

АКТ
документальной ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Кривоноса-3»
за период времени с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.

01 июня 2015 года

г. Ростов-на-Дону

Ревизионной комиссией ТСЖ «Кривоноса-3» в составе председателя Ищук В.А., Попова Т.П., Ивлева М.В., Скоробогатова А.И., Куликова Т.В. была проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кривоноса-3» за период времени с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г. Проверка проводилась на основании решения общего собрания членов ТСЖ декабря 2013 года.

Начало проверки - 12 мая 2015 года.

Окончание проверки - 31 мая 2015 года.

К проверке были представлены следующие документы:

- банковские выписки с расчетного счета, с приложенными платежными поручениями;
- кассовые книги, кассовые отчеты с копиями первичных кассовых документов;
- чековая книжка;
- книги по учету заработной платы;
- авансовые отчеты;
- ведомости начислений коммунальных услуг;
- приказы о приеме и увольнении сотрудников;
- договора на оказание услуг;
- трудовые соглашения;
- протоколы заседаний правления ТСЖ.

Право единственной подписи в банковских документах принадлежало:
- с 01.01.2014 года по 31.12.2014 года председателю ТСЖ «Кривоноса-3»

Мойса Иван Иванович; бухгалтеру ТСЖ **Сидоровой А.В.**

Должность бухгалтера ТСЖ занимала в 2014 года:

- Сидорова А.В.

1. Кассовые операции

К проверке представлены кассовая книга, и кассовые отчеты за период времени с 01.01.2014 года по 31.12.2014 года.

В ходе ревизии было установлено, что в кассу с расчетного счета в банке поступило и израсходовано денежных средств на сумму **849610,50** руб. в том числе:

2014 год	получено из банка	Получено в кассу	На заработную плату	Выдано в подотчет Волчанской А.В.	Выдано в подотчет Мойса И.И.		
Боровик Н.Е. - уборщица	93552,00	93552,00	93552,00				
Волчанская А.В. - управляющая	187635,00	187635,00	177480,00	10155,00			
Кравченко Л.П. - дворник-садовод	124879,00	124879,00	124879,00				
Раговик О.А. - паспортист	27666,00	27666,00	27666,00				
Сидоров Ю.	90876	90876	90876,00				
Негреев А.М. – слесарь-сантехник, электромонтер, теплотехник	8630	8630	8630,00				
Сидорова А.Э. - бухгалтер	124931	124931	124931,00				
Мойса И.И. - председатель	171997,5	171997,5	14790		157207,50		
Гришко Д.Е.	19444	19444	19444,00				
ИТОГО	849610,50	849610,50	682248	10155,00	157207,5		
	849610,50			849610,50			

В ходе проведения проверки кассовой дисциплины сплошным порядком, было установлено, что кассовая книга велась согласно Порядка ведения кассовых операций в РФ, утвержденном ЦБ РФ № 40 от 22.09.1993 г.

В течение 2014 г. корешки приходных кассовых ордеров в качестве подтверждения прихода денежных средств в кассу приобщались к банковским выпискам.

2. Банковские операции

ТСЖ «Кривоноса-3» производит расчетные взаимоотношения с другими организациями по безналичному расчету через расчетный счет в ОАО «Центр-Инвест» г. Ростов-на-Дону, Сбербанк ОАО.

Сплошной проверкой выписок банка, платежных поручений установлено, что суммы отраженные в выписках банка соответствуют суммам первичных документов. Платежи производятся на уплату налогов, отчислений в пенсионный фонд, фонд социального страхования (взносы на страхование от несчастных случаев) и на расчеты с поставщиками за оказанные услуги и приобретенные материальные ценности.

Следует отметить, что оправдательные документы не систематизированы, т.е. счета, акты выполненных работ, квитанции на оплату коммунальных услуг хранятся отдельно от выписок банка.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2015 г. составляет 1873071,71руб. (Сбербанк ОАО) - 620 166,04 руб., Банк Центр Инвест – 1 252 905,67 руб.

На расчетный счет в качестве оплаты за содержание, ремонт жилых помещений и коммунальные услуги поступили денежные средства:

- январь-декабрь 2014 г. (председатель Мойса И.И.) - **6 632 805,74руб.**
 Специальный счет кап.ремонт - 620 166,04руб.

в т.ч. прочие поступления:

% по договору РКО - 2 299,64руб.
 аренда подвала - 86232,70 руб.
 поступление от покупателей - 38 819,82руб.
 содержание и ТО жил.дома - 2 746869,4 бруб.
 целевой сбор на замену труб гор.ВС - 589 944,60руб.
 целевой сбор на замену труб хол.ВС. - 78 499,15 руб.

