

1

**АКТ**  
**документальной ревизии финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Кривоноса-3»**  
**за период времени с 01.01.2015 г по 01.10.2015 год**

07 сентября 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 01.01.2015 г. по 01.10.2015 г. Проверка проводилась на основании решения общего собрания членов ТСЖ декабря 2013 года.

Начало проверки - 07 сентября 2015 года.

Окончание проверки - 20 октября 2015 года.

К проверке были представлены следующие документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Право единственной подписи в банковских документах принадлежало:  
- с 01.01.2015 года по 01.10.2015 года председателю ТСЖ «Кривоноса-3»

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

Должность бухгалтера ТСЖ занимала в 2015 года:

- Сидорова А.В.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения. Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение 1С, которое используется бухгалтером ТСЖ в домашних условиях.

2

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. В период проведения ревизии электронная база 1С на рабочем месте бухгалтера отсутствовала.

### 1. Кассовые операции

К проверке представлены кассовая книга, и кассовые отчеты за период времени с 01.01.2015 года по 01.10.2015 года.

В ходе ревизии было установлено, что в кассу с расчетного счета в банке поступило и израсходовано денежных средств на сумму **586429,00** руб. в том числе:

2015 год	получено из банка	Получено в кассу	На заработную плату		Выдано в подотчет Мойса И.И.		
Боровик Н.Е.- уборщица	62599,00	62599,00	62599,00				
Волчанская А.В.- управляющая	118320,00	118320,00	118320,00				
Кравченко Л.П.- дворник-садовод	71371,00	71371,00	71371,00				
Раговик О.А.- паспортист	18444,00	18444,00	18444,00				
Сидоров Ю. уборщик мусоросборника	55680,00	55680,00	55680,00				
Кравченко Е. дворник-садовод	8543,00	8543,00	8543,00				
Сидорова А.Э. - бухгалтер	111360,00	111360,00	111360,00				
Мойса И.И.- председатель	122903,00	122903,00	0,00		122903,00		
Гришко Д.Е.	17209,00	17209,00	17209,00				
<b>ИТОГО</b>	<b>586429,00</b>	<b>586429,00</b>	<b>463526,00</b>		<b>122903,00</b>		
	<b>586429,00</b>				<b>586429,00</b>		

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 2015 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, хранятся отдельно от выписок банка.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.10.2015 г. составляет 2 550 276,26 руб. (Сбербанк ОАО) - 1 432 448,85 руб., Банк Центр Инвест – 1 117 827,41 руб.

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

- январь-сентябрь 2015 г. (председатель Мойса И.И.) - **4 859 119,03 руб.**  
 Специальный счет кап.ремонт - 809 631,15 руб.;

% по договору РКО - 2651,66 руб.

**в т.ч. прочие поступления:**

% по договору РКО - 4 794,27 руб.  
 аренда подвала - 76 292,20 руб.  
 поступление от покупателей - 34 388,89 руб.  
 пени - 1 486,02 руб.  
 содержание и ТО жил.дома - 2 290 590,68 руб.  
 целевой сбор на замену труб Хол.ВС. - 241 484,60 руб.

возврат судебных издержек - 15 927,71 руб.

**ИТОГО:** **8 333 714,55 руб.**

**Всего** **9 145 997,36 руб.**

**Выбытие с расчетного счета:**

Наименование платежа	с 01.01.2015 г по 01.10.2015 г	Итого за период 01.01.2015 г по 01.10.2015 г
Услуги банка при приеме платежей, оформление платежных поручений, получение наличных ден.средств	77 711,28	77 711,28
Платежи в социальные фонды (ФСС и др.)	42 699,81	42 699,81
ОПС (пенсионный)	117 213,58	117 213,58
НДФЛ (подходный налог)	91 255,00	91 255,00
ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» поставка электрической энергии	1 564 610,99	1 564 610,99
АО «Ростовводоканал» отпуск холодной воды	669 566,74	669 566,74

