

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСН "Лира"

О проверке финансово – хозяйственной деятельности за 2015 год

Председатель ревизионной комиссии: Никитина М.В.

Члены ревизионной комиссии: Егоров А. В., Комиссарова С.А.

Дата начала ревизии: 22 марта 2016 года

Дата окончания ревизии: 09 апреля 2016 года

г. Москва, ул. Мастеркова д. 1

Оглавление

1. Вводная часть
 - 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.
 - 1.2 Запрошенные материалы.
 - 1.3 Методика ревизии.
 - 1.4 Цели и задачи проверки.
 - 1.5 Объекты ревизии
 - 1.6 Органы управления Товариществом в отчетном периоде.
2. Результаты ревизии
 - 2.1. Наличие и ведение документации Товарищества;
 - 2.2. Ведение кадрового учета и расчеты с персоналом;
 - 2.3. Анализ ведения договорной работы.
 - 2.4. Ведение бухгалтерского учета
 - 2.5. Финансовое планирование.
 - 2.6. Анализ финансово-хозяйственной деятельности
 - 2.7 Судебные производства
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.
4. Приложения.

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости "Лира" (далее — ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 19.03.2015 г. (с момента образования ТСН «Лира») по 31 декабря 2015 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2015г. и размерах обязательных платежей. Решение о проведении ревизионной проверки было оформлено Протоколом заседания Ревизионной комиссии ТСН «Лира» от 19.03.16 г. (Приложение № 1)

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Никитиной М.В. и членами ревизионной комиссии Егоровым А. В. и Комиссаровой С. А. (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 22 марта 2016 года по 09 апреля 2016 года включительно, в соответствии с разработанным планом:

Выполнение решений общего собрания ТСН «Лира» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;

Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСН сделок и заключенных договоров. Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 22 марта 2016 года по 09 апреля 2016 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Запрошенные материалы.

Для проведения ревизии письменно были запрошены следующие материалы и документы (Приложение №2) :

1. Устав ТСН;
2. Протоколы Общих собраний, проведенных в 2015 г. с бюллетенями собственников;
3. Протоколы правления за 2015 год;
4. Правила, положения и регламент, утвержденных общим собранием ТСН в 2015 г.;
5. Список членов правления ТСН. Заявления на вступление в члены правления ТСН;
6. Список всех собственников дома по жилым и нежилым помещениям с контактными данными (с указанием № квартир и нежилого помещения);
7. Техническая документация на дом (проектная документация, исполнительная документация, кадастровый паспорт дома);
8. Правоустанавливающие документы на землю;
9. Финансовый план на 2015 и 2016 год;
10. Учетная политика ТСН;
11. Приказы;
12. Штатное расписание;
13. Трудовые договора с сотрудниками ТСН и должностные инструкции;
14. Договоры о материальной ответственности;
15. Договора на предоставление услуг ТСН, Акты предоставленных работ и услуг;
16. Акты сверки платежей по основным договорам;
17. Журналы:
 - Заявления и жалобы (ответы на них правления или председателя правления ТСН);
 - Заявок на неисправность;
 - Проведения плановых весенних и осенних технических осмотров общего имущества дома;
18. Ведомости по начислению квартплаты – за каждый месяц;
19. Заявления на перерасчет квартплаты;
20. Заявление на предоставления льгот, список льготников;
21. Список неплательщиков. Документы, подтверждающие работу Правления ТСН по ликвидации задолженности по оплате за жилые и нежилые помещения;
22. Договора с собственниками жилых помещений;
23. Договора с собственниками нежилых помещений (Магазины, офисы, машиноместа и т.д);
24. Материалы по результатам инвентаризации имущества и обязательств ТСН за 2015 год;
25. Отчет по фактическим доходам и расходам по статьям за 2015 год;
26. Документы по бухгалтерскому учету и отчетности:
 - Оборотно-сальдовые ведомости – за каждый месяц;
 - Карточки основных средств, 01 счет;
 - Приходование и списание материалов, 10 счет;
 - Касса, приходные и расходные ордера, 50 счет;
 - Выписка по расчетному счету, 51 счет;
 - Реестр договоров , заключенных товариществом со сведениями об их исполнении с копии договоров и актов по ним, 60 счет;
 - Выписка по счету средств капитального ремонта;
 - Ведомость по зарплате, 70 счет;
 - Авансовые отчеты, 71 счет;
 - Оборотно - сальдовые ведомости за каждый месяц по счетам:
 - 10 «Материалы», 51 «Расчетный счет», 60 «Расчеты с поставщиками»,
 - 76 «Расчеты по квартплате и по льготам»,
 - 68, 69, 70 «Расчеты по подоходному налогу, пенсионному, ФСС и зарплате»;

27. Годовая бухгалтерская и налоговая отчетность ТСН за 2015 год.

28. Выписка с банковского счета, заверенная банком за 2015 г.

В ходе проведения проверки дополнительно запрашивались: положение о премировании, уведомление из ФНС о переходе на ведение учета по упрощенной системе налогообложения, материалы по судебным искам.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соблюдение Устава ТСН, Положений о Правлении и Председателя Правления, законность принимаемых Правлением и Председателем Правления решений в 2015 г.
2. Договорные обязательства с организациями с которыми ТСН работало за период с 19.03.2015 по 31.12.2015 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 19.03.2015 по 31.12.2015 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставяемых ТСН "Лира" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 19.03.2015 по 31.12.2015 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН "Лира" на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСН "Лира".
6. Ведение финансового планирования.

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСН.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.

1.6 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСН установила:

19.03.2015 г. ТСН «Лира» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Свидетельство о постановке на налоговый учет 77 № 016961385

Состав Правления Товариществ:

- в период с 02 марта 2015 по 28.04.15 г. в составе 8 человек:

Николко А.А., Абрамова О.С., Донатьев В.С., Кобец И.Т., Фроловский А.Н., Пономарев Д.И., Антонов А. Ю., Коньшева М.В.

- в период с 28.04.15 по 30.10.15 в составе 7 человек:

Николко А.А., Абрамова О.С., Донатьев В.С., Фроловский А.Н., Пономарев Д.И., Антонов А. Ю., Коньшева М.В.

Основание: Протокол № 3 от 02.03.15 г. Общего собрания собственников недвижимости.

- в период с 30.10.15 по настоящее время в составе 8 человек

Николко А.А., Абрамова О.С., Донатьев В.С., Фроловский А.Н., Пономарев Д.И., Антонов А. Ю., Величко С.О., Ефимов И.В

Основание: Протокол № 3 от 02.03.15 г. Общего собрания собственников недвижимости.

Основание: Протокол № 6 от 30.10.15 г. Общего собрания собственников недвижимости

Прим: Информация о причине и дате выбытия Коньшева М.В из состава Правления в адрес проверяющих не представлена. Заявление о выходе отсутствует.

Председатель правления:

с 02.03.2015 по 28.04.15 **Кобец Игорь Тимофеевич.**

Основание: Протокол № 3 от 02.03.15 г. Общего собрания собственников недвижимости в период с 28.04.15 по настоящее время **Донатьев Владимир Сергеевич.**

Основание: Протокол заседания Правления ТСН «Лира» б/н от 28.04.15

Ревизоры товарищества:

с 02.03.2015 до 30.10.15 г. Пономарева Н.В.

