

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«МОСКОВСКАЯ СЛОБОДА»**

150057, г. Ярославль, ул. Слепнёва, д.37

ИНН 7604071945, ОГРН 1047600433154 от 22.12.2004, тел. 42-20-68, info@msk-sloboda.ru, www.msk-sloboda.ru

**ОТЧЕТ РЕВИЗОРА
о финансовой деятельности ТСЖ
«Московская слобода» за 2011 год**

Ярославль 2012

Членам Товарищества собственников жилья «Московская слобода»

Ревизуемое лицо:

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Московская слобода»

Сокращенное наименование: ТСЖ «Московская слобода»

Место нахождения: Российская Федерация, 150057, г. Ярославль, ул. Слепнева, д.37

Ревизор Товарищества:

Ненилин Олег Евгеньевич

Образование: высшее юридическое

Повышение квалификации: 2005 год – налоговый консультант

Стаж работы по специальности: 14 лет

Я провел проверку представляемого к утверждению на общем годовом собрании членов ТСЖ «Московская слобода» отчета о хозяйственно-финансовой деятельности Товарищества за 2011 год на предмет его соответствия первичным бухгалтерским документам, отчета о доходах и расходах за 2011 год, а также финансовую дисциплину в деятельности Товарищества за 2011 год.

Моя ответственность заключается в выражении мнения о достоверности отчетов на основе проведенной мною проверки. Проверка проводилась на основании нормативных актов органа, осуществляющего регулирование деятельности Товарищества, в том числе, но не исключая, Устава Товарищества, решений Правления, Приказов и Распоряжений Председателя Правления.

В ходе проверки соблюдались применимые этические нормы, а также планирование и проведение проверки таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что отчетность не содержит существенных искажений. Проверка включала проведение процедур, направленных на получение доказательств, подтверждающих числовые показатели отчетности и раскрытие в ней достаточной информации. Выбор процедур является предметом моего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска мною рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность отчетности с целью в том числе выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Проверка также включала оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством проверяемого лица а также оценку отчетности в целом.

Я полагаю, что полученные в ходе проверки доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности отчетности.

МНЕНИЕ

По моему мнению, отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ТСЖ «Московская слобода» по состоянию на 31 декабря 2011 года, результаты его хозяйственно-финансовой деятельности и движение денежных средств за 2011 год в соответствии с установленными правилами составления отчета.

При этом в ходе проверки соблюдения финансовой дисциплины были выявлены несоответствия и нарушения, которые не повлияли на достоверность отчетности, однако влекут за собой определенные риски злоупотреблений со стороны менеджмента Товарищества, а также искажений при раскрытии информации о хозяйственно-финансовой деятельности.

ВЫЯВЛЕННЫЕ НЕСООТВЕТСТВИЯ И НАРУШЕНИЯ

1. Протоколом Правления ТСЖ «Московская слобода» от 02.09.09 были утверждены принципы материального стимулирования Председателя Правления Товарищества и Управляющего делами, а также основные требования к соблюдению финансовой дисциплины: соблюдение сметы затрат, ограничение выдачи денежных средств под отчет, проверка дебиторской задолженности по состоянию на начало месяца и отчета о финансово-хозяйственной деятельности за прошедший квартал.

В ходе проверки выполнения указанных требований были обнаружены следующие нарушения:

- Правлением Товарищества в 2011 году не утверждалось выполнение критериев премирования со стороны менеджмента ТСЖ, представленные для проверки документы не соответствуют официальным протоколам заседания Правлений, подготовлены формально исключительно в целях предъявления ревизору;

Риск: Правление не контролирует соблюдение ежемесячной сметы затрат и изменение размера дебиторской задолженности. Так согласно ежемесячным отчетам 11-Т-61 и 11-Т-10 СТЭК наблюдался рост дебиторской задолженности в январе и феврале, а также с августа по декабрь 2011 года.

