

АКТ РЕВИЗИИ ТСЖ «ФАКЕЛ» за 2017 год

Город курорт Анапа

4 июня 2018г.

1. Вводная часть.

Ревизия проведена в обеспечение требований п. 3 ст. 150 Жилищного Кодекса РФ и Устава ТСЖ «Факел». Проверяемый период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. (отчетный период).

Материалы ревизии предназначены для подготовки проведения ежегодного собрания собственников жилья ТСЖ «Факел».

Ревизия проведена ревизионной комиссией в составе:
председателя комиссии Некрасовой Л.А.,
членов комиссии Карауловой Н.К.,
Лем Т.П.

Полномочия ревизионной комиссии подтверждены результатами голосования и протоколом собрания членов правления ТСЖ «Факел». Ревизионная комиссия избрана в количестве 3 человек протокол 09.11.2017г. № 6/17 (*Приложение №1*).

Проверка проводилась в период с 10.05.2018г. по 04.06.2018г. в соответствии с «Положением о ревизионной комиссии ТСЖ «Факел» на основании следующих документов:

- Устав ТСЖ «Факел» утвержденный общим собранием собственников протокол от 07.11.2013г. (*Приложение №2*).
- Смета доходов и расходов на 2017 г. (*Приложение №3*).
- Отчет об использовании сметы доходов и расходов за 2017г.
- Штатное расписание на 2017г. от 30.12.2016г. утверждено решением правления протокол №8/2016 от 14.11.2016г.
- Договоры с поставщиками и подрядчиками на оказание услуг, приобретение материалов за отчетный период.
- Приказы ТСЖ по ведению хозяйственной деятельности.
- Трудовые книжки работников.
- Должностные инструкции.
- Трудовые договоры работников, договоры ГПХ.
- Главная книга.
- Бухгалтерский баланс на 31.12.2017г.
- Декларации расчетов по налогам и отчислениям в фонды за отчетный период.
- Оборотные ведомости по счетам бухгалтерского учета.
- Первичные документы, подтверждающие факты хозяйственной жизни ТСЖ.

2. Органы управления ТСЖ «Факел»

Председатель правления ТСЖ в отчетном периоде Купрацевич Н.А. Протокол заседания правления ТСЖ об избрании председателя от 09.11.2017г. № 6/17.

Правление ТСЖ:

Протокол общего собрания об избрании членов правления от 09.11.2017г. № 6/17т. в составе 16 человек (*Приложение №4*).

Официальная информация о деятельности ТСЖ размещена на сайте и доступна для пользования собственников.

Выводы по разделу 2.

Фактическое управление ТСЖ «Факел» осуществлялось Купрацевич Н.А. полномочия которой подтверждены протоколом.

Правление избиралось общим голосованием собственников.

Ревизионная комиссия избрана общим голосованием собственников.

3. Хозяйственная деятельность ТСЖ

ТСЖ объединяет собственников помещений 13 многоквартирных домов, для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

-5 этажных - 3 площадью 13 378,43 м²

-7 этажных - 4 площадью 38 482,08 м²

-9 этажных - 6 площадью 24 662,5 м² (*Приложение №5*).

С ООО «Газпром добыча Уренгой» заключен договор № 1-ТСЖ /16 от 01.12.2016г. на «Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и обеспечению их коммунальными услугами».

4. Договорная деятельность.

Договоры в «Отчетном периоде» заключались от имени председателя правления ТСЖ. Договоров, подписанных не уполномоченными на то лицами, не установлено.

В проверяемом периоде 40 договоров с дополнительными соглашениями к ним.

Перечень представленных ревизионной комиссии договоров и доп. соглашений указан в таблице, несущей информацию обо всех договорах и подрядчиках (*Приложение №6*).

Особое внимание собственникам жилья и действующему правлению ТСЖ следует обратить на договор №02-12 от 15 августа 2012г. с И.П. Яковлевым В.В. «На оказание услуг по ведению и методологии бухгалтерского учета, налоговой отчетности и оказанию консультационных услуг».

Приказом от 15.08.2012г. №72 на должность главного бухгалтера с исполнением обязанностей экономиста постоянно был принят Яковлев В.В. с должностным окладом согласно штатному расписанию.

