

## ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

### О финансовой деятельности ТСЖ «Чистопольская-34» за 2012 год и первую половину 2013 года

г. Казань

« 10 » июля 2013 года.

Ревизионная комиссия в составе: Председатель комиссии Глухов Вадим Валентинович, члены комиссии Крайнова Людмила Анатольевна, Копова Ирина Юрьевна провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Чистопольская-34» за период с 01.01.2012г. по 01.06.2013г.

При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

- Положение о ревизионной комиссии ТСЖ «Чистопольская-34» (введено в действие Решением Правления ТСЖ «Чистопольская-34» Протоколом №3 от 30 марта 2011 года),
- Жилищный кодекс Российской Федерации.

При проверке комиссия рассматривала следующие документы:

1. Декларация по Упрощенной системе налогообложения;
2. Договоры об оказании услуг (в том числе индивидуальные договора)
3. Протоколы Общих собраний членов ТСЖ и Правления ТСЖ «Чистопольская-34» за 2012 год;
4. Договоры с поставщиками коммунальных услуг;
5. Кассовая книга за 1 и 2 квартал 2012года;
6. Кассовая книга за 3 и 4 квартал 2012 года;
7. Документы банка за каждый месяц 2012 года (с января по декабрь, отдельная папка за каждый месяц);
8. Кассовая книга за 1 и 2 квартал 2013года;
9. Документы банка 2013 года (с января по июнь).

#### 1. Деятельность ТСЖ и Правления

Дом состоит из 122-х квартир общей площадью 8 640,2 кв.м., 53 парковочных места площадью 1060 кв. м. и офисные помещения общей площадью 945, 5 кв. м.

В настоящий момент Реестр членов ТСЖ не оформлен в соответствии со статьей 138 п.9 Жилищного кодекса РФ, точные данные по количеству членов ТСЖ и площади членов ТСЖ необходимо уточнять.

Высшим органом управления ТСЖ является Общее собрание членов ТСЖ

За период с 01.01.2012г. по 01.06.2013г. были проведены Общие собрания членов ТСЖ:

- 17 января - не состоялось в виду отсутствия кворума;
- 30 января (в заочной форме) признано недействительным Апелляционным определением ВС РТ от 28.05.2012
- 19 апреля – (внеочередное, по инициативе инициативной группы) – признано

недействительным;

24 августа – не состоялось в виду отсутствия кворума

19 ноября - не состоялось в виду отсутствия кворума;

3 декабря – (в заочной форме, внеочередное, по инициативе инициативной группы)

### Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением ТСЖ

Члены Правления, избраны Общим собранием членов ТСЖ, (протокол № 1 от 03.11.2011г):

Данилов Дмитрий Александрович,  
Соколов Алексей Александрович,  
Серухова Наталья Владимировна,  
Маврина Татьяна Валерьевна,  
Газимов Айрат Халилович.

Комиссия отмечает, что срок полномочий Газимова Айрата Халиловича, Соколова Алексея Александровича, Данилова Дмитрия Александровича, Мавриной Татьяны Валерьевны избранных в Правление 20.10.2009 году истек. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ (пункт 2) Правление избирается на срок не более 2-х лет. Об этом Правлению было письменно сообщено 16 января 2012г.

### **2. Функции Председателя Правления**

В соответствии со Статьей 149 ЖК РФ Председатель Правления избирается на срок не более 2-х лет Правлением или общим собранием членов товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления или Общего Собрания.

В течение 2012 года обязанности Председателя Правления ТСЖ «Чистопольская-34» исполнял Данилов Дмитрий Александрович (Протокол заседания Правления ТСЖ «Чистопольская-34» от 03.11.2011г.).

Комиссией дополнительно были рассмотрены документы, относительно получения денежного вознаграждения Председателем ТСЖ Даниловым Д.А.

