

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

О финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кропоткина 261» за 2012 год

г. Новосибирск

«04» декабря 2013 года

Ревизионная комиссия в составе: Рудковской Т.П., Бочаровой Н.А. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Кропоткина 261» за период с 01.01.2012г. по 31.12.2012г.

Ревизия проводилась в период с «01» апреля 2013г. по «30» ноября 2013г.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняли: с 01.01.2012 по 31.01.2012 Черновская Алла Эдуардовна (Протокол от 11.06.2011 № 5), с 01.02.2012 по 31.03.2012 Вуколов Игорь Алексеевич (Протокол №2 от 28.01.2013г.), с 01.04.2012 по 31.12.2012 Муленок Виктор Сергеевич.

Обязанности главного бухгалтера исполняла Иванова (Дичковская) Мария Николаевна.

Всего за этот период проведено 15 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- О проведении собрания собственников помещений;*
- О заключении договоров с организациями на проведение ремонта согласно сметы, утвержденной на 2012 год;*
- О тарифах на 2012 год;*
- О благоустройстве дворовой территории;*
- Об использовании общего земельного участка сторонними организациями;*
- Об устройстве и организации автопарковки и пр.*

Кредиторская задолженность ТСЖ перед поставщиками на 01.01.2012г. составила 300,8 тыс. руб., на 31.12.2012г. – 69,7 тыс. руб.

Дебиторская задолженность жильцов перед ТСЖ на 01.01.2012г. составила 688,0 тыс. руб., на 31.12.2012г. – 887,7 тыс. руб.

Дебиторская задолженность организаций – покупателей перед ТСЖ на 01.01.2012г. составила 36,1 тыс. руб., на 31.12.2012г. – 44,2 тыс. руб.

Анализ деятельности ТСЖ за 2012 год показал, что доходы составили 6 094,1 тыс. руб., плановые показатели выполнены на 106,9 %. Перевыполнение достигнуто преимущественно за счет коммерческой деятельности ТСЖ. Расходы составили 5 584,1 тыс. руб. (значение показателя «% выполнения плана по расходам» некорректно, так как статьи расходов включены в смету на 2012 год не в полном объеме).

По жилищно-коммунальным услугам наблюдается незначительное превышение доходов над расходами на сумму 27,8 тыс. руб. Результат достигнут за счет перераспределения средств между статьями сметы расходов. Так, например, по статьям «Текущий ремонт» и «Содержание жилья» наблюдается перерасход в сумме 122,8 тыс. руб. и 243,3 тыс. руб. соответственно, а по статье «Капитальный ремонт» экономия – 240,6 тыс. руб. Несоответствие значений доходов и расходов заложено в плановых показателях, что влечет за собой искажение тарифов на услуги ТСЖ. По данным статьям также наблюдается освоение запланированных средств не в полном объеме, что свидетельствует о недостаточном контроле и пассивности в деятельности руководства ТСЖ.

*В.И. 14¹
от 29.09.13*

Доходы - расходы ТСЖ "Кропоткина 261" за 2012 год

№ п/п	Статья затрат	Доходы, тыс. руб.	Расходы, тыс. руб.	Отклонение, тыс.руб.
1.	Жилищно-коммунальные услуги	5 611,9	5 584,1	27,8
1.1	Антенна	40,9	40,8	0,1
1.2	Вывоз ТБО	147,6	134,8	12,8
1.3	Капитальный ремонт	377,6	137,0	240,6
1.4	Текущий ремонт	196,9	319,7	-122,8
1.5	Содержание жилья	1 448,1	1 691,4	-243,3
1.6.	Холодная вода	259,8	284,8	-25,0
1.7	Водоотведение	289,7	298,5	-8,8
1.8	Отопление	1 437,5	1 435,8	1,7
1.9	Горячая вода	1 029,7	934,0	95,7
1.10	Лифты	250,1	183,8	66,3
1.11	Обслуживание видеонаблюдения	52,8	47,7	5,1
1.12	Услуги банка	81,2	75,8	5,4
2.	Коммерческая деятельность	482,2	0,00	482,2
	ИТОГО:	6 094,1	5 584,1	510,0

Для проверки расходов за 2012 год по статье «Оплата труда персонала» предоставлено штатное расписание от 31.01.2010 № 2 (подписи должностных лиц отсутствуют). Штатным расписанием утверждена численность 9 штатных единиц, в том числе 5 единиц с неполной занятостью (0,5 ставки). Ежемесячный фонд оплаты труда составил 59 770,00 руб.. Фактически 6-ти штатным единицам (председатель, главный бухгалтер, паспортист и т. д.) выплаты производились исходя из более высоких окладов, данное решение общим собранием собственников жилья не утверждалось.

