

**Отчет
ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ "Чистопольская -34"**

г.Казань

1 ноября 2010 года

Ревизионная комиссия в составе Дорофеевой О.В., Гараева И.М., Фазылова Р.Ф., избранная на Общем Собрании ТСЖ 10.09.09 г. (Ревизионная комиссия избирается Общим собранием с момента образования ТСЖ для осуществления контроля за деятельностью ТСЖ п.16 Устава) «Чистопольская-34» на основании п.16.4.1.Устава ТСЖ и ст.150 Жилищного кодекса РФ провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ..

Проверкой был охвачен срок деятельности ТСЖ с 4 квартала 2009 по 3 квартал 2010 года.

Проверка начата ^{с августа} 06 сентября 2010года, закончена 1 ноября 2010 года.

Проверка проведена по вопросу соответствия деятельности правления ТСЖ и его председателя требованиям действующего законодательства,(ст. 148 ЖК РФ., ст.149 ЖК РФ.)) исполнения им Решений Общего Собрания ТСЖ.

На проверку председателем ТСЖ Даниловым Д.А. были представлены документы финансово-хозяйственной деятельности товариществ а также внутренние документы за период 4 квартал 2009 г по 3 квартал 2010 года:

- Внутренние документы (Устав ТСЖ, протоколы за последний год, уведомления и др.);
- Договоры с поставщиками 2006-2010 г.г. с дополнительными соглашениями о продлении.
- Налоговая отчетность за период : 4 квартал 2009 по 3 квартал 2010 г.
- Кассовые оправдательные документы за 4 квартал 2009 по 3 квартал 2010 гг.;
- Банковские выписки, платежные поручения и первичные бух. документы к ним за аналогичный период
- Трудовые договоры, приказы по наемным штатным работникам, ведомости по заработной плате;
- Касса
- Книга доходов и расходов за 9 месяцев 2010 г.
- Оборотно- сальдовая ведомость по счету 60.1.

I. Соответствие осуществляемой ТСЖ деятельности Уставу.

Решение предыдущего Общего собрания ТСЖ о восстановлении заявлений членов ТСЖ. выполнено частично. На текущий момент членами ТСЖ являются 118 человек-собственников квартир., владеющих 8 549,72 кв. м (всего в доме 122 квартиры общей площадью 8 942.78 кв.м.). Для подтверждения полномочий членства ТСЖ, определения расчетных технических данных помещений, необходимо собрать у собственников квартир. дополнительно, копии Свидетельств о регистрации права собственности на помещения.

За прошедший период в члены ТСЖ вступил 1 собственник – кв 87. Вступительный взнос в размере 5000 рублей в кассу ТСЖ не оприходован.

Высшим органом управления ТСЖ является **Общее Собрание ТСЖ..**

К исключительной компетенции общего собрания (п.13.7. Устава) относятся :

1. Внесение изменений в Устав. Принято решение о внесении изменения в Устав ТСЖ об увеличении состава правления с 5 человек до 7.(Решение Общего Собрания от 01.09.09 г.) Изменение в регистрирующем органе закреплено.
2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества (не принимались)
3. Избрание правления и ревизионной комиссии.(Решением Общего собрания от

20.09.2009 г избрано правление в составе 7 человек и Ревизионная комиссия в составе 3 человек В период работы правления вышел из состава правления представитель 3 подъезда Савин С.А. кв 42, введен новый член правления Мухтаруллин А. - Общим собранием на текущий момент не утвержден., от второго подъезда избран Соколов Алексей, фактически принимает участие в деятельности правления Соколова Оксана т.е супруга.- доверенность не представлена, аналогичная ситуация по представителю в правлении от 6 подъезда – учувствует Маврин Андрей вместо избранной Мавриной Татьяны).Ревизионная комиссия избрана в количестве 3 человек: Дорофеева О.В.,Гараев И.М., Фазылов Р.Ф.

