

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

О финансовой деятельности ТСЖ «Монолит-Престиж»

г. Москва

«25» апреля 2020 года.

Проверка финансовой деятельности ТСЖ «Монолит-Престиж» проводилась с 25.02.2020 по 25.04.2020 г. за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Ревизионная комиссия: Козюкова Н.В., Солодовникова И.В., Елисеенко Д. В.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществлялась в соответствии с разработанным планом:

- 1). Проверка документации на соответствие законодательству РФ;
- 2). Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ, целевого использования обязательных платежей собственников, поступлений от сдачи в аренду общего имущества и иных поступлений, средств капитального ремонта;
- 3). Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;
- 4). Состояние имущества ТСЖ;
- 5). Документация и бухгалтерский учет ТСЖ.

1. Проверка документации на соответствие законодательству РФ.

Для осуществления анализа эффективности ведения хозяйственной деятельности ТСЖ ревизионной комиссией были запрошены у Правления и руководства Товарищества следующие документы:

- Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, Устав ТСЖ;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2019 г.;
- Приложение № 6 к протоколу общего собрания членов ТСЖ «Монолит-Престиж» от 28.01.19 г. («Смета доходов и расходов на 2019 г.»);
- Штатное расписание и трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету ТСЖ на 2019 г.;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными на 2019 г.;
- Договоры на содержание и ремонт общего имущества с собственниками нежилых помещений, заключенные на 2019 г.;

- Первичная и отчетная бухгалтерская документация за 2019 г.;
- Материалы по судебным искам;
- Прочие необходимые документы.

Замечания ревизионной комиссии:

1. Выявлена недостача ряда основополагающих документов:
 - учредительные документы: Устав Товарищества, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
 - должностная инструкция управляющего ТСЖ;
 - техническая документация на дом (частично);
 - ряд договоров аренды общего имущества.
2. Выявлены нарушения в оформлении документов (договоры аренды общего имущества подписаны не со всеми арендаторами).
3. Информация в документах на бумажных носителях не соответствуют документам в электронном виде.
4. Выявлены нарушения в хранении документов.

Несмотря на предписания, неоднократно выданные Государственной жилищной инспекцией города Москвы, начиная с 2016 года, в Устав ТСЖ по настоящее время не внесены изменения для приведения его положений в соответствие законодательству РФ.

На заседании Правления от 02.04.19 г. было принято решение подготовить новую редакцию Устава, но в течение 2019 года проект изменений не был представлен.

2. Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ, целевого использования обязательных платежей собственников, поступлений от сдачи в аренду общего имущества и иных поступлений, средств, перечисленных на капитальный ремонт.

2.1 Выполнение решений общих собраний членов ТСЖ и Правлений ТСЖ.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполнял Янкин В. А. (протокол №6 от 10.05.17 г.) и Ярцев Д. А. (протокол №4 от 14.05.2019 г.). В работе Правления принимал участие Манахов А. Е., который с 2014 года не является собственником какой-либо недвижимости в доме, следовательно, не может быть членом ТСЖ и, тем более, не имеет права избираться в Правление ТСЖ.

Всего за этот период проведено 10 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- итоги Внеочередного общего собрания и подготовка отчетно-выборного собрания;
- внесение изменений в Устав ТСЖ «Монолит-Престиж»;
- переход на новую схему оплаты ПАО «МОЭК» за тепловую энергию;
- капитальный ремонт системы дымоудаления в паркинге; лифтов и монолитных поясков фасада; воздуховодов дымоудаления; витражного остекления; кровли общего козырька и кровли блоков А и Г; системы горячего водоснабжения и отопления;
- состояние задолженности по коммунальным платежам;
- проект сметы на 2020 год с повышением тарифа до 73,37 руб. за кв. м;
- проверка деятельности ТСЖ «Монолит-престиж» в связи с высказанным недоверием по отношению к управляющему Терентьеву Д. В., экономисту Ивановой Н. Г., юридической фирме ВХФ «Александр» по заявлению члена Правления;
- замена ЧОПа, выбор компании по обслуживанию лифтов и проведению аудита.

