

**ОТЧЕТ**  
**о проверке финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Янтарный берег – 3» за период**  
**с 01 января по 31 декабря 2017 года**

г. Санкт-Петербург  
дата составления отчета: 15 мая 2017 года

Ревизор ТСЖ «Янтарный берег-3» (далее по тексту – ТСЖ) был избран решением общего собрания собственников помещения жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская, дом 23, корпус 3 (Протокол №1 от 21 января 2017 года).

Решением Ревизора ТСЖ проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января по 31 декабря 2017 года.

Проверка включала изучение финансовой, учредительной и прочей документации, проведение анализа финансово-хозяйственной деятельности с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной информации о состоянии ТСЖ.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за вышеуказанный период проводилась Ревизором по следующим направлениям:

- 1). Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение сметы расходов ТСЖ, проверка обязательных платежей собственников и иных поступлений;
- 2). Законность совершенных Правлением ТСЖ от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;
- 3). Состояние имущества ТСЖ.

Проверка осуществлялась на основании анализа следующих документов:

- 1). Учредительные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ в новой редакции;
- 2). Протоколов заседаний Правления ТСЖ за 2017 год;
- 3). Протокола общего собрания членов ТСЖ от 21.09.2017г.;
- 4). Договоров с подрядными, снабжающими и иными организациями, а также физическими лицами, заключенными в 2017 году;
- 5). Первичной бухгалтерской документации за 2017 год:
  - Акты выполненных работ; счета-фактуры; накладные;
  - Банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
  - Дефектные ведомости;
- 6). Бухгалтерской (финансовой) и налоговой отчетности;
- 7). Отчетности для Жилищной инспекции СПб по ежеквартальным отчетам о поступлении взносов на капитальный ремонт МКД на специальный счет ТСЖ;

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов о поступлении материалов и оказании услуг сторонними организациями и физическими лицами.
- Выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений.

**Выявленные факты:**

1. Ревизией выявлено отсутствие разработанной и утвержденной учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2017 год, что является

- нарушением ст.8 Закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». В связи с отсутствием учетной политики ТСЖ в 2017 году отсутствовал утверждённый план счетов, формы первичных документов, регистров бухгалтерского учета, документов внутренней бухгалтерской отчетности.
2. Аудитом годовой бухгалтерской отчетности за 2017 год выявлено: отсутствие аналитического учета по счету 01 «Основные средства» по отдельным инвентарным объектам: отсутствует аналитический учет по счету 01 «Материалы» по местам хранения материалов и отдельным их наименованиям; отсутствует аналитический учет по счету 26 «Общехозяйственные расходы» по каждой статье соответствующих смет, месту возникновения затрат.
  3. Ревизией выявлено, что в 2017 году не проводилась инвентаризация расчетов с контрагентами (акты сверок не составлялись).
  4. Ревизия выявила как превышение, так и снижение затрат по статьям расходов относительно запланированных.
  5. Использование средств ТСЖ носит целевой характер. Расходы отражаются в полном объеме. Ревизией было выявлено, что расходы на выполнение ремонтных работ дорожного покрытия на сумму 44040,00руб. не были предусмотрены сметой расходов ТСЖ на 2017 год. Документов, подтверждающих, что ремонт дорожного покрытия осуществлялся в рамках текущего ремонта общего имущества собственников многоквартирного дома, не представлено.
  6. Трудовые договоры ТСЖ в 2017 году не заключались. Однако заключались договоры гражданско-правового характера об оказании услуг с физическими лицами, не имеющими статуса индивидуального предпринимателя, которые по своему содержанию являются трудовыми договорами, т.к. предусматривали исполнение должностных обязанностей на длительный срок (договора на оказание бухгалтерских услуг, договор о юридическом и консультационном обслуживании).
  7. В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.
  8. В ходе ревизии было выявлено нарушение п.14.8 Устава ТСЖ, т.к. протоколы заседания проявления ТСЖ за 2017 год не размещались на сайте ТСЖ.
  9. Анализ предоставленных договоров с подрядными и снабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСЖ в 2017 году велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ТСЖ. Однако следует отметить следующее. Согласно ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление ТСЖ является исполнительным органом ТСЖ. В соответствии о ст. 149 ЖК РФ председатель правления ТСЖ обеспечивает выполнение решений правления и вправе совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.
- В 2017 году председатель ТСЖ Кочанжи С.П. заключал договоры как по согласованию с правлением ТСЖ, так и без согласования. Принцип, по которому

- одни договоры/соглашения согласовываются с правлением ТСЖ, а другие нет, не ясен. Соответствующее положение в ТСЖ отсутствует.
10. На заседаниях правления ТСЖ в 2017 году обсуждались вопросы заключения договоров с подрядными организациями, о заключении дополнительных соглашений с ООО «СЗУК» по договору от 01.11.2011г., о заключении и изменении договоров с физическими лицами. Исходя из текстов протоколов заседаний правления ТСЖ невозможно установить на каких условиях по цене утверждалось заключение договоров и дополнительных соглашений с контрагентами, имелись ли альтернативные предложения по цене от других поставщиков услуг/работ. В связи с чем, собственники помещений лишены достоверной информации. Так, например, 10.04.2017г. на заседании правления было принято решение назначить ответственным за разработку сайта ТСЖ члена правления Тимагина В.В. Однако, 10.03.2017г. между ТСЖ и Тимагиным А.В. уже был заключен договор на создание веб-сайта стоимостью 25000 руб. В дальнейшем, 01.05.2017г. между ТСЖ и Тимагиным А.В. был заключен договор на предоставление услуг по обслуживанию сайта стоимостью 10000 руб. ежемесячно. Альтернативные предложения по разработке сайта ТСЖ и его обслуживанию на правление ТСЖ не предоставлялись.
11. ТСЖ заключало договора на оказание услуг с взаимозависимыми лицами членом правления ТСЖ без одобрения соответствующих сделок с правлением ТСЖ. Помимо примера, указанного в п.10, следует указать, что 12.02.2017г. между председателем ТСЖ Кожанжи С.П. и Кочанжи Е.А. был заключен договор оказания бухгалтерских услуг.

**Заключение Ревизора:**

Бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

**Ревизор рекомендует:**

- Продолжать работу по взысканию задолженности по обязательным платежам с собственников жилых и нежилых помещений;
- Продолжить работу по заключению договоров с собственниками нежилых помещений на размещение рекламных конструкций и информационных вывесок;
- Соблюдать требования п.14.8 Устава ТСЖ;
- Разработать положение о согласовании с правлением ТСЖ заключения договоров/соглашений и об одобрении сделок ТСЖ с взаимозависимым лицами.

**ВЫВОДЫ:** проанализировав показатели деятельности ТСЖ в 2017 году, организацию бухгалтерского, налогового учета, ревизор пришел к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ за 2017 год удовлетворительной.

Ревизор



Т.К. Садиков