сначала
глава 21
②

4.Установление обязательных платежей и взносов членов товарищества (вступительный взнос установлен в 5000 рублей). Обязательные платежи утверждаются Общим собранием членов ТСЖ ежегодно по представлению правления. Уровень обязательных платежей ТСЖ обсуждался на заседании правления 25 декабря 2009 г., выставлялся на обозрение членов ТСЖ на входных дверях подъездов , но не выносился на утверждение Общего Собрания ТСЖ как того требует ст 145 п.4 ЖК РФ и п 13.7.4 Устава ТСЖ Чистопольская -34. Соответственно размер платы за пользование жилыми помещениями , их содержание и ремонт, должны соответствовать тарифам утвержденным Исполкомом г.Казани на 2010 год. Например, плата за управление домом должна соответствовать сумме 1 рубль за 1 кв.м. а в квитанциях за 2010 год эта цифра равна 4.12 рублям за 1 кв.м..

решение
9.11.09
Дорожих
Алекс.Ф.
③

5. Образование специальных фондов ТСЖ, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества дома и его оборудования.(фонды не образованы, ремонт общего имущество производится эпизодически, по мере выявления недостатков из средств поступающих за техобслуживание и текущий ремонт дома).

6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.(не принимались)

7. Утверждение годового плана финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана.(такой план правлением на утверждение жильцов не выносился)

8. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (жалобы не поступали и соответственно не рассматривались)

9. Принятие и изменение по представлению председателя ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении наемных работников, положения об оплате труда. (на основании Решения Общего Собрания 20.09.09 утвержден штат работников обслуживающих дом в количестве 9 единиц с фондом оплаты труда в размере 80 000 рублей.)В нарушение этого принятого решения 10.09.2009 г. председатель ТСЖ изменяет штатное расписание в сторону увеличения до 82 300 рублей и с 01.01.2010 до 89 300 рублей Перерасход средств по этой статье на 01.10.2010 составил 83 700 рублей).

квартальное
распределение
④

10. Принятие решение о сдаче в аренду или передачи иных прав на общее имущество в многоквартирном доме. Установлено, что в гараже есть 6 небольших помещений размером в 1.7 кв.м.

5 человек за плату в 600 рублей в год используют эти помещения, как кладовки 1 человек –Ениславский кв.68 ранее в 2008 году внес 15 000 рублей единовременно за пользование этим помещением. Данные денежные средства в кассу ТСЖ не приходятся., т.е продолжается практика так называемой «черной кассы»

ну как
распределение
20.700
05.700 руб
урава 1
34 2 кв.м
2003 -
21.800.
19.100
32.2010
ур.

За счет жильцов дома, была предоставлена возможность пользоваться водой строителям церкви. Данных о взаиморасчетах нет.

Плата за стоянку гостевых автомашин во дворе свыше 1 суток в размере 100 рублей Собранием не утверждалась и данных о поступлении средств в кассу ТСЖ нет.

Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется **правлением товарищества** (п.12.2. Устава ТСЖ)

В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

Соблюдение ТСЖ законодательства РФ, законодательства РТ в части регулирования жилищных отношений и требований Устава товарищества (грубо нарушаются нормы Жилищного кодекса, Постановления Исполкома Казани от 26.11.2009 г. № 10325 «О размере платы за пользование жилым помещением на 2010 год., Устава ТСЖ)правление ТСЖ решает все вопросы входящих в исключительную компетенцию

того
61.600
остаток
22.100
30 кв
ТСЖ
- 3/4.
цере.
32 кв.
607.000
р/мес.

Судимость

Адрес

Квартальное распределение
обращение к судимому

100 кв
во 13, 15,
1, 3, 4, 5 кв

Общего собрания ТСЖ- утверждает тарифы на услуги ТСЖ., изменяет размеры вознаграждения членам правления ТСЖ., председатель правления выписывает материальную помощь, премии ,приобретают вагончик стоимостью 97 500 рублей, офисную мебель и т. д. без одобрения Общего Собрания., т.е. налицо превышение полномочий.

Контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов На текущий момент должников не оплативших по выставленным счетам свыше 2 месяцев нет, при прошлогодней просроченной задолженности в размере 554 255=23 .Правление , исполняя решение Общего Собрания ТСЖ от 10.09 2009 г провели работу по сбору целевых сборов 2006 года (забор по периметру земельного участка , обустройство будки охраны, установка шлагбаума) в размере 77 237=78. Произведен перерасчет по коммунальным услугам предоставляемым 2 офисам, находящимся в доме на сумму 45 997=23. Доначислены платежи по холодной воде, горячей воде, канализации по 6 квартирам, где ранее не были установлены приборы учета. В размере 31 032=87.

