

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ОАЗИС» ревизионной комиссией Товарищества за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.

04 июля 2019г.

г. Москва

Ревизионной комиссией в составе: Рожкова Т.В., Сигаев А.В. с 15.03.2019г. по 30.06.2019г. проведена выборочная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ОАЗИС».

Проверка проводилась по следующим направлениям:

1. Правильность начисления платежей за коммунальные услуги в 2018г.
2. Определение фактических расходов ТСЖ в 2018г. с выборочной проверкой финансово-хозяйственных документов.
3. Правильность ведения бухгалтерского учета.

ТСЖ «ОАЗИС» является добровольным объединением собственников жилья, которое должно осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, зарегистрированного в ЕГРЮЛ в ноябре 2007г. (оригиналы Устава и Протокола Общего собрания членов ТСЖ для проверки не предоставлены, копия Устава получена в УФМС №31 по запросу Председателя Правления Молчанова О.П.). ТСЖ «ОАЗИС» является некоммерческой организацией. В управлении ТСЖ находятся 2 многоквартирных дома (МКД) по адресу: ул. Маршала Тимошенко д.17 корпус 1, корпус 2 общей площадью 68 990,0 кв.м., жилой – 63 877,7 кв.м. Сведения о площади предоставлены бухгалтерией ТСЖ, сверка сведений с реестром собственников не производилась. Высшим органом управления ТСЖ является Общее собрание членов Товарищества. Исполнительным органом Товарищества является Правление. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления.

Ответственным за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества в проверяемый период являлся Председатель Правления Садовский В.А.

Ревизия осуществлялась путем выборочной проверки договоров, актов выполненных работ, расчетных и платежных ведомостей, авансовых отчетов, расчетов с собственниками за коммунальные услуги.

В ходе проверки установлено, что смета доходов и расходов ТСЖ «ОАЗИС» на 2018г. не утверждалась Общим собранием членов ТСЖ.

Источниками поступления денежных средств Товарищества за отчетный период являются начисления по следующим статьям:

1. Содержание и текущий ремонт МКД
2. Содержание и ремонт подземного паркинга, открытой навесной стоянки
3. Отопление
4. ГВС, ХВС, водоотведение
5. Телеантенна
6. Домофон

7. Консьерж
8. Охрана
9. Электричество на ОДН
10. Целевой взнос

Расчетное начисление за оказанные услуги в 2018г. составляет **100 769 069,7 руб.**

<u>№п</u>	<u>Статья начисления</u>	<u>кв.м/шт м/м.</u>	<u>Тариф</u>	<u>месяц</u>	<u>Сумма /руб</u>
<u>1</u>	<u>Содержание _____ и ремонт</u>				
	<u>жилые помещения</u>	<u>63877.7</u>	<u>29,4</u>	<u>10</u>	<u>18 780 043.8</u>
			<u>27,14</u>	<u>2</u>	<u>3 467 281.6</u>
	<u>нежилые помещения</u>	<u>5112.3</u>	<u>42,0</u>	<u>12</u>	<u>2 576 599.2</u>
<u>2</u>	<u>Паркинг</u>	<u>426</u>	<u>1000</u>	<u>12</u>	<u>5 112 000</u>
	<u>открытая стоянка</u>	<u>116</u>	<u>250</u>	<u>12</u>	<u>348 000</u>
<u>3</u>	<u>Отопление (норматив _____ 0.016 Гкал/кв.м)</u>	<u>68 990</u>	<u>2199</u>	<u>7</u>	<u>26 963 996</u>
			<u>1806,89</u>	<u>5</u>	
<u>4</u>	<u>ГВС</u>			<u>12</u>	<u>8 947 087.0</u>
	<u>ХВС</u>				<u>1 920 364.0</u>
	<u>Водоотведение</u>				<u>2 627 131.0</u>
<u>5</u>	<u>Телеантенна</u>			<u>12</u>	<u>1 606 479.0</u>
<u>6</u>	<u>Домофон</u>	<u>603</u>	<u>165,9</u>	<u>12</u>	<u>1 200 452.4</u>
<u>7</u>	<u>Консьерж</u>	<u>63 877.7</u>	<u>9,03</u>	<u>2</u>	<u>1 153 631,3</u>
<u>8</u>	<u>Охрана</u>	<u>63 877.7</u>	<u>5,6</u>	<u>10</u>	<u>4 462 496,0</u>
			<u>6,93</u>	<u>2</u>	
<u>9</u>	<u>Электроэнергия ОДН</u>	<u>68 990</u>	<u>4,63</u>	<u>2</u>	<u>638 847,4</u>
<u>10</u>	<u>Целевой взнос</u>				<u>20 964 661</u>
	<u>ИТОГО:</u>				<u>100 769 069,7</u>

