

**ОТЧЕТ**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «МЕДВЕДЕВА 9»**  
за 2015 год

Председатель ревизионной комиссии: **Чеботарева С.В.**  
Член ревизионной комиссии: **Жуклевич И.Н.**  
Член ревизионной комиссии: **Суровцева Г.Н.**

Дата начала ревизии: **11.01.2016г**  
Дата окончания ревизии: **22.04.2016г**

**Основания и обстоятельства проведения ревизии**

Ревизионная комиссия ТСН «Медведева 9», руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2015 года по 31 декабря 2015 года с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2015 год и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена Председателем ревизионной комиссии Чеботаревой С.В. и членами ревизионной комиссии Жуклевич И.Н., Суровцевой Г.Н. с 11.01.2016 г. по 22.04.2016 года. Настоящий отчет составлен в период с 11.01.16 г. по 22.04.16 г.

**Используемые материалы**

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты работников ТСН
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание
- реестры бухгалтерского и налогового учета
- бухгалтерская и налоговая отчетность
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, документы по приобретению товарно-материальных ценностей
- материалы по судебным искам
- прочие необходимые документы

**Ревизионная комиссия доводит до сведения жильцов, что в ходе проверки ревизионной комиссии финансово-хозяйственной деятельности ТСН:**

1. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2015 год предоставлялся 3 раза с разными цифрами и ревизионной комиссии приходилось делать работу заново, исходя из новых данных.
2. Скрывалась документация
3. Документация предоставлялась не в полном объеме
4. Всячески усложнялась работа ревизионной комиссии - приходилось делать письменные запросы документов, ответ на подавляющую часть до сих пор не получен.

Ревизионная комиссия отмечает стойкое нежелание сотрудничать со стороны председателя Осипова И.А. и бухгалтера Сипиной Л.П.

**В ходе проверки не были предоставлены следующие документы:**

1. Положение об учетной политике ТСН
2. Положение о штатном расписании
3. Структура оплаты за содержание и ремонт (расчет тарифа по статье «Содержание и ремонт») ПП №290 от 03.04.2013 года.
4. Сметы по каждому дому
5. Отчеты по каждому дому
6. Реестр должников по каждому дому
7. Ежемесячные ведомости по материалам
8. Документы по задолженности за электроэнергию по каждому дому
9. Заключительный акт по аудиту ТСН
10. Расчет тарифа по отоплению
11. Расчет площадей по ОДН по статье 12 ЖК РФ
12. Перечень платных и бесплатных услуг, предоставляемых ТСН собственникам ПП №290 от 03.04.2013 года.
13. Расчет численности наемных работников ТСН (численность по расчету обслуживаемых площадей)
14. Акты обследования по договорам хозяйственной деятельности
15. Акты весеннего и осеннего обследования общедомового имущества (крыши, ливневки, канализация, тех.этажи, подвалы, подъезды и др.)
16. Табель ежедневного учета рабочего времени.
17. Не раскрывается информация на информационных досках и сайте, подлежащая обязательному раскрытию, согласно ПП РФ №731 от 23.09.2010 года «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» о финансово-хозяйственной деятельности ТСН:
  - Годовая отчетность, включая баланс и приложение к нему
  - Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным отдельного учета доходов и расходов)
  - Сведения о расходах, понесенных в связи оказания услуг по управлению многоквартирными домами (по данным отдельного учета доходов и расходов)
  - Сметы доходов и расходов ТСН на текущий год и год предшествующий текущему
  - Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ТСН за год и текущему году.
  - Протоколы общего собрания ТСН, заседаний правления и ревизионной комиссии ТСН.
  - Заключение ревизионной комиссии ТСН по результатам проверки годовой финансово – бухгалтерской отчетности ТСН за текущий год и два года предшествующих.

- Аудиторское заключение (в случае проведения аудиторских проверок за текущий год и два года предшествующих текущему)
- Договора с ресурсоснабжающими организациями
- Договора по хозяйственной деятельности
- Минимальный перечень работ и услуг по ПП №290

### **Анализ отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2015 год**

Отчетный период с 01.01.2015 по 31.12.2015.

Отчет о финансовой деятельности ТСН согласно законодательству (ст. 137, ст. 143, ст. 148 ЖК РФ, ПП №416 п.3 от 15.05.2013) должен выполняться по каждому дому отдельно, с целью оценить оплату коммунальных услуг, выявить задолженность или переплату за потребленные ресурсы, оценить выполнение мероприятий по ст. «Содержание и ремонт».

