

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ « РОЩА»
За 2012 год**

г. Красноярск

6 мая 2013г.

I. Общие сведения

Ревизионная комиссия, утвержденная Протоколом №1 от 01.08.2011 года счетной комиссии по итогам заочного голосования внеочередного общего собрания проводившегося с 04.07.2011г. по 30.07.2011г. в составе: Пономаревой Валентины Николаевны (Миллиева Зоя Николаевна выбыла из состава ревизионной комиссии в связи со сменой места жительства), провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Роща» за период с 01.01.2012г. по 31.12.2012г. Проверка проводилась непосредственно в офисе ТСЖ «Роща» с 02 по 26 апреля 2013г.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества-собственников жилья.

В проверяемом периоде руководство деятельностью ТСЖ осуществляла председатель правления Мальфанова С.В.

Решением Общего внеочередного очного собрания членов ТСЖ 14.10.2012г. участием 51,812 % общего числа голосов были отменены решения о ликвидации ТСЖ «Роща» и о создании ликвидационной комиссии, возглавляемой Анисимовой И.К. Решением данного собрания были прекращены полномочия ликвидационной комиссии.

Решением внеочередного общего (заочного) собрания 20.10.2012г. переизбран состав правления, состоящий из 10 человек.

Правление ТСЖ во главе с Мальфановой С.В. получило возможность внести изменения в Единый государственный реестр юридических лиц и возможность работы с банковскими счетами. Но, не смотря на это, документы ТСЖ прежним составом правления под руководством Анисимовой И.К. не переданы. Из банка получены распечатки, содержащие перечень операций произведенных по счетам ТСЖ за период с 28.07.2011 г по 27.09.2012г., что дало возможность включить данные по расходам и доходам относящиеся к 2012 году в бухгалтерскую отчетность ТСЖ, однако подтвердить обоснованность данных расходов не представляется возможным из-за отсутствия подтверждающих документов. В связи с тем, что правлением Анисимовой И.К. расходы проводились параллельно деятельности правления Мальфановой С.В., по некоторым статьям расходы оказались для собственников дома неоправданно завышенными. Ревизионная комиссия ознакомилась с документами, характеризующими деятельность правления Мальфановой С.В. Поступление и расход денежных средств в части деятельности Анисимовой И.К. только приняла как имеющуюся информацию в составе отчета ТСЖ, но подтвердить их достоверность и обоснованность не может.

На проверку были представлены следующие документы:

Протоколы общих собраний, протоколы заседаний правления;

Договора, акты выполненных работ, услуг; счета, счета-фактуры, накладные и др. первичные документы;

Приказы, штатные расписания;

Банковские и кассовые документы;

Авансовые отчеты;

Ведомости начисления заработной платы,
Сводные бухгалтерские регистры;

Протоколом № 1 Общего заочного собрания утверждена смета расходов на 2012 год. Принято решение установить шлагбаум во дворе дома, передать на баланс города ТП-10120 и теплосеть, поручено Правлению - благоустроить территорию (крышу гаража) по мере накопления необходимых средств.

Тариф на содержание и текущий ремонт общих помещений применяется в размере 20,44 этот же тариф установлен и для начисления квартплаты.

Протоколами заседания Правления отражены решения вопросов установки шлагбаума, видеонаблюдения, приобретение кондиционера в лифтерную, доплата уборщицам за уборку лифтов, приобретение и ремонт оргтехники и ряд других вопросов.

II. Финансово-хозяйственная деятельность.

Согласно штатному расписанию количество работников составляет 13,5 единиц, и одна единица электрика, работающего по гражданско-правовому договору. Общий фонд оплаты труда в месяц составлял с января по март 157 962 рубля, с апреля 160 477 руб. с августа 187 529 рублей. Изменения кондиционера в оплату труда лифтерам и уборщицам. Всего за 2012 год начислено заработной платы 2 228 282 рубля, что соответствует сумме, утвержденной сметой расходов. Заработная плата выплачивалась из кассы ТСЖ. Налог на доходы физических лиц удержан и перечислен в бюджет. Уровень среднемесячного фонда заработной платы увеличен на 17 % и составил 185 690 руб. против 158 637 руб. 2011 года.

Обязательные отчисления, производимые в соответствии законодательству, в фонды социального страхования и пенсионный фонд за проверяемый период составили 446 559 рублей. С расчетного счета уплачено в фонды в 2012 году 221 407 рублей. С учетом имевшейся переплаты по состоянию на начало года в сумме 362 571 руб. и возвратом средств 43 441 руб. пенсионным фондом, переплата в фонды на 31.12.2012 г. составила 95 912 рублей.

