**Акт**

**Ревизионной комиссии по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ Дубровская, 61**

Начало проверки 27.05.2013

Окончено 05.06.2013

Город Сарапул

Ревизионной комиссии ТСЖ Дбровская,61» в составе:

* Башковой А.Г.
* Злыгостевой Л.В.
* Глуховой В.В.
* Масловой Л.П.

Проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Дубровская,61» за период с 01.01.2013 по 31.05.2013 года.

В проверяемом периоде ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ являлись Максимова Е.М. председатель Пименова Л.М. бухгалтер.

В ходе ревизии были проверены документы, предоставленные председателем ТСЖ Максимовой Е.М. и бухгалтером Пименовой Л.М., а именно:

* Смета доходов и расходов товарищества на 2013 год,
* протокола заседания правления,
* договора на предоставление коммунальных услуг.
* Акты приемки выполненных работ.

Выборочно были проверены счета фактуры по оказанным услугам, реестры по оплате коммунальных услуг, банковские документы, кассовые документы, авансовые отчеты, лицевые счета.

**Проверка банковских документов и кассовой дисциплины**.

При проверке кассовых документов за период с 01.01.2013 по 30.04.2013 года нарушений не выявлено.

В отчётах от 01 февраля,1 марта, 1 апреля,30 апреля 2013 года нет подписи на расходных ордерах №2, 6, 13, 16, Шапоренко Л.А. на зачисление зарплаты за коммунальные услуги.

Нет подписи Максимовой на расходном ордере № 15 от 30 апреля к ведомости на выдачу зарплаты, в приходных ордерах не отмечено на какие цели получены деньги (зарплату или хоз.нужды)

Проверка подотчётных сумм.

На 1 января 2013 года перерасход у Пименовой Л.М. 38,44 руб. Получено с 1 января 2013 по 30 апреля 2013 года 6389 руб. израсходовано на хоз. нужды 5363,12 руб. остаток на 30 апреля 2013 года 987,44 руб.

Нет лицевых счетов на каждого сотрудника по начислению заработной платы.

Для управления ТСЖ было избрано правление из семи человек сроком на один год, в составе:

* Максимова Е.М.- Председатель,
* Рожкова В.П.- Старшая по подъезду.
* Шапоренко Л.А.- Старшая по подъезду,
* Балтина Л.В.- Старшая по подъезду,
* Пименова Л.М-бухгалтер,
* Пименова Т.Ю.,
* Бордачев И.Н.

Срок полномочий правления истекает 6 июня 2013. В течение отчетного периода из состава правления вышли Рожкова В.П. и Балтина Л.В.

Договор о материальной ответственности с председателем ТСЖ Максимовой Е.М. заключен был в июле 2012 года до окончания срока полномочий, т.е. до 6 июня 2013 года.

Бухгалтерский учёт в ТСЖ ведет Пименова Л.М., с которой заключен бессрочный договор.

На проверку не представлены документы по работе с собственниками квартир не установившими средства индивидуальные приборы учёта или не опломбировавшие их. Справки о численности фактически проживающих в доме, в том числе на 1 и 2 этажах и численности зарегистрированных, что не позволило проверить правильность начисления оплаты за коммунальные услуги в лицевые счета, а так же за лифт. Кроме того, не представлены соглашения к договорам на 12-13 год на размещение оборудования связи в местах общего пользования: с Ростелекомом, Ижсвязьинвестом и Росткомом.

**Ревизия управления ТСЖ.**

На основании представленных выписок с расчетного счета и ведомости начисления расходов на коммунальные услуги, на расчётный счет, ТСЖ «Дубровская,61»,

поступило: 1734190 тыс. руб., входящий остаток на счёте 100,261 тыс. руб.

израсходовано на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества 1,597,393 тыс. рублей,

остаток денежных средств на 1 мая 2013 года -237,057 тыс. рублей.

С 1 января по 31 мая 2013года проведено правлением 5 заседаний. 17 января, 21 января и 24 января заседания членов правления не состоялись по причине отсутствия кворума.

16 февраля 2013 года было проведено общее собрание собственников жилья ТСЖ «Дубровская,61» (протокол собрания от 16 февраля), на котором присутствовали:

* Максимова,
* Шапореко Л.А.,
* Пименова Л.М.- бухгалтер,
* Пименова Т.Ю.,
* Башкова А.Г.- председатель ревизионной комиссии

**С повесткой дня:**

* Выборы секретаря
* отчёт председателя ТСЖ
* отчет ревизионной комиссии
* выборы старших по подъезду
* выборы членов правления
* утверждение сметы по ремонту на 2013 год.