При рассмотрении отчета ТСН за 2015 год ревизионная комиссия отмечает, что отчет составлен без учета задолженностей и переплат за предшествующий 2014 год. В связи с этим и отсутствием реестра должников невозможно оценить возникновение **задолженности по следующим позициям за год:**

**Холодное водоснабжение и канализация -27264р.**

**Горячее водоснабжение -24885р.**

**Электроэнергия -309000р.**

**Итого -361149р.**

Правлением не предоставлен обоснованный расчет завышенного тарифа по отоплению на 2015 год. Переплата жильцов составила **563236р.**, которые в доходах никак не фигурируют.

Ревизионная комиссия обращает внимание собственников, что согласно ПП РФ №354 при наличии общедомовых приборов учета (ОДПУ) тариф должен рассчитываться исходя из среднегодовых показателей, за предыдущий год, а взимался по тарифу утвержденному по г. Брянску.

По статье «аренда» ревизионная комиссия обращает внимание собственников, что с организацией «Брянские кабельные сети (БРЯНСК Связь ТВ)» до 01.04.2016 года не был заключен договор аренды под оборудование и не взималась плата за электроэнергию, потребляемую этим оборудованием. Оплата за потребляемую электроэнергию легла на ТСН.

Договор аренды с «Вымпел-телеком (Билайн)» не пересматривался с 2011 года. При ежегодном росте тарифов на электроэнергию в договоре нет разграничения оплаты за электрическую энергию и аренды под оборудование.

В отчете не отражены данные по оплате коммунальных услуг магазином «Колос», который подключен к коммуникациям ТСН, т.е. нет надлежащего контроля за потреблением и оплатой потребленных ресурсов магазином «Колос». Нет информации по договорам с магазином. В связи с этим невозможно проверить оплату в полном объеме за потребленные ресурсы и отсутствие возникновения задолженности по вине магазина.

**Председателем и бухгалтером не обоснован перерасход:**

По статье «Приобретение оргтехники» на сумму	5400р.
По статье «Приобретение канцтоваров» на сумму	1254р.
По статье «Приобретение хоз. товаров» на сумму	13384р.
По статье «Освидетельствование лифтов» на сумму	12500р

**Итого перерасход 33038р.**

**Не обосновано недополучение** услуг по статье «Содержание и ремонт», согласно мероприятий на сумму **22423р.**

**Не обосновано недополучение** услуг по статье «Благоустройство территорий» на сумму **65745р.**

**Необоснован незаконный сбор** по статьям «Обслуживание приборов» и «Кодовый замок» на сумму **81749р.** по ПП РФ №461 п.7 данные статьи входят в статью «Содержание и ремонт». Таким образом, произошло двойное начисление. При голосовании на общем собрании по смете 2015 года собственники по этим статьям были введены в заблуждение.

**Анализ статьи «Содержание и ремонт» по отчету о финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2015год.**

За 2015 год собрано 3 194 588 рублей, из них:

1. Заработная плата	1 835 618 руб.
2. Обслуживание лифтов	586 000 руб.
3. ТБО	153 000 руб.
4. Тех. обслуживание газ. системы	16 730 руб.
5. Затраты на связь	17 205 руб.
6. Банковские услуги	18 962 руб.
7. Ведение судебных дел	43 051 руб.
8. Электроснабжение лифтов	121 392 руб.
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 792 867 руб.</b>

**Остается сумма 401 721 руб. на три дома.** Сумма без учета оплаты по разовым договорам:

1. Экспертное заключение по заливу	18 000 руб.
2. Ремонт квартиры №36	48 239 руб.
3. Ремонт квартиры №68	48 836 руб.
<b>ИТОГО:</b>	<b>115 075 руб.</b>

**Итого в остатке – 286 646 руб. на три дома.** Это деньги на ремонт крыш, подъездов, покос травы из суммы **3 194 588 руб.**

Обращаем внимание, что статья «Электроснабжение лифтов» на сумму 121 392 руб. не может быть включена в статью «Содержание и ремонт», т.к. является коммунальной услугой.

Ревизионной комиссией не получено разъяснений, куда идут эти денежные средства, т.к. электроснабжение лифтов включено в квитанции по «ТЭК Энерго» по статье ОДН.

Из этого следует вывод:

1. Или происходит нецелевое использование денежных средств.
2. Или эту сумму собственника оплачивают дважды.

Ревизионная комиссия не может сделать выводы, т.к. по электроэнергии не предоставлен полный пакет документов.

