

## **Отчет ревизора ТСЖ «Нежинская,4» за 2014г.**

Проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на основании Отчета Правления ТСЖ за 2014г., отчета о движении денежных средств по расчетному счету, документов бухгалтерского учета (баланс, анализ счетов, и т.д.), первичных документов (банковская выписка за 2014г., договора, акты, счета-фактуры, накладные, чеки и т.д.)

### **1.Отчет Правления ТСЖ**

1.1 В ходе проверки были обнаружены расхождения между отчетом Правления и отчетом о движении денежных средств (ДДС), по которым, затем, после проверки бухгалтером ТСЖ были даны объяснения:

- в расходы за мусор в отчете ДДС за 2014г. включен аванс за 2015г., а в отчете правления указана только оплата за вывезенный мусор без аванса за будущий период.
- в расходы по ведению расчетного счета (банковские услуги) в отчете ДДС ошибочно отнесены две госпошлины, поэтому эта сумма превышает отчетную, где госпошлины выделены в отдельный раздел.
- расхождения по выплатам з/платы и договорам подряда вызваны тем, что в одних документах приводятся суммы с учетом подоходного налога, а в других нет.

Эти объяснения по данным расхождениям мной, как ревизором, приняты.

1.2 **Главные недостатки.** Отчет правления не содержит фактического поступления средств. Нет данных о финансах на начало отчетного периода и на его конец. Нет данных сколько средств накоплено на кап. ремонт. Нет сравнения с предыдущими годами. Нет финансового планирования по обеспечению работ, нет долгосрочного плана с конкретными объемами работ, ценами и сроками их выполнения. Не представлен бюджет. Отсутствие такой информации не позволяет собственникам сделать правильный вывод о финансовом состоянии ТСЖ и его хозяйственной деятельности.

### **2. Капитальный ремонт**

Средства на капитальный ремонт наше ТСЖ по собственной инициативе, утвержденной общим собранием, начало собирать с 2010 года по тарифу 1 руб./м<sup>2</sup>, и на ноябрь 2014г. было собрано, по данным бухгалтера, 839 141руб. Платили только собственники квартир, гос. фонд (гос. площадь нашего дома) ни копейки не заплатил за все 4 года, что, по моему мнению, несправедливо и ущемляет права собственников. Правлением и юристами работа в этом направлений не проводилась.

Начиная с ноября 2014г. согласно принятому закону г.СПб, средства на кап. ремонт начислялись по тарифу 2 руб./м<sup>2</sup> и перечислялись на отдельный специальный счет, где на конец 2014г. ,по данным бухгалтера, было собрано 65305 руб., включая гос. фонд, который начал платить за кап. ремонт с ноября 2014г.

Средства, собранные до ноября 2014г. в размере 839 141руб. на спец. счет кап. ремонта не переводились, а так и остались на общем расчетном счете.

**Рекомендации.** Средства, накопленные на кап. ремонт в размере 839 141 руб. необходимо перевести с расчетного счета на спец. счет кап. ремонта во избежание их нецелевого использования.

### **3. Структура расходов ТСЖ**

В 2014 году (на основании банковской выписки) потрачено 12 095 тыс.руб.

ГУП ТЭК, ВОДОКАНАЛ, электричество, ТО газопровода и лифта, вывоз мусора, ТВ антенна, радио – 8 273 тыс.руб.

Зарплата (председатель, бухгалтер, дворник, электрик, рабочий), включая отчисления на налоги – 1 440 тыс.руб.

На все подрядные работы, договора, авансы и материалы - 2 380тыс.р., эта сумма фактически находилась в распоряжении и была потрачена правлением по своему усмотрению.

#### **4. Договора с поставщиками и исполнителями. Договора подряда.**

4.1 В договорах, как и в прошлом году, часто отсутствует калькуляция (смета) стоимости с разделением на материалы и работы, нет обоснования стоимости работ, что не позволяет сделать заключение об обоснованности цены договора.

4.2 Расходы на юридические услуги по сравнению с прошлым годом выросли с 141т.р. (2013г.) до 168т.р. (2014г.)