В 2012 году до октября месяца, как и в 2011 году существовали параллельно два Правления, что повлекло по некоторым статьям увеличенные неоправданные, не утвержденные и неконтролируемые расходы. Так, например, кроме фонда оплаты труда начисленного сотрудникам ТСЖ под председательством Мальфановой С.В., утвержденного решением общего собрания, было получено наличными денежными средствами на выплату заработной платы Анисимовой И.К. в сумме – 1 370 838 рублей, перечислено налога на доходы физических лиц 195 990 рублей. Таким образом двойное «управление» домом обошлось собственникам только по фонду оплаты труда в 3 795 110 рублей. Соответственно и отчисления в фонды начислены исходя из средств на оплату труда в повышенном (неоправданном) размере. Как уже отмечалось в первом разделе, документов, обосновывающих расходы Анисимовой И.К. ревизионная комиссия не видела.

В бухгалтерскую отчетность ТСЖ за 2012 год включены все операции по доходам и расходам, включая информацию банка по операциям, произведенным Анисимовой И.К. и приведены в следующей таблице:

№ п/п	Статья дохода (расхода)	В рублях
	Остаток денежных средств на 1.01.2012г.	1 944 516,24
	Поступление денежных средств:	

1	Поступления платежей от жителей в оплату жилищно-коммунальных услуг и взносов	10 872 505,38
2	Арендные платежи за размещение оборудования и оплата электроэнергии гаражей	31 750,00
3	Возврат денежных средств Пенсионным фондом	43 441,68
4	Возврат денежных средств от ООО «ЕонессиК»	228 968,00
5	Зачислены субсидии	217 350,23
6	Зачислены % по депозиту	29 748,93
	Всего поступлений:	11 423 764,22
	РАСХОДЫ:	
1	Техническое обслуживание и проверка лифтов	323 750
2	Содержание пожарной сигнализации	21 100
3	Аттестация персонала и повышение квалификации работников	36 690
4	Страхование лифтов, теплотрассы (владельцев опасных объектов)	9 000,00
5	Промывка отопительной системы дома	30 000,00
6	Проверка и калибровка манометров и градусников	4 398,00
7	Техническое обслуживание кассового аппарата	14 420,00
8	Расходы на охрану в том числе: - «Аргус» - «Старкад» (Анисимова)	78 833,00 70 000,00
9	Обслуживание программного обеспечения Zeta	30 000,00
10	Расходы на телефонную связь	16 980,00
11	Дератизация	8 000,00
12	Обслуживание домофонов	71 500,00
13	Откачка воды из камер	10 000,00
14	Юридические услуги	210 500,00
15	Вывоз твердых бытовых отходов	143 200,00
16	Услуги ведения бухгалтерского учета	129 400,00
17	Техническое обслуживание приборов Т/О	24 900,00
18	Аварийно-техническое обслуживание	77 760,00
19	Озеленение придомовой территории	44 006,00
20	Расходы на канцелярские товары	23 082,00
21	Хозяйственные расходы, хоз.товары, материалы, эл. товары, почтовые расходы	245 403,00
22	Расходы на услуги нотариуса	3 000,00
23	Расходы на ремонт теплоузлов и гидроизоляции входа теплотрассы в дом	59 290,00
24	Ремонт и герметизация швов	58 960,00
25	Заработная плата работникам ТСЖ	2 130 990,00
26	Снято с расчетного счета Анисимовой И.К.	
	- на зарплату	1 370 838,00
	- на хозяйственные расходы	170 000,00
	- на прочие выплаты	50 000,00
27	Уплачено страховых взносов в фонды	221 407,00
28	Установка и ремонт шлагбаума	291 774,00
29	Установка видеонаблюдения	84 900,00
30	Новогодние мероприятия для детей	8 000,00

31	Информационно-консультационные услуги	2 500,00
32	Информационное обслуживание ИПС «Кодекс» (Анисимова)	40 851,00
33	Участие в семинаре (Анисимова)	13 368,00
34	Прочие расходы правления Анисимовой)	18 245,00
35	Уплачено госпошлины, в т.ч.:	
	-ТСЖ	9 682,00
	-Анисимовой И.К.	11 400,00
36	Уплачены авансовые платежи по единому налогу (Анисимовой)	56 588,00
37	Перечислено Анисимовой И.К. за замену диспетчерской связи	228 968,00
38	Уплачены административные штрафы за нарушение законодательства Анисимовой И.К.	47 712,00
39	Уплачено за воду и стоки ООО «Краском»	696 114,00
40	Уплачено за теплоэнергию ООО «Крамзэнерго»	4 372 622,00
41	Уплачено за электроэнергию ОАО «Красноярскэнергобыт»	845 481,00
42	Расходы на услуги банка и расчетно-кассовое обслуживание	87 112,00
43	Расходы по установке электросчетчика	3 520,00
44	Услуги транспорта, автовышка, погрузо-разгруз.	20 896,00
45	Приобретение компьютера и комплектующих	26 163,00
46	Возврат ошибочно зачисленных платежей	75 514,00
	Всего расходы:	12 628 817,35
	Остаток денежных средств на 1.01.2013г. в т.ч.	739 463,11
	- на расчетном счете – 36 435,91	
	- на депозитном счете – 642 000,00	
	- в кассе ТСЖ -24 561,25	
	- у подотчетных лиц- 36 465,95	