Основание: Протокол № 3 от 02.03.15 г. Общего собрания собственников недвижимости
С 30.10.15 по настоящее время:

Председатель ревизионной комиссии: Никитина М.В.

Члены ревизионной комиссии: Егоров А. В., Комиссарова С.А.

Основание: Протокол № 6 от 30.10.15 г. Общего собрания собственников недвижимости

Управленческий состав ТСН «Лира» по найму:

Главный бухгалтер:

С 01.04.2015 по 19.11.2015г. Пичугина А.А.;

С 19.11.2015г по настоящее время Коноплева С.И.

Управляющий:

С 01.04.15 по 19.06.15 Васильков В. Е.

С 22.06.15 по 03.11.15 Пивоварова А.Ф.

С 04.11.15 по настоящее время Барков С.В.

2. Результаты ревизии

В соответствии с Уставом ТСН «Лира» (далее Устав) председатель правления обязан обеспечить ревизионной комиссии свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности товарищества. Запрошенные документы были представлены не в полном объеме, на недостаточное время, не все одновременно, что существенно затруднило проверку.

2.1. Наличие и ведение документации Товарищества.

В рамках проверки организационной документации исследовались следующие документы:

1. Устав ТСН;
2. Протоколы Общих собраний, проведенных в 2015 г. с бюллетенями собственников;
3. Протоколы правления за 2015 год;
4. Правила, положения и регламент, утвержденных общим собранием ТСН в 2015 г.;
5. Список членов правления ТСН. Заявления на вступление в члены правления ТСН;
6. Список всех собственников дома по жилым и нежилым помещениям с контактными данными (с указанием № квартир и нежилого помещения);
7. Техническая документация на дом (проектная документация, исполнительная документация, кадастровый паспорт дома);
8. Правоустанавливающие документы на землю;

Заключение:

Документы не предоставлены в полном объеме;

Представленные документы не оформлены должным образом;

Представленные документы хранятся в надлежащем месте в службе эксплуатации ТСН «Лира» согласно п. № 32 Протокола общего собрания от 30.09.2015г.

1. К Уставу общества замечаний не имеется;
2. В адрес проверяющих были представлены следующие протоколы Общих собраний: Протокол № 3 от 02.03.2015 г., Протокол собрания от 14.04.15г.; Протокол № 6 от 30.10.2015 г.

В ходе проверки Протоколов общих собраний Собственников недвижимости многоквартирного дома установлено:

А) Протокол № 3 от 02.03.2015 г. по общему собранию собственников недвижимости 28.02.15 г. без замечаний.

Б) к Протоколу собрания от 14.04.15г. не представлены подписи членов счетной комиссии (или протокол счетной комиссии). Пояснений не представлено.

Г) Протокол № 6 от 30.10.2015 г. по общему собранию собственников недвижимости 30.10.15 г. К протоколу не представлена Повестка собрания с прилагаемыми документами. Комиссия не смогла идентифицировать тексты предложенных с собранию документов с документами, имеющимися в данное время.

3. Протоколы в адрес проверяющих были представлены 08.04.16 г. то есть непосредственно перед окончанием проверки, вследствие чего проверяющие не смогли дать полную оценку материалов.

- Протоколы правления за 2015 год не велись должным образом: на Протоколах отсутствуют подписи членов Правления, при этом указано, что «Кворум соблюден» и решения приняты к исполнению, отсутствуют сроки исполнения решений. Формально решения приняты только по двум протоколам: № 2 от 28.04.15 и б/н от 03.09.15г.

Анализ ведения Протоколов Правления:

протоколы	Дата заседания	Заключение	Выборочный анализ исполнения решений
№ 1	20.04.15 г.	Замечание: Из 7 присутствующих	- Утверждение положения о

		членов Правления в протоколе имеются подписи только 3 человек (нарушение п. 3.3 Положения о правлении ТСН «Лира»)	Председателе Правления - Утверждение Положения о правлении. - прием на работу сотрудников - ведение первичной документации ТСН
№2	28.04.15	Без замечаний	смена председателя правления ТСН
№ 3		Протокол отсутствует	
№ 4	19.05.15	Замечания: Из 6 присутствующих членов Правления в протоколе расписались только 4 (нарушение п. 3.3 Положения о правлении ТСН «Лира»)	- разрешить Председателю Правления заключать договора на сумму до 100 000 (Ста тысяч) руб. Формально не принято. Заключение: Решение не выполнено - не использовать не жилой фонд в интересах работников для постоянного проживания. Заключение: Решение не выполнено
№ 5	25.05.15	Замечания: Из 6 присутствующих членов Правления в протоколе расписались только 4 (нарушение п. 3.3 Положения о правлении ТСН «Лира»)	- выбрать наиболее оптимальный вариант по размещению наемных иногородних работников ТСН «Лира» Заключение: Решение не выполнено
б/н	16.06.15	Замечания: - к повестке (повтор вынесения решения); - нарушение статьи 13.7.14 Устава Товарищества	- к повестке предложено выбрать заместителя председателя Правления с правом подписи финансовых документов, при этом этот же пункт был включен в повестку собрания 19.05.15. (протокол № 4) - установлен график работы главного бухгалтера нарушение статьи 13.7.14 Устава Товарищества.
б/н	07.07.15	Замечания: на заседании присутствует 4 члена Правления, при этом указано, что Кворум соблюден (нарушение п. 3.3 Положения о правлении ТСН «Лира»)	- недействительность принятых решений
б/н	04.08.15	Замечания: Из 6 присутствующих членов Правления в протоколе расписались только 4 (нарушение п. 3.3 Положения о правлении ТСН «Лира»)	
б/н	11.08.15	Замечания: Из 5 присутствующих членов Правления в протоколе расписались только 4 (нарушение п. 3.3 Положения о правлении ТСН «Лира»)	П. 5 о повышении заработной платы сотрудников охраны вызывает вопрос, так как в штатном расписании данных сотрудников не имеется.
б/н	03.09.15	Без замечаний	
б/н	17.09.15	Замечания: Из 6 присутствующих членов Правления в протоколе расписались 5 человек (нарушение п. 3.3 Положения о правлении ТСН «Лира»)	П. 3 решение об утверждении лимита о выдаче по отчет управляющему на текущие расходы ТСН в размере 10 000 руб. Не выполнен П.4 Утверждение на должность главного инженера диспетчера Баркова С.В. (нарушение статьи 13.7.14 Устава Товарищества)
б/н	01.12.15		Не соблюдено требование к сроку по выбору юриста (2 месяца). Договор с юристом действует в настоящее время Нарушены сроки утверждения бухгалтера ТСН «Лира», так как приказ о приеме подписан 19.11.15 г.

Прим.: Пункт 3.3 Положения о правлении ТСН «Лира» «Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления (не менее пяти человек)».

Статья 13.7.14 Устава Товарищества: «Принятие и изменение, по представлению председателя правления, правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Уставом, действующим законодательством и решением Общего собрания членов товарищества.

