

АКТ
документальной проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Столетие 100В» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017

от 21 сентября 2018г.

г.Владивосток

Проверка проводилась ревизионной комиссией ТСЖ «Столетие 100В» собственниками Утюжниковой С.В., Мельниковым М.В., Вишняковой Г.С. в соответствии с Уставом ТСЖ «Столетие 100В» с ведома председателя правления Бабина И.Ю. на основании документов, представленных председателем Бабиным И.Ю. за период с 01 января 2017г. по 31 декабря 2017г.

В проверяемом периоде проверялись следующие документы: акты приемки-сдачи выполненных работ (оказанных услуг), счета-фактуры, договоры, отчеты агента РКЦ, выписки банка, кассовые книги, авансовые отчеты, оборотные ведомости, карточки бухгалтерских счетов, отчетность за 2017 год.

1. Поступления и перечисления согласно отчета РКЦ.

За период с 01.01.2017 по 31.12.2017 согласно отчета РКЦ поступление денежных средств на счет ТСЖ, открытый в РКЦ, составило 7 240 317,52 рублей (в том числе 968 566,74 рублей на достройку дома).

Перечисления произведены следующим контрагентам:

№	Наименование контрагента	Перечислено с 01.01.2017 по 30.06.2017	Перечислено с 01.07.2017 по 31.12.2017	Итого перечислено с 01.01.2017 по 31.12.2017
1	Государственная жилищная инспекция (штраф)	40000,00	10000,00	50000,00
2	АО «ДГК» (за тепло)	1318318,29	305515,19	1623833,48
3	Филиал ПАО «ДЭК» - «Дальэнергосбыт» (за электроэнергию)	581801,73	622282,05	1204083,78
4	КГУП «Приморский водоканал» (за воду)	117556,28	197881,20	315437,48
5	Услуги РКЦ по договору	88197,98	83764,83	171962,81
6	ООО УК «Атлант» (за обслуживание жилого дома)	657920,00	1189230,00	1847150,00
7	ИП Белик Дмитрий Геннадьевич (ремонт и переустановка входных групп)	22731,00		22731,00
8	ООО «Мегагрупп-дизайн» (за сайт в сети Интернет)	3200,00		3200,00
9	ООО «Энергосфера» (щит этажный,	3966,98	3645,60	7612,58

	замок)			
10	ООО «Владивосток-комплект» (клей для плитки, грунтовка, профиль, кисть, лак, фанера)	4092,00	30696,29	34788,29
11	ИП Новиков Денис Валерьевич: - кладка кирпичная перегородки, установка пластикового подоконника, облицовка полов керамической плиткой с выравнивание пола 46730 руб.; - кирпич, песок, цемент 13650 руб.; - диагностика, промывка, опрессовка ГВС 35800 руб.; - замена клапана 1100 руб.; - промывка и опрессовка ГВС 35000 руб.; - замена манометров в тепловом и водомерном узлах, промывка, очистка, замена фильтров 16600 руб.; - зачистка поверхностей и окраска металлических конструкций лестничных маршей, устройство опоры, окраска перил 24070 руб.; - грунт-эмаль, эмаль, кисть 5930 руб. - промывка и опрессовка теплотрассы 34000,00; - перенос распределительного щита 5660,00; - организация узла учета расхода электроэнергии лифтового оборудования 6200,00; - прокладка вентиляционного трубопровода 21379,00; - восстановление напольного кафельного покрытия 9600,00; - ремонт канализации на 1 этаже 6000,00; - ремонт колодца ливневой канализации 35000,00; - монтаж дверных ручек и дверных полотен 11950,00; - работы по запуску систем отопления 10200,00; - организация отопления на входе в дом 16960,00; - ремонт 1 этажа 187500	178880,00	223200,00	402080,00
12	ООО «Инфовира» (поверка приборов учета воды)	9800,00		9800,00
13	ЗАО «ПФ «СКБ «Контур» (право использования программы «Контур.Бухгалтерия»)	18000,00		18000,00
14	ООО «Защита-аудит» (ведение	90000,00	132000,00	222000,00

