

Отчет о ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный парк» за период 01.11.2009 - 31.01.2011.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Северный парк» в составе: председатель комиссии Ланина И.Б., члены комиссии: Гугля А.П., Калинин И.В. провели ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный парк» за период с 01.11.2009 г. по 31.01.2011 г.

ТСЖ «Северный парк» зарегистрировано 26.11.2008.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления Товарищества (Протокол № 2 от 20.11.2008 г.) исполнял Титиевский А.Х., а с 14.02.2010 – Дворецкий А.Б. (Протокол № 2 от 13.02.2010).

Обязанности казначея в этом периоде исполнял Скупский В.Б.

По данным, полученным от Правления ТСЖ:

- жилая площадь комплекса – 61296 кв. м.,
- площадь, принадлежащая членам ТСЖ, - 29006,06 кв. м., что составляет – 47,32 % от общей жилой площади комплекса.

Ревизионная комиссия провела ревизию документов, подтверждающих членство в ТСЖ.

Документы по собственникам сгруппированы в папки по корпусам. Основными документами являются:

- Решение или Заявление от соинвестора на вступление в ТСЖ,
- Копия Договора, которым подтверждается связь с первым документом, и в котором имеются данные будущих собственников.

В результате первичного анализа обращаем внимание на следующие моменты:

- количество заявлений не соответствует количеству договоров, что приводит к отсутствию ясности в данных по собственнику;
- в ряде случаев, когда решение (заявление) написано не собственником, отсутствуют доверенности от собственников;
- в отдельных случаях собственник - член семьи один (например, жена), а заявление написано от лица другого члена семьи (от мужа);
- большая часть Решений без указания даты;
- часть решений написано от лица одного собственника, в то время как квартиры приобретена на семью из 2-х, 3-х человек;
- часть решений (заявлений) утрачены (т.е. данные о них есть, а самих документов нет);
- нет списка заявлений о выходе из ТСЖ;
- отсутствует сводный список собранных документов.

В результате: полный комплект документов сформирован по приблизительным подсчетам на 200 человек, т.е. подтвердить можно приблизительно 30000 кв. м жилой площади, принадлежащей членам ТСЖ. В то время как решений (заявлений) о вступлении в ТСЖ более 300.

Таким образом, следует отметить плохую организацию оформления и хранения документов. Ревизионной комиссии пришлось не проверять, а делать сводные таблицы, которые могли бы быть оформлены в течение 3-х предшествующих лет. Необходимо обеспечить резервное копирование и хранение документов.

Нам были представлены **протоколы заседаний правления** за период с 30.10.2008 по 31.12.2010. Т.к. деятельность ТСЖ можно разделить на 2 этапа, то и анализ представленных протоколов также разделен на 2 части.

I этап (председатель ТСЖ – Титиевский А.Х., секретарь – Дворецкий А.Б.) было проведено 11 заседаний правления, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- Выборы председателя и зам.председателя ТСЖ,
- Подготовка письменного обращения Ресину
- О подготовке митинга 29.05.2009 у мэрии
- Инвентаризация нежилых помещений.
- Об управлении МЖК «Северный парк»
- Технический надзор представителей ТСЖ за качеством строительных работ, в т.ч. и с привлечением специализированной организации

- О подготовке доп. соглашения к договорам с застройщиком
- Об остекления корпуса В
- О переводе авт. мойки в коллективную собственность
- О проведении общего собрания ТСЖ

Общее замечание по данному периоду: на заседаниях раздавались задания, но ни разу никто не отчитался об их выполнении. И самое существенное замечание: сметы, которые были вынесены на общее собрание 27.11.2009, не только не были заблаговременно представлены для ознакомления членам ТСЖ, а также для анализа ревизионной комиссии (нарушена ст. 150 Жилищного кодекса РФ), но и не были утверждены на заседании Правления ТСЖ.

