

АКТ Ревизионной комиссии ТСЖ «ПЕРСПЕКТИВА»

г. Москва

31 марта 2012г.

Ревизионной комиссией в составе: Председателя комиссии Жигулиной Наталии Анатольевны, членов комиссии: Неверова Андрея Алексеевича, Пыхтеевой Валентины Георгиевны, Тарлинского Ильи Израилевича проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Перспектива» за 2011 год. Проверка комиссией проводилась с 10 марта по 19 марта 2012г.

Председателем Правления Чернышевым В.Ю. были предоставлены все имеющиеся документы, помещение для проведения проверки, ксерокс, а также был обеспечен доступ к бухгалтерской программе с возможностью распечатки необходимых документов из нее. Никакого противодействия для проведения проверки не оказывалось.

По состоянию на 31 декабря 2011г. на обслуживании в ТСЖ «Перспектива» находилось 150 932 кв.м.

I. Правоустанавливающие документы.

1. По состоянию на дату проведения ревизии Правление ТСЖ «Перспектива» действовало на основании Устава в редакции от 2010 года. В настоящее время ряд положений Устава находится в противоречии с ЖК РФ. Например, подпункт 13 статьи 13.2 делегирует расторжение договора управления Общему собранию, а заключение такого договора (подпункт 5 статья 14.4) осуществляет Правление, что не соответствует статье 44 ЖК РФ. Пункт 13.1 Устава противоречит пункту 2 статьи 41 ЖК РФ.

2. Председателем Правления были предоставлены 15 протоколов Заседания Правления ТСЖ Перспектива. Протокол, утверждающий штатное расписание отсутствует. Ревизия протоколов заседания Правления приведена в Приложении №1.

3. Согласно ст.145, п.11 ЖК РФ, раздела 13, пункт 13.2, пп.11 Устава Общее собрание определяет размер вознаграждения членам Правления. Вознаграждение членам правления Общим собранием не устанавливалось. В нарушение данных статей выплачивалась заработная плата председателю правления, заместителю председателя, а также члену правления, занимающему должность старшего диспетчера. Зарплата Председателя правления установлена приказом по ТСЖ.

4. В соответствии с ст.148, п.7, ст.138, п. 9 ЖК РФ Правлением ТСЖ «Перспектива» должен вестись реестр членов ТСЖ. Реестр должен был быть сформирован в течение первого полугодия текущего года. Ревизионной комиссии реестр предоставлен не был.

5. Трудовые договоры заключены с 14 сотрудниками. Приказы о приеме на работу сотрудников ТСЖ отсутствуют. Должностные инструкции и табель рабочего времени отсутствуют. Приказ о назначении Чернышева В.Ю. подписан самим Чернышевым В.Ю., кадровый учет не ведется, журнал учета трудовых книжек отсутствует, как и сами трудовые книжки.

6. В соответствии со ст.155, п.6 ЖК РФ с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, должны быть заключены договора с ТСЖ и собственником помещения на коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества и т.д. Данные договора не заключены ни с одним собственником.

31 марта 2012 года // Ревизионная комиссия

Председатель ТСЖ



7. Акты о вводе в эксплуатацию узлов учета тепла имеются по всем домам.
8. Свидетельства о госрегистрации и ИФНС о постановке на налоговый учет имеются. Разрешение на использование упрощенной системы налогообложения ТСЖ имеется.
9. На дату проверки годовой отчет еще не сформирован, декларация по Единому налогу в ИФНС не сдана, отчетность в ПФ не сдана.
10. Смета доходов и расходов на 2011г. не передана Кермеле А.А, а также не переданы ни какие документы за период январь-май 2011 года.

II. Аренда помещения ТСЖ.

1. Договор аренды помещения, занимаемого ТСЖ, подписан 09 февраля 2011г. с пролонгацией на неопределенный срок.

III. Договора с поставщиками услуг

В 2011г. ТСЖ «Перспектива» имело договорные отношения со следующими организациями (список сделан на основании предоставленных ТСЖ договоров):

