

Акт ревизионной комиссии ТСЖ «Фабричный 25»
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

10.03.2020г.

г. Хабаровск

На основании ст. 16.4. Устава Товарищества и п.3.1. ст.150 Жилищного Кодекса Российской Федерации комиссией в составе:

Председатель комиссии:
Заднепровский Николай Витальевич

Члены комиссии:
Бушина Светлана Валерьевна
Бондаренко Инна Александровна

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Фабричный 25» за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

Ревизия проводилась с 20 февраля 2020г. по 07 марта 2020 г. по следующим направлениям:

1. Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
2. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.
3. Наличие и состояние материальных средств, рациональность и эффективность использования материальных и денежных средств.

Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество Собственников жилья «Фабричный 25».
Местонахождение Товарищества - 680020, Россия, г. Хабаровск,
пер. Фабричный, дом 25.
Общая площадь дома 15665,5 кв.м.
в том числе: жилых помещений (12968,9) 12973,9 кв.м

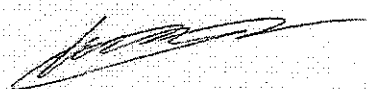
Товарищество собственников жилья «Фабричный 25» создано 18 октября 2005 года. Цели и виды деятельности Товарищества определены п.3.1 Устава.

Высшим органом управления Товарищества согласно п. 13.1. Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества. Общее руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества, которое вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполняла Ерохина Светлана Сергеевна

Члены правления, избранные общим собранием:

Евсеев С.Н., Тихонова Н.Е., Бондаренко И.А., Машуков А.Е. Шерстнева А.А., Мещеряков Н.Ю., Беклемешев К.Н.



Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

Председатель Правления: Ерохина С.С.; бухгалтер: Мазур Н.Ю.

1. Нормативно-распорядительные документы Товарищества, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

1.1 Нормативно-распорядительные документы ТСЖ.

При проверке нормативно-распорядительных документов Товарищества, установлено, что основные документы, предусмотренные законодательством в организации имеются. Протоколы общих собраний собственников, протоколы общих собраний членов ТСЖ, протоколы заседаний правления ведутся.

После проведенной ревизии за 2018 год, был зарегистрирован и введен в действие Устав ТСЖ, утвержденный общим собранием членов ТСЖ в марте 2017 года, разработано и утверждено Положение об учетной политике на 2020 год.

Вместе с тем, большая часть недостатков, указанных в акте ревизии ФХД от 29 августа 2019 года не устранены, утвержденная смета доходов и расходов ТСЖ на 2019 год отсутствует.

1.1.1. По мнению ревизионной комиссии, действующие на момент проверки п. 4.1. Положения о резервном фонде и п. 3.1. Положения о правлении ТСЖ, не соответствуют п. п. 14.9 и 13.11.12 Устава ТСЖ в части полномочий по расходованию средств. Действующие документы ТСЖ содержат противоречия, приводящие к абсурдной ситуации.

Так, согласно указанным документам, Правление ТСЖ в расходовании денежных средств:

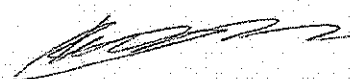
- имеет ограничения в нижнем пределе суммы (**свыше 50 000 рублей и свыше 70 000 рублей**), а верхнее ограничение в 200 000 рублей, действует только в отношении средств резервного фонда.
- порядок расходования сумм менее 50 000 рублей для приобретения материалов и 70 000 рублей для сделок (?) вообще не регламентирован.
- для правления необходимости в составлении сметы нет, так как в его компетенции находится **“принятие решений об осуществлении иных расходов сверх сметы затрат Товарищества на месяц;”**

Из дословного прочтения Положения о резервном фонде, **Общее собрание членов ТСЖ ограничено в принятии решений на сумму менее 200 000 рублей**, так как принимает решения, ” в случае если сумма единовременного расходования денежных средств превышает 200 000 рублей”

Имеющиеся противоречия приводят к нерациональному использованию денежных средств. Так, в мае- июне 2019 года на проведение ремонтных работ по кровле МКД ИП Степанов И.Н. была выплачена сумма в 280 389 рублей, причем вопрос об отнесении проведенных работ к “аварийным” вызывает сомнения. Израсходованная сумма соизмерима с затратами для проведения капитального ремонта кровли на одном подъезде.