3. Правила, положения и регламент, утвержденных общим собранием ТСН в 2015 г. имеются в общем доступе на сайте ТСН «Лира»;
4. Список членов правления ТСН, заявления на вступление в члены правления ТСН отсутствуют;
5. Список всех собственников дома по жилым и нежилым помещениям с контактными данными (с указанием № квартир и нежилого помещения), а также реестр всех собственников дома по жилым и нежилым помещениям с контактными и данными на 31.12.15 г. отсутствуют;
6. Техническая документация на дом (проектная документация, исполнительная документация, кадастровый паспорт дома) имеется частично. Решение ревизионной комиссии выделено в отдельный раздел.
7. Правоустанавливающие документы на землю представлены;
8. Приказ на Председателя Правления Донатьева В.С. о вступлении в должность не представлен;
9. Приказ о возложении бухгалтерского учета в обществе на Главного бухгалтера отсутствует.
10. Пояснений организации ведения документации не представлено.

Рекомендации:

- Указать Правлению ТСН «Лира» во главе с Председателем Правления Донатьевым В.С., в обязанности которого входит (согласно Положению о Председателе Правления) организовать деятельность Правления ТСН в соответствии с законодательством РФ, Уставом ТСН и решениями общего собрания членов ТСН и Правления ТСН, **на недопустимость халатного отношения** к оформлению организационных документов ТСН.

- В течение 5 календарных дней с момента предоставления отчета ревизионной комиссии оформить и предоставить документы оформленные согласно требованиям Устава ТСН, Положения о Правлении и Председателе правления.

Техническая документация на дом

В ходе проверки выявлено отсутствие ряда технической документации на многоквартирный дом (далее – МКД), которая включает в себя как документы на все здание, так и на ряд его отдельных элементов, а также некоторое сложное оборудование (например, лифты).

Ответственность за сохранность документации на многоквартирный дом полностью лежит на организации, осуществляющей управление многоквартирным домом — ТСН или управляющей компании. Согласно законодательству, хранение и ведение технической документации входит в перечень услуг по управлению МКД (в соответствии с п. 1.8. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170).

Учитывая вышеизложенное, руководству ТСН необходимо в возможно короткие сроки сформировать и вести архив технической документации с разбивкой, согласно следующему перечню:

1. Технические паспорта на жилой дом, его квартиры/помещения и земельный участок;
2. Экспликации помещений;
3. поэтажные планы многоквартирного дома;
4. Чертежи и схемы инженерных коммуникаций (схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, и электроснабжения, слаботочных сетей и др.);
5. Схемы механического оборудования;
6. Схемы электрического оборудования;
7. Схемы санитарно-технического оборудования;
8. Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения;
9. Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета;
10. Акты об установке и принятии на учет индивидуальных приборов учета ресурсов;
11. Паспорта на инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др. (паспорта котельного хозяйства, котловые книги, паспорта лифтового хозяйства и др.);
12. Журналы производства технического обслуживания, ремонта и замены элементов, регламентных и иных работ по общедомовому оборудованию указанному в п.11 (в отдельности для каждого типа оборудования);

13. Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей, электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.
14. Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации.
15. Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы «ноль».
16. Распоряжения об утверждении актов Госкомиссии (акты).
17. Акты приемки объектов завершённых строительством.
18. Распоряжение о вводе в эксплуатацию (правовой акт).
19. Исполнительная и проектная документация, предъявляемая приемочной комиссии, в соответствии с которой осуществлено строительство дома.
20. Акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и так далее).
21. Градостроительный план земельного участка;
22. Генеральный план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем, а также нанесенными инженерными сетями и коммуникациями;
23. Кадастровая карта земельного участка, оформленного и находящегося в собственности ТСН;
24. Документы, в которых указываются содержания и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка;
25. Паспорт домовладения по БТИ;
26. Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества за последнее время;
27. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества;
28. Акты освидетельствования скрытых работ;
29. Протоколы измерения шума и вибрации.
В дополнение к технической документации требуется организовать и вести архив иной документации, согласно следующему перечню:
30. Копии письменных заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общедомового имущества и предоставления коммунальных услуг.
31. Выписки из журналов (книг) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общедомового имущества и предоставления коммунальных услуг.
32. Копии договоров с ресурсоснабжающими организациями;
33. Копии договоров с подрядными организациями;
34. Копии договоров на аренду или на др. право на нежилое помещение в доме, кроме собственности;
35. Копии договоров социального найма.
36. Акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта.
37. Акты устранения замечаний и нарушений от Государственной жилищной инспекции.
38. Акты на материальные ценности, относящиеся к общему имуществу (пожарные шланги, светильники, плиты, аншлаги, номерные знаки, почтовые ящики и пр.).

Отдельно, ТСН необходимо иметь инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, разработанной для целей обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также в целях обеспечения контроля за состоянием указанного имущества.

Инструкция должна содержать рекомендации застройщика (подрядчиков) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рекомендуемые сроки службы отдельных частей (объектов, элементов) общего имущества. В инструкцию могут быть включены рекомендации проектировщиков, поставщиков (изготовителей, продавцов) строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Вышеуказанная инструкция, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 Приказом Минрегиона РФ от 01 июня 2007 №45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» (зарегистрирован в Минюсте РФ 17.10.2007 №10348) должна соответствовать утверждённым данным нормативным документом форме.

Для восстановления утерянной документации, в первую очередь необходимо обратиться в Центральный архив научно-технической документации Москвы. Он расположен по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, 82, корп. 1. Тел.: 8 (499) 724-34-60.

Если документации в архивах нет, то ее придется изготавливать заново в различных специализированных и проектных организациях.

С целью актуализации вышеуказанной документации ТСН должно своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства в общедомовых помещениях, с корректировкой технического паспорта на объект, а также запрашивать и контролировать получение такой актуальной документации от собственников квартир и коммерческих помещений или их уполномоченных представителей.

2.2 Ведение кадрового учета и расчеты с персоналом.

В рамках проверки ведения кадрового учета были проверены на наличие и полноту оформления следующие документы:

- Штатное расписание ТСН «Лира»;
- Заявление о приеме на работу;
- Приказы по найму и увольнению работников;
- Трудовые договора;
- Должностные инструкции;
- Договоры о материальной ответственности.

Дополнительно были запрошены: приказы о премировании, положение о премировании работников.

Заключение:

Штатное расписание утверждено общим собранием от 30.10.2015 г. (протокол № 6)

Трудовые договора начали оформляться с 1 апреля 2015 г.

За 9 месяцев 2015 г. среднемесячная численность составила 8,5 чел.

По состоянию на 31.12.2015г. численность укомплектована полностью и составляла 10 человек.

Отсутствует Приказ о возложении функций бухгалтерского учета на главного бухгалтера.

Отсутствует штатное замещение.

Отсутствуют Приказ о вступлении в должность Донатьева В.С.

Отсутствуют Должностные инструкции у всего персонала.

Отсутствуют договоры о материальной ответственности персонала.

Отсутствует информация о дежурном персонале

Отсутствует информация об имеющихся документах, регламентирующих работу персонала, который не является гражданами РФ. Существующий порядок говорит о том, что работодатель в России и, в частности, в Москве несет административную ответственность за несоблюдение установленного порядка привлечения на работу иностранных граждан, который прописывает закон, где самым важным является необходимость отправить уведомление в государственные органы России. За привлечение к работе иностранного сотрудника без разрешения на работу накладывается административный штраф в размере: от 2 000 рублей до 5 000 рублей для гражданских лиц; от 25 000 рублей до 50 000 рублей для должностных лиц и от 250 000 рублей до 800 000 рублей для юридических лиц. Помимо того, что на работодателя накладывается штраф, уполномоченные органы могут приостановить деятельность компании на срок от 14 до 90 суток, о чем работодатель получит уведомление.