И Т О Г О: **10 795 637,16руб.**

в т.ч. квартплата **6 632 805,74руб.**

Выбытие с расчетного счета:

Наименование платежа	2014	Итого за период 2014
Услуги банка при приеме платежей, оформление платежных поручений, получение наличных ден.средств	104 102,97	104 102,97
Прочие услуги (обслуж. Оргтехники)	350,00	350,00
Платежи в социальные фонды (ФСС и др.)	78 196,40	78 196,40
ОПС (пенсионный)	164 041,68	164 041,68
НДФЛ (подходный налог)	132 496,00	132 496,00
Энергосбыт	1 978 843,92	1 978 843,92
Водоканал	813 892,63	813 892,63
РЭУ	2 287 596,65	2 287 596,65
Славянка	638 089,29	638 089,29
Авраменко оплата по договору за замену труб ГВС	240 000,00	240 000,00

Авраменко заработная плата по договору	140 000,00	140 000,00
Авраменко оплата по договору	16 000,00	16 000,00
Авраменко оплата по договору (подготовка дома к отопительному сезону)	22 000,00	22 000,00
Авраменко оплата по договору	15 000,00	15 000,00
Авраменко оплата по договору (ремонт мусорных баков)	2 000,00	2 000,00
Клементьев оплата по договору (программное обеспечение)	6 200,00	6 200,00
Апполон приобретение материалов по замете труб ГВС	371 667,00	371 667,00
Ком.тех. вывоз мусора	214 459,00	214 459,00
Люб.город- лифт (ТО и текущий ремонт лифтов)	425 672,13	425 672,13
Негреев А.М. з/та	100 000,00	100 000,00
Негреев А.М. оплата по договору (ремонт электрощитовых)	9 520,00	9 520,00
Негреев А.М. оплата по договору (ремонт внутридомовых сетей эл.снабжения)	7 585,00	7 585,00
Конутенко оплата по договору (контейнер для БТО)	6 400,00	6 400,00
Терелецкая оплата по договору (герметизация стеновых панелей)	30 009,6	30 009,6
Ск дар (страхование лифтов)	7 000,00	7 000,00
Юрэнерго (Юридический услуги)	17 000,00	17 000,00
Центр аттестации	10 325,00	10 325,00
Ростовгаз (обслуживание газопровода)	8 460,21	8 460,21
Взносы на кап.ремонт	620 166,04	620 166,04
Перечисление вознаграждения председателю Мойса И.И.	162 690,00	162 690,00
Лифтсервис (техническое освидетельствование лифтов)	18 900,00	18 900,00
Юридические услуги	3 587,46	3 587,46
Денежные средства, полученные на кассу для выдачи заработной платы и хозяйственные расходы	849 610,50 (682 248,00 – получение з/ты, получение на хоз. расходы 167 362,50)	849 610,50
Перечисление заработной платы	41 760,00	41 760,00
Итого:	9 542 731,48	9 542 731,48

Прочие расходы 2014 года составили:

- приобретение оргтехники	- 10856,00
- расчетно-кассовое обслуживание	- 890,00
- расходный материал для обсл. инвентаря	- 345,00
- приобретение спецодежда (сапоги резиновые, перчатки)	- 533,00

- приобретение оборудование	- 9600,00
- обл.моп (замки, эл.лампы)	- 12562,00
- обслуживание оргтехники	- 5050,00
- ремонт водоснабжения в подвале	- 4818,00
- ремонт электрощитовых	- 7035,00
- платежи в бюджет (кв. 67 Федеральная служба гос.регистрации)	- 202,00
- почтовые расходы	- 955,82
- ремонт системы отопления в подвале	- 3012,00
- ремонт водоснабжения в квартирах	- 1708,00
- организационные расходы	- 7440,00
- телефонная связь	- 6200,00
- ремонт мусорных баков	- 700,00
- уборка мест общего пользования	- 3740,20
- оборудование помещения правления	- 9592,50
- работы по предупреждению залития подвалов (оборудование ванны)	- 1952,00
- приобретение инвентаря	- 5098,41
- приобретение компьютера (блока)	- 15040,00
- ремонт внутридомовых сетей эл.снабж.	- 2080,50
- вывоз мусора	- 1928,00
- приобретение программного обеспечения	- 2079,00
расходы на сод. И то дома	- 2230,00
- приобретение хоз. Товаров	- 42798,00
- приобретение канцтоваров	- 9442,05
ИТОГО:	- 167887,48

Задолженность председателю Мойса И.И. на 01.01.2015 г - 524,98 руб.

3. Динамика задолженности перед поставщиками

Поставщик	Задолженность на 01.01.15
Энергосбыт	178536,01
Водоканал	66551,46
РЭУ	442982,17
Славянка	56227,10
Ком.технологии	22517,00
люб.город- лифт	
	38731,00
ИТОГО	795219,74
Задолженность жильцов	379 956,20
Экономия (разница между задолженностью перед поставщиками и задолженностью жильцов по коммунальным платежам)	415 263,54

4. Заработная плата

Начисление заработной платы работникам по договору ТСЖ в 2014 г. производилось в соответствии со штатным расписанием, принятом на общем собрании членов ТСЖ.

