

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ОАЗИС» за 2019 год.

30 июля 2020 г.

г. Москва

Ревизионная комиссия ТСЖ «ОАЗИС» была избрана решением общего собрания членов ТСЖ (протокол от марта 2019 года, протокол 20.11.2019 года) в составе 5-ти человек:

1. Рожкова Т.В.
2. Сигаев А.А.
3. Пашкова Н.В.
4. Шириков Г.Н.
5. Лысенко Ю.А.

Председателем ревизионной комиссии была выбрана Рожкова Т.В.

Комиссия в составе председателя ревизионной комиссии ТСЖ «ОАЗИС» (далее Товарищество) Рожковой Т.В. и членов ревизионной комиссии Пашковой Н.В., Ширикова Г.Н., Сигаева А.А. провела документальную проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2019 год.

Документальная проверка проведена выборочным методом проверки представленных первичных бухгалтерских документов (расчетно-платежных ведомостей, договоров с поставщиками и подрядчиками, актов выполненных работ, расчетов с собственниками за жилищно-коммунальные услуги, трудовых договоров с работниками Товарищества, авансовых отчетов, других документов, затребованных ревизионной комиссией).

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

1. Выполнение решений общего собрания (собрания членов и собственников) Товарищества и Правления ТСЖ, в том числе исполнение утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы на 2019 год.
 - 1.1. Поступления и доходы Товарищества
 - 1.2. Расходы Товарищества
2. Проверка соответствия заключенных договоров и совершенных сделок от имени Товарищества Председателем Правления Уставу Товарищества и ЖК РФ.
3. Бухгалтерский и управленческий учет.
4. Финансовое состояние и риски ТСЖ.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняли: Садовский В.А. (с 01.01.2019 г. по 18.03.2019 г.); Молчанов О.П. (с 19.03.2019 г. по 31.12.2019 г.).

Товарищество является некоммерческой организацией, осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного внеочередным общим собранием членов ТСЖ (Протокол №1 от 30.11.2007 г.) и Устава, утвержденного общим собранием членов ТСЖ (Протокол от 20.11.2019 г.). Документы: уставы, смета на 2019 г., протокол общего собрания членов ТСЖ от 20.11.2019 г., протоколы общего собрания собственников МКД (корпуса 1, корпуса 2) от 20.11.2019 г. для проверки ревизионной комиссии предоставлены.

В управлении Товарищества находятся 2 многоквартирных дома (далее МКД) по адресу: ул. Маршала Тимошенко д.17 корпус 1, корпус 2 общей площадью 69 496,0 кв. м., в том числе: жилые помещения – 63 753,0 кв. м., нежилые помещения - 5 743,0 кв. м. В многоквартирных домах имеются встроенные паркинги: паркинг 1-го корпуса – 1 964,1 кв. м, паркинг 2-го корпуса 4 184,0 кв. м. На дворовой территории организована навесная открытая стоянка – 1740 кв. м. Сведения о площади предоставлены бухгалтерией Товарищества. Сверка сведений с реестром собственников не проводилась.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества. Исполнительным органом Товарищества является Правление. В своей

деятельности Правление Товарищества руководствуется Уставом ТСЖ и решениями Правления. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления. Председатель действует на основании Устава ТСЖ, в своей деятельности руководствуется ЖК РФ.

Заключение Ревизионной комиссии: ТСЖ «ОАЗИС» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилых и нежилых помещений в полном соответствии с законодательством РФ.

1. Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ, общего собрания собственников Товарищества.

Общим собранием членов ТСЖ «ОАЗИС» (Протокол от 20.11.2019г.) утверждена смета на 2019 г., в которой отражены статьи расходов и услуг с утвержденными тарифами /ставками, а также было принято решение об отмене начисленного в августе 2018г. «целевого взноса», о корректировке платы за 2018г. начисленной собственникам помещений по статьям «отопление», «консьержи», «охрана», образование резервного фонда ТСЖ.