1. Вывоз ТБО №318/ТБО-11 от 15.07. 2011г. с ООО «ЮГ Сервис» (название с 2012г.) на вывоз контейнерами объемом 0,85 м3 (всего в день 24 шт.) и контейнерами объемом 8 м3 84-кгм/гкк/11 от 15.07.2011г. (по мере заполнения). Расценки на услугу находятся в нижнем ценовом диапазоне (240 руб. и 3 300 руб. соответственно).
2. ООО «Технические системы безопасности» - техническое обслуживание системы противопожарной безопасности № 25-то-2011 от 13.07.2011г. Стоимость услуг – 200 000 руб. в месяц, акты имеются. В соответствии с Доп. соглашением к договору, за декабрь 2011г. стоимость услуг составила 120 000 рублей. Также в договоре предусмотрены регламентные работы в соответствии с п.7 и 8 Приложения №2, которые не производились, акты по ним отсутствуют. С 01 января 2012 г. заключен новый договор, стоимость услуг по данному договору составляет 141600 рублей. За 2011 год ООО ТСБ выплачено 922580,65руб.
3. ООО «ТехПромСтрой» - аварийно техническое обслуживание (АТО/24-06-11) и техническое обслуживание (ТО и Р/24-06-11). Стоимость услуг 0,49 руб./кв.м и 2,43 руб./кв.м (без НДС) соответственно. За 2011 год ООО «ТехПромСтрой» выплачено 2 736 531,80руб.
4. С компанией МГУП «Мосводосбыт» договора № 404556, 404557, 404559 от 10.10.2008г. заключены на неопределенный срок, пролонгируются ежегодно. За 2011 год МГУП «Мосводосбыт» выплачено 8 719 459,50руб.
5. Обслуживание мусоропровода ИП Малышев С.Н. Ом/15-07-11 от 15.07.2011г. Стоимость услуги 0,93 руб./кв. м общей площади (исключая первые этажи). Услуги по данному договору оказывались ТСЖ «Перспектива» не в полном объеме: а\ очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода 1 раз в месяц; б\ мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода – 1 раз в неделю(в зимние месяцы). Из-за отсутствия должного контроля товарищество оплачивает недополученные услуги.
За 2011 год ИП Малышев С.Н. выплачено 586 741,94руб.
6. Услуги ГУП «Московская городская дезинфекция», договор 3/4195-11 от 01.09.2011г. Стоимость услуги 118 817 руб. в год.

31 марта 2012 года //Ревизионная комиссия

Председатель ТСЖ



7. ОАО «МОЭК», договор теплоснабжения и поставки горячей воды заключен на неопределенный срок, пролонгируется ежегодно. За 2011 год ОАО МОЭК выплачено 22 147 719,37руб.

8. ОАО «Мосэнерго» - договор заключен на неопределенный срок, пролонгируется ежегодно. За 2011 год ОАО «Мосэнерго» выплачено 3 506 821,95руб.

9. ЗАО СП «Подъем», техническое обслуживание лифтов и ОДС №684 от 20.06.2011г. Согласно условиям договора техобслуживание лифтов составляет:

Дом 1 корп.1 – 19 лифтов и 180 сигналов, стоимость обслуживания 96392 руб./месяц.

Дом 3 корп.1 - 19 лифтов и 180 сигналов, стоимость обслуживания 96392 руб./месяц.

Дом 5 корп.1 - 19 лифтов и 180 сигналов, стоимость обслуживания 96392 руб./месяц.

Дом 5 корп.3 - 9 лифтов и 77 сигналов, стоимость обслуживания 212 044 руб./месяц.

В 2011г. ЗАО СП «Подъем» осуществляло свою деятельность по договорам техобслуживания лифтов в жилых домах, тарифы на которые установлены на основании Распоряжения Правительства Москвы от 03.08.2010г. №38-Р (действует с 01 января 2011г.). За 2011 год ЗАО СП «Подъем» выплачено 2 486 219,82руб.

10. За 2011 год Филиал ФГУП "ОХРАНА" МВД РОССИИ за охрану помещения по адресу ул.Окская 5-1 выплачено 688 832,44руб.

IV. Прочие договора.

1. По договору на оказание юридических услуг с ООО «Дока Профит» за 2011 год выплачено 527 000 руб. По договору №А-4/2011 от 30.06.11 (размер платежа – 60000 рублей в месяц), на момент проверки акты выполненных работ не предоставлены. По договору №5/2011 от 27.06.2011 на сумму 47000 рублей имеется акт за восстановление учредительных и регистрационных документов ТСЖ.

2. С юристом Лебедевой Л.А. заключено четыре договора юридического сопровождения судебного разбирательства в Кузьминском районном суде г. Москвы К Договору № 1-10-юр от 23.06.11 на 200000руб. по иску Кермеле А.А., Кермеле Е.А., Кузнецова Е.М. о признании внеочередного Общего собрания ТСЖ «Перспектива» недействительным имеется акт выполненных работ. Всего выплачено юристу Лебедевой А.А. за 2011 год 560 322руб. Так как по данным договорам с одной стороны выступает физическое лицо, рекомендуем предоставлять данные о выплаченном доходе в налоговую инспекцию.

3. Договор о совместной деятельности с компанией «Связь и строительство» 2010-АП-002 30.07.2010г. не оптимален для ТСЖ, т.к. тарифы на оказание услуг связи завышены по сравнению с другими операторами. По документам проходит много зонных соединений - это соединения с телефонов ТСЖ «Перспектива» на мобильные телефоны, которые используются для переговоров с жителями по заявкам. Необходимо запрашивать у оператора расшифровку звонков для выяснения звонков производственного назначения.



V. Договора на обслуживание нежилых помещений и размещение рекламы.

1. Количество нежилых помещений, обслуживаемых ТСЖ – 53. Договоры на обслуживание заключены с 14 организациями. Прямые договоры с МОСЭНЕРГОСБЫТОМ имеют 15 владельцев нежилых помещений. По данным бухгалтерского учета, оплата коммунальных услуг и эл.энергию поступает от 24 офисных помещений. Так как не были переданы ранее заключенные договоры с нежилыми помещениями, не были собраны коммунальные платежи за 2-е полугодие 2011 года.