В нарушение ЖК РФ, п.3 ПП №416 от 15.05.2013 г. была представлена одна смета и один отчет на три дома.

Исходя из вышеизложенного и, отсутствия реестра должников не представляется возможным оценить реальные расходы ТСН.

### Анализ затрат на оплату труда наемных работников ТСН.

На собрании собственников ТСН от 23.04.2015 г. не выносились на обсуждение оклады наемных работников ТСН.

На данный момент оклады следующие:

- |                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| 1. Управляющий        | 23 200 руб.                      |
| 2. Бухгалтер          | 14 600 руб. + надбавка 1100 руб. |
| 3. Слесарь-сантехник  | 14 600 руб. + надбавка 6050 руб. |
| 4. Электрик           | 6 050 руб.                       |
| 5. Дворник (2 един.)  | 9 600 руб.                       |
| 6. Уборщица (3 един.) | 6 500 руб.                       |

Утверждалась общая смета без раскрытия должностных окладов. Таким образом, собственники были введены в заблуждение.

Без решения общего собрания собственников с 01.06.2015 г. оклады наемным работникам были повышены на 6%.

**В отчете за 2015 г. фонд з/п указан в сумме 1 516 109 руб.**

**Фактически** на эту статью должны быть отнесены услуги ООО «РИРЦ» в сумме 137 232 руб., т.к. ООО «РИРЦ» выполняет работу бухгалтера по сбору и оплате средств за коммунальные и жилищные услуги и затраты по оплате за дежурства в выходные и праздничные дни в размере 132 934 руб.

**В сумме расходы по статье «з/плата» наемных работников составила 1 835 618 руб., что составляет 57,46% от средств, собираемых по статье «Содержание и ремонт».**

**Не обоснованны** большие затраты на оплату в выходные и праздничные дни (двойной тариф) в сумме 132 934 руб.

Бухгалтеру без согласования с собранием собственников Председателем Осиповым И.А. установлен 4-х часовой рабочий день 2 раза в неделю с сохранением з/платы вместо оплаты за фактически отработанное время. Доводим до сведения жильцов, что бухгалтер ТСН работает еще в 2-х ТСЖ и обслуживает их в рабочее время, оплачиваемое нашим ТСН.

### Анализ договоров ТСН на хозяйственную деятельность 2015 г.

Договора по хозяйственной деятельности все заключены с нарушениями. В договорах в пунктах «Предмет договора» не указаны объемы выполняемых по договору работ, не указано за чей счет приобретаются материалы для исполнения этих договоров.

По договорам невозможно определить правильность начисления оплаты и достоверность выполненных работ, т.к. в договорах не указано количество площадей, подлежащих ремонту, отсутствуют акты обследования по данным договорам и акты приема работ.

В договоре на покос травы завышена оплата – разовый покос 5000 руб. Покос производился 2 раза – оплата составила 10 000 руб. Не представлены финансовые документы для обоснования дополнительных затрат на покос травы в сумме 4885 руб.

Нет договора с магазином «Колос» на поставку ресурсов, магазин подключен к коммуникациям ТСН.

Нет договора с Брянскими Кабельными сетями «Брянск Связь ТВ» на аренду под оборудование и оплату потребляемой электроэнергии.

### Анализ аудиторской проверки ТСН

По договору оказания аудиторских услуг №23 от 07.12.2015 г. «Об оказании аудиторских услуг по проверке бухгалтерско-финансовой отчетности ТСН «Медведева 9» был проведен аудит ТСН.

Ревизионная комиссия и собственники настаивали на проведении аудиторской проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН. Вопреки требованиям собственников и ревизионной комиссии председателем Осиповым И.А. договор с аудиторской фирмой был заключен на проверку бухгалтерско-финансовой отчетности. В результате собственники не получили информацию о финансово-хозяйственной деятельности ТСН, а получили методические указания для бухгалтера. За аудит председатель Осипов И.А. заплатил **35 000 руб** из средств на «Содержание и жилье».

Но даже в ходе этой проверки была выявлена вопиющая безграмотность бухгалтера Сипиной Л.П.. Выявлено, что бухгалтерский учет ведется с серьезными нарушениями.

В результате проведенной аудиторской проверки установлено, что организация бух. учета не в полной мере отвечает характеру финансово-хозяйственной деятельности ТСН, т.к. не отражает достоверную информацию о финансовом положении ТСН.

В ИФНС бухгалтером было представлено два баланса.

1 баланс от 16.03.2016г (до аудита)

2 баланс от 28.03.2016г (после аудита)

Все цифры в этих балансах абсолютно разные.