Тарифы/ставки на услуги ЖКХ на 2019год были утверждены решением общего собрания членов ТСЖ в ноябре 2019 года. В связи с сложившейся ситуацией начисление собственникам помещений в течение 2019 года происходило с применением следующих тарифов:

Услуга ЖКХ	Тариф применяемый за 11 месяцев 2019г	Тариф принятый ОС членов ТСЖ применяемый в декабре 2019г.	Примечание
содержание и текущий ремонт	29,04 руб/м2	36,6 руб/м2 (жилые помещения); 30, 7 руб/м2 (нежилые помещения)	перерасчет по тарифу 36,6
отопление	1837,51 руб/Гкал (01.01.-30.06.19) 1904, 28 руб/Гкал (01.07.-31.12.19)	1837,51 руб/Гкал (01.01.-30.06.19) 1904, 28 руб/Гкал (01.07.-31.12.19)	перерасчет с применением потребления-0, Гкал/м2.
антенна	230 руб/аб-т	224 руб/аб-т	перерасчет по фактическому тарифу
домофон	165,9 руб/кВ	0,9 руб/м2	перерасчет по тарифу 0,9
кап. ремонт общего имущества в МКД	18,19 руб/м2	18,19 руб/м2	
машиноместо	1000 руб/месс	73, 8 руб/м2 (паркинг 1 корпус); 67,9 руб/м2 (паркинг 2 корпус)	перерасчет по принятому тарифу
консьерж	9,03 руб/м2	9,8 руб/м2	перерасчет по тарифу 9,8
охрана	6,93 руб/м2	8,5 руб/м2	перерасчет по тарифу 8,5
модернизация систем КД и видеонаблюдения (для кв.)		2,5 руб/м2	начисление по принятому тарифу 2,5

модернизация систем КД и видеонаблюдения (для м/м).. ОДН		2,5 руб/м2	начисление по принятому тарифу 2,5
	4,63 руб/м2		возврат начислений

В едином платежном документе за декабрь 2019 г. начисление проведено по тарифам в соответствии с решениями, принятыми общим собранием членов Товарищества, а также произведен перерасчет за предыдущие 11 месяцев 2019г. за услуги, по которым начисление проводилось по иным тарифам.

Заключение Ревизионной комиссии: Начисление собственникам Товарищества в 2019 г. проводилось в полном соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол от 20.11.2019г).

1.1. Поступления и доходы Товарищества.

Согласно смете на 2019год источниками поступления денежных средств Товарищества за отчетный период являются начисления по статьям (услугам):

1. Содержание и технический ремонт МКД
2. Содержание и ремонт подземного паркинга
3. Отопление
4. ГВС, ХВС, водоотведение
5. Телеантенна
6. Домофон
7. Консьерж
8. Охрана
9. Капитальный ремонт модернизации системы КД и видеонаблюдения.
10. Капитальный ремонт общего имущества собственников МКД.

Фактический доход в 2019 году:

1. Поступления за услуги ЖКХ и КУ - 98 895 753,07 руб.
2. Поступление субсидий по возмещению выпадающих доходов по льготным категориям граждан - 1 643 926,34 руб.
3. Поступления в возмещение судебных расходов (возврат уплаченной госпошлины и услуг юриста, поступления по судебным искам по оплате задолженности за ЖКУ) – 548 329,38 руб.
4. Компенсация штрафа -1 340 руб.
5. Проценты банка по счетам -1 470 409 руб.
6. Агентское вознаграждение от ПАО «Ростелеком» – 273 069,17 руб.

Всего доход составил - 102 832 826,96 руб., в том числе доход за услуги ЖКХ и КУ с учетом субсидий составил - 101 088 008,79 руб.

Формирование фонда капитального ремонта общего имущества Товарищества осуществляется на специальных счетах, открытых в ВТБ (ПАО). Начисления в фонд капитального ремонта производятся по действующим тарифам, утвержденным Правительством Москвы.

Учет средств фонда капитального ремонта по корпусам ведется отдельно. В 2019 году средства в фонд капитального ремонта на расчетные счета корпусов 1 и 2 с последующим переводом на открытые специальные счета корпусов.

На 01.01.2020 года остаток средств на специальном счете капитального ремонта: 1 корпус - 13 558 381, 41 руб.; 2 корпус – 41 351 321,08 руб. На специальный счет в 2019 году поступило: 1 корпус – 2 836 375,06 (в т.ч. %банка 357 648,71) руб.; 2 корпус- 7 925 933,51 (в т.ч. % банка 1 096 180,74) руб.

На 01.01.2020 года остаток средств на расчетных счетах Товарищества – 8 201 067,58 руб.

Прочая деятельность Товарищества.

В соответствии с Уставом ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов Товарищества. В 2019 году доходов от прочей деятельности Товарищества не было.

Претензионно - исковая работа с должниками за ЖКУ.

Товариществом в 2019 году проводилась работа по взысканию задолженности за ЖКУ. Подано исков по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ на общую сумму **14 959 651,97** руб. в т.ч. по 1 корп. - **5 301 301** руб., по 2 корп. - **9 658 3 50,94** руб.

Вынесены решения суда в отношении жителей-должников на сумму **5 311 279,64** руб. Дела на рассмотрении в судопроизводстве на сумму **9 648 372,33** руб.