ОАО «РЭУ» поставка тепловой энергии, теплоносителя и горячей воды	2 350 275,00	2 350 275,00
ОАО «Славянка» водоотведение	527 768,10	527 768,10
ИП Авраменко заработная плата по договору	160 000,00	160 000,00
ИП Авраменко оплата по договору освещение в подъездах	35 000,00	35 000,00
ИП Авраменко оплата по договору (подготовка дома к отопительному сезону)	24 500,00	24 500,00
ИП Авраменко оплата по договору опломбирование счетчиков	11 300,00	11 300,00
ИП Гордеев оплата по договору (обслуживание программного обеспечения)	3 000,00	3 000,00
Апполон приобретение материалов по замете труб ХВС	256 078,00	256 078,00
ООО «ПКФ Коммунальные технологии вывоз твердых отходов потребления (мусор)	228 283,00	228 283,00
ООО «Любимый город- 1» (Техническое обслуживание лифтов)	346 746,56	346 746,56
ИП Саакян М.С Ремонт кровли вентиляционных шахт и машинного отделения 5, 6 и 7 подъездов.	402 545,60	402 545,60
Ремонт лифтов	27 868,00	27 868,00
ОАО «Ростовгаз» (техническое обслуживание внутридомового газового оборудования )	9 591,00	9 591,00
Взносы на кап.ремонт	809 631,15	809 631,15
<b>Перечисление вознаграждения председателю Мойса И.И.</b>	118 320,00	118 320,00
ООО «ИЦ «Лифтсервис» (техническое освидетельствование лифтов)	8 400,00	8 400,00
Денежные средства, полученные на кассу для выдачи заработной платы и хозяйственные расходы	586 429,00 (463 526,00– получение з/ты, получение на хоз. расходы 122 903,00 руб.)	586 429,00
<b>Итого:</b>	<b>8 468 792,81</b>	<b>8 468 792,81</b>

**Прочие расходы с 01.01.2015 г по 01.10.2015 года составили:**

Наименование платежа	Сумма
Восстановление освещения в подъездах	67 938,00
Герметизация стеновых панелей	2 304,6
Расходный материал для обл. инвентаря	597,00
Изготовление информационных стендов	760,00
Приобретение инвентаря	2 490,00
Обсл.моп ( замки, эл.лампы)	1 326,00
Обслуживание оргтехники	1 840,00
Ремонт домофона	1 066,0
Подготовка дома к отопительному сезону	428,00

Покраска деревьев	1 440,00
Покраска труб	790,00
Почтовые расходы	1 171,17
Эл.освещение придомовой территории	3 000,00
Ремонт водоснабжения в подвале	3 840,00
Платежи в бюджет	200,00
Телефонная связь	3 230,00
Ремонт мусорных баков	6 280,00
Уборка мест общего пользования	5 444,00,00
Приобретение инвентаря	<b>3 298,00,00</b>
Ремонт внутридомовых сетей эл.снабжения	2 447,00,00
Содержание придомовой территории	4 337,00
Приобретение программного обеспечения	2 064,00
Приобретение материалов	3 810,00
Приобретение канцтоваров	5 178,83
<b>Итого</b>	<b>122 903,00</b>

Задолженность председателю Мойса И.И. на 01.10.2015 г - 2 901,58 руб.

### 3. Динамика задолженности перед поставщиками

Поставщик	Задолженность на 01.10.15
Энергосбыт	164 073,2
Водоканал	90 301,91
РЭУ	53 824,98
Славянка	65 020,64
Ком.технологии	24 823,00
люб.город- лифт	
	38 731,00
<b>ИТОГО</b>	<b>433 774,73</b>

### 4. Заработная плата

Начисление заработной платы работникам по договору ТСЖ в **2015 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 01.10.15 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
- уборщик мусороуборочных камер ТСЖ

- 2650,00 руб.  
- 8000,00 руб.

