

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания

членов ТСЖ «Ломоносовский, 18»

(протокол №17 от 26.05.2016 г.)

Председатель Правления

/Л.И. Вобликова/



**Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18»
по Отчёту ТСЖ о его финансово-хозяйственной деятельности в 2015 году,
по исполнению Товариществом сметы доходов и расходов.**

Москва, 14 апреля 2016 года.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Ломоносовский, 18» была избрана сроком на два года решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 15 от 27.05.15 г.) в следующем составе:

Курбатова Е.В. (2 под.), Усокина М.В. (2 под.), Золоев И.Т. (6 под.), Черкаев А.В. (8 под.), Толмачев А.М. (10 под.), Оглоблин А.М. (11 под.), Звездина Г.А. (12 под.)

Председателем Ревизионной комиссии Товарищества был избран Толмачёв Александр Михайлович (протокол № 1/8 заседания Ревизионной комиссии от 04.06.2015 г.)

В соответствии с п.15.1.2 Устава Товарищества Ревизионной комиссией в марте–апреле 2016 года была проведена очередная плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (далее по тексту - ФХД ТСЖ) за 2015 год по следующим направлениям:

1). Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ, включая целевое использование бюджетных средств, обязательных платежей собственников, Резервного фонда, Фонда капитального ремонта, прочих поступлений;

2). Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;

Проверка осуществлялась на основании анализа документов, предоставленных Правлением Товарищества:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- 2) Протоколы общих собраний членов ТСЖ в 2015 г.;
- 3) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2015 г.;
- 4) Трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- 5) Учётно-кадровая политика ТСЖ в 2015 году;
- 6) Договоры с поставщиками коммунальных услуг, с подрядными и иными организациями.
- 7) Договоры на содержание и ремонт общего имущества с собственниками нежилых помещений.
- 8) Первичная бухгалтерская документация за 2015 г.:
 - Акты выполненных работ;
 - Накладные;
 - Кассовая книга и кассовые отчеты;
 - Банковские выписки и платежные документы по расчетному и корпоративному счетам, а также по специальному счёту фонда капитального ремонта ТСЖ;
 - Расчетные ведомости;
 - Платежные ведомости;
 - Авансовые отчеты;
 - Отчётности: бухгалтерская, статистическая, налоговая, по платежам в ПФР, ФСС, ФОМС.

- Реестр физических лиц, получавших доходы в 2015 году.

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ.

Смета доходов и расходов ТСЖ на 2015 г. утверждена решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 14 от 24.01.15 г.).

С целью удостоверения в правильности, полноте и обоснованности отражения и учёта доходов и расходов ТСЖ Ревизионная комиссия проверила:

- представленный Правлением ТСЖ «Ломоносовский,18» на утверждение общему собранию членов Товарищества Отчёт о ФХД ТСЖ с Приложениями к нему;
- учёт поступления и выбытия материально-производственных запасов (далее по тексту - МПЗ);
- начисления и выплаты заработной платы сотрудникам ТСЖ, обязательные отчисления с неё, уплату налога по УСН;
- банковские выписки, платежные поручения, кассовые и авансовые отчеты.

Ревизионная комиссия, изучив представленные документы, делает следующие выводы:

1. Нарушений в отчёте об исполнении сметы в части поступления доходов не обнаружено. Ставки обязательных платежей за содержание, ремонт и страхование общего имущества от собственников как жилого, так и нежилого фонда с учётом субсидий Правительства Москвы на возмещение выпадающих доходов, а также ставки платежей за техническое обслуживание запирающих устройств соответствовали ставкам, утверждённым постановлениями Правительства Москвы и решениями Товарищества.
2. Нарушений в отчёте об исполнении сметы в части произведённых расходов также не найдено. Произведённые расходы соответствуют целям ТСЖ, определённым в его Уставе. Причины отклонения произведённых расходов по отдельным статьям сметы от запланированных расходов признаны оправданными. Ревизионная комиссия отмечает, что в 2015 году доходы Товарищества превысили его расходы и по смете, и фактически, исходя из данных книги учёта доходов и расходов и налоговой декларации. Сумма денежных средств на счетах и депозитах ТСЖ за истекший год также существенно выросла. Вместе с тем Ревизионная комиссия выражает обеспокоенность в связи с неурегулированным вопросом о взаиморасчетах с МОЭК.
3. В соответствии с приказами по Товариществу каждый январь специальной комиссией Правления проводится инвентаризация материально-производственных запасов на складе ТСЖ, по результатам которой составляется опись наличия МПЗ на складе. Ревизионная комиссия отмечает достаточно аккуратное ведение журнала учёта поступления МПЗ на склад ТСЖ и списывания израсходованных материалов с учёта на складе. Также необходимо отметить, что текущий учёт МПЗ осуществляется в электронном виде с помощью компьютерной программы, которая позволяет видеть актуальное наличие МПЗ на любую дату. Однако Ревизионная комиссия считает, что учёт движения МПЗ требует дальнейшего совершенствования. Мы рекомендуем:
 - а) Затраты на МПЗ, которые передаются подрядчикам для выполнения работ на общем имуществе, и те, которые расходуются работниками ТСЖ, следует отражать в Смете по статье расходов отдельно.
 - б) МПЗ, отраженные на счёте 71 (подотчетные лица), следует учитывать по количеству и сумме по каждой номенклатуре товара.
 - в) Использовать при оформлении движения МПЗ товарные накладные по формам, утверждённым Госкомстатом (Ведомость выдачи материальных ценностей. Акт о списании материальных запасов.) Форму накладных рекомендуем согласовать с Ревизионной комиссией.
 - г) Каждой единице дорогостоящего инвентаря, находящегося на балансе ТСЖ, необходимо присвоить инвентарный номер.

4. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы, как техническому персоналу, так и сотрудникам управленческого аппарата ТСЖ, нарушения не выявлены. Заработная плата и поощрительные выплаты работникам начислялась и выплачивалась в соответствии:

- с утверждённой общим собранием ТСЖ сметой доходов и расходов;
- с утверждённой общим собранием ТСЖ новой редакцией Положения об оплате труда и материальном стимулировании (премировании) работников ТСЖ «Ломоносовский, 18» (далее по тексту – «Положение»);
- с утверждённым решением Правления штатным расписанием;
- с решением Правления о формировании во исполнение норм «Положения» Фонда Поощрительных Выплат;

Вознаграждение Председателю Правления Товарищества начислялось и выплачивалось в размере, утверждённом общим собранием ТСЖ в соответствии с п.4 «Положения» по гражданско-правовому договору.

5. Члены Ревизионной комиссии считают необходимым вывести из состава правления инженера технической службы Солодовникову А.В. или расторгнуть с ней трудовой договор в связи с установлением запрета в ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ на совмещение в одном лице полномочий члена Правления и работой в Товариществе по трудовому договору.

(ЖК РФ, Статья 147. Правление товарищества собственников жилья

3.1. ... Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

(часть 3.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

6. В ходе проверки оформления кассовых и авансовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено. Доходы от предпринимательской деятельности ТСЖ направлены на достижение его уставных целей.

7. Существенных нарушений в бухгалтерском и налоговом учете в Товариществе не выявлено.

8. Анализ предоставленных договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, с подрядными организациями, с собственниками и арендаторами нежилых помещений показал, что в отчётном году договорно-правовая работа велась от имени ТСЖ его Правлением в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции Товарищества. Вместе с тем, в отдельных заключённых Товариществом договорах о предоставлении общего имущества дома в аренду (пользование) недостаточно конкретизировано передаваемое в пользование имущество (элементы общего имущества). Полагаем целесообразным в договорах с собственниками и арендаторами нежилых помещений использовать более чёткие и конкретные формулировки. Также необходимо цену по вышеуказанным договорам указывать непосредственно в самом договоре, а не в его приложениях. В приложениях к договору при необходимости может указываться порядок ценообразования. Любые изменения цены договора должны производиться на основании дополнительных соглашений. Кроме того, Ревизионная комиссия считает, что в договорах подряда на текущий ремонт общего имущества следует более чётко прописывать обязанности Исполнителей, а в Актах о выполненных работах следует подробно указывать, какие конкретно работы были выполнены. Для правильного финансового отражения хозяйственных операций и упрощения контроля в договорах подрядного типа обязательно составление сметы и спецификации на каждый вид произведённых работ с указанием конкретного места их проведения (подъезд, этаж, квартира, внешняя или внутренняя сторона дома и т.д.). Рекомендуем формы спецификаций согласовать с Ревизионной комиссией.

9. Ревизионная комиссия отмечает, что в 2015 году сильно ухудшилась ситуация с обязательными платежами собственников жилых помещений. Общая сумма задолженности жителей перед ТСЖ значительно выросла. Мы настойчиво рекомендуем Правлению принимать самые решительные и эффективные меры по уменьшению указанной задолженности.

10. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению при составлении Отчётов ТСЖ о ФХД на текущий и последующие годы в целях более наглядного и понятного отображения в Отчётах деятельности Товарищества показывать в этих Отчётах:

а) Площадь общего имущества собственников помещений в доме с разбивкой на жилую и нежилую, а также на частную и государственную.

б) Не только поступления денежных средств на расчётный счёт Товарищества, но и расходную часть этого счёта с соответствующими пояснениями и расшифровкой.

Данное Заключение было принято и одобрено Ревизионной комиссией на заседании 14 апреля 2016 года.

Председатель Ревизионной комиссии:



Толмачёв Александр Михайлович