Правлением , в лице его председателя, используются методы контроля и обеспечения оплаты , такие как ограничение в предоставлении электроэнергии и обращение с иском в суд .

Следует отметить при этом, что возможно отключения электроэнергии за долги только за задолженность за коммунальные услуги превышающие 6 ежемесячных размеров платы с письменным уведомлением за 1 месяц.(Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 №307.) За другие долги, отключение невозможно. Если человек имеет общую задолженность и погасив часть, относящуюся к коммунальным, отключение недопустимо.(пример по кв.42 Савин С.А.- человек , после отключения погасил долг по коммунальным услугам, но не всю задолженность , тем не менее , электроэнергию Председатель правления подключил только после оплаты всей задолженности.

Председателем правления используются меры воздействия на должников путем подачи исковых заявлений в Мировой Суд Ново-Савиновского района участок №8 Подано несколько заявлений на лиц-собственников квартир, не проживающих на данный момент в этом доме. Решений по ним пока нет. В процессе рассмотрения иск к Савину С.А. кв.42. - от Савина

Выявлены недостатки в квитанциях, выставляемых жителям дома, в соответствии с п.38 постановления Правительства РФ №307, а именно: нет указания контактных телефонов исполнителя, т.е. Председателя правления, номера факсов (при наличии), адреса электронной почты.

Ревизионная комиссия считает необходимым приобрести унифицированную программу «Коммунальные платежи» в котором бы отражались все необходимые платежи, отметки о согласии и несогласии, с оснащенной штрих-кодом для оплаты в соответствующих терминалах , либо по возможности, максимально адаптировать и внести необходимую информацию для собственников жилья.

Составление смет доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчетов о финансовой деятельности. предоставление их общему собранию для утверждения.(сметы не составлялись и не предоставлялись Ревизионной комиссии для заключения и для последующего утверждения Общим собранием нарушение ст. 148 п.3 ЖК РФ).

Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

За истекший период сохранились договорные отношения и представлены для проверки следующие договоры:

1. **Договоры с поставщиками коммунальных услуг и услуг по обслуживанию:**

- Договор банковского счета №68/06 19 сентября 2006года с ОАО «Ак Барс Банк» доп.офис №5 Казань ул.Клары Цеткин д.13;
- Договор «Газпромтрансгаз» ООО - техническое обслуживание газового хозяйства (газопровод до входа в дом - 5035.=00 в квартал.
- Договор №-10754 Г от 30.10.2006г. с ОАО «Татэнерго» на снабжение тепловой

заказчик
исполнитель
участок
муницип.

доп.м
использ
оформле
факсов
без юр
и копир

отказ
17-Кам
76-Миро
по 8-м
в ра
были
обиль

по М.К.!

провер
РНН.
наруш
на сме
20.000
1.000
в м
перенос
данны

Сметы
на кред
использ
участ
по фрак

как
обл
обл

энергией в горячей воде и изменениями с **Филиалом ОАО «Татэнергобыт»**, на текущий момент **ОАО «Таттеплосбыт»**.