Фактические расходы на содержание и ремонт МКД, произведенные в 2018г. представлены в Приложении №1 к Акту.

Сведения получены на основании данных, представленных бухгалтерией ТСЖ по счетам учета расчетов с поставщиками, подрядчиками, сотрудниками ТСЖ (оборотные сальдовые ведомости по счетам 60 и 70 бухгалтерского учета). Проверка документов по расходам производилась выборочно.

Часть произведенных расходов на общую сумму **1 664 248 руб.** вызвала у ревизионной комиссии сомнения в обоснованности их размера или целесообразности (Приложение №1, «Прочие расходы»). В частности, на основании полученного из ГБУ «Жилищник района Кунцево» ответа на запрос Правления были взяты под сомнение расходы по вывозу снега на сумму 833 500 руб.

Таким образом, к расчету принята сумма фактических расходов на содержание и ремонт, отраженных в Приложении №1 в сумме **30 912 084,0 руб.**

Проверкой установлены дополнительные фактические расходы, не отраженные в Приложении №1, а именно:

№п	Статья расхода	Поставщик/подрядчик	Сумма /руб.
1	Консьерж (ФОТ)		5 760 000,0
2	Начисления на ФОТ		1 739 520,0
3	ГВС, ХВС, водоотведение	МВК	6 341 091,0
4	Отопление	МОЭК	19 170 482,0
5	Кабельные сети	Ростелеком	1 606 479,0
6	Охрана	ЧОП Легион, ЧОП Гарант	8 640 000,0
7	Домофон	ИП Мельников	777 600,0
8	Ремонт ворот	ИП Степкин	62 850,0
9	Охранное телевидение		195 797,0
10	Услуги банка		736 016,0
11	Корректировка за отопление		21 609 689,0
	ИТОГО:		66 639 524,0

Таким образом, общая сумма фактических расходов в 2018г. составила **97 551 608 руб.**

Ревизионной комиссией выявлено некорректное отражение в едином платежном документе (ЕПД) начислений за оказанные услуги собственникам помещений МКД а именно:

1. Услуга «содержание и ремонт».

Начисление по жилым и нежилым помещениям производилось с нарушением законодательных норм. Применяемые тарифы не соответствовали утвержденным Правительством г. Москвы на 2018г. тарифам, применяемым для категории «население».

Жилая	63 877,7					
Нежилая	5 112,3					
Итого	68 990,0					
	Начисления ТСЖ			Начисления по тарифам Москвы		
	период	тариф	Сумма	Период	тариф	Сумма
Жилая	01-06.2018	29,4	22 247 325,36	01-06.2018	27,6	22 849 488,0
Жилая	07-12.2018	27,14		07-12.2018	27,6	
Нежилая	01-12.2018	42,0		2 576 599,2	7-12.2018	
ИТОГО:			24 823 924,56			22 849 488,0
Превышение:						1 974 436,56

2. Услуга «отопление».

Начисление собственникам помещений за услугу производилось по нормативу 0,016 Гкал/кв.м., по завышенному тарифу, отличному от действующего в г. Москве (Правительство Москвы, Департамент экономической политики, Приказ №425-ТР от 15.12.2017г.).