Если работодатель согласно тому, как того требует порядок, не прислал уведомление в установленной форме органам федеральной и исполнительной власти РФ о наличии в штате компании иностранных граждан, ему также вменяют штраф, который предписывает закон: от 2 000 рублей до 5 000 рублей для гражданских лиц; 35 000 рублей до 50 000 рублей для должностных лиц и от 400 000 рублей до 800 000 рублей для юридических лиц в России. И это также может караться административным приостановлением деятельности на срок от 14 до 90 суток, о котором работодатель, разумеется, получит уведомление, как предписывает порядок.

Рекомендации:

- откорректировать правила внутреннего распорядка, и утвердить. Привести в соответствие с трудовым законодательством трудовые договоры, заключенные с работниками разработать положение о премировании;
- оформить приказ на главного бухгалтера о возложении функций бухгалтерского учета.
- Составить договора о полной индивидуальной материальной ответственности на Председателя, управляющего и главного бухгалтера;
- завести личные дела;
- Разработать должностные требования к персоналу, в том числе руководящему (наличие высшего образования, опыт работы, допуски, и т.д.)
- Разработать и оформить Должностные инструкции по персоналу. Должностные инструкции составить и утвердить Председателем, согласовать с Правлением на всех работников;
- в штатном расписании нет изменений с учетом увеличения ФОТ;
- Составить график отпусков на 2016 год с учетом имеющейся задолженности по очередным отпускам за прошедший 2015 год.
- Ежегодно обновлять штатное расписание по состоянию на 1 января в соответствии с законодательством. При внесении изменений, в течение года обязательно указывать к какому расписанию создано изменение.

Расчеты с персоналом

В рамках проверки расчетов с персоналом были проверены оборотно-сальдовые ведомости по счету 70 за 2015 г., кассовая книга, оборотно - сальдовая ведомость по счетам 68 и 69, штатное расписание, платежные ведомости.

Заключение:

- Выплата заработной платы — 2245561 рублей 45 копеек произведена из кассы;
- платежные ведомости представлены, подписаны частично;
- заработная плата персоналу начисляется согласно окладам по штатному расписанию. Штатное расписание распечатано, но не подписано;
- персоналу по итогам работы выплачивались премии. Положение о премировании отсутствует.
- таблицы учета рабочего времени отсутствуют,
- Фонд оплаты труда утвержден в сумме 369000 рублей в месяц, а на конец отчетного периода составляет 386000 рублей.
- заработная плата выплачивается один раз в месяц, что является нарушением Трудового кодекса и влечет наложение административного штрафа на должностных лиц и на юридических лиц (Заработная плата должна выплачиваться два раза в месяц, в т.ч. один раз в виде аванса);
- отсутствует информация об отпусках сотрудников (нарушение ТК РФ).

Рекомендации:

- включать в план расходов на персонал расходы на премирование;
- не превышать план расходов на заработную плату и налоговые отчисления с заработной платы.
- вести учет рабочего времени;
- Необходимо издать приказ об установлении сроков выплаты заработной платы два раза в месяц за первую и за вторую половину месяца, согласно рекомендациям ТК РФ;
- Перевести всех сотрудников на зарплатный проект, этим самым уйти от использования наличных денег.

Проверка правильности начисления и оплаты налогов.

Исчисления налога в части НДС: была переплачена сумма 1480 рублей. Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний исчислялся по ставке 0,2%, задолженность перед бюджетом на конец года отсутствует. Обязательное пенсионное страхование по ставке 20%, задолженность перед бюджетом на конец года

отсутствует. Расчеты по обязательному медицинскому страхованию в Федеральный фонд ОМС не начислялись.

2.3 Ведение договорной работы

В рамках проверки организации договорной работы Общества были затребованы следующие документы:

- протоколы правления ТСН «Лиры»;
- реестр договоров заключенных ТСН «Лиры» в 2015 г.
- договора по основным затратам ТСН «Лиры», а именно по охране, обслуживанию лифтов,
- конкурсные листы или информация о проведении тендеров при выборе подрядчиков;
- акты сверки по основным договорам.

Установление обоснованности заключения договоров в компетенцию ревизионной комиссии не входит

Заключение:

- Решения в Протоколах Правления ТСН «Лиры» о выборе подрядчиков, исполнителей услуг и заключении договоров отсутствуют (нарушение Положения о Правлении и о Председателе Правления);
- Реестр договоров заключенных ТСН «Лиры» в 2015 г. в адрес проверяющих не представлен.
- к договорам не представлены конкурсные листы, а так же листы согласования условий Договоров членами Правления ТСН «Лиры».
- тендеры по договорам не проводились.
- акты сверки в 2015 г. по договорам не проводились, кроме актов сверки с ООО "КОМПЛЕКССТРОЙ".
- Протоколом Правления № 4 от 19.05.2016 г. утверждено право Председателя Правления заключения договоров по техническому обслуживанию общедомового имущества на сумму до 100 000 руб. без согласования с членами Правления. Считаем, что:

1. данная формулировка не точна, так как не ясно на какой срок она должна быть рассчитана, периодичность возникновения обязательств.

2. Все Договора подписаны с нарушением Решения Правления (№ 4 от 19.05.2016г.): отсутствие согласования условий Договоров членами Правления ТСН «Лиры». Согласно ст. 149 Жилищного кодекса РФ председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

Согласно п. 14.4.4. Устава ТСН «ЛИРА» в компетенцию Правления входит заключение договоров от имени товарищества.

Таким образом, заключение любого договора без решения Правления ТСН «ЛИРА» означает превышение полномочий Председателя Правления ТСН «ЛИРА».

- Выявлены факты подписания договоров с заинтересованными лицами (Приложение № 3, 4). От имени ТСН «Лиры» подписаны следующие договора с заинтересованностью:

с ЧОО «Терем – СБ» (ИНН 7722322730), в котором член Правления Фроловский А.Н. является Учредителем (Участником) Организации;

с ООО "СОФТ-ЦЕНТР" (ИНН 7725588061), в котором член Правления ТСН «Лиры» Николко А.А. является Генеральным директором и Учредителем Общества.

Рекомендации:

- Председателю Правлению ТСН «Лиры» организовать ведение реестра договоров в течение 7 –х рабочих дней;
- Членам Правлению ТСН «Лиры» уточнить формулировку по ограничениям в сумме для Председателя Правления ТСН «Лиры» по заключаемым им договорам без согласования с Правлением, при превышении данного норматива, составлять к Договорам листы согласования членами Правления.
- Потребовать от Правления ТСН «Лиры» в 7 – ми дневный срок провести ревизию договоров и оформить недостающие документы.

- разработать изменение к Уставу товарищества, предусматривающее регулирование сделок с заинтересованностью.

2.4. Ведение бухгалтерского учета

По информации бухгалтера ТСН общество ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения, налоговая отчетность представляется по данной системе расчетов.