Протоколом заседания правления ТСЖ «Кривоноса-3» от 06.12.2013 г. № 3 было утверждено штатное расписание № 2 и установлены оклады на период 01.01.14 г. по 31.12.14 г.:

- электрик, сантехник, теплотехник ТСЖ	—20000,00 руб.
- бухгалтер ТСЖ	—16000,00 руб.
- председатель правления ТСЖ	—17000,00 руб.
-управляющая ТСЖ	—17000,00 руб.
- уборщик лестничных клеток ТСЖ	—9000,00 руб.
- дворник-садовод	—10000,00 руб.
- паспортист ТСЖ	- 2650,00 руб.
- уборщик мусоросборочных камер ТСЖ	- 8000,00 руб.

На основании представленных документов выплата заработной платы составила (по должностям):

№ пп	должность	начислено всего	в т.ч. по трудовым договорам	Период оплаты
1	председатель	204 000,00		
2	бухгалтер	191 599,00		
3	Паспортист	135 278,00		
4	дворник	31 800,00		
5	Электрик, сантехник, теплотехник	9 920,00	100 000,00	С 01.01.15-31.05.15
	Электрик, сантехник, теплотехник		140 000,00	С 01.06.15-31.12.15
6	Управляющая	204 000,00		
7	Уборщица	107 531,00		
8	Уборщик мусоросборника	104 455,00		
9	Кравченко Е.С.	8 261,00		
10	Гришко Д.Е.	22 350,00		
	ИТОГО	1 019 194, 0	240 000,00	

На заработную плату начислены платежи в социальные фонды (ФСС и др.) в сумме 62895,40руб., ОПС (пенсионный) -179342,68 руб. Перечислено в бюджет НДФЛ -132496 руб.

Всего расходы на содержание штатного персонала и выплаты по трудовым договорам в 2014 году составили 1 019 194,00 руб.

Были выплачены денежные средства по трудовым договорам:

- Негрееву А.М. – 100 000,00 руб. как сантехнику, электрику, теплотехнику, в журнал регистрации аварийных ситуаций внесено всего за 2014 г 2 вызова. Данная выплата согласно журнала является необоснованной. Журнал регистрации не прошнурован, не пронумерован и не опечатан печатью ТСЖ, что является нарушением.

- Боровик Н.Е.- –107 531,00 руб. за уборку подъездов. Согласно должностных обязанностей работы выполняются не в полном объеме.

Кравченко Л.П – 31800,0 уборка мест общего пользования и придомовой территории.

Согласно должностных обязанностей работы не выполняются.

- Волчанская А.В.- управляющая – 204000,00 руб. Согласно должностных обязанностей работы не выполняются.

- Сидоров Ю.М. –104 455,00 руб. уборщик мусоросборника. Согласно должностных обязанностей работы выполняются не в полном объеме.

Вопрос о целесообразности работы сотрудников рекомендуется вынести на общее собрание членов ТСЖ.

За 2014 год ТСЖ «Кривоноса-3» выполнено работ по договорам подряда на общую сумму 832 399,30 рублей, в том числе объем работ – 396 705,30 рублей, материалы – 435 694,00 рублей.

Самая дорогостоящая работа – замена т/провода горячего водоснабжения: 559 891 рублей, из них стоимость работ – 240 000 рублей, стоимость материалов – 319 891 рубль. Работы должны были быть выполнены ИП Негреев А.М., однако договор подряда был заключен с ИП Авраменко. На выполненные работы не был произведен тендер (конкурс), поэтому оценить размер произведенной выплаты и реальной стоимости работ, а также сам факт их выполнения не представляется возможным.

В договоре б/н от 01.06.2014 года не указан срок гарантийных обязательств со стороны исполнителя. В смете пункт «резерв средств на непредвиденные работы и затраты 2% - 4712,12 рублей». Эта сумма не подтверждена никакими документами, поэтому должна быть возвращена на расчетный счет ТСЖ.

По актам аварийных ситуаций были выполнены работы: по ремонту ввода горячей на стояках в квартирах №№ 108, 111, 136; по ремонту ввода холодной воды на стояке в квартире № 207; ремонт по замене вводных клапанов холодного водоснабжения в подвале 1-го подъезда; установка насоса на горячее водоснабжение МКД. Остальные работы проводились по договорам подряда.

По заключенному договору с ИП Негреев А.М., ТСЖ ежемесячно выплачивает 20 000 рублей (сантехник, электрик, теплотехник). Журнал аварийных ситуаций не представлен.