Жилая	63 877,7					
нежилая	5 112,3					
Итого	68 990,0					
	Начисления ТСЖ			Расчет с МОЭК		
	период	Тариф	Сумма	период	тариф	Сумма
Жилая, нежилая	01- 07.2018	2199,24	26 965 850,85	01- 06.2018	1742,92	19 979 222,0
Жилая, нежилая	08- 12.2018	1806,89		07- 12.2018	1806,89	
Превышение:						6 986 628,85

3. Услуга «ГВС, ХВС, водоотведение».

Начисление за услугу производилось по тарифам, действующим в г. Москве (Правительство Москвы, Департамент экономической политики, Приказы № 426-ТР от 15.12.2017г., № 350-ТР от 7. 12.2017г.).

Жилая	63 877,7		
нежилая	5 112,3		
Итого	68 990,0		
Начисление ТСЖ		Расчет с МВК	
ГВС	8 947 086,0	ГВС	6 287 420,4
ХВС	1 920 364,0	ХВС	
водоотведение	2 627 131,0	водоотведение	
ИТОГО:	13 494 581		
Превышение:			7 207 160,6

Справочно: в том числе стоимость подогрева воды в 2018г., начисленная собственникам помещений составила **5 332 306,41 руб.**

Необходимо отметить, что начисления собственникам нежилых помещений производились не в полном размере. Отдельным собственникам нежилых помещений начисления за ГВС, ХВС, водоотведение не производились.

В нарушение Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., с изменениями (ПП РФ № 1498 от 26.12.2016г.), ТСЖ принимались заявления от собственников о временном их отсутствии без подтверждающих документов с последующим снятием начислений по услуге ГВС, ХВС, водоотведение. Согласно Постановлению Правительства РФ № 1498 от 16.12.2016г., в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета и при этом отсутствие

технической возможности его установки не подтверждено, перерасчет по услугам водопотребления не производится. Собственникам помещений, не установивших индивидуальные приборы учета (ИПУ) начисления производились по нормативу без применения повышающего коэффициента 1,5.

4. Услуга «телеантенна».

Плата за услугу «телеантенна» не начислялась собственникам нежилых помещений. Правомерность отсутствия начислений необходимо проверить дополнительно с учетом применяемого повышенного тарифа на содержание и эксплуатацию (42,0 руб/кв.м).

5. Услуга «домофон».

С марта 2018г. начисления по данной услуге производились по тарифу 165,9 руб/кв.м. Применяемый тариф учитывал расходы на содержание и эксплуатацию домофонов, шлагбаума, системы видеонаблюдения.

Плата за домофон не начислялась собственникам нежилых помещений. Правомерность отсутствия начислений необходимо проверить дополнительно с учетом применяемого повышенного тарифа на содержание и эксплуатацию (42,0 руб/кв.м).

6. Услуга «консьерж».

Начисления производились с ноября 2018г. по ставке 9,03 руб/кв.м. Расчетная сумма начислений составила **1 153 631 руб.** Фактические расходы по услуге «консьерж» составили **7 499 520 руб.** (т.е. 9,78 руб/кв.м). Недоначисленная сумма составила **6 345 889 руб.**

7. Услуга «охрана».

Начисления производились по ставке 5,6 руб/кв.м. (01-10. 2018г.), 6,93 руб/кв.м. (11-12.2018). Расчетная сумма начислений составила **4 462 496 руб.**

Фактические расходы по услуге «охрана» составили **8 640 000 руб.** Недоначисленная сумма составила **4 177 504 руб.**

Плата за услугу «охрана» не начислялась собственникам нежилых помещений. Правомерность отсутствия начислений необходимо проверить дополнительно с учетом применяемого повышенного тарифа на содержание и эксплуатацию (42,0 руб/кв.м).

8. Услуга «электричество на ОДН».