1.1.2. По мнению ревизионной комиссии, Положение об учетной политике ТСЖ на 2020 год законодательству РФ соответствует не в полном объеме:

- часть терминов и определений, принятых в “Положении”, в законодательстве отсутствуют, или имеют другое значение. Например, принятый термин



“Коммунальные платежи” объединяет денежные средства, поступающие в уплату “коммунальных услуг” и “содержания жилья”, что приводит к отсутствию раздельного учета денежных средств, в порядке, определенном НК РФ.

- Согласно п.3.1. “Положения”, собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ выступают в роли “доверителей”. Однако, отношения “доверителя” и “поверенного” определяются условиями заключенного договора поручения и доверенностью, при этом, никаких оформленных документов в ТСЖ нет.

Взаимоотношения ТСЖ и собственников помещений, не являющимися членами ТСЖ определен однозначно п.6 ст. 155 ЖК РФ и п 6.2.4 Устава ТСЖ:

“Не являющиеся членами товарищества собственников жилья вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья”

1.2.Исполнение сметы доходов и расходов за 2019 год

Смета расходов и доходов на 2019 год Общим собранием не утверждена.

Имеющийся документ, как “ Предварительная смета доходов и расходов на 2019год своему названию не соответствует, так как, каких –либо расходов на ремонт и содержание общедомового имущества, в том числе, на оплату коммунальных услуг по СОИ не предусматривает. Порядок финансового исполнения одной из основных целей Товарищества- обеспечения коммунальными услугами собственников помещений (ст. 2,1 Устава) не установлен.

Документ по своей сути является частью расчета размера взноса на содержание жилого помещения и содержит информацию только в отношении одной трети денежных средств, поступающих в распоряжение ТСЖ.

Основные замечания по вопросам составления и ведения сметы были изложены в п.1.2 и разделе 4 акта ревизии от 28 августа 2019 года и не устранены.

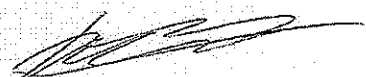
Проведение какой-либо проверки исполнения сметы доходов и расходов невозможно в связи с фактическим отсутствием самого документа. Полная проверка финансовой деятельности ТСЖ находится за пределами обязанностей и возможностей Ревизионной комиссии и может быть произведена в виде аудиторской проверки специализированной организацией.

Выявленные недостатки свидетельствуют о том, что ТСЖ работает практически, без какого-либо документа, устанавливающего порядок расходования денежных средств. Более того, правление ТСЖ неверно понимает назначение и содержание сметы.

Денежные средства, включенные в состав взноса на содержание и текущий ремонт жилья расчетами не подтверждены, некоторые – значительно завышены. Так, расходы на вывоз ТБО, являющиеся “коммунальной услугой” незаконно включены в состав “содержания жилья”, причем фактические затраты за 2019год составили 434 355 рублей, а начислено для оплаты жильцам в сумме, превышающей потребность на 30% - 609 000 руб. Такая же ситуация была в 2018 году и планируется на 2020г.

2. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

Ревизионная проверка включала в себя проверку подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учете финансово-хозяйственной деятельности.



В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности товарищество руководствуется нормами Гражданского, Жилищного и Налогового кодексов РФ и иных законодательных актов РФ. За период, прошедший после предыдущей ревизии (август 2019 года) значительно улучшено качество обработки и оформления бухгалтерской документации.

Приказ по учетной политике для целей бухгалтерского учета Товарищества на 2019 год на проверку не представлен.

С целью достижения простоты сбора информации и прозрачности учета, Ревизионная комиссия считает необходимым применение в бухгалтерском учете ТСЖ счетов:

10 «Материалы», 20 Основное производство, 26 Общехозяйственные расходы и рекомендует вести бухгалтерский учет на основании Рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья, утвержденных приказом Госстроя РФ от 14.07.1997 N 17-45.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является квартирная плата жильцов.

Раздельный учет средств целевого финансирования, поступающего в виде оплаты коммунальных услуг и содержания жилья, предусмотренный ст. 346.15 и п. 14. Ст. 251 НК РФ в учете отсутствует.

Отчет о целевом использовании денежных средств, представленных в налоговую инспекцию является недостоверным, так как критериям для признания "целевым финансированием" соответствует только взнос в капитальный ремонт и начисленные проценты по депозиту на фонд КР.