II этап (председатель ТСЖ – Дворецкий А.Б., секретарь – Боденко Б.) было проведено 16 заседаний правления, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- Распределение обязанностей в Правлении
- Модернизация сайта
- О подготовке документации о тендерных закупках и составе конкурсной комиссии
- О взаимоотношениях с РК
- Выборы нового Председателя
- Подписание договора на юридическое обслуживание и представление в суде интересов ТСЖ
- Формирование тендерного комитета
- Выбор способа приемки и эксплуатации ЖК «Северный парк»
- Порядок посещения строительной площадки членами ТСЖ
- Проведение общего собрания членов ТСЖ по утверждению Положения о тендере, Положения об исполнительской дирекции
- Утверждение продления трудовых договоров с работниками ТСЖ
- Утверждение состава и срока полномочий Тендерного комитета
- Проведение квалификационного (завершающего) этапа тендера по выбору способа приемки и эксплуатации ЖК
- Утверждение сроков проведения Тендерным комитетом конкурса по выбору способа приемки и эксплуатации ЖК.
- Рассмотрение и утверждение плана мероприятий, направленных на улучшение информационной поддержки соинвесторов
- отчет Председателя Тендерного комитета о результатах конкурса по выбору способа приемки и эксплуатации ЖК
- Поручение в связи с завершением конкурса и определением эксплуатирующей компании – победителя
- Сопровождение завершения строительства
- Доклад Председателя о ходе согласования условий работы с «Маториным» и резервным кандидатом «Фрагра»
- Продление сбора добровольных пожертвований на финансирование расходов ТСЖ
- Подписание соглашения с ООО «Инжконсалтстрой»
- Подписание договора на эксплуатацию ЖК
- О подготовке и проведении общего собрания членов ТСЖ

В целом следует отметить, что на данном этапе на заседаниях Правления рассматривались конкретные вопросы, раздавались задания и в дальнейшем исполнители отчитывались об их исполнении.

Финансовая деятельность ТСЖ за период с 01.11.2009 по 31.01.2011

По состоянию на 01.11.2009 имелся подтвержденный остаток наличных денег 158 573 руб.

Доходы ТСЖ за этот период складывались из:

-взносы по смете № 1,
-добровольные пожертвования на финансирование расходов ТСЖ, которые стали собирать после окончания действия сметы,
-безналичные и наличные вступительные взносы,
-прочая коммерческая деятельность ТСЖ.
Общая сумма дохода за отчетный период составила - 1 705 350,99 руб..

В т.ч.:

1) по смете:

-по данным ревизионной комиссии - 876 642,05 руб. (14,9 % запланированного по смете дохода),
-по данным Правления – 577 635 руб. (9,8 % запланированного по смете дохода);

2) добровольные пожертвования:

-по данным ревизионной комиссии - 734 308,94 руб.,
-по данным Правления – 1 048 215,99 руб.;
-вступительные взносы: безналичные – 14900 руб., наличные - 79 500 руб.

Смета № 1 была утверждена на 5 месяцев (с декабря 2009 г. по апрель 2010 г.).

Тем не менее, сборы денежных средств продолжались и после ее окончания.

Любые изменения в отношении сметы в период между отчетными собраниями могут совершаться только по согласованию с ревизионной комиссией. К нам Правление с обращением об утверждении продления действия сметы не обращалось.

Поэтому дальнейшие сборы денег проводились как добровольные пожертвования на финансирование расходов ТСЖ (Протокол заседания Правления ТСЖ «Северный парк» № 25 от 02.10.2010).

Если правомерность сбора взносов по смете № 1 вызывает большие сомнения, о чем уже говорилось не однократно, в т.ч. и Правительством г. Москвы, то добровольные пожертвования вносить имеют право все желающие и в любом количестве. Но при этом не допустимо давление на членов ТСЖ в плане их сбора.

Следует отметить, что отсутствует точный учет целевого назначения поступивших денег, поэтому появилось расхождение между данными ревизионной комиссии и данными, полученными от Правления ТСЖ.

3) К доходам от прочей коммерческой деятельности ТСЖ относятся поступления:

-проценты за хранение денег на счете – 21,64 руб.,
-выручка по договору с ООО "Престиж-Интернет" – 18 000 руб.

ТСЖ заключило договор возмездного оказания услуг, по которому оно предоставило право ООО "Престиж-Интернет" установки беспроводного телекоммуникационного оборудования на зданиях (в том числе и кровля) и право допуска к этому оборудованию для проведения установочных ремонтных и иных работ. Оборудованием по настоящему Договору являются средства связи необходимые для оказания услуг связи (радиомаршрутизатор Revolution 5000 диапазон частот 5,25-5,35 ГГц излучаемая мощность 0,063 Вт(63МВт). Оплата по договору предусмотрена 3000 руб. в месяц.