Насколько обоснована сумма договорных обязательств? Тем более, что с 01 июня 2014 года вместо ИП Негреев нас обслуживает ИП Авраменко (нет решения общего собрания, нет протокола решения правления).

Проведя анализ заключенных договоров подряда возникает вопрос о гарантийных обязательствах (ни в одном договоре не указан), проведение тендеров (конкурсов) на выполненные работы.

Уточнить:

1. Договор подряда № 5 от 01.03.2014 г. – стоимость материалов 2081 руб. или 1952 рубля.
2. Договор подряда № 7 от 05.03.2014 г. – непредвиденные расходы 1313,70 рублей (подтверждение).
3. Договор подряда № 8 от 27.03.2014 г. – резерв 141,70 рублей (подтверждение).
4. Договор подряда № 15 от 23.05.2014г. – материалы?
5. Договор подряда № 19 от 01.07.2014г. – 8050 рублей (основание, смета?)
6. Договор подряда № 4 от 01.08.2014г. – проведение работ по подготовке МКД к отопительному сезону на сумму 22 000 рублей. Смета отсутствует. Почему эта работа отдельно оплачивается, если в должностной инструкции слесаря-сантехника эта работа входят в обязанности.
7. Договор подряда № 10 от 07.10.2014г. -15 000 рублей (установка насосного оборудования в 6-7 подъездах). Непредвиденные затраты 1369,20 рублей. Подтверждение?
8. Договор подряда № 13 от 01.12.2014г. – 16 000 рублей. Работы те же, что и в договоре № 10. Почему разница в стоимости работ? Отсутствует смета.

По перечисленным ежемесячным суммам в размере 20 000 рублей с 01.01.2014 года по 01.05.2014 года ИП Негреев, с 01.06.2014г по 01.12.2014 г. ИП Авраменко нет актов выполненных работ.

Вопрос о целесообразности указанных выплат рекомендуется вынести на общее собрание членов ТСЖ.

В нарушение этих положений в 2014 г. председателем самостоятельно принимались решения оплаты труда с ИП Авраменко.

5. Подотчетные суммы

В 2014 г. в подотчет председателю Мойса И.И.. выдано 157207,5 руб.

Денежные средства израсходованы:

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| - обслуживание оргтехники | - 5 050,00 руб. |
| - уборка мест общего пользования | - 3 740,20 руб. |
| - ремонт электрощитовых | - 7 035,00 руб. |
| - оборудование помещения правления | - 9 592,50 руб. |

- программное обеспечение	- 2 079,00 руб.
- на приобретение канцелярских товаров	- 9 442,05 руб.
- работы по предупреждению заливания подвалов	- 1 952,00 руб.
- вывоз мусора	- 1 928,00 руб.
- приобретение инвентаря	- 5 098,41 руб.
- организационные расходы	- 7 440,00 руб.
- приобретение оборудования	- 9 600,00 руб.
- приобретение оргтехники	- 10 856,00 руб.
- ремонт водоснабжения в квартирах	- 1 708,00 руб.
- приобретение компьютера	- 15 040,00 руб.
-обсл.моп (замки, эл.лампы)	- 12 562,00 руб.
- почтовые расходы	- 955,82 руб.
- оплата телефонной связи	- 6 200,00 руб.
- платежи в бюджет	- 202,00 руб.
- расчетно-кассовое обслуживание	- 890,00 руб.
- ремонт внутридомовых сетей эл.снабж.	- 2 080,5 руб.
- ремонт водоснабжения в подвале	- 4 818,00 руб.
- ремонт системы отопления в подвале	- 3 012,00 руб.
- ремонт мусорных баков	- 700,00 руб.
- приобретение спецодежды	- 533,00 руб.
- приобретение расходных материалов для обслуживания (инвентарь)	- 345,00 руб.
- расходы на сод. и ТО дома	- 2 230,00 руб.
ИТОГО:	157 732,48 руб.

Остаток на 1 января 2015 г. –524,98руб.

В 2014 г. в подотчет управляющей Волчанской А.В. выдано 10155,00 руб.

Денежные средства израсходованы:

- приобретение хозтоваров	- 10155,00руб.
ИТОГО:	- 10155,00руб.

Остаток на 1 января 2015 г. –00,00 руб.