В ходе ревизионной проверки протоколов заседаний Правления были выявлены следующие нарушения:

- вопреки поручению Правления юридическая компания ООО ВХФ «Александр» не выполнила свои обязательства и не представила Правлению проект изменений в Устав ТСЖ «Монолит-престиж»;
- на заседания Правления неоднократно выносились вопросы по выбору компаний для проведения капитального ремонта оборудования дома. Несмотря на замечания отдельных членов Правления о необходимости подготовки тендерной документации в части раскрытия предложений по компаниям, их сравнения, представленного в табличной форме, обязательного предоставления балансов за последние 5 лет в комплекте документов, за прошедший год данные поручения выполнены не были;
- вопросы по проведению капитального ремонта не выносились на Общее собрание собственников жилья, капитальный ремонт проводился с длительными временными задержками. В результате ТСЖ несёт значительные затраты на покрытие убытков, причиненных собственникам жилья. Так, жалоба на протечку с кровли от собственника кв. №16 была получена и

зарегистрирована в ТСЖ еще в январе 2019 года. Правление рассмотрело этот вопрос на своем заседании в апреле 2019 года и поручило управляющему Терентьеву Д. В. подготовить предложения от фирм по ремонту кровли. Решение о заключении договора с подрядной организацией и осуществлении ремонта кровли было принято на заседании Правления в июле 2019 г. Ликвидация аварии, таким образом, заняла у ТСЖ «Монолит-престиж» более 6 месяцев.

При этом собственник кв. №16 в суде получил решение в свою пользу о возмещении ему нанесенного ТСЖ «Монолит-престиж» ущерба в размере 1 270 000 руб.

Ревизионная комиссия отмечает, что законные претензии и жалобы собственников ТСЖ оставались без должного внимания. Затягивание принятия решений на эти обращения со стороны безответственных лиц руководства и отсутствие контроля со стороны членов Правления и председателя привело к дополнительной финансовой нагрузке на остальных собственников;

- урегулирование задолженности собственников перед ТСЖ «Монолит-престиж» в 2019 году проводилось недобросовестно со стороны обслуживающей юридической фирмы, судебные приказы выносились в единичных случаях, тогда как в условиях многолетних и систематических неплатежей было необходимо вести регулярную работу с должниками. Данный факт также отмечен в Представлении Гагаринской межрайонной прокуратуры от 23.03.2020 г. № 07-01-2020;

- Правление не принимало никаких мер по расследованию деятельности Терентьева Д. В., Ивановой Н. Г. и ООО ВХФ «Александр» при проверке деятельности ТСЖ по заявлению члена Правления Янкиной Л. М. Проверка по поручению Правления носила выборочный характер, решения по существу Правлением не принимались;

- в ходе попытки замены охранного предприятия председателем Правления Ярцевым Д. А. и Управляющим Терентьевым Д. В. были нарушены условия договора с действующим ЧОП, что могло принести ТСЖ «Монолит-престиж» значительные убытки в виде штрафов и выплаты компенсаций в судебном порядке. Так, для расторжения договора необходимо было предупредить собственника компании за 3 месяца до окончания срока договора, что исполнено не было. Более того, возникают сомнения в целесообразности замены ЧОП, так как Управляющий Терентьев Д. В. при поддержке членов Правления, предлагал организовать переход сотрудников из прежнего охранного предприятия в новое, при этом стоимость услуг для ТСЖ «Монолит-престиж» фактически оставалась неизменной. То есть была попытка сменить руководство охранной фирмы без какой-либо экономически обоснованной выгоды для ТСЖ;

- смена компании по обслуживанию и ремонту лифтов проводилась ненадлежащим образом, по результатам конкурсного отбора цена за указанные услуги повысилась на 30%, что потребовало повышения тарифа для собственников на 0,80 руб. за 1 кв. м, или с учетом прочих предполагавшихся повышений 2020 году – с 69,51 руб. до 74,17 руб. за 1 кв. м. ;

- предыдущая аудиторская проверка, проведенная за 2018 год компанией ООО «ЮКТ-Аудит», показала формальный подход к изучению документации и деятельности ТСЖ. Не было замечаний по Уставу ТСЖ, ряд положений которого не соответствовал действующему законодательству (п. 7.1 «Членство в товариществе» не соответствует ст. 143 ЖК РФ), по внутреннему контролю (в части выполнения решений Правления), отсутствовал должный анализ статей Сметы доходов и расходов, основополагающего документа по расходованию целевых средств на содержание общего имущества дома. В отчете аудиторской проверки не был проведен анализ значительного роста задолженности перед ПАО «МОЭК». Система внутреннего контроля была признана удовлетворительной, несмотря на значительные нарушения по расходованию средств на капитальный ремонт, прописывание заведомо невыгодных для ТСЖ условий договоров с ЧОП «ТУР» и некоторых договорах аренды нежилых помещений, при расторжении которых ТСЖ «Монолит-престиж» был обязан выплачивать значительные неустойки. При этом услуги по аудиту компании ООО «ЮКТ-Аудит» были оплачены в полном размере.