Остальные денежные средства по назначению финансирования не разделены, учет поступивших и израсходованных средств на отдельные указанные цели отсутствует. Следовательно, в соответствии с п.п. 14 п. 1 и п. 2 ст. 251, п. 346.15 НК РФ, данные средства подлежат налогообложению со дня поступления. Для ТСЖ, по мнению ревизионной комиссии это означает возможное доначисление налога в сумме более 70 000 рублей за 2019 год.

Вместо отчета по расходованию поступивших средств, ТСЖ представляет собственникам сравнение сумм начисленных для оплаты. Суммы, начисленные для оплаты собственникам помещений сравниваются с суммами, начисленными для оплаты поставщиками услуг.

В идеале, так как расчеты с поставщиками услуг производятся по приборам учета, эти суммы должны быть равны. Имеющиеся разницы в суммах, терминам "перерасход" или "экономия" не соответствуют и образовались по другим причинам.

При определении "Перерасхода" в 41 287,1 рублей по Отоплению и ГВС была взята некорректная сумма "оплачено" в размере 5 391 200,24 рубля. В действительности, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года за отопление и ГВС было оплачено 5 400 550,01 рублей (п/поручения №№ 4, 58, 86, 131, 173, 400, 443, 502, 519, 559, 594, 630, 636).

Сумма 5 391 200,24 рубля является фактическим потреблением ресурса по приборам учета в стоимостном выражении.

Аналогичная ситуация возникла и с расчетами на ХВС и ВО в сумме 2 110 523,96 рублей.

Из того, что начисленные суммы на СОИ ГВС (82695,92 руб.) и СОИ ХВС и ВО (27929,52 руб.) в 2019 году не израсходованы, следует, что вся стоимость израсходованного ресурса (определенная из показаний общедомовых приборов учета) предъявляется собственникам для оплаты в качестве коммунальных услуг (за собственное жилье), а СОИ (ГВС и ХВС) начисляется по нормативу, СВЕРХ реального потребления, и в дальнейшем оказывается "экономией".

По СОИ электроэнергия: собственникам (с 01.01.19 по 31.01.19) начислено по нормативу 352 633,86 рублей, фактически, за этот же период израсходовано электроэнергии на 279 026,72 руб. (по данным поставщика услуг) То есть по нормативу, с собственников собрана сумма в 1,26 раза больше, чем было необходимо.

Комиссия отмечает, что сумма оплаченная поставщику за декабрь 2019 г по данным ТСЖ больше на 15 462,72 руб. чем по акту сверки поставщика.

Вызывает сомнение вопрос законности начисления СОИ Э/Э по нормативу.

Данный вопрос выносился на обсуждение и голосование ОСС весной 2018 года в виде выбора варианта из двух предложенных:

- по нормативам с отнесением экономии в резервный фонд;
- по общедомовым приборам учета с перерасчетом поквартирных счетов 1 раз по итогам квартала;

При подведении итогов голосования, в протоколе заседания правления №1/2018, указано:

2. По второму вопросу заседания: Подведение итогов общего собрания членов ТСЖ «Фабричный 25»

“2.4. По вопросу 18 принято решение установить порядок взимания платы на КУ для СОИ по общедомовым приборам учета с перерасчетом по фактическому потреблению 1 раз по итогам квартала”

Однако, на этом же заседании, члены правления постановили:

“2.6. оплату за КУ на СОИ с 01.05.2018 производить в течение квартала по действующим нормативам, по итогам квартала составить Акт сверки фактического и нормативного потребления и произвести соответствующий перерасчет поквартирных счетов”

Данное решение правления не является правомочным, так как изменяет порядок, установленный высшим органом ТСЖ, следовательно начисление жильцам платы за СОИ Э/Э по нормативу, незаконно.

Излишне собранные с собственников и неизрасходованные денежные средства целевым финансированием не являются, так как не выполнено условие для их признания целевыми (не израсходованы по назначению на указанную цель).

Отсутствие отдельного учета поступивших средств целевого финансирования делает работу ТСЖ “не прозрачной”, затрудняет определение действительных целей израсходования средств.

