год составляется в последний момент перед проведением собрания, не представлена по неоднократному запросу в ревизионную комиссию, что не способствует анализу составления и внесению предложений по более эффективному использованию финансовых средств.

Рекомендации: в смете на 2018г заложить расходы по всем средствам ТСЖ, вкл остатки. Смету представлять на обсуждение ревизионной комиссии и членам ТСЖ не позднее, чем за месяц до окончательного утверждения на общем собрании. При этом жители дома могут принять участие в поиске оптимальных по качеству и цене подрядных организаций по договорам на выполнении работ (услуг) для предложения к обсуждению Правлением. Представление сметы доходов и расходов на следующий 2018-2019 год представить на анализ ревизионной комиссии за месяц до опубликования к обсуждению. Ревизионной комиссии привлечь специалистов из собственников МКД для объективного анализа, экспертизы представленной сметы.

Подавать заявки на участие в государственных, целевых, районных, городских программах поддержки ЖКХ и аналогичных форм собственности, типа «Безопасный дом», «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», «Комплексное развитие ЖКХ», «Жилищно-коммунальное хозяйство города Новосибирска»,раздельная утилизация отходов и пр.

Активировать работу сайта, заполнить существующие страницы с зеркальным отражением новостных сайтов.

Усилить внимание и контроль за заполнением таблицей.

При заключении договоров по выполнению работ и услуг дата окончания работ должна быть фиксированная для возможности применения штрафных санкций при несоблюдении данного пункта договора.

Сводить к минимуму договоры подряда с физическими лицами, в связи с увеличенным расходом по ЕСН. Заключать договоры с юридическими компаниями через анализ коммерческих предложений. Привлекать для осуществления этой деятельности членов Правления и жителей МКД, специалистов данной сферы.

Обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей, ведения бухгалтерского учета

Документация товарищества, в т.ч. Устав, Список членов товарищества, регистрационные документы, протоколы Общих собраний товарищества, протоколы заседаний правления товарищества, техническая документация здания, трудовые книжки, поквартирные карточки хранятся в сейфе в помещении правления ТСЖ только с 27 марта 2018г.

Налоги на выплаты и иные вознаграждения, начисляемые товариществом в пользу физических лиц по трудовым и иным гражданско-правовым договорам, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг, начисляются в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

Оперативный учет списания на выполненные работы, установки (внедрения) запасных частей, материалов, основных средств, приобретенных в проверяемый период, соответствует установленным требованиям.

Аналитический учет МЗ, ОС долговременного использования проводится в соответствии с Инструкциями по бухгалтерскому учету.

В проверяемый период производились ежемесячные выплаты штатным сотрудникам за дополнительный объем работ по договорам гражданско-правового характера, не входящие в должностные обязанности. Выплаты имеют постоянный характер и, соответственно, не являются стимулирующими. Произведен разовый случай по выплате заработной платы в увеличенном объеме, перерасчет ошибочных выплат на момент проверки не произведен.

Для проверки были предоставлены авансовые отчеты с подотчетными лицами, расчетно-платежные ведомости по з/плате. Проверка авансовых отчетов показала, что данным образом в основном приобретаются канцтовары, хоз. товары, почтовые расходы, инвентарь для хозяйственных нужд, ремонт мотоблока, ключи, украшение дома. Суммы расходов указанных в авансовых отчетах подтверждены товарно-кассовыми документами и не являются значительными в расходах ТСЖ. Денежные средства в подотчет перечисляются на карточный счет подотчетному работнику.

Рекомендации:

-вести в должностные обязанности сотрудников работы, оплачиваемые ежемесячно, с включением в смету расходов по статье заработная плата, для утверждения на общем собрании собственников.

Анализ приема на работу, объем выполняемых работ инженером. ПОВТОР АКТА за 1

В соответствии с приказом № 25 от 15.05.2017 в ТСЖ «Экваторная 10» принят на должность инженер с заработной платой 9200 рублей в месяц.

Письменный отчет выполненных работ и поручений инженера представлен в ревизионную комиссию 27 марта 2018г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВЕДЕННЫЙ ИНЖЕНЕРОМ В 2017 г.