На основании представленных документов начислена заработная плата (по должностям):

№ пп	должность	начислено всего	в т.ч. по трудовым договорам	В т.ч. по договору
1	председатель	153 000,00		
2	бухгалтер	144 346,00		
3	Паспортист	23 850,00		
4	дворник	92 036,00		
5	Электрик, сантехник, теплотехник	180 000,00	180 000,00	
6	Управляющая	157 735,00		
7	Уборщица	80 953,00		
8	Уборщик мусоросборника	72 000,00		
9	Кравченко Е.С.	9 820,00		9 820,00
10	Гришко Д.Е.	19 780,00		19 780,00
	<b>ИТОГО</b>	<b>749 520,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>29 600,00</b>

На заработную плату начислены платежи в социальные фонды (ФСС и др.) в сумме 47 925,75 ОПС (пенсионный) -131 234,40 руб. Перечислено в бюджет НДФЛ -100 881,00 руб.

Всего расходы на содержание штатного персонала и выплаты по трудовым договорам с 01.01.2015 г по 01.10.2015 г составили руб., 749 520,00 руб.

**Были выплачены денежные средства по трудовым договорам:**

-Авраменко –160 000,00руб., как сантехнику, электрику, теплотехнику, в журнале регистрации заявок внесены записи за период с 01.01.2015 г по 01.10.2015 г, которые являются необоснованными. Журнал регистрации заявок на момент проверки не прошнурован и не опечатан печатью ТСЖ, что является нарушением, члены ревизионной комиссии вынуждены пронумеровать представленный журнал. Акты выполненных работ сантехника, электрика, теплотехника оформлены ненадлежащим образом, не расписаны объемы выполненных работ, и в каких местах устранялись недостатки.

- Боровик Н.Е.- - 62 599,00руб. за уборку подъездов, согласно должностных обязанностей работы выполняются не в полном объеме.

- Кравченко Л.П. –71 371,00 руб. уборка мест общего пользования и придомовой территории, на основании должностных обязанностей работы не

7

выполняются, данные работы выполнялись по договорам лицами, не состоящим в штате ТСЖ.

- Волчанская А.В.- управляющая -118 320,00 руб, согласно должностных обязанностей работы не выполняются.

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

### **5. Начисление коммунальных платежей**

За 2015 г. произведены следующие начисления коммунальных платежей жильцам дома и поставщиками за предоставленные услуги (по воде, теплу и др.):

Наименование услуг	2015		
	Начислено собственникам	выставлено поставщиками, начислено ТСЖ	Пере-расход (-) экономия (+)
<b>хол. вода</b>	614 665,37		
- хол. вода ОДН	63 774,01		
<b><u>Итого по хол. воде</u></b>	678 439,38	693 317,19	-14 877,81
<b>водоотведение</b>	482 745,31		
- водоотведение ОДН	45 894,69		
<b><u>Итого водоотведение</u></b>	528 640,00	536 561,64	-7 921,64
<b>Вода горячая</b>	550 411,95		
- Вода горячая ОДН	47 087,85		
<b><u>Итого горячая вода</u></b>	597 499,80	1 125 680,7	-528 180,90
Содержание и ремонт	2 441 989,49		
Аренда подвального помещения	78 650,9		
<b><u>отопление</u></b>	835 437,11	835 437,11	
<b>электроэнергия</b>	1 373 855,11		
- Электроэнергия ОДН	174 961,48		
<b><u>Итого электроэнергия</u></b>	1 548 816,59	1 550 148,18	-1 331,59
<b>Взнос на кап.ремонт</b>	819 054,99		
Замена труб холодного водоснабжения	213 003,79		
Резервный фонд на отопление	195 648,92		
<b>ВСЕГО</b>	7 937 180,97	4 741 144,82	-552 311,94

В течение 2015 г. начисление коммунальных платежей жильцам производилось по тарифам, утвержденным постановлениями Мэра г. Ростова-на-Дону.

Дополнительные платежи, резерв фонда на отопление общим собранием не утверждались. Однако, в нарушение требований ст. 148 Жилищного кодекса РФ с мая 2015 г. жильцам дома производились дополнительные начисления.