Данный договор является ничтожным, т.к. право собственности на здания принадлежит ООО «ЭТО-С», а не ТСЖ. Таким образом, полученный по данному договору доход является не законным и подлежит возврату, а договор расторгнуть.

Расходы ТСЖ

Общая сумма расходов, произведенных через банк, составила: 1 503 629,35 руб.

в т.ч.

-заработная плата – 787 906,39 руб. через банк;
-страховые взносы в ПФ РФ – 13563,13 руб. (накопительная часть) и 135 841,48 руб. (страховая часть);
-страховые взносы в ФСС РФ от несчастных случаев на производстве – 1658,39 руб.;

- банковские услуги – 22 226 руб.;
- услуги связи (телефон, смс-рассылки, Интернет и т.п.) – 30 915,31 руб.;
- аренда зала на собрание 27.11.2009 – 51 500 руб.;
- хоз.расходы – 24 452,91 руб.;
- оплата услуг ООО «Инжконсалтстрой» - 274 000 руб.;
- оплата услуг Фрагры – 74 274,13 руб.;
- единый налог по УСН – 85 530,97 руб.;
- штрафные санкции – 1 760,64 руб.

Все имеющиеся наличные деньги потрачены в полном объеме, в т.ч. на заработную плату 228 00 руб. Остальная сумма потрачена на хозяйственные расходы (приобретение телефонного аппарата и тепловентилятора, канц. и хоз.товары, услуги нотариуса, печать документов к собранию и т.п.).

Остаток на расчетном счете по состоянию на 31.01.2011 г. - 116 166,92 руб.

Говорить о соответствии произведенных расходов смете, утвержденной на собрании 27.11.2009, нельзя, т.к. часть из перечисленных расходов просто не была предусмотрена в смете.

Заработная плата и трудовое законодательство

1. В смете отсутствовали должности инженеров тех. контроля качества общестроительных работ, т.к. контроль за строительством должен был осуществлять ООО «Инжконсалтстрой», о чем было заявлено на собрании. Предмет трудовых договоров данных работников совпадает с предметом договора с ООО «Инжконсалтстрой». Мы дважды оплачивали одну и ту же работу.

Таким образом, суммы выплаченные данным работникам, а также страховые взносы, уплаченные за них, не соответствуют целевому назначению сметы:

- зарплата – 310 500 руб.,
- страховые взносы – 44091 руб.

Итого, 354591 руб.

2. Председателем ТСЖ утверждено штатное расписание, в котором предусмотрены надбавки за сложность работы руководителю группы тех. контроля по 17 240 руб. (всего выплачено 120 680 руб.) и инженерам тех. контроля качества общестроительных работ по 11 500 руб. (всего выплачено 155 250 руб.).

В смете такие надбавки не были предусмотрены.

Таким образом, данные выплаты производились в нарушение сметы.

3. При начислении заработной платы работникам, допускались арифметические ошибки в пределах 100 рублей одним работникам в сторону завышения, другим в сторону занижения выплачиваемой заработной платы.

Также при увольнении Данилову А.В. и Патаридзе И.Н. не была выплачена компенсация за неиспользованный отпуск в сумме 12759,52 руб. и 11095 руб. соответственно. Нарушена ст. 127 Трудового кодекса РФ.

Не смотря на незначительность указанных сумм, в данном случае имеется нарушение законодательства о труде, за которое статьей 5.27 Кодекса об административных нарушениях РФ, предусмотрено «наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 1 000 до 5 000 рублей; на юридических лиц - от 30 000 до 50 000 рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток».

4. Мы не можем подтвердить расчеты с юристом, т.к. в представленных нам документах указаны противоречивые цифры.

А) На заседании Правления (протокол № 16 от 14.02.2010) утверждена сумма оплаты 60 000 рублей.

Б) По представленному договору и дополнительному соглашению юристу обязуются выплатить 140 266 руб. (68966 руб. и 71 300 руб. соответственно).

В) Выплачено же 125 000 руб. (66 600 руб. через банк и 58 400 руб. наличными). Из ее дохода удержан и за нее перечислен налог на доходы физических лиц в сумме 9824 руб. (8966 руб. и 858 руб.). Итого доход юриста составил 134 824 руб.

Г) Согласно представленным актам стороны свои обязательства по договору выполнили полностью.

Д) Тем не менее, в своем отчете Правление подчеркивает, что юристу выплачено 66 600 руб.