2.2 Исполнение Сметы ТСЖ за 2019 год.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает обязательные ежемесячные платежи: плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги. Платежи за содержание и ремонт общего имущества осуществляются на основании Сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

2.2.1 Анализ доходной части сметы.

В смете на 2019 год на содержание и ремонт общего имущества были запланированы доходы на сумму **74 965 662 руб.**, из которых 64 665 662 рубля составляют обязательные платежи и взносы собственников, 6 000 000 – доходы от аренды общего имущества, 1 000 000 – остаток на расчетном счете на начало 2019 года, 3 300 000 – возврат долгов за предыдущие периоды.

Фактически общая сумма поступлений на 31.12. 2019 г. указана в отчете по исполнению Сметы в размере **71 378 714 руб.** Из них обязательные платежи составили 63 164 194 рубля, то есть на 1 501 468 руб. меньше запланированных.

Иные доходы составили 4 114 698 рублей, что на 1 885 302 руб. меньше запланированных.

Анализ поступления платежей показал, что на 1 января 2019 года общая задолженность по платежам без учета капремонта составила 11 490 164 руб.

Из этой суммы 7 657 760 руб. – это долги собственников за 5 и более месяцев, остальную сумму составляют неплатежи сроком 1-2 месяца.

На 31 декабря 2019 года общая задолженность составила 11 410 070 руб.

Из этой суммы 7 680 081 руб. – долги собственников, просрочивших платежи более 5-х месяцев.

Соответственно, в том числе и по причине недостаточной работы с собственниками-должниками, ситуация по долгам не изменилась, фактическое исполнение доходной части сметы за год составило 82,24%.

В результате низкой платежной дисциплины, а также роста стоимости на тепловую энергию (за последние 3 года приблизительно на 20%) и прочих причин в ТСЖ образовался дефицит бюджета, который привел к росту задолженности перед ПАО «МОЭК», в связи с тем, что:

- денежные средства в первую очередь направлялись на выплату зарплат сотрудникам ТСЖ, оплату услуг ЧОП «Тур» и срочные текущие расходы на ремонт во избежание штрафов и аварий;

- при неполном поступлении средств на счет ТСЖ, аналогично поступает недостаточно средств для расчетов с ПАО «МОЭК», а именно, при начислении в 2019 году 17 282 157 руб. по счетчикам за тепловую энергию, оплачено было только 15 810 041 руб. Долг перед ПАО «МОЭК» в 2019 год вырос еще на 1 472 116 руб.

По доходам, получаемым от арендаторов помещений, имеются нарушения по выполнению договорных отношений. Часть договоров не оформлена должным образом, оплата за некоторые машиноместа производилась непосредственно на личный счет ТСЖ Управляющему Терентьеву Д. В. (со слов арендаторов). Поэтому, в связи с отсутствием документов, оценить причиненный ТСЖ «Монолит-престиж» ущерб не представляется возможным. Кроме того, в ходе проверки было выявлено, что некоторым собственникам производились некорректные начисления, поскольку не учитывались некоторые объекты их собственности, например, машиноместа.

Кроме этого, в доходную часть сметы ежегодно включаются:

- остаток на начало года в размере 1 000 000 руб. (по факту составил 953 349 руб.),

- возврат денежных средств от должников в размере 3 300 000 руб. Фактически возврат денежных средств (задолженности за прошлые периоды) в судебном порядке составил 743 904 руб., в добровольном порядке – 2 402 569 руб. По сути, добровольная выплата задолженности за прошлые периоды не является доходом ТСЖ при исполнении сметы. Поэтому задолженность за предыдущие периоды и её возврат должны выделяться в отдельную позицию сметы.

В смете также не указана задолженность на начало 2019 года перед ПАО «МОЭК» за поставку тепловой энергии в размере 6 366 000 руб., которая образовалась, начиная с 2017 года, и задолженность в размере 1 472 116 руб., которая образовалась в течение 2019 года. Общий долг перед ПАО «МОЭК» на январь 2020 года составил **7 838 119 руб.**

Таким образом, смета не дает полностью достоверной информации о финансовом состоянии ТСЖ, не отражает существенных аспектов фактических результатов хозяйственной деятельности товарищества.

2.2.2. Анализ расходной части Сметы.