Заключение:

- Уведомление УФНС о ведении упрощенного учета налогообложения не представлено;
- Использование средств товарищества носит Целевой характер;
- Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ «Расходы организации»;
- Расходы отражаются своевременно и в полном объеме;
- Применяемая система налогообложения - УСН «Доходы» -6% .;
- Бухгалтерский учет ведется с использованием программы 1С Предприятие 8 и Расчеты лицевых счетов населения;
- В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая Главную Книгу, журналы проводок и первичную документацию – карточки счетов, договоры, акты приёма-передачи и акты приёмки выполненных работ, накладные, счета-фактуры и платёжные поручения) не ведутся точно и четко, в некоторых авансовых отчетах отсутствовали подписи. Некоторые отчетные документы не содержали необходимые печати и приходные ордера;
- Все операции отражаются согласно плана счетов бухгалтерского учета;
- К проверке не представлено утвержденное Приказом Председателя ТСН «Положение об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2015 год»
- Приказ о возложении полномочий по ведению бухгалтерского учета в обществе на главного бухгалтера отсутствует. Должностная инструкция отсутствует.

Отсутствие данных документов может привести к штрафным санкциям со стороны Налоговых органов

Ревизионная комиссия рекомендует:

- разработать и утвердить Учетную политику Товарищества.
- подготовить Приказ о возложении ответственности за ведение бухгалтерского учета.
- привести в соответствие документы, указанные в замечаниях ревизионной комиссии.

Кассовая дисциплина

- В ходе проверки кассовых отчетов были представлены на проверку: оборотно - сальдовая ведомость по счету 50, чековая книжка и кассовая книга.

Прием наличных денежных средств за коммунальные услуги ТСН «Лира» не предусмотрен, все платежи по коммунальным услугам принимаются только в безналичной форме.

Выявлены нарушения:

За указанный период в кассу поступило 2281529 рублей 46 копеек, в том числе возврат неиспользованной подотчетной суммы 16976 рублей 46 копеек.

Из кассы произведены следующие расходы:

на выплату заработной платы — 2245561 рублей 45 копеек;

выдано под отчет - 35968 рублей 01 копейка.

Замечание: отсутствие кассовой дисциплины:

с расчетного счета были сняты деньги на выплату заработной платы не полностью, а часть задолженности переводили на личный счет сотрудника. Деньги снимались на выплату заработной платы больше чем требовалось, не использованную сумму не возвращали на расчетный счет, а выдавалась подотчетному лицу. Так же было найдено нарушение возврат суммы от подотчетного лица на выплату заработной платы. Кассовая книга пронумерована и подписана руководителем и бухгалтером, но не прошнурована и не заверена печатью.

Рекомендации: кассовую книгу пронумеровать и прошнуровать и заверить печатью и подписью руководителя и бухгалтера. Учитывая, что каждая статья по выдаче наличных денег рассчитывается по разным банковским процентам, снимать и использовать денежные средства только по целевому назначению. Подшить приходные и расходные кассовые ордера.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома. Нарушения по оформлению авансовых отчетов были выявлены не значительные.

Проверка порядка организации расчетов с подотчетными лицами.

При проверке порядка организации учета расходов с подотчетными лицами нарушений особых не выявлено. Оформляется выдача в подотчет сумм, заполняется авансовый отчет, в авансовом отчете прилагаются подтверждающие документы (кассовые чеки, товарные накладные). Авансовые отчеты с приложениями соответствуют отраженным данным на счетах бухгалтерского учета.

Всего по кассе было выплачено подотчетным лицам 35968 рублей 01 копейка, а подотчетным лицом получено путем перевода денежных средств на лицевой счет в размере 180000 рублей. Суммы выплачиваются всегда после авансового отчета. Остаток перед подотчетным лицом на конец года составляет 51483 рубля 77 копеек.

Замечание: не всегда в авансовых отчетах указывается должность подотчетного лица и подписи.

Движение Товарно – материальных ценностей

Согласно данных Оборотно-сальдовая ведомости по счету 10 за 2015 г. Всего поставлено на учет ТМЦ в сумме: 1004513,15 руб.

Списано ТМЦ на текущую деятельность 1004513,15 руб.

Закупка в основном производится у розничных торговцев.

Выявлено.

- что в ТСН не осуществляется контроль над общим имуществом;
- Отсутствует список общего имущества;
- не проводится учет купленных инструментов, хозяйственных товаров, мебели;
- Имущества на балансе ТСН нет;
- Списание ТМЦ в бухгалтерском учете производится на основании устных рекомендаций Управляющего, первичные документы отсутствуют;
- Списанные ТМЦ в бухгалтерском учете не отражаются на забалансовых счетах.
- Инвентаризация на отчетную дату бухгалтером или Управляющим не производилась;
- Ответственное лицо за инвентаризацию председателем Правления не назначено;
- Местоположение закупленных ТМЦ не установлено. Приказ/ распоряжение о местах складирования или хранения ТМЦ отсутствует;
- Договоры на материальную ответственность с персоналом не заключены.
- Отражение движения ТМЦ в бухгалтерском учете идет с нарушением законодательства РФ.
- Отсутствие первичных документов и организации учета ТМЦ ведет к возможности хищения ТМЦ.

Рекомендации:

- Вести отражение списанных ТМЦ в бухгалтерском учете на забалансовых счетах. Список счетов проработать совместно с ревизионной комиссией.
- Заключить договора о материальной ответственности с персоналом.
- Своевременно оформлять первичные документы: бланки – наряды, бланки – заказы, предусмотреть на них росписи Заказчика услуг/работ, акты комиссий, дефектные ведомости.
- Установить распоряжением места хранения, складирования ТМЦ.
- Планировать закупку ТМЦ.
- Провести инвентаризацию ТМЦ.

- При выявлении недостачи ТМЦ, Председателю ТСН «Лира» возместить стоимость недостачи, как лицу, ответственному за организацию достоверного и своевременного учета, согласно статьям 238, 241 и 277 Трудового кодекса РФ.

2.5. Финансовое планирование

Исполнение финансового плана 2015 г.

План финансово-хозяйственной деятельности на 2015 г. принят не был.

Была представлена смета на техническое обслуживание, утвержденная общим собранием ТСН от 30.09.2015 г. для расчета тарифа на техническое обслуживание в размере 39,0 руб.

Заключение:

ревизионная комиссия не согласна с методикой расчета представленной сметы, в части распределения сумм технического обслуживания равномерно на жилые и не жилые помещения.

Невозможно сопоставить расходы с точки зрения периодов.

В виду отсутствия пояснений и расчетов к смете ее анализ не возможен.

Бюджет на 2016 – 2017 год

В адрес ревизионной комиссии был представлен плановый бюджет на 2016 – 2017 год., планируемый к вынесению на повестку собрания собственников Товарищества проводимого 20.04.16 г.

Заключение:

Ревизионная комиссия не смогла дать оценку данного документа, так как:

- не были представлены плановые сроки реализации данного бюджета;
- не была представлена расшифровка с расчетами по статьям;
- не был представлен план мероприятий, которые вошли в плановый бюджет;
- не указаны источники в части доходов для исполнения бюджета;
- отсутствует согласованный с собственниками план мероприятий по благоустройству дома и придомовой территории.