	бухгалтерского учета)			
15	Управление Роспотребнадзора по Приморскому краю (штраф)	20000,00		20000,00
16	ООО «Сервис Лифт» (ремонт и замена лифтового оборудования)	44900,00		44900,00
17	ООО «ПК «Браво» (изготовление поручней)	18183,00		18183,00
18	УФК по Приморскому краю (штраф)	628,41		628,41
19	ООО «Каскад» (погашение кредиторской задолженности за 2016г.в 1 полугодии 2017, устройство асфальтового покрытия взамен ливневой канализации, задела трещин в подпорной стене, обратная засыпка и утрамбовка грунта у подпорной стены, устройство покрытия из брусчатки)	98604,00	27000,00	125604,00
20	ООО «Оптималист ДВ»: - фильтр магнитный, прокладка паронитовая 10 шт. 5570 руб., - манометр 17 шт. 6976,80 руб.	12546,80		12546,80
21	ООО «Спецавтострой-ДВ» (земельный грунт (чернозем) 4 куб.м)	6000,00		6000,00
22	ООО «Статус» (консультирование по вопросу обращения в суд с иском о взыскании денежных средств)	10700,00		10700,00
23	Приморский ЦСМ (поверка манометров 14 шт.)	2643,20		2643,20
24	ООО «ТД Восток-кабель» (светильник светодиодный 10 шт., вольтметр, автомат, зажим)	4845,29	14620,60	19465,89
25	ООО «ТК Энерготрейд» (стекло для электрощитов)	1100,25		1100,25
26	ООО «Алекс-прим» (керамогранит)	76334,40	9936,87	86271,27
27	ИП Старостин Владислав Анатольевич (электромонтажные работы по замене трансформаторов тока, автоматических выключателей)	32400,00		32400,00
28	Зарплата Бабину Игорю Юрьевичу	179000,00	180969,57	359969,57
29	В подотчет Бабину Игорю Юрьевичу	7520,00	103600,58	111120,58
30	Зарплата Лимановой Галине Федоровне	107711,93		107711,93
31	Зарплата Лиманову Константину Анатольевичу	216265,20		216265,20
32	Зарплата Полькиной Светлане Васильевне	87852,95		87852,95
33	ИП Косычева Татьяна Геннадьевна (очиститель)		1400,00	1400,00
34	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №12 по Приморскому краю (налоги)		7847,36	7847,36

35	Приморское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации (страховые взносы)		50,00	50,00
36	ООО «Такском» (изготовление сертификата)		2000,00	2000,00
37	ТСЖ «Столетие 100В»		2000,00	2000,00
38	УФК по Приморскому краю (ОСП по Советскому району г.Владивостока)		2127,36	2127,36
	ИТОГО	4061699,69	3149767,50	7211467,19

На момент проведения проверки в ТСЖ отсутствует утвержденная смета расходов на 2017 год, что не позволяет ревизионной комиссии произвести план-фактный анализ исполнения сметы постатейно. Несмотря на то, что на собрании 17.09.2016г. смета на 2017 год не была утверждена, согласно п.10.4 Устава Председатель обязан был до марта 2017 года созвать собрание членов ТСЖ и утвердить смету.

2. Поступления и перечисления на расчетном счете и в кассе ТСЖ.

По состоянию на 01.01.2017 и 31.12.2017 на расчетный счет в Примсоцбанке поступили денежные средства в сумме 1702,08 (коммунальные платежи собственника), израсходованы на погашение недоимки по страховым взносам в ФСС.

Движение денежных средств на расчетном счете в Сбербанке отсутствует.

За период с 01.01.2017 по 31.12.2017 поступление наличных денежных средств в кассу ТСЖ составило 25306 рублей. Денежные средства выданы в подотчет председателю ТСЖ Бабину И.Ю.

3. Расчеты с подотчетными лицами.

По состоянию на 01 января 2017 года в подотчете у председателя Бабина Игоря Юрьевича числится 70000 рублей.

Поступило в подотчет 111120,58 руб. на карту и 25306,00 руб. наличными. Израсходовано согласно авансовых отчетов 210104,49 руб.

Расход по авансовым отчетам:

N	Расходы	За период с 01.01.2017 по 30.06.2017	За период с 01.07.2017 по 31.12.2017	Итого за период с 01.01.2017 по 31.12.2017
1.	Комиссия за ведение счета за ноябрь 2016г.	1020,00		1020,00

2.	Приобретение бумаги, тонера для картриджа, отправка заказных писем, справки из Росреестра	3046,95		3046,95
3.	Оплата налогов, страховых взносов	32400,00	146234,96	178634,96
4.	Отправка заказных писем, справки из банка	2035,84	8239,80	10275,64
5.	Приобретение шурупов, жидких гвоздей, уголка алюминиевого, защелки, набора для врезки, эмали белой, кистей		17126,94	17126,94
	Итого расход за 1 полугодие 2017г.	38502,79 руб.	171601,70 руб.	210104,49

За проверяемый период отчетность ТСЖ в ИФНС, ФСС, ПФР предоставлена в полном объеме, задолженность по налогам отсутствует.

К проверке предъявлен договор №37/17 от 01.08.2017 с ООО УК «Атлант» на возмездное оказание услуг по обслуживанию жилого дома, подписанный обеими сторонами, включая Приложение №1 и 2. Пунктом 4.2 договора предусмотрен фиксированный размер оплаты услуг ООО УК «Атлант» 100 000 рублей в месяц, пунктом 2.1.6 предусмотрен фиксированный размер оплаты услуг консьержей 50 000 рублей в месяц. Фактически за 2017год на ООО УК «Атлант» израсходовано 1 847 150 рублей, что согласно подписанного Приложения №2 к договору, израсходованы на очистку территории от снега, наледи, уборку лестничных клеток и придомовой территории, газонов, очистку урн, проведение дератизации. На заседаниях Правления неоднократно поднимался вопрос о расторжении договора с ООО УК «Атлант», либо о пересмотре Приложений к договору, определяющих перечень и стоимость оказываемых услуг, но Председатель не реагировал на требования членов Правления.