Поступления по вынесенным судебным решениям, в т.ч. возмещение судебных расходов (возврат уплаченной госпошлины и услуг юриста) составили **548 329,38** руб.

Дебиторская задолженность собственников помещений за коммунальные услуги на 1 января 2020 года составляет: 1 корпус - **13 387 387** руб, в том числе капитальный ремонт **1 665 822** руб., 2 корпус - **20 448 855** руб., в том числе капитальный ремонт **2 729 799** руб.

При проверке правильности начислений за услуги ЖКХ выявлено:

1. Несоблюдение собственниками сроков межповерочного интервала ИПУ.
2. В ряде лицевого счетов собственников неверно произведены начисления за услуги ГВС, ХВС и водоотведение, без учета несвоевременного проведения собственниками поверки ИПУ, непредоставления показаний ИПУ в ТСЖ, а также по причине отсутствия настроек программы для начисления за услуги ГВС, ХВС и водоотведения в соответствии с положениями законодательства.
3. По льготным категориям граждан отсутствует полный пакет документов, предусмотренный действующим законодательством для предоставления соответствующих льгот. Отдельным собственникам расчет льгот произведен неверно.
4. Отсутствуют ИПУ в ряде нежилых помещений, что может приводить к недостоверным начислениям за фактически потребленные коммунальные услуги
5. Отсутствует документально подтвержденный реестр пользователей открытой навесной парковки.
6. Не организован систематический контроль за правильностью перевода денежных средств с расчетных счетов Товарищества на счета капитального ремонта.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Начисления по услуге ХВС, ГВС, водоотведение проводились в отдельных случаях с нарушениями требований ЖК РФ, ПП РФ № 354 от 06.05.2011г.: ненадлежащим образом велся учет и контроль своевременности поверки индивидуальных приборов учета (ИПУ) водопотребления, корректности подаваемых показаний ИПУ и, как следствие, недостоверного расчета начислений за водопотребление.
2. При применении мер социальной поддержки граждан, относящихся к льготной категории по оплате ЖКУ имеет место отсутствие документов, подтверждающих отнесение граждан к соответствующей льготной категории.
3. Претензионно-исковая работа ведется на постоянной основе. В дальнейшем необходимо активизировать досудебную разъяснительную работу с должниками. В целях ускорения получения денежных средств по исковым требованиям необходимо обеспечить взаимодействие с судебными приставами – исполнителями по взысканию задолженности.
4. Необходимо провести проверку полноты перевода взносов на капитальный ремонт, поступивших на расчетные счета ТСЖ, на специальные счета капитального ремонта. Обеспечить надлежащий контроль за порядком формирования фонда капитального ремонта и его пополнения.
5. Законность нахождения на придомовой территории открытой навесной парковки и пользование ею конкретными жителями МКД не установлена.

1.2. Расходы Товарищества:

Сведения получены на основании данных представленных бухгалтерией ТСЖ по счетам учета расчетов с поставщиками и подрядчиками, сотрудниками ТСЖ и прочими контрагентами.

Фактический расход в 2019 году:

1. Техническое обслуживание и содержание ОДИ -10 788 213,36 руб.
2. Юридические услуги - 915 634,94 руб.
3. МОЭСК (электроэнергия на ОДН) – 4 951 071 руб.
4. Вывоз ТКО – 1 916 186 руб.
5. Обслуживание в банке -121 633 руб.
6. Оплата труда с начислениями на ФОТ (период -2019г.) – 16 454 169 руб.
7. Бухгалтерское обслуживание -240 000 руб.
8. Штрафы, возмещение ущерба – 514 642,5 руб.
9. Оплата госпошлины -452 944,85 руб.
10. Погашение задолженности по з/п (декабрь 2018г.), поставщикам, в бюджет (период-2018г.) – 2 345 103,81 руб.
11. Услуга «консьерж» - 7 549 453,0 руб
12. Услуга «охрана, КПП» - 8 169 806 руб.
13. Содержание охранных систем – 837 304 руб.
14. Капитальный ремонт системы видеонаблюдения – 2 292 103,0 руб.

Оплата поставщикам коммунальных услуг:

15. Оплата ПАО Ростелеком – 1 608 554,36 руб.
16. Оплата ПАО МВК - 6 429 399,81 руб.
17. Оплата ПАО МОЭК – 21 333 689,20 руб.