По данному вопросу обращались в жилищную инспекцию. На имя председателя ТСЖ «Кривоноса-3» поступил ответ о неправомерных действиях по начислению платы за отопление, нарушены требования постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г № 354 п.42 в части порядка определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению.

Начисление за отопление проводится в отопительный период по показаниям приборов учета. Но предписание выполнено не было.

Данное решение было принято председателем ТСЖ самостоятельно.

По состоянию на 01.10.2015 г. задолженность жильцов дома по коммунальным платежам составляла 437 621,45 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 2015 г начислено - 78 650,90 руб.

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

Наименование услуг	Начислено ТСЖ	Поступление на счет банка	С-до на 01.10.2015 г
С-до на 01.01.2015 г	6 359,94		
Вымпелком	2436	1218	2436
ТТК Макрорегион-Кавказ	3300	4800	0
Кабельные сети	1168,43	0	1168,43
МТС	7360,5	6602,97	2257,53
Ростелеком	6387,1	3387,1	3000
Квартал-Инво	5040	5040	0
Русмедиа	4025	2415	1610
ТТК Макрорегион-Спарк	4283,88	6425,82	0
<b>Итого</b>	<b>34000,91</b>	<b>29888,89</b>	<b>10471,96</b>

В статье 144 Жилищного кодекса названы два органа управления ТСЖ: общее собрание членов товарищества и правление товарищества. Статья 147 ЖК РФ определяет, что руководство деятельностью ТСЖ осуществляет правление товарищества. Статья 149 ЖК РФ устанавливает, что председатель правления ТСЖ «обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать ука-

зания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда».

Законодательство определило роль председателя правления ТСЖ, как должностного лица правления, но не как органа управления ТСЖ. Считая себя председателями ТСЖ, члены правления игнорируют права жильцов, самостоятельно решают все вопросы управления многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества в этом доме.

За период 2015 года за покос травы (4 раза) и обрезку кустов (3 раза) было выплачено 12532 рубля. Последний покос зафиксирован 28.09.2015 года, когда трава уже вся высохла. Что косили? Из чего сложилась договорная цена на работы по покосу и обрезке кустарников?

01.06.2015 года Гришко проводил работы по ремонту мягкой кровли на машинном отделении, промазке мастикой швов примыкания вокруг воронок ливневки, отмостков дома. Работы проводились с использованием сжиженного газа. Есть допуск на эти работы? Или хотя бы опыт? Где договор о соблюдении техники безопасности? Также в договоре не указан объем выполненной работы, на каком участке. Из чего сложилась сумма вознаграждения в размере 3680 рублей.

07.06.2015 года Гришко были выполнены работы по уборке подвальных помещений и выноса мусора. В договоре не указано место уборки.

#### Работы по восстановлению внутренних сетей электроснабжения для освещения.

Вышеуказанные работы во всех подъездах были выполнены ИП Авраменко С.В. Договор на выполнение работ по 1 и 2 подъездам был подписан 05 февраля 2015 года, акт выполненных работ – 01 марта 2015 года. Договор на выполнение работ по 6 и 7 подъездам был подписан 17.03.2015 года, акт выполненных работ – 10 апреля 2015 года. А сметные расчеты № 1 (1 и 2 подъезды) и 2.15 (6 и 7 подъезды) утверждены правлением только 21 апреля 2015 года, протокол № 3. Как это могло произойти? Председатель единолично принял решение об этих работах и поставил правление уже перед фактом.

Сметный расчет № 4.15 на работы по 3 и 4 подъездам не утвержден правлением, не указан № протокола и от какого числа, не подписан ни одним из членов правления.

Договор № 12.15. от 01 июня 2015 года по 5 подъезду. Сметного расчета нет, утверждения правления нет.

В одних сметах указаны материалы, в других не указаны.

В договорах прописано, что Заказчик обязуется обеспечить исполнителя мате-

риалами согласно перечня. Где акты приема-передачи необходимых для работы материалов? После пробивания каналов штукатурка отвалилась, кто будет исправлять? Где хранятся снятые датчики? Как это зафиксировано?