В этот день, т.е. 15.08 2012г. был заключен договор №02-12 от 15 августа 2012г. с ИП Яковлевым В.В. «На оказание услуг по ведению и методологии бухгалтерского учета, налоговой отчетности и оказанию консультационных услуг» (*Приложение №7*).

В нарушение ст. 80 ТК РФ трудовые отношения с ним не прекращены и работник не был уволен.

Раздел 2 п.2.1.2 вышеуказанного договора предусматривает следующее:

-«Исполнитель обязуется не передавать и не показывать третьим лицам документацию Заказчика»;

-п.2.5 «Стороны обязуются хранить в тайне коммерческую, финансовую и иную конфиденциальную информацию».

Привлечение третьих лиц для ведения бухгалтерского учета в ТСЖ «Факел» договором не было предусмотрено.

В нарушение пунктов 2.1.2 и 2.5 договора председателем ТСЖ была допущена к работе Лисичкина О.Ю., которая фактически выполняла все операции по ведению бухгалтерского учета:

-ведению кассовых и банковских операций,

- начислению заработной платы,

-ведению расчетов с дебиторами и кредиторами,

-составлению отчетов.

При этом она не состояла в трудовых отношениях с ТСЖ, полномочия ее не были подтверждены документально, а именно трудовой договор с работником не был заключен, должностной инструкции не было.

Следовательно, ответственности за выполняемую работу она не несла. С разрешения председателя ТСЖ Лисичкина О.Ю. была допущена к конфиденциальной информации ТСЖ и ведению бухгалтерского учета.

Выводы по разделу 4.

Труд работников, направляемых временно работодателем (ИП Яковлев В.В.) к другим юридическим лицам (ТСЖ Факел) регулируется согласно ТК РФ гл. 53,1 ст.341,1 по трехстороннему договору «О предоставлении труда работников». Трехсторонний договор не был заключен.

5. Кадровый учет.

Ревизионной комиссии были представлены следующие документы, действовавшие в рамках Отчетного периода:

-Трудовые книжки работников в количестве 18 шт. Хранятся у инспектора по кадрам, записи о приеме на работу имеются.

-Трудовая книжка председателя ТСЖ Купрацевич Н.А. отсутствует.

-Штатное расписание на 2017 год на 25,33 единицы (*Приложение № 8*).

-Трудовой договор председателя Купрацевич Н.А. с ТСЖ «Факел» заключен 21.10.2011г. (*Приложение № 9*).

-Должностная инструкция председателя правления утверждена 19.12.2010г.

-Должностные инструкции: юриста, главного инженера, главного бухгалтера, экономиста. Должностные инструкции не пересматривались с 2010 года (*Приложение № 10*).

ДИ не пересматривались и не переутверждались

6. Бухгалтерский учет.

Источником данных для ревизионной комиссии в ТСЖ является бухгалтерский учет.

Проверка учета оплаты труда.

Проверкой учета рабочего времени для начисления оплаты труда работникам ТСЖ было установлено нарушение требований ст. 91 ТК РФ:

-ст. 91 ТК РФ – «Работодатель обязан вести учет рабочего времени, фактически отработанного каждым работником с целью правильного начисления заработной платы и документального обоснования произведенных расходов» (*Приложение № 11*).

Главного бухгалтера Яковлева В.В. постоянно на протяжении отчетного периода до даты расторжения договора с ИП (15 сентября 2017г.) включали в «Табель учета рабочего времени» с отражением восьми часового рабочего дня при пятидневной рабочей неделе. Так же в таблице он был табелирован в должности 05 ст. экономиста с продолжительностью рабочего дня 4 часа. Фактически у Яковлева В.В. продолжительность рабочего дня составляла 12 часов, хотя на рабочем месте он не присутствовал.

В соответствии со статьей. 94 ТК РФ продолжительность рабочего дня установлена 8 часов при 40 часовой рабочей неделе.

Личной подписи Яковлева В.В. о получении заработной платы в Платежной ведомости на выплату либо в Расходном кассовом ордере за проверяемый период нет.

Расходы по оплате труда главного бухгалтера Яковлева В.В. следовало отражать на балансовом счете 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда».

Фактически в бухгалтерском учете отражены расходы по оплате консультационных услуг по договору с ИП Яковлев В.В. на балансовом счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Выводы по разделу 5.