отчеты по второму и третьему вопросу приняты, работа признана хорошей. По выборам старших по подъезду и членов Правления решили провести заочное голосование.

Председателем собрания была выбрана Максимова Е.М., секретарём Пименова Т.Ю. в конце протокола сделана приписка присутствовало 20% собственников, не смотря на то, что секретарем выбрана Пименова Т.Ю. подписала протокол Максимова. Одновременно, представлен протокол этого собрания который вела член Правления Пименова, избранная секретарем, который не соответствует предоставленному Максимовой Е.М., напрашивается вывод о фиктивности оформленных протоколов.

Отчёты председателя ТСЖ и ревизионной комиссии к протоколу не приобщены, члены Ревизионной комиссии отчет Председателя ревизионной комиссии не утверждали, заочное голосование по бюллетеням не проводились, так как результаты голосования на всеобщее обозрение не вывешивались, бюллетени к протоколу не приобщены, т.е. собрание не завершено. Следовательно, смета доходов и расходов на 2313 год осталась не утвержденной.

План ремонтных работ и смета доходов и расходов на 2013 год ревизионной комиссии представлены. План ремонтных работ по сумме затрат не соответствует смете доходов и расходов, кроме того, смета доходов и расходов не отражает остаток денежных средств по состоянию на 1 января 2013 года по содержанию домовладения. План ремонтных работ, представленный на утверждение общего собрания 16 января, составлен без проведения ревизии состояния дома, объемы ремонтных работ количественно не конкретизируется (замена вентилей, замена трубы ГВС-80 тыс.) Ремонт 3 подъезда не выполнен в 2012 году. Кроме того, для расчёта тарифа на содержание домовладения на 2013 год в смете не учтены доходы от поступления денежных средств за установку оборудования связи в местах общего пользования дома. Следует доработать план ремонтных работ и утвердить смету общим собранием.

Председатель ТСЖ не имеет права, согласно ЖК РФ, проводить ремонтные работы без утверждения плана общим собранием, с голосованием « за» не менее 2/3 голосов собственников. Т.е. тариф на содержание домовладения, взимаемый с жильцов дома в 2013 году не обоснован расчётом. Правлением ТСЖ в 2012 году не проведена работа по заключению соглашений по договорам размещения имущества в доме в местах общего пользования с Ростелекомом, Росткомом, Ижсвязьинвестом, антенной службой, которые потребляют электроэнергию в доме, в связи с повышением тарифа на электроэнергии с июля 2,42 руб. до 2,56 руб. за 1 кВт. Кроме того, суммы, поступившие от данных организаций должны быть сминусованы при расчете корректировок по расходу электроэнергии выявленных как расхождения показаний общедомового счетчика суммой индивидуальных приборов учёта. Т.е. жители дома необосновано проплатили ТСЖ в 2013 году 6152 руб. Кроме того, Председателем ТСЖ Максимовой Е.М. 1 августа 2012 года было заключено дополнительное соглашение к Договору энергоснабжения № с 8447 от 01.07.2009 г., согласно которого с вводом общедомового прибора учёта потребления электроэнергия разница в общедомового прибора учёта и индивидуальных приборов учёта будет предъявлена ТСЖ с 1 августа2012 года. ТСЖ провело оплату с 1 апреля 2012 года, сумма предъявлена 25904 руб.т.е. мы эти средства потеряли из содержания домовладения.

На 2013 год на проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества и ликвидацию аварийных ситуаций на внутренних инженерных сетях заключен Договор № 28 от 16.07.2012 г с ООО «Флагман» на 0,90 руб. за 1 м2 площади дома ( 5174,3 м2)

12 декабря 2012 года Максимова Е.М. заключает дополнительное соглашение № 1 с ООО «Флагман» со сроком действия с 01.07.2012 по 31.12.2013 года в котором АДС уже оплачивается из расчёта 1,03 руб. за 1м2 (с площади 5174,3 м2), данное соглашение вступает в силу с 01.01.2013 года. Таким образом, Председатель ТСЖ помогает ООО «Флагман» повышать тарифы досрочно. Повышение тарифов разрешено Правительством РФ производить раз в год с 1 июля. Так же повышает тарифы за услуги с 1 января и Ремонтно-домовой сервис. ( Дополнительное соглашение №2 к Договору №30 от 30.12.2009 года на оказание услуг по сбору, транспортировке и размещению твердых бытовых отходов от 26 ноября 2012 года).