3 ноября 2011 года Председателем ТСЖ Даниловым Д.А. был заключен Трудовой договор с самим собой. Согласно этого договора, ему устанавливалась 40 часовая рабочая неделя (полный рабочий день с 9 до 18 часов) и заработная плата. Размер заработной платы в договоре не указан. Согласно штатного расписания, оклад Председателя ТСЖ составил 15 000 рублей.

16 сентября 2011 года Председателем ТСЖ Даниловым Д.А. был оформлен приказ о возложении обязанностей штатной должности управляющего на себя и установлении доплаты в размере 50% от оклада в размере 5 750 рублей.

6 мая 2013 года Председателем ТСЖ Даниловым Д.А. был оформлен приказ об увольнении Председателя правления ТСЖ в связи со вступлением в силу Апелляционного определения Верховного суда РТ от 6 мая 2012 года и признании легитимности переизбрания Правления ТСЖ и избрания Ревизионной комиссии.

В настоящий момент Председателем ТСЖ «Чистопольская-34» избран Гараев Искандер Мансурович (протокол заседания Правления ТСЖ «Чистопольская-34» от ... июня 2013 года).

### **3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчетов о финансовой деятельности**

В соответствии со Статьей 148 ЖК РФ (п. 3) Правление ТСЖ обязано составить смету доходов и расходов на соответствующий год и предоставить его общему собранию членов ТСЖ для утверждения.

Смета доходов и расходов ТСЖ «Чистопольская-34» на 2012 год Правлением не была представлена. В повестку дня Общего собрания ТСЖ 17 января (очное собрание не состоялось ввиду отсутствия кворума) и 30 января (заочное голосование) 2012 года были включены отдельные вопросы об установлении размеров взносов по отдельным статьям затрат, при этом расчет размеров взносов не был представлен. Размер взносов был взят из сметы 2011 года (с учетом размеров затрат запланированных в 2011 году).

Отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Чистопольская-34» за 2012 год Правлением не представлен. Смета доходов и расходов ТСЖ «Чистопольская-34» на 2013 год Правлением не была представлена.

Комиссия также считает необходимым отметить, что в 2011 году не была проведена очередная ревизионная проверка деятельности ТСЖ.

#### **4. Управление многоквартирным домом и заключение договоров**

В течение 2012 года и пяти месяцев 2013 года начисление оплаты за услуги ТСЖ осуществлялось по тарифам, приведенным в протоколе заочного Общего собрания ТСЖ от 30 января 2012 года (из сметы 2011 года), которое впоследствии было признано *недействительным*.

Начисление оплаты за коммунальные услуги в 2012 году осуществлялось по тарифам, утвержденным Постановлением Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам: №3-8/э от 25.11.2011г., 5-56/э от 26.11.2012г., 1-22/жж от 25.11.2011г.

##### **4.1. Договоры с поставщиками коммунальных услуг**

В 2012 году были заключены (продлены действия действующих договором) с поставщиками коммунальных услуг:

1. МУП «Водоканал» (холодная вода и канализирование)  
Оплачено – 420 357,9 рублей;
2. ОАО «Таттеплосбыт» Филиал Казанский (горячая вода, отопление)  
Оплачено – 1 436 406,7 рублей;
3. ООО «Татэнергосбыт» (электроэнергия)  
Оплачено – 817 888,9 рублей.
4. ООО «Газпром трансгаз» (техническое обслуживание наружного газопровода)  
Оплачено – 24 480,1 рублей.

Всего по коммунальным услугам в 2012 году оплачено 2 699 133,6 рублей

Тарифы на коммунальные услуги, выставляемые собственникам, соответствуют тарифам Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам.

За четыре месяца 2013 года по договорам с поставщиками коммунальных услуг:

1. МУП «Водоканал» (холодная вода и канализирование)  
Оплачено – 168 848,8 рублей;
2. ОАО «Таттеплосбыт» Филиал Казанский (горячая вода, отопление)  
Оплачено – 1 270 378,4 рублей;
3. ООО «Татэнергосбыт» (электроэнергия)  
Оплачено – 422 639,5 рублей.