Решение:

- согласовать с собственниками план мероприятий по благоустройству дома и придомовой территории. Ревизионная комиссия прилагает существующую методику для составления и ведения плана (приложение № 5).

Доработать бюджет:

- определить перечень статей статьи дохода и расхода бюджета;
- представлены плановые сроки реализации данного бюджета;
- указать источники в части доходов для исполнения бюджета;
- представить план мероприятий, которые вошли в плановый бюджет.
- Правлению ТСН проводить финансовую плановую работу и выносить на утверждение финансовый план в конце текущего периода (года).

2.6. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

При начислениях коммунальных услуг и прочих взносов использовались следующие данные: плата за отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение по тарифам:

Таблица 1

№ п/п	Вид платежа	Начислено на жилое Помещение с 01.04.2015 по 01.07.2015	Начислено на не жилое помещение с 01.04.2015 по 01.07.2015	Отклонение, (-) +
-------	-------------	---	--	-------------------

1.	Отопление	1284,75	1235,10	-49,65
2.	Горячее водоснабжение	135,79	135,79	-
4.	Холодное	29,16	29,16	-
5.	Водоотведение (стоки)	20,69	20,69	-
6.	Охрана	5,00	5,00	-
7.	ТО	39,00	39,00	-

Таблица 2

№ п/п	Вид платежа	Начислено на жилое Помещение с 01.08.2015 по 01.12.2015	Начислено на не жилое помещение с 01.08.2015 по 01.12.2015	Отклонение, (-) +
1.	Отопление	1451,77	1560,89	+109,12
2.	Горячее водоснабжение	151,36	151,36	-
4.	Холодное водоснабжение	30,87	30,87	-
5.	Водоотведение (стоки)	21,90	21,90	-
6.	Охрана (За квадратный метр жилого помещения в месяц)	6,00	6,00	-
7.	ТО	39,00	39,00	-
9.	Кап.ремонт	15,00	15,00	-
10.	За услуги по охране (За машиноместо в месяц)	500,00		
11.	Обслуживание домофона (За квартиру в месяц)	49,50		
12.	Обслуживание электронных запирающих устройств ворот паркинга (за машиноместо в месяц)	53,00		

Анализ показывает, что фактические тарифы по направлениям использования денежных средств отличаются от плановых, утвержденных в Смете. Это происходит в результате того, что тарифы считаются не на основе мероприятий, а наоборот - сначала, определяется количество денежных средств, а потом под эти деньги рассчитываются тарифы.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные общим собранием членов ТСН (протоколом № 6 от 30.09.2015).

Есть собственники квартир, по которым начисляются горячее и холодное водоснабжение по социальным нормам на человека.

расчет тарифа на отопление не был показан в расчетах и как он утверждался.

Ответственные за водоснабжение, водоотведение, обслуживание и снятие показаний счетчиков приказами/ распоряжениями не назначены.

Рекомендации:

- правлению необходимо начать работу по проблеме, нужно понуждать собственников устанавливать и подключать индивидуальные приборы учета воды, либо начислять сумму перерасхода тем, у кого нет счетчиков, кто не подает вовремя показания по израсходованной воде. - Усилить контроль показаний, которые предоставляют собственники по количеству потребленной воды, а также количеству проживающих лиц. Довести до конца вопрос по суммам, начисленным.

- Ревизионная комиссия отмечает, что наличие квартир, сдаваемых в аренду без счетчиков, и квартир, где зарегистрирован один человек, а проживает несколько без счетчиков, приводит к тому, что

добросовестные собственники оплачивают воду и за себя и тех, кто фактически пользуется вышеперечисленными ресурсами. Правлению следует наметить мероприятия по решению данной проблемы.

- Правлению организовать работу за контролем показаний счетчиков водопотребления не реже двух раз в год.

Анализ доходной части

В целях проверки доходной части ТСН «Лира» были проанализированы следующие документы:

- оборотно – сальдовая ведомость по счетам 76.09, 91.01 за 2015 г.,
- копии свидетельств на право собственности доли квартир, принадлежащей г. Москва и в федеральной собственности;
- переписка, свидетельствующая о работе Председателя Правления для взимания оплаты за содержания квартир и машиномест, находящихся в собственности г. г. Москва и находящихся в федеральной собственности.
- реестр или список квартир и машиномест, находящихся в собственности г. Москва и в федеральной собственности на 31.12.15г. не представлен;
- реестр или список квартир и машиномест в собственности физических лиц не представлен;
- договора с собственниками нежилых помещений на размещение рекламы не представлены.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2015 год ревизионная комиссия определила доходную часть бюджета она составила 20 620 268 рублей 74 копейки это в т.ч.:

- 16 622 569 рублей 56 копеек от собственников жилых помещений;
- 1 268 822 рубля 19 копеек УФК по г.Москве (Департамент финансов города Москвы, ГКУ Дирекция
- 145 603 рубля 65 копеек от Департамента финансов города Москвы (ГБОУ Гимназия №1272)
- 127 906 рублей 78 копеек от ГКУ «ГЦЖС»
- 2 455 366 рублей 56 копеек от собственников не жилых помещений.

Задолженность в отношении ТСН - Общая сумма неоплаченных счетов по коммунальным платежам на конец отчетного периода составляет 2 281 548 рублей 92 копейки суммарно по жилым и нежилым помещениям. По состоянию на 31.12.2015 задолженность за 9 месяцев одна квартира, 10 месяцев имеют три квартиры и 11 месяцев одна квартира, задолженность за 4 – 5 месяцев имеют пять квартир.

- поступления денежных средств на специальный счет капитально ремонта (1 674 412,20 руб.)
- Доходы от прочих видов деятельности 591 231,18 тыс. руб. (Доходы от полученных банковских процентов (671,18 руб. руб.) и добровольные взносы на благотворительность (590 560,00 руб.);

На 31.12.2015 г. в собственности города Москвы и в федеральной собственности находилось 92 квартиры.

При проверке отражения задолженности перед ТСН «Лира» за ЖКУ выявлено, что начисление задолженности по квартирам и машиноместам, находящимся в собственности города Москвы и в федеральной собственности не производилось в полном объеме. Была отражена задолженность на сумму 1 283 966,31 руб. за ЖКУ по 31 квартире оставшейся в собственности города Москвы по условиям инвестконтракта.

По 62 квартирам и 39 машиноместам находящимся на 31.12.15 г. в собственности МВД и г. Москва задолженность за обслуживание в 2015 году не начислялась и не предъявлялась.

Поступлений по договорам от использования общедолевого имущества собственников не выявлено.

Заключение:

- нарушение ведения бухгалтерского учета в части формирования дебиторской и кредиторской задолженности за жилищно – коммунальные услуги привело к искажению данных по доходной части общества.
- нарушение решения общего собрания в части формирования резервного фонда от полученных прочих услуг.
- отсутствие доходов от использования фасада здания.

- не представлено документальных доказательств, что за 2015 год были получены денежные средства от собственников, за услуги, предоставляемые службой эксплуатации по Прейскуранту за счет собственных средств собственников (например, отключение стояков, замена и установка сантехоборудования и прочее). По информации бухгалтера и Управляющего общества, стоимость полученных собственниками услуг по Прейскуранту включалась в основные доходы Общества. Бесконтрольность взимания денежных средств за данные услуги привела: к нарушению Решения о целевом использовании полученных денежных средств (от 30.09.2015 г.), а так же к упущенной выгоде собственниками.