№ п/п	Должность	Количество штатных единиц	Ежемесячные расходы на оплату труда (оклад + районный коэффициент)		
			согласно штатному расписанию	фактически	отклонение
1.	Председатель	1	11 494,00	17 500,00	+6 006,00
2.	Управляющий	1	11 494,00	11 494,00	0,00
3.	Главный бухгалтер	0,5	8 046,00	13 793,10	+5 747,10
4.	Паспортист	0,5	2 299,00	3 448,00	+1 149,00
5.	Электрик	0,5	3 449,00	3 448,00	-1,00
6.	Сантехник	0,5	4 598,00	4 597,70	-0,30
7.	Плотник	0,5	2 299,00	4 597,70	+2 298,70

8.	Уборщица	1	5 746,00	6 897,00	+1 151,00
9.	Дворник	1	10 345,00	13 793,10	+3 448,10
ИТОГО		6,5	59 770,00	79 568,60	+19 798,60

Решением годового общего собрания собственников помещений от 04.04.2012 утверждено штатное расписание работников ТСЖ «Кропоткина 261», вступившие в действие с 01.04.2012. Превышение ежемесячных расходов на оплату труда по всем без исключения сотрудникам произошло по причине утверждения общим собранием сумм, подлежащих выплате работникам после удержания налога на доходы физических лиц, тогда как на расходы ТСЖ относятся суммы начислений, включающие НДФЛ.

№ п/п	Должность	Количество штатных единиц	Ежемесячные расходы на оплату труда (оклад + районный коэффициент)		
			согласно штатному расписанию	фактически	отклонение
1.	Председатель	1	15 000,00	17 500,00	+2 500,00
2.	Управляющий	1	10 000,00	11 494,00	1 494,00
3.	Главный бухгалтер	0,5	12 000,00	13 793,10	+1 793,10
4.	Паспортист	0,5	3 000,00	3 449,00	+449,00
5.	Электрик	0,5	3 000,00	3 448,00	+448,00
6.	Сантехник	0,5	4 000,00	4 597,70	+597,70
7.	Разнорабочий	0,5	4 000,00	4 597,70	+597,70
8.	Техничка	0,5	6 000,00	6 897,00	+897,00
9.	Дворник	1	12 000,00	13 793,10	+1 793,10
ИТОГО		6,0	69 000,00	79 569,60	+10 569,60

По данным бухгалтерского учета за 2012 год начислено заработной платы 971 860,53 руб., страховых взносов во внебюджетные фонды – 209 049,85 руб. Значения плановых показателей не превышены.

Произведена оплата по договорам гражданско-правового характера на сумму 56 897,00:

Договор от 25.01.2012г. № 1 – Производство сварочных работ в 4-м подъезде, продувка системы отопления – 22 989,00 руб.

Договор от 23.01.2012г. № 2 – Штукатурно-малярные работы в 3-м подъезде – 22 989,00 руб.

Договор от 20.02.2012г. № 3 – Обслуживание узла учета тепловой энергии – 1 724,00 руб.

Договор на уборку снега и льда от 26.11.2011 с дворником Хозяйкиным Б.Г. на сумму 4 597,00.

Договор возмездного оказания услуг от 19.11.2011 с членом правления Полозовой Т.А. на сумму 4 598,00.

Заключение договоров подряда производилось при отсутствии соответствующих обоснований, а так же должностных инструкций штатных сотрудников (указывалось в отчете ревизионной комиссии за 2011 год). Таким образом определить целесообразность заключения данных договоров подряда не представляется возможным.