Начисления производились на основании информационного письма ИЖН ЗАО г. Москвы. Правомерность данных начислений подлежит дополнительному уточнению.

9. Размер применяемой ставки за содержание и эксплуатацию подземного паркинга (ставка 1000 руб/мес.), открытой навесной стоянки (ставка 250 руб/мес.) необходимо проанализировать в части достаточности для покрытия расходов на содержание и эксплуатацию паркинга и стоянки.

10. Целевой взнос на содержание и ремонт начислен в августе 2018г. по ставке 328,2 руб/кв.м. Расчетная сумма начисления по жилым помещениям составила **20 964 661 руб.**

Начисление данного взноса неправомерно, обосновано необходимостью покрытия дефицита денежных средств, образовавшегося в результате корректировки стоимости услуги «отопление» за 2015-2017г.г. по предписанию ИЖН ЗАО г. Москвы.

11. Расходы на услуги банка в размере 736 016 руб. не включались в платежный документ на оплату. Недоначисленная сумма составила **736 016 руб.**

Необходимо отметить, что уплата взноса на капитальный ремонт производилось на расчетные счета ТСЖ корпуса 1 и 2. Оплаченные собственниками суммы с расчетных счетов переводились бухгалтерией на специальные счета фонда капитального ремонта. Необходимо провести дополнительную проверку корректности переводов денежных средств на спецсчета.

Просроченная кредиторская задолженность ТСЖ «ОАЗИС» на 1 января 2018г. отсутствует.

Дебиторская задолженность собственников помещений за коммунальные услуги составляет на 1 января 2018г. **19 576 529 руб.**, в том числе свыше 3-х месяцев 16 963 520 руб., на 1 января 2019г. **27 051 802 руб.**, в том числе свыше 3-х месяцев 22 613 107 руб.

ТСЖ «ОАЗИС» практически не вело претензионно-исковую работу с должниками коммунальных услуг, что привело к росту задолженности и наличию задолженности с истекшим сроком исковой давности.

Проверка кассовых операций ревизионной комиссией не производилась.

В ТСЖ «ОАЗИС» открыты расчетные счета в банке ВТБ филиал «Центральный». Остатки денежных средств на банковских счетах Товарищества 2018г. составили:

номер счета	наименование	Остаток на начало 2018 года (руб.)	Остаток на конец 2018 года (руб.)
40703810900050000074 (1 к)	расчетный	392 118	830 605
40703810100050000023 (2 к)	расчетный	9 704 932	1 779 909
ИТОГО		10 097 050	2 610 514
40705810900050000014 (1 к)	специальный	6 705 374	10 722 006
40705810200050000031 (2 к)	специальный	22 816 539	33 425 387

Комиссией проверено формирование фонда оплаты труда в соответствии со штатным расписанием (копия) и заключенными трудовыми договорами с внештатными работниками. Документы проверялись выборочно. Проверкой существенных нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы и взносов во внебюджетные фонды не установлено. На отдельных документах отсутствуют подписи уполномоченных должностных лиц. Оригинал штатного расписания с документами его утверждающими комиссии не предоставлены. На основании приказов Председателя Правления ТСЖ Садовского В.А. сотрудникам ТСЖ выплачены премии по результатам работы в 1, 3 кварталах и по итогам 2018г. в общей сумме 658200 руб. Решения Правления о выплате премий комиссии не предоставлены.

Комиссия проверила учет материалов. Материалы и хозяйственный инвентарь покупались преимущественно за наличный расчет, акты по списанию материальных ценностей комиссии не предоставлены.

Отчеты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно.

Бухгалтерский учет в ТСЖ «ОАЗИС» ведется с нарушениями установленного порядка. Отсутствуют приказы по учетной политике в целях бухгалтерского учета и налогообложения, рабочий план счетов. Ведение бухгалтерского учета осуществляется на базе программного комплекса «1С», настройка программы для целей бухгалтерского учета финансово-хозяйственных операций должным образом не выполнена. Вышеизложенное не позволило комиссии полноценно проверить правильность ведения бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности. Главным бухгалтером не предоставлены документы подтверждающие правильность применения УСН «доходы», что не позволило проверить правильность начисления налогов.