Сметный расчет на **подготовку инженерных сетей многоквартирного дома к отопительному сезону 2015-2016 гг.** не утвержден на правлении. Договор № 11.15. на выполненные этих работ заключен с ИП Авраменко С.В. Сумма сметного расчета № 6.15 - 35292 рубля, сумма уплаты от 08.06.2015 года – 24500 рублей. Этим показывается, что мы экономим денежные средства ТСЖ? Почему мы оплачиваем эти работы, ведь в должностной инструкции слесаря-сантехника в обязанность входит промывка систем отопления и подготовке к осенне-зимней эксплуатации (пункт 2.2.9.).

В договоре подряда № 18.15 от 21 сентября 2015 года, заключенному между ТСЖ «Криноноса-3» и ИП Авраменко С.В. по замене трубопровода холодного водоснабжения по подвалу (лежак) в пункте «Срок действия договора и порядок расчетов» п.п. 3.4 указано, что «По результатам выполнения половины объема работ Заказчик уплачивает Подрядчику остальные 50% от общей стоимости выполняемых работ в размере 75000 рублей 00 копеек». То есть, при выполнении работ в 50% объеме, Вы согласовали оплату в полном объеме договора.

На каком основании Вами были приняты такие условия договора? Почему Вы и члены правления распорядитесь денежными средствами ТСЖ, беря на себя неоправданные риски? (Эти вопросы были заданы председателю правления в письменном виде 08.10.2015 года членами ревизионной комиссии. Однако председатель правления отказался отвечать, мотивируя это тем, что «просто не хочет». Может сегодня мы услышим ответы и на эти вопросы.)

Членами правления в устной форме задавался вопрос демонтированных труб. протокол правления от 02.10.2015 года Получается, что демонтаж не был включен в смету, так как же вы подписывали этот сметный расчет.

#### **Ремонт кровли вентиляционных шахт и машинного отделения 5, 6 и 7 подъездов.**

Работы выполнял ИП Саакян М.С., на основании заключенных с ним договоров № 5 от 17 июля 2015 года, № 6 от 11 августа 2015 года. Членами ревизионной комиссии был проведен осмотр выполненных работ, был оформлен акт, который был размещен в общедоступных для членов ТСЖ местах для ознакомления.

Председателем ТСЖ были подписаны акты выполненных работ, и в установленных договорами сроки эти работы были оплачены в полном объеме.

Однако, в результате осмотра выполненных и оплаченных работ, членами ревизионной комиссии было выявлено:

1. сетка штукатурная в количестве 220 м<sup>2</sup> по цене 70 рублей за 1 м<sup>2</sup> (в строи-

тельных магазинах стоимость 1 м<sup>2</sup> – до 35 рублей);

2. оцинкованный металлический лист размером 1,25х2м (самый минимальный размер, в сметах и актах не указаны размеры и толщина приобретенных материалов). Общее количество установленных и смонтированных колпаков 47 м<sup>2</sup>, а оплачено 80 м<sup>2</sup> ((1,25х2)х32листа). Разница - 33м<sup>2</sup>. Где?!?;

3. для производства работ были приобретены: мягкое рулонное покрытие «Технониколь» - 12 рулонов (стоимость 8400 рублей), битумная мастика 10 ведер (стоимость – 7500 рублей). В соответствии с актом выполненных работ были выполнены работы по заделке швов мягких рулонных материалов, прилегающих к стене (битумная мастика) – 120 пм (сумма работ – 7200 рублей) и ремонт мягкого рулонного покрытия в 2 слоя - 40м<sup>2</sup> (стоимость работ 8000 рублей). **Работы выполнены не были. Соответственно – материалы не израсходованы; общая сумма – 31100 рублей;**

4. на все работы: подъем строительных материалов, спуск и вывоз строительного мусора с использованием наших лифтов обошлись нашему ТСЖ в сумму **37 000** рублей;