б. Начисление коммунальных платежей

За 2014.г. произведены следующие начисления коммунальных платежей жильцам дома и поставщиками за предоставленные услуги (по воде и теплу):

наимен..усл.	2015		
	начислено жильцам	выставлено поставщиками, начислено ТСЖ	Пере-расход (-) экономия (+)
ХОЛ. ВОДА	846 221,90		
- хол. вода ОДН	26 481,48		
- хол. вода ОДН	10 968,58		
<u>Итого по хол. воде</u>	883 671,96	880 444,09	+3227,87

водоотведение	671 266,33		
- водоотведение ОДН	8 157,39		
- водоотведение ОДН	8 953,95		
<u>Итого водоотведение</u>	688 377,67	694 316,39	-5938,72
Вода горячая	831 580,35		
- Вода горячая ОДН	33 142,99		
- Вода горячая ОДН	30 813,57		
<u>Итого горячая вода</u>	895 536,91	874773,38	+ 20 763,53
Содержание и ремонт	2 919 719,05	2 919 719,05	+ 2 919 719,05
Аренда подвального помещения	91 171,4	91171,4	+ 91171,4
<u>отопление</u>	2 393 674,78	1 855 805,44	+ 537 869,34
электроэнергия	1 881 129,94		
- Электроэнергия ОДН	270 370,68		
<u>Итого электроэнергия</u>	2 151 500,62	2 157 379,93	-5879,31
Взнос на кап.ремонт	719 338,88 + 30231,20 (МО)	719 338,88+30231,20 (МО)	+ 719 338,88 +30231,20
Замена труб горячего водоснабжения	589 944,6+24843,22	589 944,6+24843,22	+ 589 944,6+24843,22
Замена труб холодного водоснабжения	107 798,96+4437,16	107 798,96+4437,16	+ 107 798,96+4437,16
наем	122,4	122,4	+122,4
ВСЕГО	11 440 857,23+ 30231,20+24843,22+ 4437,16	10 890 814,16+30231,20+248 43,22+4437,16	4 978 137,64 +30231,20+24843,22+4437,16

В течение 2014 г. начисление коммунальных платежей жильцам производилось по тарифам, утвержденным постановлениями Мэра г. Ростова-на-Дону.

По состоянию на 01.01.2015 г. задолженность жильцов дома по коммунальным платежам составляла 379 956,20 руб.

Дополнительно производились начисления за пользование общедомовой собственностью (аренда подвалов). На аренду подвалов - в сумме 10,00 руб. с квадратного метра. За аренду подвала жильцам дома за 2014 г начислено - 91 171,40 руб.

Также заключены договоры за пользование рекламных проспектов в подъездах и кабельного телевидения:

Вымпелком - 4872,00 руб.

Кавказ-Транстелеком - 6000,00 руб.

Квартал – Инфо - 10080,00 руб.

МТС - 6000,00 руб.

Электро-ком - 8567,76 руб.

Русмедиа – 9660 руб.

Итого: 45179,76 руб.

7. Юридические услуги

За период 2014 г ТСЖ были заключены следующие договора на оказание юридических услуг:

- договор на консультирование по правовым вопросам, связанным с текущей деятельностью, подготовке претензий к должникам, подбор документов и других материалов, обосновывающих иски, требования, подготовку исковых заявлений по взысканию платы за жилое помещение и коммунальные услуги, представление интересов ТСЖ в судах общей юрисдикции. Заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ и протокола правления ТСЖ. Стоимость юридических услуг 17000,00 руб., госпошлина – 3 587,46 руб.

Всего за юридическое обслуживание ТСЖ выплатило 20587,46 руб.

По состоянию на 01.01.2015 г. выплачено:

- госпошлина в суд	- 3587,46руб.
- юридические услуги по представлению интересов в суде	- 17000,00руб.

Всего: 20587,46 руб.

ВЫВОДЫ

1. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется.
2. Ведение кассовых операций осуществляется с Порядком ведения кассовых операций в РФ, утвержденной инструкцией ЦБ РФ от 22.09.1993 г. № 40.
3. Оправдательные документы по безналичным операциям с денежными средствами не приобщены к выпискам банка.
4. За 2014 год ТСЖ «Кривоноса-3» выполнены работы по договорам подряда на общую сумму 832 399,30 рублей, в том числе объем работ – 396 705,30 рублей, материалы – 435 694,00 рублей.

Самая дорогостоящая работа – замена т/провода горячего водоснабжения: 559 891 рублей, из них стоимость работ – 240 000 рублей, стоимость материалов – 319 891 рубль. Работы должны были быть выполнены ИП Негреев, однако договор подряда был заключен с ИП Авраменко. На выполненные работы не был произведен тендер (конкурс), в результате которого было бы ясно, насколько были оправданы затраты. В договоре б/н от 01.06.2014 года не указан срок гарантийных обязательств со стороны исполнителя. В смете пункт «резерв средств на непредвиденные работы и

затраты 2% - 4712,12 рублей». Эта сумма не подтверждена никакими документами, поэтому должна быть возвращена на расчетный счет ТСЖ.