Договор с юридической компанией ООО «Паритет» по-прежнему носит характер абонентского обслуживания с ежемесячной оплатой, т.е. мы оплачиваем юриста (168тыс.руб.) **независимо от результатов его работы, что явно неэффективно.**

4.3 Договор с аудиторской компанией (30т.р.) касается проверки **только** бухгалтерского баланса и сметы доходов и расходов за 2013г., путем **выборочной** проверки отдельных документов бух. учета и не содержит какого-либо анализа или заключения об эффективности использования средств собственников. **Расходы в размере 30тыс.руб. на такую проверку считаю неэффективными тратами средств собственников.**

4.4 Во многих договорах подряда, как и в прошлом году, не определен конкретный объем работы и не обоснована его стоимость. Так, например, договор подряда с Родионовым С.П. под названием : «Строительный контроль за выполнением кап. ремонта 4-х лифтов» стоимостью 46 000руб. В договоре ни слова не сказано в чем же конкретно заключается работа по этому контролю за 46 000руб. и будет ли Родионов С.П. ,как исполнитель, нести какую-нибудь ответственность за свой контроль.

4.5 Прочие неэффективные расходы.

- Радио. Как и в прошлые годы мы оплачиваем завышенные ( на 18 тыс.руб.) счета, которые нам выставляет Радиоузел.
- По договору с ООО « Оликом СПб» мы регулярно оплачиваем заправку картриджей ( 2600руб.), хотя никакого компьютера ТСЖ не имеет.

#### **5. Материалы.**

Много вопросов вызывает расходование материалов.

- Всего в 2014г. было закуплено материалов на сумму 520,5 тыс.руб., не включая собственные материалы исполнителей работ по договорам.
  - Ведение склада, как и в предыдущие годы, **отсутствует**. Неизвестно, какие материалы куда израсходованы и что осталось в остатке. Нигде нет калькуляции расходования материалов на производимые работы.
  - Инструменты, как и расходные материалы, списываются сразу же после их приобретения, например, перфоратор 5тыс.р., садовая тачка с запасным колесом 1,9т.р., стремянка 1,3т.р.,электрочайник 1,12т.р., два светильника 6т.р., удлинители и т.д.
  - Учет остатков отсутствует.
  - Вызывает сомнение в целесообразности закупка некоторых предметов по высоким ценам, например, швабра за 1468 руб., коврики 3,4тыс.р.и т.д.
- Рекомендации** Необходимо, хотя бы по крупным позициям, таким как сантехника 104,5т.р., трубы 61,4т.р., эмаль и краска 38т.р., регулятор температуры 51,3т.р. и т.д. представить данные об их расходовании и остатках.

## 6. Финансы и бухгалтерская отчетность.

При проверке бухгалтерской отчетности по предоставленным документам выявлены **существенные расхождения**:

6.1 Одна и та же оплата исполнителям, подрядчикам, поставщикам по данным счета «60» (контрагенты) резко отличается от отчета по движению денежных средств. Расхождения достигают от 30% до 100%.

Например, расхождения в оплате ОАО Автопарку №6 Спецтранс за вывоз мусора составляют **205 тыс.руб.**, а в оплате ООО «Паритет» - **39 тыс.руб.**, и т.д.

6.2 Данные бухгалтерской отчетности по счетам ГУП ТЭКа (горячая вода, отопление) в размере 5 429 тыс.руб. не совпадают с оригиналами счет-фактур, которые нам на оплату выставил ГУП ТЭК в размере 6 483 тыс. руб. **Расхождение 1 054 тыс.руб.**

6.3 Согласно бухгалтерскому балансу доход за 2014г. составляет 841 тыс.р. Этот доход в балансе отражается как разница между целевыми средствами на конец 2014г (3 321 тыс.руб.). и целевыми средствами на конец предыдущего 2013г. (2 480 тыс.руб.)

