**ОТЧЕТ ревизора ТСЖ "МАРТ" по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Март» за 2018 год**

## Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизия проведена Луниной М.Г. (далее – ревизор)

Ревизия проведена с 01 июня года по 19 июня 2018 года включительно.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

* трудовые контракты с работниками ТСЖ;
* документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
* регистры бухгалтерского учёта;
* бухгалтерская и налоговая отчетность;
* документы по приобретению материально-производственных запасов;
* первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
* материалы по судебным искам;
* прочие необходимые документы (договоры, запросы начислений из ЕРКЦ)

## Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области бухгалтерского учёта, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования выводов в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось ревизором по внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и на основе его профессионального суждения.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных выводов.

## Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

## Цели и задачи проверки.

Ревизором рассмотрены следующие вопросы:

1.Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

2.С какими организациями ТСЖ работало с 01.01.2018 по 31.12.2018 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам ТСЖ товары, работы и услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

3.Проверка обоснованности сумм, выставляемых ТСЖ собственникам для оплаты коммунальных услуг за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

4.Проверка ведения документации ТСЖ "Март" на соответствие законодательству РФ.

5.Проверка исполнения сметы доходов и расходов за 2018 г.

6..Проверка целевого расходования денежных средств собственников в 2018 г.

## Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в 2018 г.:

Председатель правления: Корешков Алексей Анатольевич

Члены правления:

Макаркина Надежда Александровна

Валиулина Суфия Нуруловна

Лещук Нина Иннокеньтевна

Жванская Татьяна Васильевна

Баранов Валерий Иванович

Основание: решение общего собрания ТСЖ, протокол от 09.04.2017г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера Андрюкову Н.П. (до июня 2018), с июня 2018 – на главного бухгалтера Губанову В.А.

## Результаты ревизии

### Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСЖ, приведена в таблице ниже:



Начисления собственникам в 2018 г:

1) в части содержания жилья, текущего и капитального ремонта соответствуют установленным на собрании размерам взносов (утверждённая собранием смета доходов и расходов на 2018), за исключением того, что в ЕРКЦ не было сообщено об увеличении тарифа на содержание общего имущества с 01.07.2018 г до 11,42 руб. В связи с этим имеется факт недобора 44 174 руб. с членов ТСЖ (3,9 руб. с каждого квм за 6 мес.) Представляется, что указанный недобор может быть внесён собственниками только в добровольном порядке.

2) в части коммунальных услуг соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленным и действующим в г. Томске в 2018 г.

**Информация о кадровом составе и оплате труда (НДФЛ в т.ч.):**



### Информация по начислению целевых поступлений и прочих доходов:



**Информация по использованию ТСЖ целевых поступлений:**

****

****

### Информация о движении денежных средств ТСЖ за 2018 г:

### 

### Структура задолженности ТСЖ перед поставщиками товаров, работ, услуг на 31.12.2018:

### 

### Выявленные недостатки

**Неполное применение повышающих коэффициентов к тарифам** на коммунальные услуги, предъявленные собственникам, квартиры **которых не оборудованы индивидуальными приборами учёта (ИПУ).**

В настоящий момент в доме в 11 квартирах не установлены ИПУ воды. Правилами оказания коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011, далее – Правила) повышающие коэффициенты при применении нормативов установлены **для всех коммунальных услуг, кроме отопления.**

Ревизором установлено, что повышающие коэффициенты применялись не в полной мере.

Правлению предлагается:

пересчитать плату за коммунальные услуги указанным гражданам за 2018 г. в соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ и Правилами за 2018 г с применением повышающих коэффициентов по холодной и горячей воде (в т.ч., на нагрев по соответствующей формуле из Приложения № 2 к Правилам)), водоотведению.

Средства, полученные от начисления коэффициента в виде разницы между начислением без коэффициента и с коэффициентом, расходуются исключительно на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Предлагается выделять указанные средства в совокупном начислении для контроля их использования.

**Работа с должниками**

Величина накопленных долгов собственников по платежам на содержание общего имущества (СОИ) и иным взносам:



Правлению предлагается:

применять более жесткие меры к гражданам, которые систематически накапливают долги. В настоящее время Правилами установлен укороченный порядок отключения потребителя от коммунальной услуги, за которую он не платит: достаточно направления предупреждения о том, что услуга будет отключена, если долг не погашен, через 20 дней услуга отключается.