По актам аварийных ситуаций были выполнены работы: по ремонту ввода горячей на стояках в квартирах №№ 108, 111, 136; по ремонту ввода холодной воды на стояке в квартире № 207; ремонт по замене вводных клапанов холодного водоснабжения в подвале 1-го подъезда; установка насоса на горячее водоснабжение МКД. Остальные работы проводились по договорам подряда.

По заключенному с ИП Негреев договору, ТСЖ ежемесячно выплачивает 20 000 рублей (сантехник, электрик, теплотехник). Журнал аварийных ситуаций не представлен.

Насколько обоснована сумма договорных обязательств? Тем более, что с 01 июня 2014 года вместо ИП Негреев нас обслуживает ИП Авраменко (нет решения общего собрания, нет протокола решения правления).

Проведя анализ заключенных договоров подряда возникает вопрос о гарантийных обязательствах (ни в одном договоре не указан), проведение тендеров (конкурсов) на выполненные работы отсутствует.

Следует уточнить:

- Договор подряда № 5 от 01.03.2014 г. – стоимость материалов 2081 руб. или 1952 рубля.
- Договор подряда № 7 от 05.03.2014 г. – непредвиденные расходы 1313,70 рублей (подтверждение).
- Договор подряда № 8 от 27.03.2014 г. – резерв 141,70 рублей (подтверждение).
- Договор подряда № 15 от 23.05.2014г. – материалы?
- Договор подряда № 19 от 01.07.2014г. – 8050 рублей (основание, смета?)
- Договор подряда № 4 от 01.08.2014г. – проведение работ по подготовке МКД к отопительному сезону на сумму 22 000 рублей. Смета отсутствует. Почему эта работа отдельно оплачивается, если в должностной инструкции слесаря-сантехника эта работа входит в обязанности.
- Договор подряда № 10 от 07.10.2014г. -15 000 рублей (установка насосного оборудования в 6-7 подъездах). Непредвиденные затраты 1369,20 рублей. Подтверждение?
- Договор подряда № 13 от 01.12.2014г. – 16 000 рублей. Работы те же, что и в договоре № 10. Почему разница в стоимости работ? Отсутствует смета.

По перечисленным ежемесячным суммам в размере 20 000 рублей с 01.01.2014 года по 01.05.2014 года ИП Негреев, с 01.06.2014г по 01.12.2014 г. ИП Авраменко нет актов выполненных работ.

5. Отсутствует договор о материальной ответственности с бухгалтером, получающим денежные средства из банка.

6. Наличие значительного числа задолжников по оплате коммунальных услуг, отсутствие эффективной работы правления по ее снижению.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На решение общего собрания вынести вопросы:

- о внесении изменений в Учетную политику ТСЖ о ведении полноценного бухгалтерского учета;

- о запрете производства перерасчета коммунальных платежей без оправдательных документов;

- вопрос об исключения из штата должности управляющей рекомендуется вынести на общее собрание членов ТСЖ.

- вопрос о целесообразности указанных выплат по ИП Негреев и ИП Авраменко рекомендуется вынести на общее собрание членов ТСЖ.

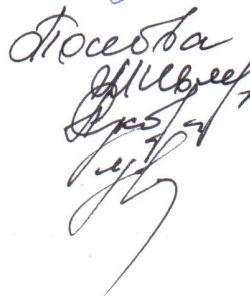
- за непредвиденные работы и затраты 2% - 4712,12 рублей без подтверждения документов произвести возврат на расчетный счет ТСЖ.

Председатель



Ищук В.А.

Члены ревизионной комиссии



Попова Т.П.

Ивлева М.В.

Скоробогатова А.И.

Куликова Т.В.

Возражения по Акту документальной ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кривоноса-3» за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.

1. В перечне документов, представленных для рассмотрения, намеренно указаны не все документы, которые были изучены (или не изучены!).

В ходе проверки ревизионной комиссией финансовой деятельности ТСЖ «Кривоноса-3» за 2015 г. были предоставлены следующие бухгалтерские документы:

Журнал ордер № 20- поступление коммунальных услуг с января по декабрь 2014 г ежемесячно;

- Журнал-ордер № 26 – затраты на содержание и текущий ремонт дома с января по декабрь 2014 г ежемесячно;

- Журнал-ордер № 50 – движение наличных денег в организации с января по декабрь 2014 г ежемесячно;

- Журнал-ордер № 51 – поступление и списание с расчетного счета с января по декабрь 2014 г ежемесячно;

- Журнал-ордер № 60 – расчеты с поставщиками и подрядчиками с января по декабрь 2014 г ежемесячно;

- Журнал-ордер № 62– расчеты с покупателями и заказчиками с января по декабрь 2014 г ежемесячно;

- Журнал-ордер № 70 – расчеты по начислению заработной платы с января по декабрь 2014 г ежемесячно;

- Журнал-ордер № 71 – расчеты по подотчетным суммам с января по декабрь 2014 г. ежемесячно;

- Журнал-ордер № 76 – расчеты с жильцами по начислению и оплате коммунальных услуг с января по декабрь 2014 г ежемесячно;

- Главная книга за 2014 г.