не ведется аналитический учет по должникам в 1 с предприятие, нет точных данных на 31 декабря 2015 года.

За 2015 год взыскано в судебном порядке долгов не было.

Рекомендации:

- начать активную работу по ликвидации задолженности по квартплате. Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке.

- Ревизионная комиссия рекомендует ТСН «Ли́ра» совместно с Правлением ТСН разработать предложения в отношении неплательщиков по коммунальным услугам с целью погашения ими задолженности. Разработать и принять метод начисления пеней за просрочку платежей.

- Главному бухгалтеру привести всю аналитику в порядок.

- пересмотреть договор с банком по ведению спец счета на капитальный ремонт с целью увеличения процентов по остатку денежных средств ТСН на банковском счете.

- заключить договора на использование фасада здания, доходы, полученные от данной деятельности на резервном счете, утвержденном общим собранием ТСН от 30.09.2015 г.

- предусмотреть доходы от других видов деятельности: Телефония/интернет/передача данных , от терминалов банков;

- аккумулировать и отражать денежные средства, полученные как «добровольный взнос правления на текущую деятельность» на резервном счете, утвержденном общим собранием ТСН от 30.09.2015 г.

- привести в соответствие отражение кредиторской и дебиторской задолженности в бухгалтерском учете.

- провести работу по истребованию задолженности за услуги по коммунальному обслуживанию собственников.

- Провести анализ по стоимости услуг оказанных собственникам согласно Прейскуранту в 2015г. Довести его до Ревизионной комиссии.

Движение денежных средств

Анализ движения денежных средств проводился на основании предоставленного управленческого отчета о ДДС и оборотно –сальдовой ведомости по счету 51.

Заверенная банком выписка о движении денежных средств по банковскому счету в адрес проверяющих не представлялась. Проверяющие не смогли проверить правильность отражения в бухгалтерском учете движения средств по расчетному счету.

Согласно данных бухгалтерского учета:

Начальный остаток денежных средств на счете ТСН «Ли́ра» на 23.03.2015 г. – 0,00 руб.

Поступления денежных средств: 20 611 567,20 руб., в том числе по капитальному ремонту: 1 674 825,78 руб.

Расход денежных средств: 16 774 825,78 руб.

Остаток денежных средств на счетах Общества по данным бухгалтерского учета на 31.12.2015 г. составил - 3 836 741,42 руб., в том числе:

- на текущем счете: 2 142 114,54 руб.;

- на счете кап.ремонта: 1 674 825,78 руб.

Основными получателями денежных средств в 2015 году являлись (в порядке убывания с удельным весом в составе всех оплат):

- Персонал (без соц.налогов) -2 984 289,20 руб. (17,79 %);

- МОЭК за поставку тепловой энергии – 2 567 888,72 руб. (15,31%);
- ЧОО «Герем», ЧОО «Герем-СБ» охранные услуги - 2 065 000,00 руб., (12,31 %)
- ОАО «Мосэнергосбыт» за поставку электроэнергии – 1 393 056,09 руб. (8,30 %);
- «Содимас-групп» (лифты ТО и ремонт) - 1 257 966,00 руб. (7,4 %);
- на налоги (на з/п и налог УСН 6%) – 1 150 811, 93 руб. (6,86%)
- Мосводоканал за водоснабжение и водоотведение – 965 171,50 руб. (5,75%);
- на Хозяйственные нужды – 638 779,71 руб. (3,81%);
- ООО «Комплекстрой» за обслуживание домофонов – 631 781,95 руб.(3,77%)
- ООО «Спецтранс-Сити» за вывоз ТБО – 352 800,00 руб. (2,10 %).

Информация о сумме начислений

Основными документами для анализа расчетов по ремонту и техническое обслуживание явились:

- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2015 г.;
- бухгалтерские отчеты (из программы ведения бухгалтерского учета) по расчетам с контрагентами;
- договора на обслуживание инженерных сетей и коммуникаций, технического оборудования;
- акты осмотра оборудования.

За 9 месяцев 2015 года сумма начисленных расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 20 464 666,29 руб . В том числе:

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации, в том числе:	8 214 847,91
	АО "Мосводоканал"	1 247 126,46
	ОАО "Мосэнергосбыт"	1 705 850,36
	ОАО "МОЭК"	5 040 557,37
	АО "Мосводоканал"	221 313,72
2	Работы по техническому обслуживанию лифтов	1 707 640,7
3	Охрана	2 335 000,00
4	Оплата труда	3 430 217,20
5	Налоги	1 226 871,93
6	Прочие расходы	3 550 088,55
	Итого	20 464 666,29

Задолженность на 31.12.15 г. перед поставщиками и подрядчиками сложилась в следующем виде:

Всего:	2 542 476,33
АО "Мосводоканал"	163 034,89
АО "ТК ТЕЛ"	402,38
ИП Борец Алексей Станиславович	78 173,00
ОАО "Мосэнергосбыт"	179 449,30
ОАО "МОЭК"	1 373 975,77
ООО "АЛОН-СЕРВИС"	40 000,00
ООО "Инженерный центр "НЕТЭЭЛ"	-13 350,03
ООО "ИнТех-Строй"	0,01
ООО "Камелот Групп"	10,00
ООО "КОМПЛЕКССТРОЙ"	-20 768,15
ООО "МатСервис"	5 455,07
ООО "СОДИМАС ГРУП"	449 674,71
ООО "Софт-центр"	-49 800,00

ООО "Спецтранс-Сити"	42 920,00
ООО "Технокомплекс"	22 429,40
ООО "Эден Спрингс"	869,98
ООО ЧОО "ТЕРЕМ-СБ"	270 000,00

Ревизионной комиссией было выявлено, что без оснований нескольким организациям было проавансировано 83 918 рублей 18 копеек: ООО «Инженерный центр «НННЭЭЛ», ООО «Комплексстрой» и ООО «Софт-Центр».

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями

Начисление затрат по договорам с ресурсоснабжающими организациями ведется «котловым» методом. Методики распределения затрат между собственниками жилых/нежилых помещений и на общедомовые нужды в адрес проверяющих не представлено.

Рекомендации:

- предоставить методики распределения затрат между собственниками жилых / нежилых помещений, а так же на общедомовые нужды.
- наладить по объектный учет.
- При наличии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями запретить расходование средств начисленных по данной статье на другие цели (Согласно постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 не допускается использование одних статей расходов и доходов за счет других).

Ремонт и обслуживание Лифтов

Ремонт и обслуживание Лифтов ООО «Содимас-групп» по договору № 81С-2015 от 01.04.2015 г. Оказано услуг на сумму: 1 707 640,71 руб. из них: ТО на сумму: 487 874,71 руб., ремонты и замена з/ч: 1 219 766,00 руб.

При этом:

Акты сдачи приемке работ на сумму 825 226,00 руб. оформлены с нарушением: акты подписаны Донатьевым В.С., расшифровка подписи - Кобец И.Т.