- Дополнительное соглашение к договору энергоснабжения №3473-1496 от 23.04.2008 г. **ОАО «Татэнергобыт Казанское городское отделение»** от 26.04.2010 г.
- Договор №б.н от 01 декабря 2009 года с **ООО ЧОП «РИЗОС»** на оказание охранных услуг с ежемесячной оплатой в размере **34 000** рублей. В стоимость договора входит установленная в будке охраны тревожная кнопка с выводом на пульт ЧОП ГБР «САИРС рублей). Лицензия на охранную деятельность, на момент проверки отсутствует. Необходимо довести до сведения жильцов телефоны взаимодействия с этими охранными структурами. Предыдущий договор с ЧОП «**Защита и надежность**» имеющую лицензию МВД и суммой договора в 30 000 рублей, расторгнут.
- Договор №33 от 01 октября 2006года с **ООО «Элит Сервис»** на оказание услуг по вывозу ТБО. (тариф на вывоз 1 контейнера составляет 150 рублей, в доме 5 контейнеров В среднем вывозится 45-48 контейнеров в месяц.тел заявок 297-51-44, 260-99-28).
- Договор №10/3965 от 31.07.2007года с **МУП «Водоканал»** - отпуск воды в ориентировочном объеме 927,2м3/мес. и принятие сточной воды в ориентировочном объеме 922,32 м3/мес. Оплата согласно счетчиков и расчета потерь.
- Договор от 23 апреля 2007г. с **ООО «Спецмонтажсервис»** на сервисное обслуживание автоматики теплового узла — **3600 руб.** ежемесячно; Данный договор расторгнут с августа 2010 года ввиду , по мнению правления , нецелесообразности. Данная функция возложена на управляющего Нахаева Р.В. При этом соглашение об этом отсутствует, нет ответственности сторон , в случае возникновения аварийных ситуаций.
- Договор №34/о от 01 марта 2010 года с **ОАО «Промсвязьмонтаж»** на техническое обслуживание замочно-переговорного устройства (домофона) — **3538 рублей** в месяц с 01.03.2010 г.(по ценам, утвержденных Кабинетом Министров РТ из расчета 29 рублей за каждого обслуживаемого абонента, тел диспетчерской 273-47-90); Договор №129249 от 16.02.2009г. с **ООО «Телесет»** на предоставлении доступа с телефонной сети. Установлен телефон в вагончике правления ТСЖ и будке охраны 518-55-86. Производится абонентская плата в среднем по 800 рублей в месяц.
- Договор №1 **ООО «Кливия плюс»** на проведение санитарной обработки от 01.11.2009 г на проведение дератизации 8 549.72 кв.м. Ежемесячно на год сумму договора **14363.53. рублей.**
- Договор №11 от **01.01.2010** года с ИП «**Урманчиев Ильдар Линардович**» на обслуживание системы видео наблюдения 24 000 рублей в год. Сюда входит только профилактическое обслуживание, вышедшие из строя запасные части оплачиваются отдельно. Если в квитанции за оплату коммунальных услуг в строке охрана предусмотрен тариф 3.64 x 8 549кв.м =31 118.36. Эта сумма уходит на оплату ЧОП. Строки обслуживание видеонаблюдения в квитанции нет. Фактически оплата по этому договору произведена однажды в размере 10 500=00 за перенос и настройку видеорегистратора. Если эта система используется при организации охраны, то следует довести до каждого жителя о возможностях видеонаблюдения и порядка получения , при необходимости, записи для тех или иных целей.
- Договор №12 от **01.01.2010** г. на выполнение работы по сопровождению программного продукта 1 С предприятие с **физическим лицом Зиятдиновым Тагиром Ринатовичем** из расчета **470 рублей за 1 час** с учетом налогов с физических лиц.

2. Договоры по оказанию услуг обустройства дома и придомовой площади:

- Договор №354 **ООО «Вега»** от 15 октября 2009года на поставку блок-контейнера металлического (вагончик для правления ТСЖ) на общую сумму **97 500** рублей Договор заключен без одобрения Общего собрания ТСЖ.
- Приобретение офисной мебели на общую сумму **32 695.72 .ООО «Вега».**Учет по

приобретенному имуществу и за кем закреплено, не ведется.