**Соблюдение законодательства о некоммерческих организациях**

В соответствии с содержанием ст.27 Закона «О некоммерческих организациях» сделка с заинтересованностью должна быть одобрена  органом управления некоммерческой организации (ТСЖ). Сделки с заинтересованностью (договоры с ООО «ПФК «Картель» (покупка МПЗ на 223 тыс. руб.) и ООО «СТС» (ремонтные работы на 514 тыс. руб.), участником и директором которых является Корешков А.А.), одобрены Правлением (Протокол № 9 от 30.07. 2018 г.).

Правлению предлагается:

- представить ревизору подтверждение соответствия цен на конкретные работы и МПЗ указанных организаций рыночным ценам

Правлением Протоколом № 9 от 30.07. 2018 г. одобрен договор беспроцентный займ председателю правления ТСЖ. Выдача займа осуществлена: в июле 2018 - 40 тыс. руб., в сентябре 2018 - 132 тыс. руб., (промежуточные увеличения и закрытия). Возврат окончательной суммы займа осуществлен в декабре 2018 г. в размере 134 тыс. руб.

Правлению предлагается:

- правлению внести изменения в договора займа, включив в него условия о процентах, установив размер процентов по рыночной ставке потребительских кредитов, действовавшей в ПАО «Томскпромстройбанк» в соответствующие периоды 2018 г.

- председателю ТСЖ возместить ТСЖ проценты банка за снятие наличных в соответствующих периодах по каждой операции и уплатить проценты за пользованием заёмными средствами ТСЖ (в безналичном порядке)

- представить ревизору документы, подтверждающие совершение указанных операций,

для сообщения членам ТСЖ об устранении выявленных недостатков

- выдавать денежные средства взаймы или под отчёт исключительно путем перечисления на банковскую карту, т.к. процент банка за снятие наличных денежных средств на расходы, не связанные с выплатой заработной платы, существенно выше, чем на выплаты, связанные с заработной платой.

**Контроль приобретения и расходования материально-производственных запасов (МПЗ)**

В 2018 г. существенно увеличились расходы на приобретение и списание МПЗ:



В составе покупок ТСЖ по авансовым отчётам в апреле 2018 телевизор Панасоник (13 тыс. руб.), который по устной информации используется для видеонаблюдения.

По авансовым отчётам в июне 2018 приобретена ламинированная дсп 112 пог. м на сумму 11 222 руб.

В течение 2018 г. не составлялись акты на списание приобретенных МПЗ с указанием видов работ, в которых МПЗ использованы, и мест проведения работ.

В процессе ревизии акты на списание были составлены, подписаны членами Правления, проведена инвентаризация остатков МПЗ.

Правлению предлагается:

- составлять план закупок на квартал/полугодие и утверждать на заседании Правления

- учитывать, что не в интересах ТСЖ является заключение договора на период действия более года

- дополнить акты списания МПЗ за 2018 на ремонт/содержание общего имущества указанием конкретных мест проведения ремонта /замены элементов общего имущества

- обязать работников ТСЖ составлять заявки на ремонт собственными силами/замену элементов общего имущества с указанием необходимых МПЗ и их количества, а также мест ремонта/замены элементов имущества

- представить ревизору документы, подтверждающие устранение выявленных недостатков, для сообщения членам ТСЖ об их устранении.

В 2018 г. существенно увеличились расходы на гсм:



Путевые листы и иные документы, подтверждающие направленность расходов на гсм, в ТСЖ не составлялись.

Правлению предлагается:

- представить ревизору путевые листы и документы по заправке газонокосилки в целях подтверждения списания гсм на нужды ТСЖ

- установить нормативы расхода на сотовую связь на нужды ТСЖ

**Прочие расходы**

В декабре 2018 ТСЖ «Март» по требованию службы судебных приставов оплатило 10 тыс. руб. исполнительского сбора. Операция отражена в отчёте об исполнении сметы доходов и расходов в составе непредвиденных расходов ТСЖ. Исполнительский сбор является следствием неисполнения решения суда в установленный для добровольного исполнения срок предыдущим председателем ТСЖ «Март» Кравченко Н.С.

Правлению предлагается:

предложить лицу, которое нанесло ущерб ТСЖ, возместить его добровольно, при отказе – взыскать 10 тыс. руб. в судебном порядке.

# Итоговые выводы ревизора

Нецелевого расходования средств не выявлено. Часть расходов требует дополнительного документального подтверждения их направленности на нужды ТСЖ, о чём сообщалось выше в соответствующих разделах.