Комиссии были предоставлены все первичные документы, подтверждающие расходы и доходы ТСЖ «Кривоноса-3» в 2014 года: кассовая книга, банковские выписки, счета-фактуры и акты выполненных работ, книга начисления заработной платы, договора с поставщиками и подрядчиками, договора с заказчиками и договора подрядных работ подшитые нарастающим итогом в отдельные папки.

Оплаченные квитанции по расчетам за услуги ЖКХ подшиты к выпискам банка за соответствующую дату, когда суммы были зачислены на расчетный счет. А в отчете ревизионной комиссией «зафиксировано», что квитанции хранятся отдельно???!!!!

Из отчета не видно, каких документов не хватило ревизионной комиссии, чтобы сделать вывод, что бухгалтерский учет является неполноценным.

Мнение члена комиссии Куликовой Т.В. о том, что оправдательные документы должны быть подшиты к банковским выпискам - её личное мнение, не подтвержденное законодательством.

Законодательство не регламентирует порядок подшивания документов, поэтому компания может самостоятельно разработать систему хранения, исходя из специфики своей деятельности, особенностей документооборота и количества хранимых бумаг.

Для каждого вида документов необходимо заводить отдельную папку (дело). Как правило, бумаги подшиваются или по дате их принятия к учету или по алфавиту. Например, банковские выписки складываются в папки в бухгалтерии в календарном порядке, а, например, договора, по первой букве названия контрагента. Однако бухгалтер может придумать и свой порядок. Главное, чтобы документы не терялись и их можно было легко найти.

2. Членами комиссии неправильно понимается сущность подрядного договора и договора возмездного оказания услуг.

В отличие от трудового договора, в котором регламентируется трудовая функция сотрудника (должностной инструкцией), занимающего конкретную должность, гражданско-правовой договор предполагает **выполнение подрядчиком определенных действий и видов работ**. Как, где и когда он будет выполнять свои обязанности, сторонами регламентируется в минимальной степени.

Такому работнику не нужно выделять рабочее место, инструменты, социальный пакет (отпуск, больничный и т.д.), что значительно экономит денежные средства ТСЖ.

В отличие от трудовых отношений, предполагающих подчинение работника, стороны здесь равноправны. Суть данных отношений заключается в том, что работник выполняет задание, а работодатель оплачивает его труд. Работник в этом случае не подчиняется жесткому распорядку дня, а выполняет работы строго по договору и в указанные сроки.

3. Стоимость договора обсуждается сторонами по предоставлению коммерческого предложения подрядной организации либо сметного расчета, составленного заказчиком.

В случаях заключения договоров с ИП «Негреев Анатолий Михайлович» и ИП «Авраменко Светлана Владимировна» коммерческое предложение было представлено подрядными организациями, суммы договоров были

обусловлены расценками ИП. Суммы и какие виды расходных статей коммерческого предложения (сметы на выполнение работ) подрядчик **определяет самостоятельно**, и не обязан представлять подтверждения, почему он внес ту или иную статью в коммерческое предложение, относящуюся к накладным расходам, эксплуатации машин, амортизации инструмента, непредвиденным расходам, а также сметной прибыли, налогам и т.д.

4. Названия любых организаций, расчетные счета, а также руководители предприятий в процессе деятельности могут изменяться, об этом заказчики (партнеры) оповещаются письмом, в особых случаях заключаются доп. соглашения или перезаключаются договора.

В случаях с ИП требуется перезаключение договора. Поскольку, при смене названия ИП «Негреев Анатолий Михайлович» на ИП «Авраменко Светлана Владимировна» **сущность договора и сам персонал не были изменены**, решения общего собрания в этом случае не требуется. Договор исполняется теми же сотрудниками и на тех же условиях.

5. Утверждение об отсутствии актов выполненных работ ИП «Авраменко Светлана Владимировна» является ложным, так как в папке договора с ИП «Авраменко Светлана Владимировна» акты прикреплены, не заметить их просто невозможно.

6. Комиссии были представлены журналы: «Журнал регистрации выполненных работ по ремонту общедомового имущества», а также «Журнал регистрации заявлений». В которых отражена деятельность ИП «Негреев Анатолий Михайлович», а также ИП «Авраменко Светлана Владимировна» по датам по обслуживанию и ремонту общедомового имущества.

Утверждение комиссии, что подрядчиками в течение года были произведены только указанные в отчете комиссии работы по устранению аварийных ситуаций, является ложным, так как акты аварийных ситуаций составлялись только в случаях расходования денежных средств на приобретение материалов. В тех случаях, когда работы производились без дополнительных затрат – они фиксировались в журналах. Записи в журналах членами комиссии были намеренно игнорированы.