2. Количество размещенных на фасадах зданий рекламных щитов, вывесок и баннеров - более 100. Денежные средства, по данным бухгалтерского учета, поступают только от 3-х договоров. Сумма поступлений составляет (по бухгалтерскому учету) май-декабрь 2011г.- 195903 рубля 23 копейки; за 1 кв 2012 г. – 8875 рублей. Итого за весь проверяемый период – 204778 рублей 23 копейки.

VI. В процессе проверки ревизионной комиссией выявлено:

1. Выплачено 100000 рублей физическому лицу Стрельчук Е.Ю. за подготовку пакета документов для оформления дотаций и субсидий на 2012год. Рекомендуем предоставить данные о выплаченном доходе в налоговую инспекцию.

2. ТСЖ «Перспектива» арендует помещение под офис у Департамента имущества г. Москвы. ТСЖ перечисляет на счет Федерального казначейства плату за аренду помещения, НДС с суммы арендной платы ТСЖ перечисляет в соответствующий бюджет через налоговые органы в соответствии с п.3 ст.161 и п.4 ст.173 НК РФ. Отсутствует декларация по НДС с отметкой налогового органа – есть риск штрафных санкций.

3. В сентябре 2011 года прошла выплата двум консьержам Дмитровой и Филимоновой как премия в сумме 99000рублей. Объяснения что на самом деле это оплата услуг консьержей, невыплаченная предыдущим Правлением за предшествующее время надо отразить в служебной записке с решением Правления по данному вопросу.

4. Учет и отчетность в ТСЖ «Перспектива» восстанавливается бухгалтером по сведениям из внебюджетных фондов (ПФР, ОМС, ФСС) и налоговой инспекции. Сроки сдачи текущих отчетов нарушены, за что последуют штрафы и пени.

5. По выпискам из банка проходят платежи за период с января по май 2011 года:

ООО Юнионстрой за обслуживание доводчиков, ИПУ и систем пожарной сигнализации 967 040,28руб акты выполненных работ Кермеле А.А. не передал.

ООО Электролифтремонт-3 за домофоны, доводчики, обслуживание ОЗДС 847984,00руб, акты выполненных работ Кермеле А.А. не передал.

ООО РЭУ за техническое обслуживание домов 20 606 684,39руб, акты выполненных работ Кермеле А.А. не передал.

Если сравнивать оплату на ООО РЭУ (20 606 684,39руб) с января по май 2011 года за техническое обслуживание домов с оплатой на ООО ТехПромСтрой (2 736 531,80руб) за техобслуживание домов с июня по декабрь 2011 года видно, что стоимость услуг ООО РЭУ за аналогичные услуги в несколько раз превышает стоимость услуг ООО ТехПромСтрой.

31 марта 2012 года // Ревизионная комиссия

Председатель ТСЖ



6. Имеется акт сверки выставленный ОАО «МОЭК», в котором задолженность за ТСЖ «Перспектива» составляет 20 825 960,04руб. по состоянию на 15.11.2011г.

7. В расчете налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения видно, что Доходы ТСЖ составляют 2 446 329руб, Расходы составляют 2 443 343руб, Сумма исчисленного минимального налога за 2011год составляет 24463руб.

8. В ходе проверки учета в программе 1-С квартплата обнаружено, что не по всем квартирам ведется правильное начисление квартплаты. Так как предыдущее правление (Председатель - Кермеле А.А.) не передало необходимых документов, информация достоверна только на тех собственников, которые повторно сдали данные о собственности на квартиру, прописке и льготах. Оплата в программу внесена без учета сумм, полученных от ЕИРЦ Рязанский, из-за перезаключения с ним договоров расчетного обслуживания. На момент проверки расшифровка платежей ЕИРЦ Рязанский для ТСЖ «Перспектива» не предоставлялась. Из оборотно-сальдовой ведомости (Приложение 2), полученной из программы 1С-Квартплата видно, что источником погашения задолженности перед ресурсоснабжающими предприятиями может стать полное погашение задолженности жителей по квартплате перед ТСЖ "Перспектива".

Заключение:

Постановили:

1. Считать работу ТСЖ Перспектива за период проверки условно-удовлетворительной с испытательным периодом 3 мес. К окончанию данного периода (т.е. к 1 июля 2012 года) Правление должно обеспечить подготовку Отчета об устранении нарушений с приложением подтверждающих документов.
2. Рекомендовать Правлению принять экстренные меры по устранению недостатков и нарушений, в т.ч. в области бухгалтерского и налогового учета, расчета и учета квартплаты, документирования отношений с поставщиками услуг и подрядными организациями, протоколирования заседаний Правления ТСЖ.
3. Обратить внимание Правления на необходимость организации документооборота и систематизации хранения документов.
4. Обеспечить поступление средств за размещение наружной рекламы на фасадах.
5. Принять меры к минимизации задолженности ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями и жителей перед ТСЖ.

Жигулина Н.А. _____

Неверов А. А. _____

Пыхтеева В. Г. _____

Тарлинский И. И. _____

31 марта 2012 года // Ревизионная комиссия _____

Председатель ТСЖ _____