Допущено нарушения и по взиманию платы за отопление при утверждении тарифа на 2012-2013 год. В протоколе общего собрания от 25,26,27 ноября 2012 года бухгалтер предложила оплату производить по среднемесячному потреблению тепла, конкретную сумму не указала, расчёт тарифа не предоставила (секретарь и председатель Максимова Е.М.).

Акт сверки с ОО «УКС» предоставлен за 1 квартал 2013 года. По состоянию на 31.03.2013 года задолженность в пользу ООО «УКС» составила 40436 руб. по ГВС и 212258 руб. по теплоэнергии.

На дату проверки платежные документы по оплате коммунальных услуг за апрель и май прилагается. Жители дома за отопление погасят задолженность в лицевых счетах в июне месяце полностью. Выборочная проверка начисления квартплаты за коммунальные услуги по лицевым счетам членов Правления выявила, что Председатель ТСЖ Максимова Е.М. оплачивает услугу «Лифт» за двух человек, фактически в квартире проживают 3 человека. Справки по оплате проживания по другим адресам не прилагаются.

Правильность начисления корректировок по холодной и горячей воде в лицевых счетах проверить не предоставляется возможным , т.к. списки жильцов по квартирного проживания в 2012 году не уточнялись. Правление ТСЖ с Председателем устранились от подсчета разницы в потребление воды по общедомовым приборам учёта и суммой индивидуальных приборов и принятием решения. Расчёт корректировок с 1 м2 площади производит бухгалтер, т.е. Правление не проводит работу по сокращению расходов воды на общедомовые нужды.

По сколько по состоянию на 5 июня 2013 года начисление квартплаты не произведено (срок 10 июня), ведомость начисления предоставлена бухгалтером ТСЖ за период с 01.01.2013 по 30.04.2013 года. Всего по лицевым счетам жильцам дома начислено 1383,096 тыс. руб. задолженность жильцов по квартплате на 01.01.2013 года составляла 527,984 тыс. руб. Поступило оплаты в 2013 году 1390,126 тыс. руб. Задолженность по квартплате на 01.05.2013 года составила 520,954 тыс. руб.

Должники с суммой задолженности на 05.06.2013 года свыше 10000 руб.

* кв. 21 Ижболдина Н.Л. 94000 руб.
* кв. 75 Быкова Е.С. 13000 руб.
* кв.19 Башкова А.Г. 11000 руб.

кроме предсудебных предписаний никаких мер к должникам не применялось. С Постановлением 354 Правительства РФ по отключению коммунальных услуг неплательщикам свыше 6 месяцев. Правление ТСЖ не работало. Сверка расчетов с основным поставщиками коммунальных услуг проверена за 4 месяца. Задолженность по оплате коммунальных услуг ТСЖ не имеет.

В нарушение Устава ТСЖ Председатель ТСЖ положение об оплате труда членов Правления не разработала, оплата производится и повременно и по сдельным расценкам, которые Общим Собранием ТСЖ не утверждались. В связи с выходом из ТСЖ Рожковой В.П. и Балтиной Л.В. доплату за снятие показаний с индивидуальных приборов учёта Председатель ТСЖ начисляет себе, бухгалтеру, старшим по подъездам. Зарплата Председателя установлена общим собранием 7000 руб. фактически 8000 руб. в месяц. Совмещать обязанности Уставом ТСЖ не предусмотрено, запрещено ЖК совмещать обязанности обслуживающего персонала. Регистрация заявлений на перерасчет по коммунальным платежам от жильцов на проверку не представлена. Соблюдение сроков проведения перерасчета и полнота предоставляемых справок, согласно 354 Постановления Правительства, Правлением не контролируется. Бухгалтер ТСЖ при перерасчёте коммунальных платежей в связи с выездом и по др. причинам жильцов дома проводит перерасчёт и по лифту, что недопустимо, так как «Лифт» не относится к коммунальным услугам и за него собственники должны платить как за использования общего имущества – пропорционально доли собственности (ЖК РФ).