По балансу от 16.03.2016 дебиторская задолженность 652 617 рублей (стр.1230)

По балансу от 28.03.2016 дебиторская задолженность 624 000 рублей (стр. 1230 )

Разница составила **28 617 рублей**. Почему?

Не понятно кто конкретно должен, сколько и где перечень.

По балансу от 16.03.2016 кредиторская задолженность **441 231,98 рублей**(стр.1520)

По балансу от 28.03.2016 кредиторская задолженность **413 000 рубля**.(стр. 1520)

Разница в цифрах по двум балансам составила **28 231 рублей**. Почему?

Нет списка кредиторов и суммы долга.

Протокол №10 по форме заочного голосования от 23.04.2015г. составлен 28.04.2015г. Дата проведения собрания и составления протокола разные. Данные протокола №10 не соответствуют данным Устава ТСН. **По данным протокола №10 пункт 3 утвержден перерасход сметы доходов и расходов за 2014 год статья «горячее водоснабжение» в сумме 120 037 руб. за счет резервного фонда. Данный фонд за 2014 год не был сформирован, т.к. строка 1370 «резервный фонд и иные целевые фонды» бухгалтерского баланса не подтверждает за 2014 год (за 31.12.2014г. на 01.01.2015г.) имеющуюся экономию, а указывает на перерасход 354 рубля.**

Разница по резервному фонду :

Баланс от 16.03.2016 - 534 000 рублей ( убыток ) стр.1370

Баланс от 28.03.2016 +328 000 рублей (прибыль) стр.1370

#### **ПОЧЕМУ?**

Выявлена неправильная организация по ведению бух. учета и отчетности, не проведена в полном объеме инвентаризация активов и обязательств. Отсутствие внутреннего и внешнего контроля в 2015 году привели к ряду нарушений:

- Расхождение по суммам Дебиторской задолженности (кто должен ТСН)
- Расхождение по суммам кредиторской задолженности (кому должно ТСН )
- Резервы и иные целевые фонды: данные баланса не соответствуют оборотно-сальдовым ведомостям.
- **Не подтверждена достоверность показателя « Целевые средства» данными бух. учета на сумму - 710 000 рублей.**

В результате проведенной инвентаризации имущества и финансовых обязательств по ТСН выявлены расхождения между данными бухучета и фактическими данными, в том числе:

По счету 60.1 в сумме - 27 241,7 руб.

По счету 60.2 в сумме - 381 929,39 руб.

**ИТОГО - 409 171,09 руб.**

Показатели строки 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса не соответствует по счетам 60.1 и 60.2 в сумме - 27 241,руб. и - 381 929,39 руб. данным бух. учета.

В обществе не обеспечена достоверность данных бух учета, дебиторской и кредиторской задолженностей, т.к. вступительное сальдо (остатки) на начало года не соответствуют данным бух. баланса.

Не подтверждены актами сверки изменение показателей по расчетам с поставщиками.

При проверке оплаты труда установлено, что Фонд оплаты труда по штатному расписанию за период с 01.04.2014 по 31.05.2015 составлял 98 100 рублей на 9 человек, а ФОТ по штатному расписанию с 01.06.2015 по 31.12.2015 на тех же 9 человек, утвержден приказом уже на сумму 104 300 рублей, т.е. больше на 6200 рублей без согласия собственников.

Отмечено так же, что при наличии в штате 2 единиц дворников, слесаря-сантехника, определенные виды работ, которые могли быть выполнены этими работниками, выполнялись по договорам подряда, что ведет к увеличению ФОТ необоснованно.

Отмечены нарушения и расхождения по учету начисления и уплаты взносов в Пенсионной фонд (по отчислениям РСВ-1).

Так же указано на нарушение по возмещению затрат на телефонные переговоры (мобильные за счет ТСН). Нет документов, в которых указано, за счет каких средств должны возмещаться эти расходы.

При проведении анализа отражены нарушения по счету 86 «Целевое финансирование».

Указано, что отчет о целевом использовании средств составлен без учета бух. данных по счету 86. Предоставленная оборотно-сальдовая ведомость к сч.86 «Целевое финансирование» не содержит информации по видам поступления дохода и его расходования согласно утвержденной сметы.

**Поступление целевых взносов не соответствует данным отчета на сумму (-)280 883,5 рублей.**

Поступление от сдачи в аренду отражены, минуя счет 86, сразу на счет 96, с которого платят все штрафы. Всего отклонения по поступлению средств составило - 303 883.59 рублей.