В процессе проверки ревизионной комиссией выявлены нарушения в организации документооборота и порядке хранения документов ТСЖ «ОАЗИС». В частности, отсутствуют журналы регистрации входящих и исходящих документов, журнал регистрации заявлений о вступлении (выходе) в члены ТСЖ и пр. Имеющаяся в распоряжении ТСЖ документация, в том числе финансово-хозяйственные договора, акты, первичные бухгалтерские документы сброшюрованы в дела без соблюдения какого-либо порядка (хронологического, алфавитного), описи (реестры) в делах отсутствуют, полноту наличия документов проверить невозможно. В части документов отсутствуют подписи ответственных должностных лиц. Часть финансово-хозяйственных договоров передана Пивненко Э.Г. для ведения судебных дел без оформления расписок в получении документов должным образом, полноту возврата этих документов проверить невозможно. Также выявлено отсутствие оригиналов Протоколов Общих собраний Товарищества, Протоколов заседаний Правления Товарищества, должностных инструкций сотрудников, внутренней документации. Установлено, что передача документации при смене Председателя правления ТСЖ «ОАЗИС» в должном порядке не производилась.

Заключение.

1. По мнению комиссии, по результатам проверки деятельности ТСЖ «ОАЗИС» за период 01.01.2018 по 31.12.2018г., бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не ведется должным образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества, допущены существенные нарушения в начислениях платы за коммунальные услуги собственникам помещений.

2. Практически не проводилась работа по взысканию дебиторской задолженности с собственников помещений, что привело к ее существенному росту и рискам несвоевременного погашения кредиторской задолженности перед поставщиками услуг, в том числе ресурсоснабжающими организациями и сотрудниками Товарищества.

3. Нарушения в начислениях собственникам помещений за коммунальные услуги: ~~не~~правомочность применения тарифов, норматива потребления по услуге «отопление», ~~не~~достоверное отражение в платежных документах (ЕПД) статей фактически ~~оказываемых~~ услуг и начислений по этим услугам, привели к искажению размера ~~в~~числений по предоставленным услугам.

Затраты по фактически оказанным услугам собственникам помещений, не начисленные или начисленные не в полном размере (в том числе услуги «консьерж», «охрана», «услуги банка») компенсировались за счет других статей (услуг «отопление», «содержание и ремонт»). Сумма не учтенных в ЕПД затрат по оказанным услугам составила **11 259 409 руб.**

По итогам проверки ревизионная комиссия рекомендует:

1. Актуализировать реестр собственников помещений МКД и реестр членов ТСЖ «ОАЗИС».
2. Провести перерасчет расходов по статье «отопление» за 2018г.
3. Исключить из начислений августа 2018г. «целевой взнос», предварительно определив порядок, размер и источники покрытия дефицита бюджета.
4. Провести перерасчет начислений для компенсации фактических затрат по услугам «консьерж», «охрана», «услуги банка».
5. Отражать в платежном документе статьи затрат и применяемые тарифы/ставки, соответствующие фактическим услугам и понесенным затратам, составить и утвердить смету доходов и расходов ТСЖ.
6. Привести ведение бухгалтерского учета в соответствие с действующим законодательством, разработать и утвердить учетные политики для целей бухгалтерского учета и налогообложения, рабочий план счетов, перейти на УСН с использованием метода «доходы-расходы» с 2020г., о чем уведомить ИФНС №31.
7. Проверить правильность начисления платежей за коммунальные услуги собственникам нежилых помещений.
8. Провести проверку правильности формирования фонда капитального ремонта.
9. Существенно сократить выдачу наличных денег «под отчет», производить закупку материалов, хозяйственного инвентаря и прочих материальных ценностей в торговых сетях по безналичному расчету с использованием преимуществ и скидок для постоянных покупателей.
10. Заключить договора о полной материальной ответственности с лицами, осуществляющими прием и выдачу материальных ценностей.
11. Провести анализ и расчеты фактических расходов на содержание и текущий ремонт подземного паркинга и открытой навесной стоянки, для определения ставки на их содержание.
12. Провести анализ затрат потребления электроэнергии на ОДН, принять необходимые меры по их оптимизации.
13. Привести в соответствие с принятыми стандартами деловой документооборот Товарищества, в том числе учет и хранение документов.
14. Истребовать у бывшего Председателя Правления ТСЖ «ОАЗИС» документы, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности и принятия решений в отношении сбора и расходования средств Товарищества, протоколы Общих собраний и заседаний Правления Товарищества.