В Смете доходов и расходов, принятой на 2019 год, были запланированы расходы на сумму **74 938 002 руб.** В отчете по исполнению расходной части указано, что расходы за 2019 год составили **70 959 730 руб.**, из которых:

- 60,3% составляют ФОТ с налогами,
- 21,6% - охрана жилого комплекса,
- 18% - прочие расходы.

Основной статьей расходов в Смете является ФОТ персонала с налогами на ФОТ. Он составил в 2019 г. 42 811 526 руб., в т. ч. отчислений от ФОТ в пенсионный фонд 608 066 руб., фонд социального страхования 85 682 руб., в ФОМС – 140 960 руб., что в целом соответствует утвержденной смете.

Для управления и обслуживания ТСЖ штатное расписание в 2019 году не пересматривалось. Весь персонал составлял 58 человек, с ежемесячным фондом оплаты труда 2 763 938 руб. без учета налога (3 598 648 руб. с налогами). Из них административно-управленческий персонал - 11 человек или 19%, с ежемесячным фондом оплаты труда 758 374 руб. без учета налогов (27,4% от общего ФОТ). Численность работников обслуживающего персонала - 47 человек или 81%. Соответственно ежемесячная заработная плата рабочих составляет 2 005 557 руб. (72,6% от общего фонда зарплаты всех работников).

Фактическое использование средств представлено в отчете по исполнению сметы за 2019 год, однако есть сомнения в его корректности.

Анализ **расходов по смете** показал:

- фонд оплаты труда израсходован не полностью по причине отсутствия 1,5 штатных единиц и отпусков без содержания, расходы уменьшились на 447 670 руб.;
- приобретение расходных материалов на уборку мест общего пользования, оборудования и ремонта всех систем здания производилось по остаточному принципу из фактического поступления денежных средств, поэтому расходы по сметной части оказались ниже запланированных на 2 202 000 руб.;
- по причине недостаточного поступления средств от собственников мойка окон и витражей производилась один раз, расходы уменьшились на 661 826 руб.

В итоге из-за дефицита бюджета с учетом всех позиций расходов по смете не было проведено запланированных работ на сумму около 4 000 000 руб., что снижает качество обслуживания всех систем дома и ведет к необходимости увеличения расходов в будущих периодах.

Перерасход по статье непредвиденные расходы составил 676 000 руб.

Анализ **внесметных** расходов показал:

1). Превышение Сметы допущено по статье «Правовое обслуживание и юридические услуги», что было вызвано необходимостью участия в судебных процессах в отношении должников. Ежемесячное обслуживание в составе сметы составило 42 000 руб. в месяц (504 000 руб. в год) и не включало дополнительные юридические услуги по участию в судебных производствах на сумму 575 000 руб.

В 2019 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

в качестве истца (взыскание долгов и пеней):

1. ТСЖ к собственнику кв. 236 на сумму 704 630 руб.
2. ТСЖ к собственнику кв. 179 на сумму 145 243 руб.
3. ТСЖ к собственнику кв. 186 на сумму 127 873 руб.
4. ТСЖ к собственнику кв. 192 на сумму 675 462 руб.
5. ТСЖ к собственнику кв. 105 на сумму 1 255 645 руб.
6. ТСЖ к собственнику кв. 127 на сумму 348 950 руб.
7. ТСЖ к собственнику кв. 116 на сумму 132 625 руб.
8. ТСЖ к собственнику кв. 259 на сумму 182 792 руб.

Итого: на сумму 3 573 220 руб.

В итоге, за 2019 год на счет ТСЖ поступило **1 039 030** руб.

При этом большую задолженность имеют и собственники других квартир или нежилых помещений. Но работа по взысканию долгов с них не велась.

В качестве ответчика:

1. ПАО «МОЭК» к ТСЖ на сумму 233 395 руб.
2. ПАО «ИНГОССТРАХ» к ТСЖ на сумму 136 135 руб.
3. Базалей А. С. к ТСЖ на сумму 289 000 руб.
4. Собственник кв.16 к ТСЖ на сумму 1 270 000 руб.

Итого на сумму: 1 928 530 руб.

Дела в отношении ПАО «ИНГОССТРАХ» и Базалей А. С. были выиграны.

Дела в отношении ПАО МОЭК и собственника кв.16 к ТСЖ были проиграны.

В итоге необходимо выплатить **1 503 395** руб.