7. Комиссии были представлены отчеты расходования денежных средств ТСЖ по месяцам.

Если бы члены комиссии внимательно их изучили, или хотя бы прочитали, то многих ложных выводов не было бы сделано. Так, например, вопрос о расходовании средств на приобретение материалов для выполнения работ по гидроизоляции теплового узла в подвале 1-го подъезда, не вызвал бы недоумения. Поскольку данные работы производились дважды: в январе была приобретена монтажная пена (129 руб. 00 коп. (док. № 19)) для устройства временной гидроизоляции и предупреждения заливания подвала, а в феврале были проведены основные работы и приобретены материалы (на сумму 1952 руб. 00 коп.), что в сумме и составило 2 081 руб. 00 коп.

8. Комиссии были представлены «Акты аварийных ситуаций», «Акты осмотра общедомового имущества», а также «Акты выполненных работ».

Представленные акты членами комиссии были также изучены не полно, так, например, в «Акте осмотра общедомового имущества» от ____ ноября 2014 года указаны сварочные работы проведенные ИП «Авраменко Светлана Владимировна» в сумме 1 000 руб. 00 коп. Поэтому сумма договора № 13 от 01.12.2014 (установка насосов в рамках управления отопительной системы 5-го подъезда) года была увеличена на 1 000 руб. 00 коп.

9. Выводы комиссии по поводу работы обслуживающего персонала являются надуманными и предвзятыми, основанными исключительно на личной неприязни, поскольку ничем не подкреплены.

Заявлений с претензиями к обслуживающему персоналу о плохой работе в правление ТСЖ не поступало. Устные замечания отдельных собственников (в основном собственников 5-го подъезда) в течение года принимались к сведению и устранялись.

10. Выводы комиссии были бы точными и не были бы поставлены под сомнение, если бы ее члены не были бы настроены предвзято и столь агрессивно, не имея для этого никаких оснований.

Поскольку среди членов комиссии не было профессиональных юристов и бухгалтеров, знакомых с учетом в ТСЖ, им была предложена помощь в разъяснениях. Но все предложения и замечания членами комиссии были агрессивно отвергнуты. Отсюда – ложные выводы.

Председатель правления ТСЖ «Кривоноса-3»


Мойса И.И.

Приложение к письму об отчете ревизионной комиссии

Расходы ТСЖ при найме на должность:

Штатное расписание:

	13%	на руки
сантехник 10 000 руб. 00 коп.	– 1 300 руб. 00 коп.	= 8 700 руб. 00 коп.
электрик 5 000 руб. 00 коп.	– 650 руб. 00 коп.	= 4 350 руб. 00 коп.
теплотехник 5 000 руб. 00 коп.	– 650 руб. 00 коп.	= 4 350 руб. 00 коп.
<hr/>		
20 000 руб. 00 коп.		17 400 руб. 00 коп.
Сумма за год: 20 000,00 x 12 =		240 000 руб. 00 коп.

Налоги на зарплату: + 30,2 %

сантехник 10 000 руб. 00 коп.	+ 3 020 руб.	= 13 020 руб. 00 коп.
электрик 5 000 руб. 00 коп.	+ 1 510 руб.	= 6 510 руб. 00 коп.
теплотехник 5 000 руб. 00 коп.	+ 1 510 руб.	= 6 510 руб. 00 коп.
<hr/>		
		26 040 руб. 00 коп.

Сумма за год: 26 040,00 x 12 = **312 480 руб. 00 коп.**

ЭКОНОМИЯ ТОЛЬКО НА НАЛОГАХ – 72 480 руб. 00 коп.

Затраты для создания рабочего места:

1. Отпуск (больничный) – 9 523,81 + налог 30,2 % = **12 400 руб. 00 коп.**
– 4 761,90 + налог 30,2 % = **6 200 руб. 00 коп.**

18 600 руб. 00 коп.

2. Ежегодное обучение – электрик – 4000 руб. 00 коп.;
– сантехник – 4000 руб. 00 коп.

8 000 руб. 00 коп.

3. Оборудование (ежегодно) – min 8000 – **10 000 руб. 00 коп.**
4. Спецодежда (ежегодно) - min 4000 – **5 000 руб. 00 коп.**

Итого дополнительно необходимо затратить –

72480,00 + 18600,00 + 8000,00 + 8000,00 + 5000,00 = **112 080 руб. 00 коп.**

В расчет тарифа на «Тех.обслуж.» необходимо min добавить – 62 коп./м²

Для проведения работ по подготовке к отопительному сезону все равно придется заключать договор на промывку и опрессовку, поскольку один человек не справится с этой работой, да и за 8 700 руб. 00 коп. в месяц никто этого делать не будет!