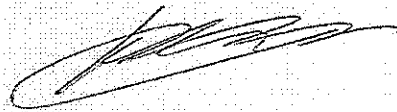
За 2019 год на основной счет ТСЖ поступило 13 825 545,85 рублей, из них 13 611 100,91 руб. по статье «Упл. Квартплата»

При этом определить точную сумму, поступившую в оплату коммунальных услуг, содержание жилья, оплату по договорам, взнос в резервный фонд невозможно.

Остаток денежных средств на основном счете, на 1 января 2020 года составляет 1 807 431,04 рубля.

При этом, имеется задолженность перед поставщиками услуг на сумму 1 068 117,4 рубля, в том числе: по оплате отопления и ГВС в сумме 888 077,22 руб, по ХВС и ВО - 168 485 рублей, по электроэнергии - 11 555,18 рублей.”

Остаток денежных средств фонда капитального ремонта в банке на 31.12.2019 года составляет: 6 139 174,17 рублей.



За 2019 год задолженность по квартплате снизилась более, чем на 10% : с 2 061 886, 16 рублей до 1839 940,99 рублей, при этом, просроченная задолженность незначительно выросла: с 352 до 370 тыс. руб (на 17.12.2019г)

2.2. Кадровый учет и оплата труда.

Обслуживающий дом персонал оформлен в соответствии с требованиями трудового законодательства. В ходе проверки были выявлены недостатки в правильности оформления документов, которые в период работы были устранены.

Вместе с тем, по отдельным лицам, трудоустроенным в 2017 году и ранее, трудовыми договорами было предусмотрено начисление премии в размере 10%. Данные обязательства ТСЖ выполнило не в полном объеме.

Суммы выплат, начисленные и выплаченные ТСЖ в пользу физических лиц по трудовым договорам и договорам гражданско – правового характера за 2019 год, составили 2 332 849,68 рублей. Страховые взносы с этой суммы начислены и уплачены своевременно и в полном объеме. Показатели регистров бухгалтерского учета по сч. 69 и 70 соответствуют суммам, отраженным в расчётах по начисленным и уплаченным взносам, представленным по форме РСВ-1 за 2019 год. Расхождений не выявлено.

Законодательством предусмотрено освобождение сумм начисленных по договорам ГПХ с физическими лицами от начисления страховых взносов в ФСС на материнство и выплаты по больничным листам(2,9%). Однако в учете допущена переплата данных взносов. В связи с малым числом заключенных договоров ГПХ бухгалтеру было необходимо операциями вручную снять начисление взносов с базы договоров ГПХ.

Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учёту доходов, налога на доходы физических лиц и справок 2НДФЛ. Нарушений не выявлено. Отчёты 2НДФЛ и РСВ-1 (квартальные) представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные действующим законодательством. Перечисления налоговых платежей и взносов осуществлялись своевременно.

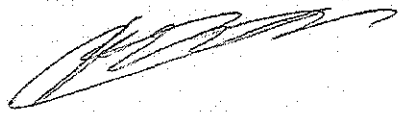
В течение года, ТСЖ ежеквартально заключался договор гражданско –правового характера с дворником ТСЖ Зайнуллиным В.Ф. на проведение работ по складированию и упаковке мусора.

Ревизионная комиссия считает, что систематическое заключение таких типовых договоров не соответствует самому смыслу “договор ГПХ”, который предусматривает разовое оказание услуг. В связи с изменениями в законодательстве, значительная экономия средств на выплате страховых взносов, при заключении договоров ГПХ отсутствует, поэтому, в дальнейшем, взаимоотношения с работником, по вопросу проведения работ по складированию и упаковке мусора, необходимо оформить в виде дополнительного соглашения к трудовому договору, заключенному на определенный срок.

В акте ревизии от 29 августа 2019 года, было указано о незаконной выплате дополнительной заработной платы бухгалтеру Холоден Е.А в размере 8 696,52 рубля в августе и 7152,75 рублей в марте 2018 года.

В акте ревизии от 29 августа 2019 года, было указано о незаконно произведенной доплате по собственным единоличным решениям председателю ТСЖ, Ерохиной С.С., установленному приказами председателя ТСЖ Ерохиной С.С., за период с марта 2017 по сентябрь 2018 года в размере 10449 рублей ежемесячно.

Правлением ТСЖ каких –либо мер по возмещению ущерба не принято.