- Отсутствуют протоколы Правлений о рассмотрении ежеквартальных отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

Риск: Правление не отслеживает соблюдение финансовой дисциплины и размер использования наличных денежных средств для расчета с поставщиками товарно-материальных ценностей (работ, услуг). Так согласно оборотно-сальдовой ведомости по счету 71 во всех месяцах 2011 года был превышен лимит выдачи наличных денежных средств под отчет, в сентябре 2011 года Председателю Правления было выдано под отчет более 120 тыс. руб., большая часть которых была использована на расчёты с подрядчиком минуя расчётные счета.

2. В Товариществе отсутствуют утвержденные формы ежегодных (ежеквартальных) отчетов о финансово-хозяйственной деятельности, о движении денежных средств, а также о доходах и расходах.

Риск: У членов Правления и менеджмента Товарищества возникают расхождения в понимании структуры отчётов, их содержании, а также в сопоставлении сальдо остатков между периодами. Кроме того, без движения денежных средств, данных остатков по расчётным счетам, а также состояния дебиторской и кредиторской задолженности, из отчётов невозможно определить истинное финансовое положение Товарищества.

3. В феврале 2009 года в Товариществе были выявлены расхождения между показателями коллективных приборов учета тепла и данными счета поставщика ресурса, в связи с чем Председателем Правления были утверждены формы отчетов для организации, обслуживающей тепловые вычислители, а также для инженера и бухгалтера Товарищества.

В ходе проверки правильности оформления счетов поставщиком и заполнения отчетов Товарищества было установлено, что поставщик ресурса продолжает выставлять Товариществу объемы теплоэнергии последних дней декабря в январе следующего года, в течение года применяются разные формы отчетов, а информация заполняется неполностью.

Риск: Отсутствует возможность оперативного контроля количества потребляемых ресурсов, а также качества оказываемых услуг по техническому содержанию приборов учета тепла.

Так, например, по начислениям отопления в феврале 2011 года собственниками были предъявлены претензии по высокой стоимости отопления. Анализ отчетов обслуживающей организации, инженера и бухгалтера; счетов поставщика тепла и счетов за отопление жильцам дает следующую информацию: общее количество потребленной теплоэнергии по комплексу в феврале 2011 года составляет 845,46 Гкал, что на 2% меньше потребления января 2011,

однако за январь 2011 года начисление собственникам составляет **600 тыс. руб.**, а за февраль – **848 тыс. руб.**, что на **40%** выше уровня января, при этом отчеты не содержат помесячное распределение теплоэнергии на отопление и на подогрев ГВС, что не позволяет на основании этих документов достоверно установить причины расхождений.

По моему мнению, недостатки в оформлении отчетной документации влекут за собой **риск** неправильного расчета стоимости услуг собственникам жилья, так, например, согласно счета ОАО «ТГК-2» №1312 от 31.01.11 за январь 2011 года стоимость тепловой энергии, поставленной в комплекс за исключением офисов, составляет **851 тыс. руб.**, при этом собственникам жилья предъявлено к оплате за отопление и ГВС с учетом стоимости ХВС **759 тыс. руб.** Указанные обстоятельства свидетельствуют о недостоверном отражении данных приборов учета и счетов поставщиков в квитанциях на оплату коммунальных услуг собственникам.

4. В ходе проверки были запрошены данные о периодичности поверки индивидуальных приборов учёта, а также данные о проверке правильности предоставления данных индивидуальных приборов учёта собственниками помещений.

Из предоставленной информации следует, что официальная поверка в ФГУ «Ярославский ЦСМ» индивидуальных приборов учёта (далее – ИПУ) в Товариществе не осуществлялась. Снятие контрольных показаний приборов учёта носит бессистемный характер, а также в случае внеплановых обходов помещений. Отсутствует механизм снятия показаний ИПУ по состоянию на 31 декабря текущего года.