В нарушение положений ТК РФ внесение изменений в трудовые договоры сотрудников, в части изменения их должностных окладов, соглашением сторон в письменной форме (дополнительным соглашением) не оформлялись. При приеме на работу сотрудников, с заключением с ними срочных трудовых договоров, в заявлениях не указывается срок (Барабанова Г.В.). Отсутствует срочный трудовой договор (Резута В.В.) Имеются случаи оформления приказов о приеме на работу «задним числом» (Вуколов И.А.). Выявлено несоответствие окладов и наименований должностей, установленных штатным расписанием, данным внесенным в трудовые договоры и приказы о приеме на работу (Алехин А.А., Рапопорт А.Б., Романовский Д.В., Башкин С.Я., Хозяйкин Б.Г. и т.д.). При расчете отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск при увольнении в нарушении ст. 139 ТК РФ и Постановления № 922 неверно учитывается фактически отработанное время (Черновская А.Э., Рапопорт А.Б., Романовский Д.В., Башкин С.Я. и т.д.)

Согласно табелям учета рабочего времени за февраль, март, апрель и т. д. фактически отработанное сотрудниками время превышает норму рабочего времени, однако сверхурочная работа соответствующими документами не оформлялась, компенсация работникам не производилась (ст. 95, 99, 152 ТК РФ).

Сплошная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, производится оплата поставщикам услуг, всего за 2012 год на эти цели израсходовано 124,5 тыс. руб.

Приказом ТСЖ от 01.01.2012г. №1 установлены лица, имеющие право получать денежные средства в подотчет, лимиты выдаваемых денежных средств и сроки их использования. В нарушение, денежные средства, выдавались лицам, не указанным в приказе (Вуколов И.А. -14.02.2012, 22.02.2012 и т.д.), превышался срок нахождения средств в подотчете (Иванова М.Н. с 29.02.2012 по 06.04.2012).

При проведении выборочной проверки заключенных хозяйственных договоров установлено отсутствие актов выполненных работ: Новосибирский филиал ОАО «Ростелеком» за июнь, июль, декабрь 2012, ИП Егорова Е.С. за январь, февраль, май, июнь, июль, октябрь 2012. Договором от 20.08.2012 № 00000594 на оказание платных образовательных услуг в сфере профессионального образования предусмотрен срок обучения 72 часа, оплата произведена согласно акту выполненных работ также от 20.08.12, т.е. оформление акта произведено до окончания срока обучения.

Договором от 01.10.2011, заключенным с ООО «НСК-Комплект», предусмотрено техническое обслуживание распашных ворот. Срок действия договора -31.12.2012. В 2012 году в рамках договора обслуживание не производилось. Согласно акту №180 от 11.01.2012 ООО «НСК-Комплект» произведены работы по установке дополнительных креплений ворот на сумму 2000.00 руб. Документы, подтверждающие расторжение договора, отсутствуют. Так же отсутствует соглашение о расторжении договора от 01.03.2012 № 01032012/01 с ООО «Компьютеры и сервис» сроком действия до 31.12.2012, работы по которому выполнялись по октябрь 2012 включительно.

Выводы:


Проанализировав показатели деятельности и организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия считает целесообразным признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

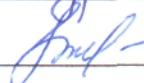
Рекомендации:

1. Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно вывешивать списки должников, постоянно не оплачивающих оказанные услуги.
2. Тарифы за жилищно-коммунальные услуги привести в соответствие с фактическими расходами.
3. Ежегодно составлять и представлять к утверждению смету доходов и расходов, и осуществлять деятельность в соответствии со сметой.
4. С целью исключения рисков наложения штрафных санкций контролирующими органами привести кадровый и бухгалтерский учет в соответствие с Трудовым законодательством.
5. Договоры гражданско-правового характера заключать обоснованно, на выполнение работ, которые штатными сотрудниками, согласно их должностных инструкций, не выполняются.
6. Усилить контроль за выдачей и использованием подотчетных средств.
7. Осуществлять расчеты с подрядчиками и покупателями на основании актов выполненных работ (оказанных услуг). Досрочное расторжение хозяйственных договоров оформлять соглашением сторон.


Настоящий отчет на 5 (пяти) листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

 / Рудковская Т.П./

 / Бочарова Н.А./

С актом ревизии ознакомлен действующий в 2012 году председатель правления Муленок В.С., 1 экземпляр получен

 / Муленок В.С./