Табель учета рабочего времени - это есть признак трудового договора, договор на оказание услуг никаким образом НЕ относится к Трудовому кодексу и регулируется Гражданским кодексом.

Имея в наличии действующие документы, а именно:

-штатное расписание, утвержденное решением правления ТСЖ «Факел», протокол от №8 от 14.11.2016г., где утверждены штатная единица главного бухгалтера (19800руб.) и 0,5 ставки экономиста (8800руб.);

-смету на заработную плату, утвержденную решением общего собрания членов ТСЖ,

председатель оформляет договор на оказание консультационных услуг по ведению бухгалтерского учета с одним и тем же лицом для того, чтобы не исполнять обязанности налогового агента должным образом,

Заключая договор на оказание услуг, не выплачивая заработную плату работнику на законных основаниях, работодатель занижает базу НДС и базу для обязательных страховых взносов во внебюджетные фонды, нарушая требования ФЗ о вносах в ПФР, ФСС и ОМС.

6. Расчеты с дебиторами и кредиторами.

В проверяемом периоде установлено нарушение требований ст.11 Закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. и п.27 Положения по ведению бухгалтерского учета 34н утв. МФ РФ от 29.07.98г.

Не обоснованно, без подтверждающих документов списана, как убыток, на результат деятельности дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в сумме - **535997,54руб.** в том числе:

1. Водоканал ОАО	-293 080,00руб.
2. ТеплоэнергоОАО	-58 581,27руб.
3. НЭСК ОАО	-137 097,18руб.
4. ООО Газпром добыча Уренгой	-47 239,09руб.

(Приложение № 12).

Факты образования долга не подтверждены, акты выполненных работ, накладные, счета-фактуры отсутствуют. Не установлено, по каким именно документам возникла задолженность. Актов сверок нет. Резерв по сомнительным долгам не начислялся. Претензии и иски в судебные органы по вышеперечисленным суммам не предъявлялись.

Кроме этого в учете на счете расчетов с дебиторами и кредиторами (сч76.9) по состоянию на 31.12.2017 г. числится не подтвержденная актами сверки дебиторская задолженность по следующим контрагентам в сумме - 1245,0 тыс.руб. В том числе:

1. Водоканал ОАО	557,5 тыс.руб.
2. НЭСК ОАО	419,4тыс.руб.
3. ТеплоэнергоОАО	265,9 тыс.руб.

Дата возникновения задолженности не установлена, документов, подтверждающих факт образования нет, следовательно, задолженность не реальна для взыскания. Согласно действующему законодательству в бухгалтерском учете следует сделать начисление резерва по сомнительным долгам.

Задолженность ресурсоснабжающим организациям по состоянию на 31.12.2017 г. составила 5 985,0 тыс.руб.в том числе:

1. Водоканал	-321,7 тыс.руб.
2. Куна ООО	-396,0 тыс.руб.
3. НЭСК ОАО	-515,8 тыс.руб.
4. Теплоэнерго ОАО	-4 590,0 тыс.руб.
5. Эталон ОАО	-160,0 тыс.руб.

В нарушение порядка установленного ч.1 ст. 9 Закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ и п. 15 Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете» (ПБУ 22/20) утв. МФ РФ от 28.06.2010г. №63-н. в октябре месяце главным бухгалтером были сделаны исправления ошибок в бухгалтерском учете без подтверждающих документов за 2017 год.

Нарушение прошлых лет, выявленные в отчетном периоде должны быть показаны **отдельно**, это требование регламентируется действующим законодательством (ПБУ 22/20).

Вместо остатка денежных средств на расчетном счете (сч.51) в учете появляются три дебитора: (сч.76)

- | | | |
|----|----------------------|------------------|
| 1. | ИП Яковлев В.В. | -2 407,9тыс.руб. |
| 2. | ООО СВ | -625,0тыс.руб. |
| 3. | ПК ООО Теплогазстрой | -100,0тыс. руб. |

Вместо дебиторской задолженности по «Расчетам с бюджетом по налогам и сборам» (б/счет 68) возникла дебиторская задолженность с ИП Яковлев В.В.в сумме 700,0тыс.руб. Всего по состоянию на 31.12.2017г. дебиторская задолженность на счете 76,02 «Расчеты по претензиям» составляет 3 832,9тыс.руб. (**Приложение №13**).