Определить имелось ли фактическое техническое обслуживание не представляется возможным: отсутствуют акты комиссионной приемки работ со стороны ТСН «Лира», Акты на ТО подписаны со стороны ТСН «Лира» без замечаний, при этом дополнительно ТСН «Лира» понесло в дальнейшем расходы на ремонт и замену запасных частей лифтового оборудования в сумме 1 219 766,00 руб.

Согласно договору № 81С-2015 от 01.04.2015 г. Подрядчик своевременно должен был уведомлять Заказчика о необходимости замены деталей, узлов и механизмов. Письменных уведомлений проверяющим не представлено.

Так же, со стороны Заказчика (то есть ТСН «Лира») должны быть исполнены следующие обязательства: назначение специалиста, ответственного за организацию эксплуатации лифтов; организация обучения обслуживающего персонала; **обеспечение регистрации в специальном журнале сбоев в работе лифтов, а также регистрация всех видов работ, проводимых на них персоналом Подрядчика.** При проверке ревизионной комиссии выяснилось, что данные требования выполнены не были.

Оплата за 2015 г. в адрес ООО «Содимас-групп» составила: 1 322 852,27 руб. На 31.12.15 г. сложилась кредиторская дебиторская задолженность в сумме: 384 788,44 руб.

Рекомендации:

- Правлению ТСН «Лира» во главе с Председателем Правления обосновать убыток в размере 1 219 766,00 руб., образовавшийся в результате управленческих решений в части контроля над исполнением договора № 81С-2015 от 01.04.2015 г. с ООО «Содимас-групп». В том числе, указать: виновных в поломке оборудования, мероприятия, проведенные ТСН «Лира» по контролю над

бесперебойной работой и за выявлением причин поломок оборудования. Довести обоснования до ревизионной комиссии.

- Правлению ТСН «Лира» во главе с Председателем Правления организовать и контролировать работу по обязательствам, указанным в договоре.

- Бухгалтеру ТСН «Лира» выявить причину отклонений в регистрах бухгалтерского учета на сумму 64 886,27 руб. по стоимости начисленных услуг ООО «Содимас-групп».

Услуги по охране

В целях анализа охранных услуг, представляемых для ТСН «Лира» были проверены следующие представленные документы:

- оборотносальдовая ведомость по счету 60;
- карточка учета по Контрагентам ЧОО «Терем» и ЧОО «Терем-СБ»;
- Договора с ЧОО «Терем» и ЧОО «Терем – СБ», в том числе должностная инструкция частного охранника по обеспечению контрольно – пропускного и внутриобъектного режимов и охране объекта ТСН «Лира», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мастеркова дом 1.;
- первичные документы учета: акты сдачи приемки услуг;
- информация о регистрации ЧОО «Терем» и ЧОО «Терем – СБ» содержащаяся в Сведениях ЕГРЮЛ (в приложении к данному отчету).

Заключение:

Охрана дома и придомовой территории в 2015 г. осуществлялась:

С 30.03.2015 г. по 30.06.2015 г. ЧОО «Терем» по договору № 19 от 30.03.2015 г.

С 01.07.2015 г. по настоящее время ЧОО «Терем – СБ» по договору № 1 от 30.06.2015 г.

Стоимость услуг по охране занимает одно из основных направлений в расходах ТСН «Лира».

По данным бухгалтерского учета по услугам начислено 2 335 000,00 руб., оплачено 2 065 000,00 руб., что составляет 13,86 % и 12,31 % от общих расходов соответственно. Задолженность перед поставщиком услуг на 31.12.15 составляет 270 000,00 руб. по акту за услуги, оказанные в декабре 2015 г. Проверяющими данные договоры рассматривались совокупно, так как зафиксирована аффилированность данных организаций с Членом Правления Фроловским А.Н., который является Директором и владельцем данных предприятий (выписка из ЕГРЮЛ).

Так же вызывает сомнение правомочность требований со стороны Исполнителя услуг, содержащихся в следующих пунктах Договоров:

- п. 2.2.2 . «Заказчик (ТСН «Лира») обязуется в течение всего срока действия настоящего Договора в полном объеме принимать, оказываемые Исполнителем охранные услуги по настоящему Договору.
- п. 4 7.2. «Исполнитель не несет ответственности перед Заказчиком за имущественный (материальный) ущерб, причиненный имуществу Заказчика в пределах охраняемого объекта вследствие несоблюдения Заказчиком требований по сохранности товарно- материальных ценностей»
- п. 4.7.3. «Исполнитель не несет ответственности перед Заказчиком за имущественный (материальный) ущерб, причиненный Заказчику в пределах охраняемого объекта, сотрудниками Заказчика, а равно посетителями, которым Заказчиком дано право находиться на территории охраняемого объекта».
- п. 6.5. Расторжение Договора возможно не менее чем за 60 календарных дней.
- в Договоре не прописана ответственность и штрафные санкции за ненадлежащее исполнение услуг по охране.

Рекомендации:

- ужесточить требования к качеству оказываемых услуг и обязанностям Исполнителя;
- ввести систему фиксации оказываемых услуг;
- проработать перечень охраняемого имущества, ввести его в приложение к договору.
- В случае не исправления замечаний по договору охраны, Правлению ТСН «Лира» рекомендуется не пролонгировать договор с ЧОО «Терем-СБ» (срок окончания Договора 30.06.16г.) и провести конкурсную процедуру отбора Исполнителя по данным услугам.

2.7. Судебные производства

С 01 декабря 2015 года Председателем Правления был заключено Соглашение об оказании юридической помощи по гражданскому (арбитражному) делу с Коллегией адвокатов "Московский юридический центр". Стоимость соглашения 50 000 руб. в первый месяц, последующие месяцы должны оплачиваться по договоренности.

Заключение ревизионной комиссии:

Документы по предсудебному разбирательству и судебным делам не хранятся в отдельных папках. Проверяющим документы не представлены.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

В ходе проведения ревизии были выявлены нарушения по ведению Членами Правления юридической и технической документации Товарищества, договорной и кадровой работы. Недостаточен учет и контроль над хранением и списанием товарно – материальных ценностей, контроль над содержанием и обслуживанием инженерных сетей.

Работа Правления ТСН по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности, контролю над финансовой деятельностью ТСН нуждается в детальной проработке.

Ревизионная комиссия указывает Главному бухгалтеру на имеющиеся недочеты в методологии ведения учета, отсутствие аналитического учета, отсутствие требований к оформлению и ведению первичной документации. Главному бухгалтеру исправить выявленные недочеты. Ревизионная комиссия рекомендует ТСН «Лира» повысить квалификацию главного бухгалтера до соответствия занимаемой должности.

Ревизионная комиссия указывает Управляющему ТСН «Лира» на недостаточный контроль в процессе управления текущей деятельностью ТСН «Лира».

Учитывая вышеизложенное, Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСН «Лира» ввести новых членов в состав Правления.

Ревизионная комиссия предлагает Правлению «Лира» совместно с управленческим персоналом разработать план мероприятий по устранению замечаний указанных в отчете. План мероприятий довести до членов ТСН «Лира».

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (Сорока одном) 41 листе каждый (включая приложения), два из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН), 1 экземпляр остается в материалах ревизионной комиссии. Отчет передан по электронной почте членам ТСН.

Председатель ревизионной комиссии: Никитина М. В.

Члены ревизионной комиссии:

Егоров А.В.

Комиссарова С.А.