1. Сопровождение работы провайдера «Сибирские сети» на чердаке дома, до заключения доп. Соглашения.
2. Прием показаний индивидуальных приборов учета от собственников ежемесячно.
3. Снятие показаний с общедомовых приборов учета ежемесячно.
4. Составление отчета ОДПУ (общедомовые приборы учета).
5. Заполнение макетов показаний ОДПУ и индивидуальных приборов учета.

6. Дежурство на телефоне ТСЖ (по графику поочередно с председателем. Прием аварийных звонков в ночное время и в выходные дни)
7. Оперативное управление домом во время отсутствия Председателя ТСЖ (отпуск, по болезни)
8. Анализ рынка и подбор подрядчиков для выполнения работ, согласование договоров и условий проведения работ:
 - установка противопожарных дверей;
 - установка дверей в подвал;
 - установка решеток на окна в подвал;
 - установка пластиковых окон в подъезде;
 - охранно-пожарная сигнализация;
 - ремонт машинных отделений лифтов;
 - ремонт швов.
9. Встреча и сопровождение подрядчиков на доме при замерах и осмотре объемов работ и контроль при проведении вышеперечисленных работ.
10. Анализ рынка и поиск сантехнического оборудования. (опрессовщик, грязевик и другое) Получение и доставка из магазинов.
11. Сопровождение сантехнических работ в подвале дома во время проведения работ сантехником (ремонтных работ, промывки и опрессовки системы отопления).
12. Опломбировка индивидуальных приборов учета, составление актов.
13. Нахождение сервисного центра для ремонта триммера. Доставка триммера в центр и из него.
14. Сопровождение работ по профилактическим испытаниям электроустановки дома (обеспечение доступа к электрощиткам, сопровождение подрядчика во время проведения работ).
15. Выполнение поручений председателя (доставка и получение документов, писем и т.д в департаменте ЖКХ и Энергетике, ФГУП УЭВ, Новосибирскэнергосбыте и т.д., вывешивание объявлений, разнос квитанций по почтовым ящикам и других).

По п. 7 отчета по работе инженера документально не отражено выполнение данных обязанностей.

Рекомендации ревизионной комиссии по акту за 1 пол 2017г в части составления инженером схемы технических сетей дома, плана коммуникационных инженерных сетей, с отражением ежегодных текущих ремонтов коммуникаций, на данный момент не выполнены.

Рекомендации: для более эффективного и рационального использования, содержания общедомового имущества в обязанности инженера включить составление схемы технических сетей дома, плана коммуникационных инженерных сетей в срок до 01 июля 2018г., с отражением ежегодных текущих ремонтов коммуникаций, вести учет произведенных работ, осуществлять техническое обслуживание и планирования дальнейших необходимых ремонтных работ.

Выводы

В ходе проведенной ревизионной комиссией проверки нарушений финансово-хозяйственной деятельности товарищества не выявлено. Средства ТСЖ используются по целевому назначению. Использование средств ТСЖ носит целевой характер.

Нецелевого использования денежных средств не установлено.

В ходе проверки законности действий правления товарищества, председателя правления и работников товарищества, которые ответственны за их осуществление, нарушений Устава, решений общего собрания товарищества не выявлено. Действия товарищества осуществляется в соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава товарищества, решениями Общего собрания товарищества.

Рекомендовано при выборе членов правления ТСЖ учитывать задолженность по оплате услуг и не допускать в правление жильцов, имеющих задолженность.

В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено.

При проверке соблюдения штатной дисциплины нарушений не установлено. На всех сотрудников ведется табель учета рабочего времени, который утверждается Председателем

Правления. На всех сотрудников, работающих в ТСЖ имеются должностные инструкции, с которыми они ознакомлены под роспись. Расчет начислений на оплату труда, страховых взносов за проверяемый период производился правильно. Расчеты по единым социальным налогам производились своевременно. Все расходы документально подтверждены.

Снятие показаний общедомовых приборов учета холодной воды, электроэнергии производились представителями ТСЖ производилось ежемесячно в установленные сроки.

Настоящий отчет (на 5 листах) составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Ревизор ТСЖ



Н.М. Трофимова

Ревизор ТСЖ



О.Н. Писарева

Ревизор ТСЖ

*От комиссии
отказалась;*

В.Е. Гусельникова

ОЗНАКОМЛЕН



Председатель Правления ТСЖ



С.П.Адодина