5. на 217 м<sup>2</sup> площади по акту 6 и 7 подъезда использованы 2 канистры грунтовки; и на 65 м<sup>2</sup> (подъезд 5) тоже были использованы 2 канистры. Объем канистр не указан;

6. согласно актам выполненных работ на 6 и 7 подъездах водоэмульсионная фасадная краска неуказанного объема стоит 1 ведро - 900 рублей, на 5 подъезд – 1100 рублей;

7. на производство работ по укладке 300 шт. кирпича и 282 м<sup>2</sup> штукатурки было использовано 29 мешков цемента. Это - 1 тонна 450 кг, что по строительным нормам соответствует 4 м<sup>3</sup> раствора, т.е. толщина оштукатуренных стен должна быть 11 см. При визуальном осмотре толщина штукатурки приблизительно 2-3 мм по сетке.

23 сентября 2015 года бригадой ИП Саакяна М.С. были произведены некоторые ремонтные работы, которые указаны в акте. Как все помнят, в этот день проводилось общее собрание.

Возникает к Вам вопрос: почему были подписаны акты выполненных работ и оплачены эти работы, если фактически они были не завершены?

Данные работы выполнены не качественно, что определяется визуально: имеются трещины в оштукатуренных местах, потеки мастики, отслоение штукатурки и т.д. Если вы не являетесь специалистом в области строительного дела, то почему вы не привлекли для принятия выполненных работ ИП Саакяном М.С. соответствующих специалистов?

Также члены ревизионной комиссии в письменном виде 06.10 2015 года попросили председателя правления предоставить сметы от трех подрядчиков на выполнение ремонтно-строительных работ кровли вентиляционных шахт и машинного отделения ТСЖ «Кривоноса-3» 6 и 7 подъездов и 5 подъезда, которые участвовали в тендере на выполнение вышеуказанных работ. В результате этого тендера подряд выиграл ИП Саакян М.С. Сметы должны быть заверены печатью предприятия или ИП, указан юридический адрес предприятия, ФИО

руководителя, номер телефона, по которому можно связаться с представителями-участниками тендера.

Также была просьба о предоставлении сертификатов качества на материалы, которые были приобретены ИП Саакяном М.С., для производства работ по заключенным с ИП Саакяном М.С. договорам № 5 от 17 июля 2015 года, № 6 от 11 августа 2015 года. Сертификаты должны быть заверены торгующей организацией, где были приобретены эти материалы.

ИП Саакян М.С. находится на упрощенной системе налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».(10 %) Но сметный расчет подписан, акты подписаны и оплачены с налогооблагаемой базой «Доходы», т.е. 6% от всей суммы. Сколько вы переплатили только в это «строке»?

Почти все договора составлены неграмотно, т.е. со стороны Заказчика выступает не ТСЖ «Кривоноса-3», в лице Председателя правления, действующего на основании Устава, а ТСЖ «Кривоноса-3» в лице правления, действующего на основании Устава, от имени которого выступает его председатель. Этим наш председатель пытается снять с себя лично ответственность за все подписанные договора, и возложить на членов правления? Юридически неграмотно. Не могут от имени ТСЖ действовать члены правления.

### **Итоговые выводы Ревизионной комиссии**

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Ревизионной комиссии план финансово-хозяйственной деятельности на 2015 г. представлен, проверка членов правления на соответствие произведенных расходов плану финансово-хозяйственной деятельности не производилась.
3. Оправдательные документы по безналичным операциям с денежными средствами не приобщены к выпискам банка.
4. При заключении договоров на выполнение работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
5. Выявлена крайне некачественная работа Правления ТСЖ по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности, приведшая к существенным потерям в процессе деятельности ТСЖ.
6. По перечисленным ежемесячным суммам в размере 20 000 рублей с 01.01.2015 года по 01.10.2015 года ИП Авраменко акты выполненных работ сантехника, электрика, теплотехника оформлены ненадлежащим образом, не расписаны объемы выполненных работ, в каких местах устранялись недостатки.