4. ООО «Газпром трансгаз» (техническое обслуживание наружного газопровода)  
Оплачено – 3 120,1 рублей.

#### 4.2. Договоры по оказанию услуг

В 2012 году были заключены договора:

1. ФБУЗ «дезинсекционная станция» (дератизация).  
Фактически оплачено – 8 113,68 рублей.
2. ООО «ЭлитСервис» (вывоз ТБО).  
Фактически оплачено – 105 150 рублей.
3. ООО ЧОП «Ризор» (охрана).  
Фактически оплачено – 564 000 рублей.
4. ОАО «Промсвязьмонтаж» (обслуживание домофона).  
Фактически оплачено – 45 252,6 рублей.
5. ОАО «АкБарс Банк» (Обслуживание расчетного счета – программа «Клиент банк»)  
Фактически оплачено – 2 700 рублей.
6. ООО «Телесет» (телефон охраны-ТСЖ)  
Фактически оплачено – 13 703,7 рублей
7. ООО НТЦ «Лайн» (приобретение и обслуживание программы «Лайн»  
квартплата).  
Фактически оплачено - 17 082 рубля
8. ИП Зиатдинов Тагир (обновление программы 1С).  
Фактически оплачено – 1 675 рублей
9. ООО «Эверест клининг» (уборка помещений парковки и снега с крыши дома).  
Фактически оплачено - 124 100 рублей
10. ООО «СФ «Викар»»(ремонт крыши)  
Фактически оплачено - 156 864 рублей

За 2013 году были заключены договора:

11. ФБУЗ «дезинсекционная станция» (дератизация).  
Фактически оплачено – 2 975,0 рублей.
12. ООО «ЭлитСервис» (вывоз ТБО).  
Фактически оплачено – 40 650 рублей.
13. ООО ЧОП «Ризор» (охрана).  
Фактически оплачено – 188 000 рублей.
14. ОАО «АкБарс Банк» (Обслуживание расчетного счета – программа «Клиент банк»).

Фактически оплачено – 2 944 рублей.

15. ООО «Телесет» (телефон охраны-ТСЖ)  
Фактически оплачено – 4 000 рублей

16. ООО «Эверест клининг» (уборка помещений парковки и снега с крыши дома).  
Фактически оплачено - 103 100 рублей

#### **4.3. Договоры, не учтенные в затратах**

Помимо запланированных затрат Правлением, в лице Председателя Правления, были в 2012 году заключены договора, не запланированные и учтенные в затратах:

Филиал ОСАО «Ингосстрах» (Страхование ответственности)  
Фактически оплачено – 29 000 рублей

ООО «Спецтехникс-Ворота» (Ремонт гаражных ворот)  
Фактически оплачено – 15 000 рублей

ООО АКФ «Диалог-Консалтинг» (Аудиторская проверка)  
Фактически оплачено – 10 000 рублей

ЗАО «ТЕКО» (Покупка видеорегистратора)  
Фактически оплачено – 11 875 рублей

Всего перерасход денежных средств в 2012 году по таким неучтенным договорам составил – 65 875 рублей

В 2013 году заключены договора, не запланированные и учтенные в затратах:

Филиал ОСАО «Ингосстрах» (Страхование ответственности)  
Фактически оплачено – 19 000 рублей

В целом, Комиссия отмечает крайне низкое качество ведения работ по делопроизводству при оформлении договорных отношений. Отсутствуют: сметы на выполнение работ и акты приемки работ по договорам, накладные (при покупке оборудования для теплового узла) и общий перерасход денежных средств без указания источников финансирования.