Расходы в отчете о целевом расходовании средств также отражены с расхождением бухгалтерского учета по сч.86, отклонение составило (-)406 116,46 руб. Отчет не содержит данных за прошлый период.

**Остаток по счету 86 не соответствует данным бух. учета на сумму - 710 000 рублей.( остаток на 31.12.2015г.)**

**По мнению аудиторской проверки, вследствие существенности обстоятельств, указанных в части, содержащей основание для выражения отрицательного мнения, бухгалтерская (финансовая) отчетность не отражает достоверно во всех**

**существенных отношениях финансовое положение ТСН по состоянию на 31.12.2015г., результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

**ВЫВОД.**

Бухгалтер либо сознательно нарушает, с целью сокрытия информации и денежных средств, либо уровень ее знаний не соответствует требованиям, предъявляемых к бухгалтеру ТСН.

**ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ.**

**Выводы.**

1. Председателем Осиповы И.А. и правлением ТСН «Медведева 9» не предприняты шаги по оптимизации и упорядочению финансово-хозяйственной деятельности.
2. Председатель Осипов И.А. и правление скрывают возникающие задолженности от собственников.
3. Бухгалтерский учет и бухгалтерская отчетность находятся на очень низком уровне. Аудиторская проверка выявила множественные нарушения и сформировала отрицательное мнение о работе бухгалтера.
4. Работа бухгалтера, исходя из аудиторской проверки, ведется крайне неграмотно и не соответствует требованиям, предъявляемым к ведению бух. учета и финансовой отчетности. Не обеспечена достоверность данных бух. учета.
5. Со стороны председателя и правления отсутствует контроль и учет за расходованием средств собственников, собираемых на оплату жилищных и коммунальных услуг.
6. Нежелание председателя и бухгалтера исправлять ошибки, выявленные в процессе проверки ревизионной комиссией и собственниками.
7. Председатель и правление не руководствуется в своей работе законодательными актами. Нежелание следить за изменениями законодательной базы, неграмотность в составлении договоров, отсутствие внутреннего контроля и учета приводит к финансовым потерям и наносит ущерб ТСН.
8. Судебные тяжбы ведутся крайне неграмотно, без обоснования и представления в судебные инстанции обоснования своей позиции и документальных доказательств. Сумма в размере 43051 руб., - оплата за услуги юриста, выплачена необоснованно.


**На основании вышеизложенного ревизионная комиссия признает финансово-хозяйственную деятельность ТСН неудовлетворительной.**

### Рекомендации.

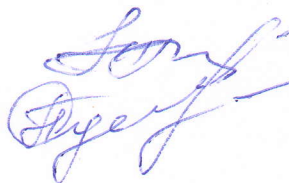
1. Учесть выявленные нарушения и исправить.
2. Пересмотреть фонд оплаты наемных работников ТСН с пересмотром окладов, т.к. эти расходы непомерно высоки 57,46% от собираемых средств на жилищные услуги.
3. Пересмотреть на общем собрании и вынести на голосование оклады и надбавки наемных работников ТСН.
4. Перезаключить бессрочные договора от имени ТСЖ на срочные, сроком на 1 год (до следующего общего собрания) от имени ТСН.
5. Установить скользящий график работы в отопительный сезон и праздничные дни для работников ТСН.
6. Расчеты и учет по коммунальным услугам и содержанию жилья производить по каждому дому отдельно. Соответственно оплата задолженности должна производиться каждым домом по ОДПУ в их доме отдельно.
7. Вести реестр должников по каждому дому отдельно.
8. По статье «Содержание и ремонт» составить смету расходов и доходов, план мероприятий по каждому дому пропорционально собираемых средств. На основании смет по домам выполнить сводную смету.
9. Исключить возможность возникновения штрафных санкций.
10. Оповещать собственников о возникновении задолженностей по их дому и предпринимать все усилия по их погашению, т.к. в отчетном периоде не было предпринято никаких действий по погашению задолженностей в **размере 309 000 руб. за электроэнергию.**
11. Разъяснить собственникам и представить расчет по возникновению задолженности по электроэнергии по каждому дому.
12. ТСН обязано раскрывать информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (п.10, ст.161 ЖК РФ). Делать это надо в соответствии со Стандартом, утвержденным ПП РФ №731.
13. Нанять грамотного бухгалтера, способного грамотно вести бухгалтерию.

ПОДПИСИ: Председатель рев.комиссии

Члены комиссии



Чеботарева С.В.



Жуклевич И.Н.

Суровцева Г.Н.