Из общей суммы расходов за исключением платежей за теплоэнергию, электроэнергию, воду и стоки, фактические расходы на выплату заработной платы, затрат на содержание, обслуживание и ремонт дома составили 6 714 600 рублей и превысили утвержденную смету на 1 591 128 рублей. Ревизионная комиссия считает данный перерасход, связанный с двойным «управлением» домом необоснованным и неоправданным.

Ранее ревизионной комиссией отмечалось, что ТСЖ являясь некоммерческой организацией, может размещать в депозит только средства, накопленные на капитальный ремонт, а начисленные проценты присоединять к средствам капитального ремонта. В противном случае, могут быть претензии со стороны налогового органа. Прежним правлением под председательством Ковалевой О.А. были размещены 2 500 000 рублей в депозит без решения общего собрания, Анисимовой И.К. средства депозита опять без решения общего собрания были использованы на текущую деятельность и снова направлено в депозит 642 000 рублей без решения общего собрания. В случае доначисления налогов и штрафов, они также будут выплачены из кармана собственников. Ревизионная комиссия рекомендует действующему правлению ТСЖ, вопрос размещения денежных средств в депозит и их дальнейшего использования, выносить на решение общего собрания.

В ходе проверки вниманию ревизионной комиссии был представлен ряд договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, работ, услуг. Имеются обосновывающие

расходы документы: счета-фактуры, акты выполненных работ, счета на оплату. Регулярно составляются акты сверки расчетов с поставщиками услуг. По расходам ТСЖ, произведенным правлением Мальфановой С.В., ревизионная комиссия подтверждает, что они документально обоснованы и находятся в пределах утвержденной общим собранием сметой.

В период работы ревизионной комиссии, в ТСЖ произведен ряд проверок надзорными органами. Актами № 244-ж, от 08.02.2013г. № 319-пр от 08.04.2013г. Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, было предписано доначислить плату за горячее и холодное водоснабжение и электроэнергию на общедомовые нужды, а также предоставить акты ввода на общедомовые приборы учета. При выполнении данных требований доначисление платежей за период с 1.09.2012г. по 31.12.2012г. повлечет резкое увеличение квартплаты, в связи с чем, Мальфанова С.В. в пояснительной записке на Акт проверки указала, что данный перерасчет будет произведен одновременно с перерасчетом за 2012 год. Следует отметить, что фактически расход воды, за который взимается плата как за расход на общедомовые нужды, на самом деле является потребленная вода квартирами не оснащенными приборами учета воды, в которых нет прописанных жильцов или проживает больше, чем прописано. В результате чего законопослушным собственникам приходится платить больше, данный вопрос требует решения.

По жалобам отдельных лиц, проведена проверка Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю (Акт проверки № 915 от 12.04.2013г.) – нарушений не выявлено. Проведена проверка Сибирским межрегиональным территориальным управлением Росстандарта, Акт проверки № 62 от 02.04.2013г. предмет проверки : применение средств измерений в целях установления их соответствия обязательным требованиям – счетчики трехфазный электрической энергии ЦЭ 68003ВМ; статический СТЭ561/П50-1-4М-К1. нарушений не выявлено.

III. Бухгалтерский учет, отчетность и налогообложение.

ТСЖ «Роша» применяет упрощенный способ налогообложения, в связи с чем, ведение бухгалтерского учета и составление полной отчетности в установленном законодательством виде для ТСЖ не требуется. Однако упрощенный вариант учета доходов и расходов необходим и в ТСЖ осуществляется с применением Плана счетов бухгалтерского учета. Уровень учета, применяемый в ТСЖ, позволяет контролировать обороты денежных средств на счетах бухгалтерского учета. База для налогообложения определена по «доходам» и составляет 6%.

Бухгалтерский учет с 14 ноября 2011г. ведется фирмой «Гроссбух». Замечаний по ведению учета нет.