Следует отметить, что Апелляционным определением Верховного суда РТ от 28 мая 2012 года решения общего собрания членов ТСЖ «Чистопольская-34» от 30 января 2012 года признано недействительным ввиду нарушения порядка проведения общего собрания установленного законом. Решения, принятые на этом собрании отменены. Комиссия считает нужным отметить факт сбора денежных средств за пользование стоянкой во дворе дома (плата за ночную стоянку 100 рублей в месяц, стоянка гостевых автомобилей 50 рублей/ночь), плата за капитальный ремонт дома 2,50 рублей с кв. метра. Решение об использовании общего имущества необходимо принимается на общем собрании всех собственников (не только членов ТСЖ и собственников жилых помещений), что не было сделано. Собранные денежные средства за пользование стоянкой во дворе дома не отражались в банковских документах.

Согласно Постановления Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 28 декабря 2011 г. N 8484 собственники помещений в многоквартирных домах, не принявших решения о выборе способа управления многоквартирным домом

и (или) на общем собрании решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, должны с 01.01.2012 по 30.06.2012 использовать тарифы, приведенные в Приложении 1 к данному постановлению.

Комиссия провела сравнение тарифов, выставляемые собственникам по данным видам услуг и тарифов утвержденным Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани № 8484 от 29.12.2011г.

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Постановление Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани № 8484 от 29.12.2011г.	Начисление ТСЖ «Чистопольская-34» с 01.01.2012г.
1	Уборка подъезда	кв.м	1,50	2,00
2	Уборка придомовой территории	кв.м	2,57	2,36
3	Текущий ремонт ЖД и внутридомовых сетей, в т.ч.:			
	Текущий ремонт ЖД	кв.м	2,43	2,36
	Текущий ремонт внутридомовых сантехсетей	кв.м	1,95	1,83
	Текущий ремонт внутридомовых сетей ЦО	кв.м	1,40	1,68
4	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей	кв.м	0,82	1,11
5	Дератизация	кв.м	0,15	0,07
6	Вывоз ТБО	кв.м	2,20	1,34
7	Управление жилым фондом	кв.м	2,30	3,21

#### 5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение

Штатное расписание ТСЖ утверждено Общим собранием (протокол от 27.01.2011 г.) Для управления и обслуживания ТСЖ Председателем правления единолично, без утверждения на общем собрании, было утверждено штатное расписание на 2012 год численностью 9 человек, с ежемесячным фондом оплаты труда 82 900 рублей (летом) и 100 150 рублей (зимой). В 2013 году штатное расписание не менялось (относительно 2012 года)

Должность	Оклад, руб
Председатель	15 000
Управляющий	11 500
Бухгалтер	14 000
Юрист	8 000
Техник-паспортистка	4 400
Слесарь-сантехник	11 000
Электрик	7 000
Дворник	Зима – 17 250, лето 11 500
Уборщица	12 000

За 2012 год начислено заработной платы 982 632 рубля, фактически выплачено - 1 014 492 рубля.

За пять месяцев 2013 года начислено заработной платы 248 161 рубль, фактически выплачено 580 788 рублей (с учетом выплаты отпускных Председателю, главному бухгалтеру и юристу).

Комиссия отмечает, что в течение 2012 года и четырех месяцев 2013 года должность Управляющего была вакантна, функции управляющего частично выполнялись

Председателем ТСЖ. При этом учет рабочего времени по табелям в соответствии с ТК РФ не проводился.

В феврале 2012 года место дворника было вакантно, начисления ЗП не проводились.

11 июля 2011 года Председателем ТСЖ был заключен Трудовой договор с Щоркиной Екатериной Николаевной о приеме на работу в качестве юристконсульта. Согласно этого договора, ей устанавливалась 20 часовая рабочая неделя (5 дней в неделю) и заработная плата в размере 8 000 рублей. В настоящий момент проводится процедура увольнения.