Важно отметить, что юридическая компания ВХФ «Александр» недостаточно ответственно занималась оформлением судебных приказов, которые позволяют в упрощенной форме в срок от 5 дней получать судебные приказы о взыскании задолженности за коммунальные услуги и на основании этого документа принудительно заставлять оплатить долг. Преимуществом такого производства

являются сроки и отсутствие судебного разбирательства, требующего вызова сторон для выяснения обстоятельств дела. Таким образом, ТСЖ «Монолит-престиж» регулярно недополучало денежные средства от должников.

Кроме того, представители ООО «ВХФ «Александр», а также Управляющий Терентьев Д. В., бухгалтер Осипова Л. М. лично присутствовали на заседаниях суда в г. Калининграде. При этом командировочные расходы оплачивались за счет ТСЖ «Монолит-престиж», тогда как практика рассмотрения подобных дел говорит о возможности дистанционного участия представителей истца и, при необходимости, проведения консультаций с судьей по телефону.

2). Превышение Сметы было допущено на сумму **740 828 руб.** по дополнительной уборке снега. При этом ежегодно в Смету уже закладывается сумма в 884 000 рублей на снегосброс с крыш и витражей. С учетом площади фасадов и кровли, составляющей 1876 кв. м и стоимости обслуживания - 45 руб./кв. м, за зимний период по плану должно было проводиться по 10,5 полных циклов уборки.

В 2018 году непредвиденные дополнительные расходы, помимо суммы в составе Сметы, по сбросу снега составили 1 432 072 руб., которые были выплачены ИП Гросовой А. Ю.

В начале 2019 года ИП Гросовой А. Ю. и в декабре 2019 года ИП Уколовым Е. А. также проводились работы по уборке снега, и дополнительные расходы составили 740 828 руб. Проверить факт выполненного объема работ с учетом климатических условий не представляется возможным ввиду отсутствия в базе данных фотофиксации выполненных работ (в 2020 году ведется), и отсутствия подтверждения выполненных работ на местах ответственными лицами ТСЖ.

Справочно. В материалах правительства Москвы по вопросам ЖКХ указывается, что зима 2019-2020 была аномально теплой и объем выпавшего снега составил всего 125 мм, в зимнем сезоне 2018-2019 достигал только 183 см, тогда как показатели трех предыдущих сезонов значительно выше: в 2015-2016 годах - 253 см, 2016-2017 годах - 284 см, 2017-2018 годах - 252 см.

Однако, в 2015 году дополнительные расходы по уборке снега составили всего 361 167 руб., в 2016 году внесметные расходы на эти цели отсутствовали, в 2017 году дополнительные расходы составили 422 152 руб.

То есть, несмотря на то, что снега выпадало в последние два года в половину меньше, расходы на уборку снега возросли в три и два раза соответственно.

2.3. Проверка расходования средств на капитальный ремонт.

В ноябре 2019 года по инициативе Востровой А. В. была проведена проверка, в результате которой был составлен отчет по проведению тендеров и работ по капитальному ремонту:

1. ИП Гросова А.Ю. - ремонт монолитных поясков, договор № 1107/2019 от 11.07.2019 на сумму 3 767 140 руб. (новый подрядчик (контрагент)).

2. ООО «РСК» - ремонт кровли, договор № 10/19 от 11.07.2019 на сумму 3 385 414,40 и дополнение к договору на сумму 847 000 руб. (продолжение работ).

В отчете были отражены выявленные существенные нарушения по договору с ИП Гросовой А.Ю.:

1.1 В открытом доступе отсутствует какая-либо информация о деятельности ИП Гросовой А.Ю., заключенных контрактах, официальных документах, официальный сайт отсутствует, нет никаких контактных данных и рекламных материалов, в том числе по выполненным работам. Отсутствует информация о выплаченных когда-либо налогах.

1.2 ИП Гросова А.Ю. зарегистрирована 31.10.2017 г., т. е. на момент заключения договора не обладает опытом работы на рынке (не менее трех лет), что крайне важно при выполнении работ высокой сложности на высоте.

1.3 Основным видом деятельности ИП Гросовой А. Ю. согласно Выписки из ЕГРИП является «Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая». Код 81.22.

В числе прочих кодов деятельности отсутствуют другие необходимые для проведения строительных работ на высоте коды, такие как, например 45.21, 45.22, 45.32 и другие. При этом дополнительные виды деятельности крайне разнородные, и их более 20.

Согласно рекомендациям ФНС России контрагенты с большим количеством разнородных кодов, не соответствующих основному виду деятельности и проводимых работ, являются фирмами-однодневками, которые прогоняют через себя деньги.