Риск: Получение недостоверной информации о фактическом потреблении собственниками помещений коммунальных услуг. Потребление неучтённого количества коммунальных услуг. Оплата коммунальных услуг, потребленных в последнем месяце календарного года, по тарифам следующего года.

5. Среди работ по обслуживанию комплекса Товарищества имеют место быть работы, связанны с устранением недостатков материалов (оборудования) или ранее выполненных работ или ликвидацией аварий.

Поскольку любая аварийная ситуация вызвана ненадлежащим выполнением обязательств по содержанию инженерных систем собственником помещения либо обслуживающей организацией, каждый факт возникновения аварии должен оформляться соответствующим актом с определением виновного лица в целях организации претензионной работы и предъявления к оплате произведенных Товариществом затрат, что осуществляется только в случае аварии на сетях (системах) собственника помещения. В случае аварии на общедомовых сетях (системах) такие акты не составляются.

Риск: Возложение на Товарищество необоснованных затрат по устраниению недостатков, допущенных по вине обслуживающей организации (поставщика материалов и оборудования).

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По результатам проверки финансовой дисциплины Товарищества предлагаются следующие рекомендации для утверждения на общем годовом собрании членов ТСЖ «Московская слобода».

1. Председателю Правления разработать, согласовать с ревизором Товарищества и в срок не позднее **30.06.12** утвердить на Правлении форму отчёта о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.
2. Ежеквартально в срок до **15 числа месяца**, следующего за истекшим кварталом, утверждать на Правлении отчет о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по форме годового отчета.

3. Надлежащим образом оформленные Протоколы Правлений в трехдневный срок с момента заседания и принятия соответствующих решений публиковать на официальном сайте Товарищества в виде скан-копии.
4. Правлению ежемесячно проверять соблюдение сметы затрат и лимита выдачи наличных денежных средств под отчет, состояние дебиторской задолженности, проверять выполнение критериев премирования Председателя Правления и лица, ответственного за состояние дебиторской задолженности.
5. Председателю Правления в срок **до 01.05.12:**
 - 5.1. Актуализировать, согласовать с ревизором и утвердить на Правлении формы отчетов о потреблении коммунальных ресурсов, строго контролировать оформление отчетов о потреблении ресурсов и соответствие указанных отчетов счетам поставщиков коммунальных ресурсов и счетам собственникам жилья и нежилых помещений.
 - 5.2. Разработать пятилетний график поверки и проверки показаний ИПУ, а также механизм предоставления информации о данных ИПУ по состоянию на 31 декабря календарного года.
6. В случае выполнения работ по устранению недостатков в работе инженерных систем или сетей, а также ликвидации аварийных ситуаций, составлять соответствующие Акты с указанием виновных лиц, а, в случае, когда установить виновное лицо не представляется возможным, с назначением комиссии для выявления причин возникновения таких недостатков. По результатам работы комиссии должно быть выдано заключение об установлении виновного лица либо об отнесении расходов на затраты Товарищества в случае невозможности установления виновных лиц.
7. Заключение договоров на поставку материальных ценностей и выполнение работ (оказание услуг) на сумму более 50 тыс. руб. в месяц осуществлять после проведения конъюнктурного обзора цен не менее пяти специализированных организаций в городе Ярославле. Заключение долгосрочных (на срок более шести месяцев) или пролонгацию действующих более двух лет договоров на выполнение работ (оказание услуг), связанных с содержанием общедомового имущества, осуществлять на основании конкурса (тендера).
8. Не допускать заключение гражданско-правовых договоров в отношении работников, осуществляющих постоянную трудовую функцию, а также с физическими лицами, не имеющими соответствующей для выполнения работ квалификации. Штатное расписание Товарищества в отношении рабочих (дворники, уборщицы, слесари, столяры и т.п.) в целях оперативности актуализировать путем принятия решения на Правлении Общества, а в отношении инженерно-технических работников (инженер, бухгалтер, юрист, управляющий делами и т.п.) – на общем собрании Товарищества.

О.Е.Ненилин

04.04.2021