Согласно п.4.1 договора с ООО УК «Атлант» перечень услуг, оказанных ООО УК «Атлант», доводится до сведения ТСЖ, согласовывается с ним и отражается в акте приема-передачи оказанных услуг, предоставляемом ежемесячно. В нарушение п.4.1 в актах оказанных услуг отсутствует расшифровка услуг с указанием их стоимости.

Исходя из того, что платежи в ООО УК «Атлант» составляют 74% расходов ТСЖ по статье «Содержание жилья», но при этом услуги, оказываемые по данному договору, заключаются только в уборке, ревизионная комиссия пришла к выводу, что **Председатель действовал расточительно, не в интересах ТСЖ.**

Решение по платежам контрагентам (ИП Новиков, ИП Белик, ИП Старостин) принимались единолично Председателем без согласования с членами Правления.

Расходы, произведенные ТСЖ со счета РКЦ, расчетного счета и из кассы за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 составили 7 423 273 рублей, в том числе произведено перечислений в ресурсоснабжающие организации на сумму 3 143 354 рублей. На содержание дома и текущий ремонт израсходовано 4 279 919 рублей. Доходы ТСЖ за год составляют 2 511 000 рублей, исходя из взносов 28 рублей с 1 кв.м в месяц. Расходы, произведенные в 2017 году, значительно, на 58%, превышают доходы и не укладываются в 28 рублей с 1 кв.м. Согласно пункта 11.7 Устава **решение об увеличении расходной части более чем на 25% принимается Общим собранием, таким образом отмечаем, что председатель действует в нарушение Устава.**

По мнению Ревизионной комиссии, денежных средств, собираемых на содержание дома, при более рациональном и рачительном использовании, должно быть достаточно для обеспечения текущей деятельности ТСЖ.

Протоколом общего собрания собственников помещений дома от 17.09.2016г. принято решение о передаче полномочий по оплате за потребленные энерго- и водоресурсы напрямую в снабжающие организации («ДГК», «ДЭК», «Приморский водоканал»). Результат голосования: 84,69% ЗА. По состоянию на 01.09.2018 вышеуказанное решение **НЕ ВЫПОЛНЕНО**. На заседании Правления 10.11.2016 ставился вопрос о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, так как это позволило бы снять вопрос о взыскании задолженности по коммунальным платежам с ТСЖ.

Протоколом общего собрания собственников помещений дома от 17.09.2016г. принято решение предоставить полномочия ТСЖ на оформление придомовых земельных участков, которые принадлежат дому на правах аренды, в общую собственность для дальнейшего использования под благоустройство придомовой территории ТСЖ (парковки, детские площадки и т.п.). Результат голосования: 84,26% ЗА. По состоянию на 01.09.2018 вышеуказанное решение **НЕ ВЫПОЛНЕНО**. На заседании Правления 10.11.2016 ставился вопрос о ситуации с задолженностью по аренде земельных участков, но до сих пор неизвестна ситуация с задолженностью, статусом или возможным наложением ареста на земельные участки в связи с задолженностью.

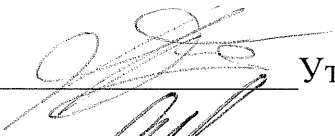
Проанализировав деятельность ТСЖ за 2017 год, Ревизионная комиссия пришла к следующему выводу:


1. Финансовое положение ТСЖ **УБЫТОЧНОЕ**.
2. Денежные средства поступившие в 2017 году, на достройку дома и частично погашенная собственниками дебиторская задолженность по коммунальным платежам, позволили ТСЖ выполнить обязательства перед поставщиками услуг и контрагентами и не накопить новых долгов.

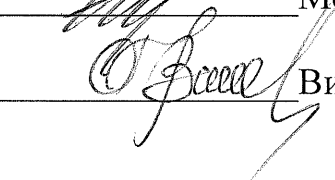
3. Нецелевое использование средств, поступающих на достройку дома, не позволяет аккумулировать средства для производства работ по незавершенному строительству.
4. Неоднократно Председателем правления нарушался Устав ТСЖ.
5. Решения, принятые на Общем собрании в сентябре 2016 года, **НЕ ВЫПОЛНЕНЫ**.


Ревизионная комиссия:

21 сентября 2018г.


Утюжникова С.В.


Мельников М.В.


Вишнякова Г.С.

Получен
23.09.18 г.
 Бабина И.О.