В нарушение требований Раздела III. ПБУ22/20 пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности, в которой организация **обязана раскрывать** информацию в отношении ошибок, предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде **не составлялась**.

Выводы по разделу 6.

Списание Дебиторской задолженности регламентируется:

-Законом 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» ст.11.

-Положением по ведению бухгалтерского учета 34н утв. МФ РФ от 29.07.98г. п.27.

Списать дебиторскую задолженность можно тогда, когда у нее статус «Невозможной» к получению (Должник ликвидирован, снят с учета в форме юр. лица). Срок предельной исковой давности 10 лет.

Должны быть представлены документы подтверждающие списание:

1. Акт сверки.
2. Акт инвентаризации.
3. Подтверждение факта образования долга (акты выполненных работ, накладные, счет-фактура). При этом дебиторская задолженность переводится на забалансовый счет 007 и находится там 5 лет, до возможного ее погашения.

Исправление ошибок бухгалтерском учете, регламентируется ч.1 ст. 9 Закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ и Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете» (ПБУ 22/20) утв. МФ РФ от 28.06.2010г. №63-н.

Ошибки в учете обусловлены одной из причин: недобросовестными действиями должностных лиц организации.

4. Выявленные ошибки и их последствия подлежат обязательному исправлению.

5. Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

14. Ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, когда она выявлена

Раздел III. ПБУ22/20 Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности.

15. В пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности организация **обязана раскрывать** следующую информацию в отношении **ошибок** предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде:

1) характер ошибки;

2) сумму корректировки по каждой статье бухгалтерской отчетности - по каждому предшествующему отчетному периоду ;

4) сумму корректировки вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов.

16. Если определить влияние ошибки на один или более предшествующих отчетных периодов, представленных в бухгалтерской отчетности, невозможно, то в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности раскрываются причины этого, а также приводится описание способа отражения исправления ошибки в бухгалтерской отчетности организации и указывается период, начиная с которого внесены исправления.

7. Проверка ведения банковских операций.

Учет банковских операций ведется по системе «Банк клиент».

На основании заключенного договора №0045/120 от 20 мая 2013 года председатель ТСЖ Купрацевич Н.А получила 03 июня 2013 г. 1 USB- ключ с составлением «акта приема-передачи USB- ключей eToken ГОСТ USB-ключ» с одной подписью председателя.

В акте готовности АРМ клиента к работе в системе ДБО от 20 мая 2013 г. (Приложение №7 к договору №0045/120 от 20 мая 2013г.) назначен сотрудник, ответственный за работу в системе ДБО (ФИО, должность сотрудника) Яковлев В.В. главный бухгалтер.

Ключ от «Банк-клиент» был передан Яковлеву В.В. без акта приёма-передачи. Ему был обеспечен доступ и по какой-то причине предоставлено право постоянно единолично проводить все банковские операции даже в отсутствие председателя.

Лицо, обладающее правом распоряжаться денежными средствами на расчетных счетах ТСЖ не являлось «штатным» работником ТСЖ (*Приложение №14*).

Полное отсутствие контроля со стороны руководителя за перечислением денежных средств со счетов подтверждается следующими фактами:

-отсутствуют первичные бухгалтерские документы, являющиеся основанием для перечисления денежных средств в адрес ИП Яковлев В.В. (счета-фактуры, акты оказанных услуг, выполненных работ, платежные поручения),

-выписок банка об остатках денег на счетах ТСЖ с отметками нет,

-платежных поручений с отметками банка о перечислении денег нет.

Платежные поручения были распечатаны и предоставлены по требованию ревизионной комиссии (*Приложение № 15*).

Суммы задолженности ИП Яковлева В.В. перед ТСЖ «Факел»

Дата (год)	Сальдо на начало года	Сумма перечислений за год	Сумма возврат за год	Сальдо на конец года
2013	0,00	1 062 000,00	0	1 062 000,00
2014	1 062 000,00	988 000,00	784 000,00	1 266 000,00
2015	1 266 000,00	732 400,00	70 000,00	1 928 400,00
2016	1 928 400,00	3 091 500,00	2 470 000,00	2 549 900,00
2017	2 549 900,00	1 569 800,00	191 000,00	3 928 700,00

Данная таблица показывает, сколько денежных средств необоснованно было перечислено Яковлевым В.В. со счета ТСЖ «Факел» в течение пяти лет.