Всего расход составил – 86 919 908, 56 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Использование средств Товарищества носит целевой характер.
2. Расходы средств на содержание и техническое обслуживание составили 103 % утвержденной сметы на 2019 год.
3. Размер оплаты труда консьержек недостаточно учитывает площади мест общего пользования в обслуживаемом подъезде и размер начислений жителям подъезда за услугу «консьерж». Необходимо пересмотреть систему оплаты труда консьержек и привести ее в соответствие с обслуживаемой площадью. (Особенно по 1 корп. подъезд № 4; 2 корп. подъезд №№8,9).

2. Проверка соответствия Уставу Товарищества, ЖК РФ заключенных договоров и совершенных сделок от имени Товарищества Председателем Правления.

Анализ предоставленных договоров с ресурсоснабжающими и сторонними организациями показал, что договорная работа председателя Правления ТСЖ в 2019 году в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты сдачи-приемки выполненных работ. Расчеты в основном производились безналичным путем.

В ходе проверки выявлено следующее: отдельные произведенные финансовые операции не подтверждены финансовыми документами, имеются случаи отсутствия договоров, актов сдачи-приемки выполненных работ, в актах сдачи-приемки выполненных работ не указывается конкретное место выполнения работ.

На момент проверки не предоставлены документы по поставщикам:

- ООО «ПТМ» - оплата произведена на сумму 908 854 руб. (ремонт частотного преобразователя, замена канатов); договор, акт не предоставлен.
- ИП Мустафин М.Ф. –закупка электроламп на сумму 89 520 руб.; предоставлена накладная на 45 512,53 руб.
- «ОПС-Сервис» - содержание пожарной сигнализации : оплата на сумму 38 400; предоставлен акт на 32 000 руб.
- ООО «Комитет безопасности» -оплата на сумму 110 000 руб.; договор, акт не предоставлен.

- ООО «Фортресс» -обслуживание систем безопасности; ежемесячные счета –фактуры представителем Товарищества не подписаны.

- ООО «Фортресс»- поставка оборудования; оплата на сумму 987 814 руб.; договор, накладная не предоставлены. Счета –фактуры представителем Товарищества не подписаны

- ООО «Фортресс»- монтаж и пусконаладка системы видеонаблюдения; оплата на сумму 600 000 руб.; договор не предоставлен. Счета –фактуры представителем Товарищества не подписаны.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. На момент проверки не в полном объеме предоставлены документы, на основании которых проведена оплата.

2. В актах сдачи-приемки выполненных работ необходимо указывать конкретное помещение/место проведения ремонтно-восстановительных работ.

4. Бухгалтерский и управленческий учет.

Проверкой установлено следующее:

1. В бухгалтерии организован бухгалтерский учет на базе программы -1С: предприятие.

2. Учетная политика на 2019г в ТСЖ не утверждена, в связи с чем проверить правильность отражения операций на счетах бухгалтерского учета в соответствии учетной политике не представляется возможным.

3. Заработная плата сотрудникам начисляется и выплачивается своевременно, просроченная задолженность отсутствует.

4. В расчетах с подотчетными лицами просроченная задолженность отсутствует, авансовые отчеты подтверждены первичными документами.

5. НДФЛ и взносы на обязательное страхование начисляются и уплачиваются. По данным бухгалтерского учета имеется незначительная переплата, необходимо провести сверку расчетов с ФНС и учесть подтвержденную переплату в текущих расчетах.

6. Имеются отдельные недостатки в оформлении первичных документов.

7. Необходимо провести сверку расчетов как с поставщиками и подрядчиками, так и с собственниками МКД с подписанием соответствующих актов. По результатам внести необходимые исправления в бухгалтерский учет.

8. Управленческий учет материальных ценностей (материалы, оргтехника, мебель и пр.) не налажен.

9. Комиссией проверено формирование фонда оплаты труда в соответствии со штатным расписанием и заключенными трудовыми договорами с внештатными работниками, в ходе проверки выявлено:

9.1. Расходы на оплату труда обслуживающего персонала не превышают заложенные в смету 2019 года расходы на оплату труда.

9.2. На момент проверки не предоставлено штатное расписание утвержденное Председателем ТСЖ и документы обосновывающие повышение в сентябре 2019 года заработной платы сантехникам и электрикам.

9.3. Имеются недостатки в учете рабочего времени специалистов контрольно-пропускного пункта и начисления им заработной платы. Не предоставлены в полном объеме документы, служащие основанием начисления заработной платы специалистам контрольно - пропускного пункта: за июль не предоставлен Акт на Барановского. Расчет оплаты труда не подтверждается данными об отработанном времени (Асеев А. (декабрь), Токарев С. (декабрь) Риттер А. (ноябрь), Сохин (ноябрь)).