$$3\,321 \text{тыс.руб.} - 2\,480 \text{тыс.руб.} = 841 \text{ тыс. руб.}$$

Однако, прямой расчет этого дохода как сумма начислений квартплаты собственникам (11 396 тыс.р.) и по гос. квартирам (1 236 тыс.р.) **плюс** доходы от коммерческой деятельности (706 тыс.р.) и **минус** все расходы (11 862 тыс.р.) за 2014г. показывает в результате 1 476 тыс.руб.  
**11 396 тыс.руб. + 1 236 тыс.р. + 706 тыс.руб. - 11 862 тыс.р. = 1 476 тыс. руб.**

Расчеты основаны на предоставленных документах. **Расхождение 635 тыс.руб.**

6.4 На расчетном счете ТСЖ на начало 2014г. остаток средств составлял 1,17 млн.руб., а на конец 2014г. - 2,1 млн.руб., включая депозит и средства на кап. ремонт.

**Долги ТСЖ** на конец 2014г. составили 1,1 млн.руб. (кредиторская задолженность).  
Больше всего мы задолжали ГУП ТЭКу. – 0,8 млн.руб.

Если вычесть средства на кап. ремонт, который не производился, и погасить долги, то денег на счету ТСЖ практически не остается:

$$2,1 \text{ млн.р.} - 1,1 \text{ млн.р.} - 0,839 \text{ млн.р.} = 160 \text{ тыс.руб.}$$

### Где же накопленные доходы и резервный фонд?

Декларируемые правлением накопленные доходы и резервный фонд могут находиться только в **денежных долгах перед ТСЖ**, в основном это **долги по квартплате**, которые указаны в размере **1,74 млн.руб.** в расшифровке дебиторской задолженности, предоставленной мне бухгалтером.

Однако, в списке должников по квартплате на март 2015г. предоставленном тем же бухгалтером, общая сумма долгов по квартплате, включая **задолженности за январь и февраль 2015г.** имеет уже меньшее значение **1,57 млн.руб. (расхождение 170 тыс.руб.)**. При рассмотрении задолженности на 2014г., когда январь и февраль 2015г. исключаются, долги по квартплате не превышают **1,19 млн.р.** Таким образом, расхождения в размере задолженности по квартплате на начало 2015г. составляют **550 тыс.руб.**

Общий долг перед ТСЖ возвращаемый деньгами, а не услугами составляет **1,42 млн.р.** (квартплата + долги организаций). С учетом не возврата долгов (около 960 тыс.р.) «злостных неплатильщиков» (с неуплатой более года), реальный резервный фонд в случае возвращения долгов остальными должниками составит не более **460 тыс.р.**

## Выводы

1. Включить в договора с контрагентами перечень конкретных работ с указанием ответственности исполнителей, а также необходимые сметы, калькуляции стоимости с разделением на работы и материалы для обоснования цены договоров.

2. Наладить учет расходования материалов и их остатков (ведение склада).
  3. В связи с выявленными в ходе проверки многочисленными и существенными расхождениями в бухгалтерском учете требуется **срочно создать специальную комиссию** для детальной проверки деятельности и достоверной оценки общего финансового состояния ТСЖ.
  4. Для предотвращения возможной критической ситуации с бухгалтерской документацией ТСЖ необходимо срочно купить компьютер в правление и продублировать всю электронную документацию, которая сейчас в правлении отсутствует.
  5. На фоне растущей стоимости любых работ (инфляция) и «старения» дома финансовое положение ТСЖ ухудшается (долги ТСЖ растут, доступные для использования денежные средства уменьшаются).
  6. Реальное увеличение доходов ТСЖ возможно только за счет возврата долгов и сокращения неэффективных расходов, так как квартплата сейчас начисляется по максимальным тарифам, установленным в С-Петербурге.
- 7. Сохранение негативных тенденций финансового положения ТСЖ может в ближайшие годы привести к необходимости расходования фонда капитального ремонта на текущие нужды, а затем и к реальному банкротству ТСЖ.**
- Для решения возникших проблем предлагаю срочно активизировать участие всех членов ТСЖ (лично или через доверенных лиц) в его работе, расширить правление путем проведения довыборов с пропорциональным представительством в правлении всех корпусов дома.  
В правлении ввести персональную ответственность за ведение конкретных участков работ.

Ревизор ТСЖ «Нежинская 4»

Павлова Татьяна Михайловна

pavlova1001@rambler.ru

28.05.2015