Отсутствие контроля со стороны председателя ТСЖ повлекло за собой нецелевое перечисление денежных средств с расчетного счета ТСЖ «Факел» на расчетный счет ИП Яковлева В.В. 3 107, 9тыс. руб.

ООО СВ 625,0тыс. руб.

ПСК ООО «Теплогазстрой» 100,0тыс. руб.

За период с 01.01.2013г. по август 2017 г. было незаконно перечислено со счета ТСЖ 3 832,9тыс. руб. (*Приложение № 16*).

Именно то, что председатель передала все права ИП Яковлеву В.В. послужило причиной не целевого использования денежных средств.

-П.2.8 Должностной инструкции председателя предусмотрено «осуществлять контроль деятельности бухгалтерии и руководство ею».

-Согласно п.4.2 «председатель несет ответственность за своевременное и полное осуществление платежей по условиям заключенных договоров».

Денежные средства собственников для оплаты услуг по электро и теплоснабжению систематически использовались в корыстных целях.

Отсутствие контроля со стороны председателя за работой бухгалтерской службы повлекло за собой систематическое искажение отчетности. Данные Бухгалтерского баланса не соответствуют действительности.

Так в строке баланса 1250 (Денежные средства и денежные эквиваленты) по состоянию на 31.12.2016г. показано наличие денежных средств в сумме 2138 тыс. руб. фактически остаток средств 741,0 тыс.руб., что подтверждается выпиской банка по состоянию на 31.12.2016г.

При этом в балансе не показаны средства на специальном счете в банке для формирования капитального ремонта в сумме 2458,0тыс.руб.

Дебиторская задолженность (б/сч. 76,9) в сумме 3833,0 руб. не отражена согласно установленному порядку заполнения строк баланса в стр.1230, а показана в стр.1260 в составе «Прочих оборотных активов», что не соответствует действительности и вводит в заблуждение пользователей бухгалтерской отчетности. (*Приложение № 17*).

Выводы по результатам ревизии.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний общедомовых приборов учета. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодная и горячая вода, канализация, отопление. ТСЖ является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями по данным коммунальным услугам.

По состоянию на 31.12.2017г. сумма задолженности ресурсоснабжающими организациями составила -5 985,0 тыс.руб.

Сумма задолженности собственников за коммунальные услуги составила 4 622,2тыс. руб.

Сумма необоснованных и не рациональных расходов составила 3 832, 9тыс. руб.

✓ Комиссия установила, что баланс за 2017 год не соответствует отражению достоверности во всех существующих аспектах результатов деятельности его финансового положения.

Комиссия несет ответственность перед собственниками за достоверность выявленных результатов за Отчетный период 2017год.

Собственники ежемесячно вводились в заблуждении относительно остатков денежных средств на счетах, сумм задолженности по коммунальным услугам.

В связи с установленными фактами не целевого использования денежных средств в сумме 3 832,9тыс.руб. положение ТСЖ является финансово-неустойчивое.

Проанализировав деятельность ТСЖ, организацию учета ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ «Факел» за проверяемый период неудовлетворительной.

На основании вышеизложенного ревизионная комиссия рекомендует Правлению:

- потребовать у председателя ТСЖ пояснительную записку к отчету о финансовой деятельности за период 2017г.;
- в пояснительной записке указать причины возникновения нецелевых расходов, повлекших за собой возникновение неподтвержденной дебиторской задолженности в сумме 3 832,9тыс. руб.
- указать конкретных юридических и физических лиц, которым необходимо предъявить претензии для ее возмещения;
- определить срок предоставления пояснительной записки.

Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах на 10 страницах, два из которых переданы в Правление для ознакомления членами Правления ТСЖ и хранения в материалах Правления, а последний остается в материалах ревизионной комиссии вместе с Приложениями, которые являются ксерокопиями первичных бухгалтерских документов.

Ревизионная комиссия в составе
Председатель комиссии



Л.А. Некрасова.

Члены комиссии

- Н.К. Караулова. - *От подписи отказалась.*



Т.П. Лем.

Акт получила
Председатель ТСЖ

Н.А. Купрацевич



*Акт на 10 листах
получен 04.06.2018г.
и.о. Председателя ТСЖ
Исполнитель Л.А. Куракина*