Члены ревизионной комиссии:

Рожкова Татьяна Валерьевна

Сигаев Андрей Владимирович



Статья расхода	Исполнитель	2018
		сумма
ОСНОВНЫЕ РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ		
Заработная плата		12115348
начисления на ФОТ		3658835
ТО лифтов	Подъемно-транс. машины	4004556
	Подъемно-транс. машины	240292
Вывоз снега	ООО ВНВ Триумф	833500
Обслуживание 1С	Веселова Т.Е.	29664
Авансовые отчеты	Розница	931100
ТО оборудования ИТП	Климат Дизайн	1345880
Канцтовары	КОМУС	295796
Домовладелец	ИФ Легпромсофт	79500
Вывоз мусора	Лол Плюс К	1595000
МОСЭНЕРГО	МОСЭНЕРГО	4255437
ОПС	ОПС-Сервис	70400
ОЗДС	Санпроектмонтаж	184965
Интернет	ТК Тел Центр	27258
	Центральный телеграф	45981
Замер сопротивления	Электродвижущая сила	100421
Страхование	АИГ	75000
	Ингосстрах	30000
ТО противопож. защита	НПО Прис	494892
	ООО Комитет безопасности	165000
ТО насос для опрессовки	Сантехкомплект	68176
Бух. обслуживание	БКФ-Консалт	465000
ИТОГО		31112001
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ		
Лопаты, соль	Хозторгснаб	16639
Поликарбонат	СПК-Пласт	38390
Пылесос водогряз	ТД СБТ	60825
Светильники, лампы	Мустафин	262624
Светодиодная панель	Хайтрейд	23650
Ремонт погрузчика	ООО Зеторус	29173
Ремонтные работы	ООО Модуль	282201
Соль	Шахов А.А.	14604
Сайт 1С	ООО ВДГБ	9900
Аппарат для сварки труб	ООО Город инструмента	2380
Диван	ООО Диванмаркет	10080
Установка двери	ИП Каверин О. А.	12550
Электронная подпись	ООО Тензор	6500
	ИП Краснюк И.А.	5580
Доска магнитная	ООО ТК ПОС-Магазин	6900
Окна ПВХ	ООО Руст-Строй	46134
Оповещатель пожарный	ООО ТД Тинко	4771
Трубы оцинкованные	ТК Стальпро	25614
	Фабрика стекла и зеркал	7660
ИТОГО		866175
Благоустройство		
Газонные ограды	Макси Флора	255000
Ремонт дет. Площадки	Чмиль В.В.	336000
ИТОГО		591000
Прочее		
	УФССП России	7156
ИТОГО		7156
ИТОГО		32576332
Прочие расходы		
Вывоз снега 100%	ООО ВНВ Триумф	833500
Авансовые отчеты 50%	Розница	465550
Светильники, лампы 100%	Мустафин	262624
Ремонтные работы 20%	ООО Модуль	56440
Окна ПВХ 100%	ООО Руст-Строй	46134
ИТОГО		1664248
ИТОГО без учета прочих расходов		30912084



Прошито и пронумеровано

0 листов.

Рожкова Т.В.

Сигаев А.В.