Расчеты с ООО «Инжконсалтстрой»

Мы не можем подтвердить сумму задолженности перед данной организацией, т.к. в представленных нам документах указаны разные цифры.

<i>Документы</i>					<i>Акт сверки от 23.06.2010 на 30.06</i>			
<i>период</i>		<i>акт</i>	<i>+НДС</i>	<i>Итого</i>	<i>Оплата</i>	<i>на дату</i>	<i>Дт</i>	<i>Кт</i>
15.12.2009	14.03.2010	675000	121500	796500	100000	01.апр	796500	
15.02.2010	14.03.2010	249237	44862,66	294099,66		22.мар		100000
15.03.2010	14.04.2010	225000	40500	265500	60000	14.апр	265500	
15.04.2010	14.05.2010	225000	40500	265500		14.май	265500	
15.05.2010	14.06.2010	170000	30600	200600		27.апр		60000
						14.июн	200600	
				1822199,66	160000		1528100	160000
			Сальдо	1662199,66		Сальдо	1368100	

Расхождение составляет 294 099,66 руб.

После 30.06.2010 ООО «Инжконсалтстрою» перечислено еще 114 000 руб. (34000 руб.- 15.07.2010 и 80000 руб.- 01.11.2010).

Таким образом, долг перед данной организацией по состоянию на 31.01.2011 составляет то ли 1 548 199,66 руб., то ли 1 354 100 руб.

Налог по УСН

В смете данный налог не был предусмотрен. Хотя следует отметить, что о необходимости его уплаты Правление было предупреждено еще до вынесения сметы для утверждения на собрании 27.11.2009.

Общая сумма уплаченного налога составляет 85530,90 руб. (хотя налог следует уплачивать в целых рублях).

Переплата из-за ошибок в расчете составляет 25 940,97 руб. Эта сумма может быть зачтена в уплату налога в 2011 г.

За 2009-2010 гг. начислено налога 59 595 руб. В то же время, если бы Правление прислушалось к рекомендациям ревизионной комиссии, то налог мог бы составить 15 491 руб., что почти в 4 раза меньше.

Причем следует учесть, что ТСЖ уже заплатило штрафные санкции за не своевременную уплату налога за 2009 г. (опоздание почти на 6 месяцев). Штрафные санкции за не своевременную уплату авансовых платежей в 2010 г. еще предстоит уплатить.

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)

Ошибочно перечислен налог по другим реквизитам (в район Аэропорт) в сумме 41647 руб. Соответственно, за нашей организацией числится задолженность в размере указанной суммы.

Следует урегулировать данные расхождения с налоговой инспекцией.

Штрафные санкции

Практически все налоги перечислялись ТСЖ не своевременно.

ТСЖ уже уплатило штрафные санкции. Учитывая, что пени за несвоевременную уплату налогов (в частности НДФЛ) начисляются в основном во время налоговой проверки, то впереди у нас еще предстоят расходы по данной статье. А так как налоги не всегда рассчитывались верно, то нам предстоят еще и штрафы.

В настоящий момент в собственности ТСЖ «Северный парк» имеется следующее имущество:

<i>Наименование</i>	<i>Стоимость (руб.)</i>	<i>Материально-ответственное лицо</i>
Сейф	7481,20	Скупский В.Б.

Ящик для денег	218,30	Скупский В.Б.
Ноутбук	21321=	Косолапова Л.П.
Видеокамера с витой парой	17090=	Скупский В.Б.
тепловентилятор	949,05	Скупский В.Б.
Телефон	3950,00	Косолапова Л.П.
Тепловентилятор	949,05	?

Рекомендации:

-сформировать полный комплект документов по членам ТСЖ и организовать резервное копирование и хранение документов, после чего представить документы на повторную ревизию;

-организовать учет доходов и расходов в ТСЖ;

-привлечь для организации и ведения учета профессионалов;

-урегулировать все расхождения в расчетах;

-расторгнуть договор с ООО "Престиж-Интернет" и вернуть полученные не законным путем денежные средства.

Выводы:

Отсутствует учет и контроль за собираемыми взносами.

Учет в ТСЖ «Северный парк» поставлен не на должном уровне.

Имеют место нарушения законодательства.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде неудовлетворительной.

Настоящий отчет (на 6 листах) составлен и подписан в двух экземплярах 10.03.2011, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

И.Б. Ланина

Члены ревизионной комиссии:

А.П. Гугля

И.В. Калинин