О произведённых корректировках расходов 2018 г., если таковые понадобятся, ревизор сообщит членам ТСЖ «Март» дополнительно.

Все начисления гражданам проверены и соответствуют суммам по приобретенным коммунальным ресурсам, предъявленным ТСЖ ресурсоснабжающими организациями, и тарифам на содержание жилья, взносам на ремонт, принятым на годовом общем собрании собственников за 2018 г.

Отчёт об исполнении сметы доходов и расходов за 2018 г. (Приложение № 1 к настоящему Отчёту) свидетельствует о допущенном перерасходе сметной величины расходов ТСЖ на 2018 г. Часть перерасхода в размере 44 тыс. руб. связана с недобором взносов с граждан за период с 01.07.2018 по 31.12.2018.

Необходимость перерасхода в размере 277 тыс. руб. и источники его покрытия раскрываются в отчёте председателя правления ТСЖ за 2018 г

# Рекомендации

В целях сохранения накапливаемого фонда капитального ремонта от инфляции рассмотреть на годовом собрании вопрос о размещении временно свободных денежных средств на специальном депозите в порядке, установленном ст. 175.1 ЖК РФ.

В квитанциях не выделялся отдельно объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды по каждому коммунальному ресурсу, приходящийся на каждого собственника. В целях обеспечения прозрачности состава платежей собственников Правлению предлагается выделять объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды (содержание общего имущества собственников) по каждому коммунальному ресурсу в соответствии с Правилами оказания коммунальных услуг в редакции, действующей с 2017 г.

В этой связи гражданам нужно иметь в виду, что в доме имеются расходы, в частности, по воде, вызванные следующим:

- **некорректные сообщения граждан о показаниях ИПУ** (см. Приложение № 2 к настоящему Отчёту)

- несанкционированные воздействия граждан на работу счётчиков

- отсутствие счётчиков в 11 квартирах. Очевидно, что выгоду от отсутствия ИПУ получает только тот, кому по нормативу платить выгоднее, чем по показаниям ИПУ, такое возможно, если в квартире проживает людей больше, чем в ней прописано. В таких случаях фактически дисциплинированные собственники оказывают материальную помощь наиболее «хозяйственным» экономным соседям.

В части ОДН по электричеству тоже присутствуют расходы, вызванные следующим:

- некорректные сообщения граждан о показаниях ИПУ в Томскэнергосбыт

- несанкционированные воздействия граждан на работу счётчиков

- освещение входа в квартиру с подключением к общедомовому потреблению и иные подключения

Правлению предлагается:

- провести переговоры с НТС в целях получения ежемесячной компенсации за использование общего имущества членов ТСЖ

- взымать плату за использование общего имущества с граждан, которые используют межэтажные помещения общего назначения в своих личных целях

- в порядке, установленном Правилами, систематически проводить проверки состояния приборов учёта, в первую очередь, у граждан, подающих заведомо недостоверные сведения по воде

- систематически контролировать количество фактически проживающих потребителей в квартирах, не оснащённых ИПУ;

- составить соответствующие акты и сделать пересчёт платы за коммунальные услуги за предшествующие периоды в порядке, установленном Правилами

- провести анализ потребления электроэнергии с целью целесообразности перехода на многотарифный учет

- предложить гражданам пресечь подключения к общедомовому потреблению электричества и самостоятельно оплачивать свои расходы (круглосуточное освещение входа в квартиру, в используемых межэтажных помещениях и т.п.)

- анализировать расходы тепла на подогрев воды, в т.ч., на циркуляцию воды, выявлять причины высоких показателей расхода тепла, в случае необходимости, принимать меры.

По квартирам, в которых не установлены ИПУ, правлению необходимо устанавливать количество фактически проживающих граждан в целях начислений платы за горячую и холодную воду, вывоз мусора от числа фактически проживающих

Гражданам предлагается:

ознакомиться с Правилами в части проведения проверок, которые обязано проводить ТСЖ, чтобы чётко понимать, к чему ведет отказ в допуске представителя ТСЖ к приборам учёта или неподписание акта обследования количества фактически проживающих.

Настоящий отчет с 2 приложениями составлен в восьми подлинных экземплярах на 12 (двенадцати) листах каждый, пять из которых предназначены для размещения в подъездах на информационных стендах, два экземпляра предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления собственников и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах проверки ревизора.

Лунина М.Г.

20 июня 2019