

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Азинское» за 2016 год

г. Чайковский

«09» апреля 2017 г.

Ревизионная комиссия в составе:

Председателя комиссии Шуваловой Любови Николаевны и члена комиссии Соломенниковой Екатерины Владимировны провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Азинское» за 2016 г.:

1. Анализ исполнения сметы, движения денежных средств, целевого использования и обоснованности расходов на основании данных бухгалтерской отчетности, первичных учетных документов.
2. Анализ соблюдения правил ведения деятельности ТСЖ, утверждения и принятия решений по использованию денежных средств в соответствии с ЖК РФ.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

В ходе проверки деятельности ТСЖ выявлено следующее:

1. В соответствии со статьей 145 ЖК РФ п.8.1 – общим собранием членов ТСЖ утверждается смета доходов и расходов ТСЖ на год.
В соответствии с Уставом ТСЖ «Азинское» в обязанности правления ТСЖ входит составление сметы доходов и расходов на соответствующий год. Произвести анализ исполнения сметы доходов и расходов на 2016 г. невозможно, т.к. смета на 2016г. правлением ТСЖ для проверки не представлена.
Смета на 2016 г. отсутствует.
Данный факт является грубейшим нарушением деятельности ТСЖ.
2. В соответствии со статьей 145 ЖК РФ п. 11 – общим собранием членов ТСЖ определяется размер вознаграждения председателя.
Председателем ТСЖ разрабатывается и представляется на утверждение общему собранию штатное расписание на соответствующий год.
Утвержденное штатное расписание на 2016г. отсутствует.
3. Численность работников для осуществления деятельности ТСЖ составляет 9 человек. Начисление заработной платы работникам осуществлялось на основании утвержденного штатного расписания на 2015 г.
Однако, было выявлено изменение окладов работникам, что недопустимо без утверждения вносимых изменений **общим собранием**. Решение об изменении окладов работникам было принято на заседании правления ТСЖ «Азинское» 14 июня 2016 г. Основанием для увеличения окладов послужило внесение изменений в статью 1 Федерального закона от 2 июня 2016 г. №164-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда». Считаем, что необходимости увеличения окладов не было, т.к. повышение минимального размера оплаты труда не влечет за собой в обязательном порядке повышение заработной платы сотрудников.

Члены правления имеют право вынести предложения по изменению штатного расписания, но не имеют полномочий вносить какие-либо изменения в штатное расписание без утверждения данных изменений общим собранием.

Данный факт считаем неоправданным и недопустимым.

4. Также в течение 2016 года председатель ТСЖ Карачурина Г.Б. единолично принимала решение об увеличении оклада себе и бухгалтеру. Оклад председателя незаконно увеличен с 16 000 руб. до 17 000 руб.
Согласно приказа о приеме на работу №13 от 27.06.2016 г. тарифная ставка Карачуриной Г.Б. установлена в размере 16 000, однако начисление заработной платы с августа 2016 г. осуществлялось исходя из ставки 17 000 руб.
Заработная плата председателя Карачуриной Г.Б. за 2016 г. составила 156 141,76 рублей.
Заработная плата председателя Шалетиной Н.В. за 2016 г. составила 65 959,52 рублей.
Заработная плата председателя Сальникова А.Г. за 2016 г. составила 13 397,82 рублей.
Всего за 2016 г. выплачено трем председателям 235,499 тысяч рублей.
5. Оклад бухгалтера, согласно утвержденному штатному расписанию на 2015 г., установлен 12 000 рублей. Однако в приказе о приеме на работу № 14 от 01.06.2016 г. тарифная ставка бухгалтеру Савенко Е.В. установлена в размере 15 000 руб., а уже с августа 2016 г. начисление заработной платы осуществлялось исходя из ставки 16 000 руб. Кроме этого, ежемесячно с августа 2016 года осуществляется доплата бухгалтеру в размере 2 300 рублей. Обоснованных документов на осуществление доплаты не представлено. В итоге оклад бухгалтера незаконно увеличен с 13800 руб. до 19 550 руб. (с учетом районного коэффициента). При этом, расчетами по начислению квартплаты жильцам занимается ОАО КРЦ «Прикамье», ранее это входило в должностные обязанности бухгалтера и оклад бухгалтера устанавливался с учетом выполнения работ по начислению коммунальных платежей. Заработная плата бухгалтера Савенко Е.В. за 2016 г. составила 225 400,00 рублей. Заработная плата бухгалтера Федоряк О.В. за 2016 г. составила 35 779,98 рублей. За услуги ОАО КРЦ «Прикамье» по начислению коммунальных платежей за 2016 год выплачено 149 718,71 руб.
Всего за 2016 г. за бухгалтерские услуги выплачено 410, 898 тысяч рублей.
Указанные действия считаем неоправданными и недопустимыми, что также является грубейшим нарушением деятельности ТСЖ.
6. В соответствии с Уставом ТСЖ члены правления должны проводить заседания не реже одного раза в два месяца.
В 2016 г. состоялось 4 (четыре) заседания правления, на которых рассматривались следующие вопросы:
 1. Протокол № 17 от 02.03.2016 г. – **сложение полномочий председателя и утверждение комиссии по приему-передаче дел.**
 2. Протокол № 18 от 11.04.2016 г. – **выборы председателя и создание комиссии по приему-передаче дел.**
 3. Протокол № 19 от 23.04.2016 г.
 - **заключение договора ГИХ с Карачуриной Г.Б.;**
 - инициирование общего собрания;
 - подготовка к осенне-зимнему периоду 2016 – 2017 гг.
 4. Протокол № 20 от 14.06.2016 г.
 - **выборы председателя и создание комиссии по приему-передаче дел;**
 - подготовка к осенне-зимнему периоду 2016 – 2017 гг.
 - разное.