- Затраты на обустройство детской площадки **ООО «СпортСервис» - 155 800**, посадка ели в центре детской площадки- **МУП Трест «Горводзеленхоз» - 15 800**, ремонт детской песочницы и входных дверей подъездов — Серухов А.Н. - **14 250**, ремонт арок входных в гараж — Серухов А.Н. - **16 747** кв.57., договор подряда очистки лестничных маршей от застывшего ремонтного мусора на сумму **9000** рублей (16.08.2010) — Серухов А.Н. в том числе НДС/Л. Т.е налог в размере 13% вычтен.
- **Договор подряда работ в гараже — Лаврешин — 5750.** (настройка замков в гараже). Следует отметить, что в цокольной части предусмотрены 53 парковочных места для автомашин. Представлены списки собственников. Затраты на обслуживание и содержания гаража распределяется следующим образом: собственники гаражей оплачивают по отдельно выставленным квитанциям в размере 300 рублей. Отопление гаража, ремонт части дома относящиеся к гаражу, такие как входные козырьки, (например договор подряда с Серуховым А.Н 16 747 рублей) признаются председателем как бремя общего содержания имущества всего дома и затраты распределяются на всех собственников. Необходимо вынести на обсуждение и утвердить Общим собранием вопрос о том, что входит в оплату собственников гаражей, не ущемляя прав других собственников. Реальный доступ к этим местам и их использование, имеют только собственники этих мест.
- Уборка снега с крыши — **15 500** выполнил Кудряшов О. кв.1 За выполнение работ физическими лицами с сумм начисленных, был оплачен налог ПФР. Вопросы выбора лиц выполнивших эти работы на правлении не обсуждались. Выполнение некоторых работ по ремонту дома членом правления Серуховым А.Н., ставит, по мнению Ревизионной комиссии, его в зависимость от председателя Правления, в том числе и при обсуждении различных вопросов, входящих в компетенцию Правления.
- Договор №11/Р от 05.05.2010 г. с **ООО «Региональная компания Стройпроект»** работы по восстановлению асфальтобетонного покрытия на территории ТСЖ. Акт выполненных работ подписан. Оплата произведена в размере **72 000** рублей.
- Договор №93/С-2010 от 04.02.2010 г. с **ООО «СпецТехникс-Ворота»** обслуживание секционных ворот для гаража-стоянки.- **6 850**. Нет существенного условия договора — стоимости оказания услуг, нет актов выполненных работ. Оплата произведена дважды .Всего 13 700=00 Затраты включены в квитанции собственников гаражей.
- **ООО «Волмет ЛТД»** поставка секций ограждений со столбами и их бетонирование вокруг детской площадки в размере **147 600 рублей.**
- Добровольные взносы от членов ТСЖ на обустройство детской площадки, в сумме **77 500** рублей. Бухгалтером не выданы квитанции к приходным кассовым ордерам. лицам, внесшим эти платежи. Данные средства оприходованы в кассу ТСЖ от членов правления, что не соответствует действительности. Кроме этого, жильцы участвовали в обустройстве площадки путем оплаты в квитанциях по 1000 рублей в рассрочку по 250 рублей. Поступили на расчетный счет для этой цели — 111 000 рублей..Всего затраты на обустройство детской площадки и ограждения составили 303 400=00 рублей. Собрано на эти цели 188 500 рублей. Разница составила 114 900 **рублей.** Данный перерасход а также источники его финансирования правлением не обсуждался, ни собранием членов ТСЖ. не утверждался.. Использовали средства, поступившие за погашение задолженности.
- Работы по ремонту входных арок в гаражи **«СоюзТехноПром» на сумму 111 714.28** Следует отметить что работы выполненные Серуховым А.Н и подписанными актами с «СоюзТехноПром» пересекаются. По данному договору проведена отдельная проверка ревизором Фазыловым Р.Ф. и ставится под сомнение обоснованность затрат.

Разовый договор ООО «Альфа» - 5000 =00 за перенос плагбаума.

Разовый договор **ООО «Гарант+» - 8 300** изготовление информационных табличек на входных дверях подъездов.

ООО «РИСАР» - 27 086=02 приобретение электроприборов для выполнения требования о переходе на двухтарифную систему оплаты за электроэнергию.

*акты
соответствуют
факту работ
по
цели*

ООО «Татгазселькомплект» - 12 245=00 приобретение циркуляционного насоса для улучшения подачи горячей воды + манометр .

ООО «Правовед консалтинг» в размере 1000 рублей книга учета для бухгалтерии.

Согласно представленной **справки бухгалтером ТСЖ** на 1.10.2009 года активы ТСЖ составили :

Остаток в кассе — 0.