2.4. Анализ состояния расчётов (в том числе с основными поставщиками) ТСЖ «Фабричный 25»

За 2019 год расчеты с ресурсоснабжающими организациями осуществлялись в плановом порядке.

В качестве подрядчиков для проведения специализированных и строительных работ привлекаются организации, не имеющие разрешения для осуществления подобной деятельности, имеющие в качестве персонала 1 человека – директора предприятия.

Данные недостатки были подробно отражены в акте ревизии за 2018 год от 29 августа 2019 года. Сумма перечисленная по договорам с вышеуказанными организациями за 2019 год составила 262 650 рублей.

Ревизионная комиссия рекомендовала правлению (вх.361 от 29.08.2019г), до принятия решения по данному вопросу общим собранием собственников жилья, приостановить сотрудничество со следующими организациями: ООО «Форум» (ИНН 2721234552), ООО «Фортторг ДВ» (ИНН 2724202911), ООО «Спектр» (ИНН 2723072681), ООО «Галеон» (ИНН 2724233194).

Фактически, рекомендации ревизионной комиссии выполнены не были, сотрудничество с ООО Форум продолжалось до конца 2019 года.

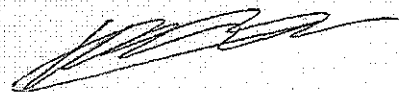
ООО «Спектр» (ИНН 2723072681), имеющему в штате одного сотрудника (директора) нашим ТСЖ периодически оплачивался вывоз мусора в соседнем доме. Обоснованием необходимости такой оплаты является служебная записка председателя ТСЖ «Вместе» Ефременко В.Г., который одновременно является и управляющим ТСЖ «Фабричный 25»

На время проведения ревизии в августе 2019 года эти «обоснования» отсутствовали и дополнительный вывоз мусора «осуществлялся» с территории нашего ТСЖ, что подтверждается актами выполненных работ, оформленными непосредственно председателем ТСЖ «Фабричный 25», причем, подписи дворника Зайнуллина В.Н. на актах были поддельны. (из его объяснительной) Копии подтверждающих документов были переданы в правоохранительные органы.

В счете фактуре предоставленной ООО «Фортторг» за 2019 год стоял ИНН 2721234552, который присвоен ООО «Форум». Что говорит о вероятности оформления документов обеих организаций в одной компьютерной базе вручную.

Проанализировав деятельность ТСЖ «Фабричный 25», считаем необходимым рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ:

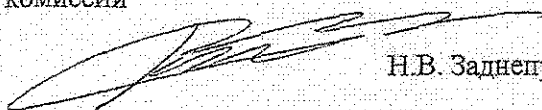
1. Обратиться в судебные органы с иском о взыскании с Ерохиной С.С. незаконно полученных, по ее единоличному решению денежных средств в размере фактически произведенной доплаты за совмещение должности завхоза, установленной приказами №20 от 03. 04.2017 года, № 34 от 26.05.2017 за период с марта 2017 по сентябрь 2018 года.
2. Разработать и ввести поправки в учетную политику ТСЖ для целей бухгалтерского учета, предусматривающие ведение раздельного учета дохода и расхода всех поступающих на счета ТСЖ средств, имеющих целевое назначение и применения бухгалтерских счетов рекомендованных ревизионной комиссией.



3. Вынести на обсуждение общего собрания внесение изменений в Положение о резервном фонде и Положение о правлении.
4. Привести начисление СОИ Э/Э в соответствие с решением общего собрания. В случае спорности вопроса — вынести вопрос о порядке начисления платы на повторное обсуждение и голосование.
5. Предложить собственникам новую форму сметы доходов и расходов для обсуждения и утверждения общим собранием. (Приложение 1 к акту)
6. В соответствии с п. 14.5.4 Устава ТСЖ, п. 2.3 и 8.5 Положения о ревизионной комиссии, организовать созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ в целях принятия решения по акту ревизионной комиссии

Настоящий акт на 8 листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, второй остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

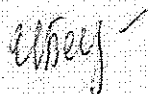


Н.В. Заднепровский

Члены комиссии:



С.В. Бушина



И.А. Бондаренко

С результатами ревизионной проверки ознакомлены:

Председатель Правления ТСЖ

Ерохина С.С.

Бухгалтер ТСЖ

Мазур Н.Ю.