## **6. Ведение бухгалтерского учета и отчетности**

Согласно трудового договора от 1 февраля 2011 года обязанности главного бухгалтера должна выполнять Кузнецова Ольга Дмитриевна. В нарушение статьи Статьи 56 Трудового Кодекса РФ фактически обязанности главного бухгалтера осуществляла Кудряшова Людмила Николаевна. Председателем Правления ТСЖ «Чистопольская-34» была оформлена доверенность на Кудряшову Людмилу Николаевну, как на Главного бухгалтера ТСЖ на получение выписок и денежных средств в банке (копия доверенности находится в банке).

С Кузнецовой Ольгой Дмитриевной Договор заключен о полной материальной ответственности (в соответствии с постановлением Правительства РФ №823 от 14.11.2010г.).

На момент проведения проверки Кузнецова Ольга Дмитриевна формально находилась в отпуске (с 29 апреля по 21 июня), при этом лицо, исполняющее обязанности главного бухгалтера ТСЖ не было назначено. В настоящий момент проводится процедура увольнения.

## **7. Расходы ТСЖ**

Выборочная проверка авансовых отчетов 2012 года показала, что за наличный расчет приобретались канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, а также проводились оплаты:

- счетов мобильных телефонов – на сумму 3 550 рублей;
- покупки букетов цветов и подарков – на сумму 5 116 рублей;
- консультации адвоката – на сумму 3 500 рублей
- покупка компьютерного стола – на сумму 999 рублей
- покупка монитора – на сумму 3 150 рублей
- покупка кресла – на сумму 1 619 рублей

Всего за 2012 год неплановые расходы за наличный расчет составили 19 465 рублей.

За 2013 год:

- счетов мобильных телефонов – на сумму 2 470 рублей;
- выделены деньги под отчет – 376 рублей;
- оплата услуг о предоставлении информации из ЕГРП – 630 рублей.

Всего за 2013 год неплановые расходы за наличный расчет составили 3 476 рублей.

Остаток денежных средств на счете ТСЖ на 1.05 2013 – 121 534,4 рубля.

## ИТОГ РАБОТЫ КОМИССИИ

Проанализировав показатели деятельности и организацию учета в ТСЖ «Чистопольская-34» за 2012 год и первую половину 2013 года, Ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде **неудовлетворительной**.

Комиссия обращает внимание на факты нарушения норм ЖК РФ, приведенные выше в настоящем протоколе, в части невыполнения обязанностей Правления ТСЖ и оформления надлежащих документов и процедур.

Нанесен ущерб ТСЖ в виде затрат, превышающих запланированные и незапланированные затраты, а также перерасхода денежных средств в 2012 году – 85 340 рублей, в 2013 году – 22 476 рублей (без учета перерасхода в 2013 году по статье заработная плата в связи с начислением отпускных за три года Председателю 66 064 рубля, Главному бухгалтеру 55 486 рублей и юристу 15 238 рублей).

Также ущерб нанесен собственникам в виде завышенных начислений – потребуется проведение сверки с каждым собственником. Комиссия считает, что собственники вправе обратиться в бухгалтерию ТСЖ для проведения перерасчета фактически оплаченных сумм (приложив копии все квитанций об оплате) в индивидуальном порядке.

Общему собранию необходимо принять решение о перерасходе денежных средств и определить источники финансирования перерасхода.

Правлению ТСЖ разработать смету доходов и расходов ТСЖ с 1.07.2013 по 1.07.2014 г. и утвердить ее на общем собрании членов ТСЖ. Денежные средства должны расходоваться строго в соответствии с утвержденной сметой. Бухгалтер ТСЖ должен вести учет доходов и расходов по утвержденной смете.

Правлению ТСЖ оформить Реестр Членов ТСЖ в соответствии с требованиями статьи 138 п.9 Жилищного кодекса РФ, и уточнить размер площадей при составлении расчетов.

Настоящий отчет (на 8-ми листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «Чистопольская-34» (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии:

В.В. Глухов

Члены комиссии:

Л.А. Крайнова

И.Ю. Копова