Денежные средства на расчетном счете — 366 415=06

Задолженность по квартплате составила на 1.10.2010 — 867 753=64 просроченная 554255=23

на 1.10.2010 — 449 242=58 просроченная 153584=41

Остаток по кассе на 1.10.2010 -2 480=60

Остаток на расчетном счете на 1.10.2010 — 338 821=21

В период с 01.10.2009 по 01.09.2010 на расчетный счет и в кассу поступило 4 918 500=84 в том числе квартплата 4 611 565=04 рублей целевые взносы 193 135=97

Взыскано за благоустройство 2006 г. - 71 538=29

перерасчет по отоплению (офисы) - 35661=84

перерасчет электроэнергии (офисы) 10 335=39

пени 7 654=77

Статья затрат по коммунальным платежам:

Тепло энергия — 788 401=39

Электроэнергия — 914 297=84

Водоснабжение — 354 503=92

Техобслуживание домофонов — 43 304=40

Вывоз ТБО — 79 950=00

Услуги банка, печать — 23 399=79

Охрана двора и парковки — 396 000=00

Техобслуживание сетей отопления — 31200=00

Дератизация — 16 757=44

Хозрасходы (инвентарь, электро, хозтовары) — 220 378=05

Зар.плата работников ТСЖ — 921 252=00

Налоги на зарплату — 329 119=00 по штатным работникам

Налоги по договорам подряда с физическими лицами - 10625=00

Штрафы, мат.помощь, судебные издержки, гос.пошлина — 20 346=11

Техобслуживание газопровода — 19 703=21

Выплаты по трудовым договорам — 67 034=00

Благоустройство и текущий ремонт — 233 714=28

Уборка снега — 9800=00

ИТОГО — 4 479 786=43

Статья затрат по целевым взносам

Офис правления ТСЖ, мебель, благоустройство — 137 195=72

Детская площадка, озеленение, ремонт грибка — 326 631=94

Итого — 463 827=66

Всего затрат — 4 943 314=09

Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

Трудовые договоры заключены со всеми наемными работниками в соответствии с решением Общего собрания ТСЖ от 10 сентября 2009 года. Но нет должностных обязанностей каждого работника, не востребованы документы квалификации работников (допуски к работам с электричеством, а также дипломы, иные документы соответствующей квалификации.) В нарушение ст 56 ТК РФ в проверяемый период функции бухгалтера выполняла Кузнецова Людмила Николаевна, хотя фактически трудовые отношения оформлены с Кузнецовой Ольгой Дмитриевной (приказ о зачислении от 01.10.2009 г. не оформлены обязательства по материальной ответственности)

Ведение списка членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и

*Судит
дело
№ 11/09*

заявлениями, но без приложенных копий Свидетельств о праве собственности на квартиру, не определен порядок и место хранения документов по членам ТСЖ, не закреплен ответственный человек из числа правления; бухгалтерский учет ведется с января 2010 года ТСЖ по упрощенной форме налогообложения. Процедура перехода соблюдена, платятся налоги по фонду оплаты труда.).

Функции председателя правления (ст.149 ЖК РФ, п. 15.1 Устава) председатель правления избирается на срок не более 2-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. (решением правления от 12.10 2009 председателем избран Данилов Д.А.)

П.15.3 Устава предусмотрено, что **председатель:**

1. **организует выполнение решений Общего собрания и Правления** (Решений Собраний нет, все вопросы решаются на заседаниях правления, что противоречит нормам ЖК РФ ст.148 и принятому Уставу ТСЖ.) Все вопросы, которые обсуждались на правлении и выставлялись на обозрение жителям дома, кроме вопроса вознаграждения Председателю Правления ТСЖ в размере 10 000 рублей и 2300 за управление гаражами, в течение года, в порядке приведения в соответствие с требованием законодательства, были включены в протокол заочного голосования от 5 ноября 2010 года без разъяснений и расшифровки. *но гаражи → не в компетенции общего собрания ТСЖ*

2. **издает инструкции**, дает указания и распоряжения всем должностным лицам, выдает доверенности (не определены полномочия членов правления, нет должностных инструкций штатных работников, не закреплено имущество используемое при выполнении обязанностей).

3. **разрабатывает и представляет Ревизионной комиссии ежегодный отчет** (отчет не представлен, бухгалтером представлена справка).