9.4. На момент проверки частично не предоставлены договора подряда по рабочим (сантехники, электрики).

9.5. В трудовых договорах с консьержками и специалистами пропускного пункта не отражены трудовые функции.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Необходимо утвердить учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2020 год, провести сверку расчетов с контрагентами.

Обеспечить надлежащий контроль за порядком формирования фонда капитального ремонта и его пополнения.

5. В целях обеспечения сохранности имущества провести инвентаризацию фактического наличия товарно-материальных ценностей. Определить список материально-ответственных лиц.
6. Устранить замечания ревизионной комиссии по ведению кадрового делопроизводства и оформлению договоров с поставщиками и подрядчиками.
7. Подготовить предложения по пересмотру оплаты труда консьержек исходя из фактического объема выполняемой ими работы.
8. Обеспечить комиссионную приемку выполненных работ по программе капитального ремонта и модернизации систем видеонаблюдения и КПП. Обеспечить контроль качества и своевременности выполнения работ.
9. В соответствии с требованиями ЖК РФ, ПП РФ № 416, ПП РФ №491 провести работу по направлению в адрес собственников МКД, не являющихся членами Товарищества, договоров на содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД.

Выводы:

Проанализировав показатели деятельности Товарищества, организацию бухгалтерского и управленческого учета ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «ОАЗИС» в проверяемом периоде в целом удовлетворительной, при условии выполнения рекомендаций ревизионной комиссии в срок до 30 ноября 2020 года.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «ОАЗИС», один остается в ревизионной комиссии.

Члены комиссии:

1.Рожкова Т.В.

2.Пашкова Н.В.

3.Шириков Г.Н.

4.Сигаев А.А.

- 4
- Устранить выявленные замечания по документальному оформлению финансово-хозяйственных операций.
 - Предусмотреть приложением либо отдельным соглашением к трудовому договору с консьержками, сотрудниками контрольно-пропускного пункта их трудовые функции.

4. Финансовое состояние и финансовые риски ТСЖ.

В течение 2019 года текущая задолженность собственников жилых и нежилых помещений по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам по сравнению с предыдущими годами снизилась. Сбор средств в 2019 году составил около 90% от расчетного начисления.

Долги перед ресурсоснабжающими организациями, бюджетными и внебюджетными фондами отсутствуют.

Обязательства перед контрагентами исполняются в установленный срок, штрафные санкции за несвоевременное исполнение обязательств отсутствуют.

Просроченная задолженность по выплате заработной плате отсутствует.

Необходимо отметить, что существуют финансовые риски, связанные с возникновением судебных исков к Товариществу отдельными собственниками жилых помещений. Истцами заявляются требования об исключении из начислений за предыдущий трехлетний период оплаты за фактически оказанные услуги консьержей, охраны, содержания машиномест в паркингах и на открытой навесной парковке, за содержание и ремонт общего имущества по применяемым Товариществом в указанный период тарифам. (с информацией можно ознакомиться на сайте Кунцевского суда г. Москвы).

Следует обратить внимание, что общий долг по оплате за ЖКУ истцов по вышеуказанным искам на 30.06.2020 год - 4 750 406 руб., что составляет около 15 % от общей суммы задолженности собственников за ЖКУ. В случае исхода судебных разбирательств в пользу истцов и необходимости выплаты по судебным искам возникнут значительные денежные расходы, которые необходимо предусмотреть в смете доходов и расходов. В ином случае выплаты по судебным решениям могут привести к дефициту денежных средств Товарищества и несвоевременному исполнению обязательств по оплате ресурсоснабжающим организациям, поставщикам услуг.

Заключение ревизионной комиссии:

- Вести на постоянной основе контроль, отслеживание и оповещение собственников о задолженности за ЖКУ.
- Продолжать предсудебную и судебную работу по взысканию долгов за ЖКУ с неплательщиков.
- Предусмотреть в смете на 2021 год расходы на судебные издержки и возможные выплаты по исковым требованиям.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Провести сверку расчетов с контрагентами по оказанным услугам. Усилить контроль за договорной работой с поставщиками услуг.
2. Организовать ведение бухгалтерского учета в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Подготовить приказ об учетной политике на 2020 и 2021 гг.
3. Учет потребления коммунальных услуг (ХВ, ГВ, водоотведение) собственниками, начисления за потребление КУ производить в соответствии с действующим законодательством.
4. Провести анализ дебиторской задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт ОИ в МКД. Провести проверку полноты перевода взносов на капитальный ремонт, поступивших на расчетные счета ТСЖ, на специальные счета капитального ремонта.