По пункту «разное» Карачуриной Г.Б. вынесен вопрос о внесении изменений в штатное расписание на основании внесения изменений в статью 1 Федерального закона от 2 июня 2016 г. №164-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда». Решение по данному вопросу членами правления не принято, голосование не проводилось. При этом Карачурина Г.Б. принимает единолично решение об увеличении окладов и начисление заработной платы с августа 2016 г. производится с учетом значительного повышения.

Например: ежемесячная заработная плата обслуживающего персонала с 6210 рублей выросла на 42,37 % и составила 8 841,49 руб. (6 210 руб. + 2 631,49 руб.).

Увеличение размера МРОТ не является основанием для повышения заработной платы работникам.

Штатное расписание на 2016 г. с внесенными изменениями отсутствует.

Данный факт также считаем неоправданным и недопустимым.

Анализ величины денежных средств, движения, целевого использования и обоснованности расходов

Остаток денежных средств на 01.01.2016 г. - 92 420,70

Получено денежных средств за 2016г. - 4 991 680,53

Израсходовано денежных средств за 2016 г. - 5 083 484,57

Остаток денежных средств на 01.01.2017 г. - 616,66

Коммунальные услуги

Организация	Услуга	Сумма, руб.
Водоканал	ХВС и водоотведение	603 894,34
Спецавтохозяйство	ТБО	136 860,72
ИП Юрков С.А.	Обслуживание домофонов	49 664,00
Инвестспецпром	ГВС и отопление	742 752,37
Пермская энергосбытовая компания	Электроэнергия	1 130 259,32
ИП Тюкалов Ю.П.	Тех. обслуживание лифтов	456 688,24
Итого		3 120 118,99

Расчеты за коммунальные услуги осуществляются ОАО КРЦ «Прикамье» с учетом счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями.

Административно-управленческие расходы

Статья расходов	Сумма, руб.
Оплата труда	929 899,24
Налоги от ФОТ (в том числе пени 17,72)	432 532,34
Услуги КРЦ по начислению оплаты за жилищно-коммунальные услуги	149 718,71
Связь (интернет, телефон в правлении)	15 498,24
Обслуживание орг.техники и ПО	3 757,24
Канцтовары	7 291,10
Почтовые расходы	2 556,20
Услуги нотариуса (заверение подписей)	2 000,00
Интернет-отчетность	4 900,00
Настройка ГИС ЖКХ (регистрация в информационной системе ЖКХ)	4 000,00
Создание сайта ТСЖ «Азинское»	16 300,00
Итого	1 568 453,07

Содержание и обслуживание общего имущества

Статья расходов	Организация	Сумма, руб.
Поверка средств измерения	Комас	37 540,95
Тех. обслуживание узла учета т/энергии, задолженность за три месяца обслуживания в 2014 году, не оплаченная своевременно РЭУ УК	РЭУ УК	73 942,98
Обслуживание инженерных сетей	ТЭС Энерго	99 150,00
Промывка и опрессовка системы отопления	ТЭС Энерго	15 000,00
Замена запорной арматуры (30 000 - 12 шт. в тепловом пункте обоих домов; 48 000 – 48 шт. на стояках ХВС и ГВС дом №9)	ТЭС Энерго	78 000,00
Тех обслуживание узла учета т/энергии	Комас	30 600,00
Материалы для замены запорной арматуры:		
	ИП Котельников	99 808,00
	АрмаТрейд	85 174,00
		5 814,00