4. **несет ответственность за организацию**, состояние и достоверность бухгалтерского учета в ТСЖ. 4 квартал 2009 года баланс сдан. За 2010 налоговый период не закончен, оценку давать преждевременно. Из судебной практики, для исключения недоразумений и штрафных санкций со стороны ГНИ, необходимо заключить агентские договоры с каждой квартирой о предоставлении полномочий ТСЖ по оплате от имени собственников квартир коммунальных услуг. *агентские вознаграждения*

II. Использование средств товарищества по целевому назначению. Соблюдение финансовой дисциплины.

В ходе проверки установлено:

Решением Общего собрания ТСЖ для вступления в товарищество установлен вступительный взнос в размере — 5000 рублей с каждой квартиры.

С прошлого года, вступительные взносы **не внесены** от квартиры № 65. →

От жильцов дома поступают денежные средства за **коммунальные услуги** (плата за холодное водоснабжение; плата за горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление ст.154 ЖК РФ) Тарифы Собранием не утверждались и следовательно, проверялось соответствие тарифов, цифрам утвержденным Постановлением Исполкома МО г.Казани введенные с 01.01.2010 г. *3-01-04*

Проверкой установлено плата за холодное водоснабжение в размере 13.45 за куб.м соответствует действительности, горячее водоснабжение и отопление выставляются по факту выставленных счетов организацией, оказывающую эту услугу., водоотведение (канализация) — 9.33 рубля соответствует; электроснабжение — 2.23 руб по Т1 и 1.115 рублей по Т2 — соответствует., но данное требование установлено с 1.01.2010 года. Дом перешел на двухтарифную систему с 1 июня 2010 года газоснабжение — квитанции выставляются от ОАО «Казаньгоргаз».

Вторая часть платежей — плата за содержание и ремонт. Включают в себя

плату за услуги и работы по управлению домом; за содержание жилья; за текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме. В 122 квартирах — 8 549.72 кв.м. 25 декабря 2009 г. правление обсуждает с учетом прошлых лет тарифы на содержание и ремонт дома, но не выносит на утверждение Общего Собрания ТСЖ (все тарифы вынесены на утверждение лишь 5 ноября 2010 года.) При неутвержденных Общим Собранием ТСЖ тарифов, должны применяться тарифы утвержденные Исполкомом МО г.Казани на 2010 год.

Управление домом $4.12 \times 8\,549.72 = 35\,224.84$ соответствует данным в квитанциях. без утверждения Общим собранием ТСЖ тариф должен соответствовать тарифу в соответствии с Постановлением Исполкома Казани- 1.00 с кв м.

Освещение МОП — 0.52 сейчас 0.66 руб с кв .м =4 445.85 и 5642.81 соответственно. *но по 307*

Уборка подъезда 2.00 руб с кв.м =17099.44 в месяц. Соответствует квитанциям, тариф Исполкома 1.33.

Уборка двора 2.20 руб. с кв.м =18809.38 для офисов -выставляется по 2.80 руб. с кв.м Тариф Исполкома 2.48 *0099*

Вывоз ТБО 1.00 с кв.м.=8 549.72 для офисов выставляется 1.73 рубля с кв.м. тариф Исполкома 1.73. *цели*

Дератизация — 0.14 руб. с кв.м для офисов выставляется 0.15 рубля с кв.м. тариф Исполкома 0.15. *цели*

Техобслуживание и текущий ремонт (ст.158 ЖК РФ-собственник несет расходы на содержание своих помещений.)Состав общего имущества определяет Собрание в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества. Содержание общего имущества включает согласно нормам постановления Правительства РФ №491

- осмотр общего имущества , обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ и угрозы безопасности жизни.
- Освещение помещений общего пользования;
- Обеспечение установленных законодательством влажности и температуры в помещениях общего пользования;
- уборку подъездов и двора;
- сбор и вывоз ТБО ;
- меры пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения.