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

8. Произведенные расходы не являются в полной мере обоснованными, что привело к возникновению неэффективного использования за отчетный период.

9. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, не отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2015 г. и его финансовое положение на 01 октября 2015 г.

10. Ревизионной комиссией рекомендуется вести бухгалтерский учет с учетом разработанной и утвержденной Учетной политикой.

11. Ревизионная комиссия обращает особое внимание, что часть рекомендаций приведенных в отчете за 2014 год в 2014 году не выполнена, что может привести к дополнительным финансовым потерям. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

12. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

**13. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2015 г. в части финансово-хозяйственной деятельности неудовлетворительной.**

15. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

### **Выписка из отчета ревизионной комиссии**

#### **Рекомендации ревизионной комиссии**

1. Статья 145 п. 2.11. Жилищного кодекса РФ гласит, что "Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, членам ревизионной комиссии, относится к компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья".

- Ревизионная комиссия рекомендует вынести вопрос по определению размера вознаграждения членов правления Товарищества, и ревизионной комиссии на рассмотрение Общего собрания членов товарищества собственников жилья.
2. При заключении договоров на выполнение работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
  3. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию, заключению договоров на выполнение работ и закупок.
  4. В 2015,2016 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения нарушений.
  5. Правлению ТСЖ разработать и утвердить финансовый план на 2016 г.
  6. Разработать смету доходов и расходов на 2016 г.

Члены ревизионной комиссии

*Попова* Попова Т.П.  
*Ивлева* Ивлева М.В.  
*Скоробогатова* Скоробогатова А.И.  
*Куликова* Куликова Т.В.

Ознакомлен  
председатель ТСЖ

*Мойса*  
 24.10.2015г.

Мойса И.И.

Расхождение между актом ревизионной комиссии от 07.09.2015 г и бухгалтерским учетом

5. Начисление коммунальных платежей за 2015 год

Наименование услуг	Начислено собственникам	По акту		Бухгалтерский учет		Примечание
		Выставлено поставщиками	Перерасход (-) экономия (+)	Выставлено поставщиками	Перерасход (-) экономия (+)	
Холодная вода	614 665,37					
Холодная вода ОДН	63 774,01					
<b>Итого холодная вода</b>	<b>678 439,38</b>	693 317,19	-14 877,81	693 317,19	-14 877,81	
Водоотведение	482 745,31					
Водоотведение ОДН	45 894,69				-7 921,64	
<b>Итого водоотведение</b>	<b>528 640,00</b>	536 561,64	-7 921,64	536 561,64		
Горячая вода	550 411,95					
горячая вода ОДН	47 087,85					
<b>Итого горячая вода</b>	<b>597 499,80</b>	1 125 680,70	-528 180,90	588 307,16	9 192,64	
<b>Отопление</b>	<b>835 437,11</b>	835 437,11		1 372 810,65		<b>-537 373,54</b>
Электроэнергия	1 373 855,11					
Электроэнергия ОДН	174 961,48					
<b>Итого электроэнергия</b>	<b>1 548 816,59</b>	1 550 148,18	-1 331,59	1 550 148,18	-1 331,59	
Содержание и ремонт МКД	2 441 989,49					
Аренда подвального помещения	78 650,90					
Взносы на кап.ремонт	819 054,99					
Замена труб ХВС	213 003,79					
Резервный фонд на отопление	195 648,92					
<b>Всего:</b>	<b>7 937 180,97</b>	4 741 144,82	-552 311,94	4 741 144,82	-14 938,40	

Примечание: Сумма разницы 537 373 рубля 54 копейки по отоплению между начисленной собственникам и выставленной поставщиком не учитывается в расчетах, так как была начислена собственникам в 2014 году

**Отопление**

Начислено собственникам за период с 01.05.2014 по 30.04.2015 г	2 113 333,19
Выставлено поставщиком за период с 01.10.2014 по 30.04.2015 г	2 112 868,49