	ИП Сычугова Энергосистема	7 920,00 950,00
Материалы для электрика, сантехника, для прочих хозяйственных нужд		14 765,80
Изготовление стендов для объявлений		7 200,00
Дератизация		5 403,00
Услуги охраны	СОБР	6 000,00
Услуги по уборке снега		4 500,00
Услуги доставки	Желдорэкспедиция	500,00
Итого		472 410,73

Следует отметить, что произведена дважды замена общедомовых приборов учета электроэнергии в доме № 3/1 (в 2015г. и в 2016г. без необходимости и по недосмотру - вторично).

Расходы на юридические услуги

Статья расходов	Сумма, руб.
Гос.пошлина	5 557,62
Штрафы	5 000,00
Взыскание по исполнительному листу (отдел судебных приставов по делу Торошиной О.И.)	300,00
Итого	10 857,62

Расходы на банковское обслуживание

Расходы на банковское обслуживание	46 253,68
Возврат денежных средств	15 109,19

ВСЕГО РАСХОДОВ (в том числе удержано КРЦ «Прикамье» 149 718,71) –
5 233 203,28руб

Задолженность собственников жилья на 01.01.2016 г. составляет **1 788 872,51 руб.**
в том числе: ул. Азина 3/1 – **1 019 848,66 руб.**
ул. Азина 9 – **769 023,85 руб.**

Задолженность собственников жилья на 01.01.2017 г. составляет **1 677 986,29 руб.**
в том числе: ул. Азина 3/1 – **1 029 750,46 руб.**
ул. Азина 9 – **638 365,66 руб.**

Следует отметить, что сумма задолженности 1 677 986,29 руб. примерно равняется начислению коммунальных платежей ТСЖ «Азинское» за два зимних месяца.

Несвоевременная оплата жильцами ТСЖ «Азинское» коммунальных платежей привела к тому, что на 01 января 2017 г. остаток денежных средств на расчетном счете в размере 616,66 рублей не обеспечивает своевременную оплату ресурсоснабжающим организациям за декабрь 2016 г.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд.

В 2016 году были произведены работы по замене задвижек в тепловых пунктах домов №3/1 и № 9 и замене запорной арматуры на стояках ХВС и ГВС дома № 9 на сумму 177 808 руб..

Смета на проведение данных работ отсутствует.

Договор с ИП Котельниковым на поставку материалов для замены запорной арматуры отсутствует, а также отсутствует оригинал первичного документа на приобретение материалов на сумму 39 884,00 рублей.

Отсутствие сметы на выполнение работ, договора на приобретение материалов и договора на выполнение работ является нарушением деятельности ТСЖ.

Задолженность по оплате ресурсоснабжающим организациям по состоянию на 01.01.2017 г. не является просроченной, т.к. состоит из начислений за декабрь 2016 г.

В ходе работы с должниками за 2016 год было взыскано 208 608,10 рублей. Взысканы, но не получены в полном объеме долги на сумму 453 407 рублей. В суде на рассмотрении – 521 211,94 рублей.

В ходе проверки выявлено расхождение остатка по расчетному счету в системе 1 С «Бухгалтерия» с выпиской банка на сумму 5 000,00. Причина – дважды в программе ошибочно отражена оплата за жилищно-коммунальные услуги. Необходимо внести исправления.

Проверить расчеты по начислению заработной платы невозможно, так как учет в программе «КАМИН: Расчет заработной платы» не ведется. Проверка осуществлена на основе сводов начислений и удержаний за 2016 г., представленных на бумажных носителях.

На основании проведенной проверки предлагаем правлению ТСЖ исправить выявленные грубейшие нарушения, обнаруженные в ходе осуществления проверки деятельности ТСЖ и впредь не допускать подобных нарушений.

Также считаем необходимым произвести перерасчет по заработной плате за 2016г. председателя Карачуриной Г.Б. и бухгалтера Савенко Е.В. и привести ее в соответствие со штатным расписанием, утвержденным в 2015 г. Сумма перерасчета составляет **41 400,00** руб. с учетом районного коэффициента. Кроме этого подлежит перерасчету сумма налогов от ФОТ в размере 19 256,75 руб. Итого превышение выплат по заработной плате председателя и бухгалтера ТСЖ составляет **60 656,75** руб.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, второй находится в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии

Л.Н. Шувалова

Член комиссии

Е.В. Соломенникова

За № 20 от 25.05.2017г. И.И. Карачурина