Тариф в размере 1.11 руб за кв.м = 9404.69 в месяц.Тариф Исполкома 2.39. *тех. ремонт*

Техобслуживание внутренних сантехсетей 1.12 руб с кв.м =9474.88 , для офисов выставляется по тарифу 1.76 руб.с кв.м. Тариф Исполкома 1.90

Техобслуживание сетей отопления 1.33 утверждено для офисов выставляется по 1.45 руб с кв.м.Тариф Исполкома 1.35

Техобслуживание наружного газопровода 0.18 руб соответствует.

Охрана 3.64 с кв.м. - соответствует выставляемым квитанциям.

Прочие расходы — 1 .00 с кв.м для офисов выставляются по 1.50. Нет расшифровки на какие цели идут. *банки, телеаб, калогн, лифт, видео, охрана и т.д.*

Третья часть платежей — целевые взносы.

Формировались без утверждения Общим Собранием ТСЖ , лишь обсуждались на правлении. Сбор происходил путем внесения в квитанции жильцов отдельной строки и внесения наличных кассу ТСЖ. *уберн. жоогк. 2008.*

III.Правильность ведения бухгалтерского учета и отчетности. Полнота и своевременность уплаты товариществом налогов. Расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами. Проверка фактического соответствия совершенных операций данным первичных документов, в т.ч по фактам получения и выдачи указанных в них денежных средств и МЦ;

В ходе проверки финансовых документов ТСЖ установлено, что бухгалтерский учет в товариществе с 1.01.2010 г.ведется по упрощенной системе налогообложения. Были

предоставлены следующие документы:

1. Книга доходов и расходов

Нарушений по оформлению финансовых документов и нарушений финансовой дисциплины не установлено.

Согласно статей 13, 14, 15 Федерального закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ некоммерческие организации составляют и представляют бухгалтерскую отчетность. Отчетность представляется.

В соответствии с Главой 23 НК РФ налог на доходы физических лиц удерживается с любых выплат в пользу физических лиц, как основных работников, так и по договорам гражданско-правового характера, по ставке 13 процентов. Исчисление и удержание НДФЛ производится по истечении месяца и перечисляется в доход бюджета по моменту фактической выплаты. Удержания производятся. Согласно требованиям ст. 230 НК РФ ТСЖ обязано по итогам за истекший отчетный период (год) представить в налоговый орган по месту регистрации справку о доходах физических лиц (ф. 2-НДФЛ).

В соответствии с Главой 24 НК РФ ТСЖ является плательщиком единого социального налога. Порядок исчисления и уплаты налога определен статьей 243 НК РФ. ЕСН оплачивается в полном объеме.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Деятельность Правления и Председателя ТСЖ ведется с игнорированием норм Жилищного Кодекса, Трудового кодекса, Законодательных актов МО Казани. и Устава ТСЖ ущемляя законные интересы собственников помещений.

Нанесен ущерб ТСЖ в виде незаконных выплат (не утвержденных Общим Собранием ТСЖ) по заработной плате в размере 90 600 рублей (выплаты вознаграждения председателю Правления) Ответственные — Председатель, бухгалтер.

Нанесен ущерб в размере 10 000 рублей за неправомерную выплату материальной помощи штатным работникам и 1500 рублей за выплату премии (не утверждены Общим Собранием ТСЖ) Ответственные — Председатель, бухгалтер.

Нанесен ущерб в размере 5000 рублей за невнесения в кассу ТСЖ вступительного взноса от квартиры 65.

Нанесен ущерб в размере 3000 рублей от сумм невнесенных в кассу ТСЖ за использование помещений — под кладовку.

Председатель Ревизионной комиссии

Дорофсева О.В.

тел 8 905 025 33 32

Члены Ревизионной комиссии

И.М. Гараев

тел 296-49-78

Р.Ф. Фазылов

тел 8 905 377 79 25

*ко обществ. инициативе
по ведению учета
за предыдущие года
и фискально 154.000
Общ. собрание
работники ТСЖ
1500 Иванову
касса (определены)*

*указание → ущерб - ?
по реч. Правл. Как → овер + т.с.с.
были ущерб и ущерб. → утрат. ущерб
сварки музеев
консьержев, де-
Дорофсева О.В. монтаж
деб. и лан,
сварка
забора зам
до сварки
ан.*