1.4 Гросова Анна Юрьевна ранее имела отношение к созданию фирмы-однодневки. Так, Гросова Анна Юрьевна являлась учредителем и генеральным директором ООО «Венчи» в одном лице. Уставный капитал номинальный – 10 000 рублей. Адрес регистрации ООО «Венчи» - жилая квартира. В выписке из ЕГРЮЛ указано 254 вида деятельности. ООО «Венчи» просуществовало с 06.12.2016 г. по 17.09.2018 г., при этом отчетности в государственные органы не сдавало, налогов не уплачивало (информация на сайтах государственных органов отсутствует).

1.5 Проверка целесообразности выбора подрядчика ИП Гросовой А.Ю. в соответствии с имеющимися в ТСЖ «Монолит-Престиж» регламентными документами показала, что в 2019 году информация об условиях закупки на сайте ТСЖ (техническое задание) не публиковалась, коммерческие предложения (сметы) на производство работ Правлением не рассматривались. В Протоколе рассмотрения заявок, представленным Управляющим ТСЖ, значились 3 участника: ИП Гросова А.А., ООО «БлагоСтрой», ООО «ПерфектСтрой». При этом ООО «БлагоСтрой» был ликвидирован в 2018 году.

Как единственный довод в пользу ИП Гросовой А.Ю., Управляющий ТСЖ Терентьев Д. В. сообщил Правлению, что эти промышленные альпинисты уже работали с поясками, начиная с 2015 года (Протокол № 4 от 14.07.2018). Однако, в 2017 – 2018 годах ремонт монолитных поясков осуществляло ООО «ПерфектСтрой». В 2015 и в 2016 году ремонт монолитных поясков осуществляло ООО «СтройСервис». Данные компании имели все необходимые разрешения на работу, тогда как у ИП Гросовой А. Ю. таких разрешений нет.

1.6. Проверка правомочности ИП Гросовой А.Ю. на выполнение работ по ремонту поясков для ТСЖ «Монолит-Престиж» показала, что ИП Гросова А.Ю. в реестре членов СРО не значится, и работы повышенной сложности выполнять не имела права.

1.7. Проверка стоимости проведенных ИП Гросовой А.Ю. работ по ремонту поясков, которая была осуществлена тремя частными специалистами (не имеющими необходимых документов и разрешений, без гарантий со стороны СРО) показала, что она является существенно завышенной.

В результате аналогичной проверки ООО «РСК», которая проводила ремонт кровли (сумма по договору составила 4 232 414 руб.), также выявлены нарушения в связи с отсутствием первичной документации и неудовлетворительным проведением тендера с учетом вышеизложенных замечаний и рекомендаций.

Ревизионная комиссия отмечает, что при выполнении работ частично отсутствуют акты сверки с поставщиками услуг и покупателями, что не позволяет проверить фактические объёмы исполнения работ и расход материалов.

3. Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

На заседании правления № 6 (от 18 декабря 2019 г.) было принято решение о проведении тендеров для замены охранного предприятия и компании по обслуживанию и ремонту лифтов.

На заседании правления № 7 (от 20 декабря 2019 г.), менее чем через 2 дня, были приняты окончательные решения.

Управляющий Терентьев Д. В. предложил на выбор следующие ЧОП:

- ООО ЧОП «ТУР» на сумму 15 298 520 руб. (действующий),
- ООО ЧОО «СВАРОГ» на сумму 15 480 000 руб.,
- ООО ЧОО «ВЕКТОР-СБ» на сумму 15 237 000 руб.,
- ООО ЧОО «ЦЕНТР-В» на сумму 15 417 000 руб.

При сравнении документов рассматривавшихся правлением при проведении тендера, установлено, что коммерческие предложения ЧОО «Центр-В» (среднесписочная численность - 4 сотрудника) и «Вектор-СБ»

(среднесписочная численность - 10 сотрудников) полностью совпадают, что вызывает обоснованные сомнения в том, что указанные компании являются независимыми друг от друга участниками конкурентной закупки.

Дополнительно следует отметить, что пакет документов состоит из коммерческого предложения, копии лицензии и выписки из ЕГРЮЛ, что не позволяет в полной мере сделать анализ финансового состояния компаний и дать характеристику деятельности компаний. За исключением незначительной разницы в цене услуг, какие-либо различия между представленными компаниями ревизионной комиссии выявить не удалось.

Критерии, согласно которым был сделан окончательный выбор в пользу ЧОО «Вектор-СБ» в материалах тендера отсутствуют.

При этом, согласно решению Правления, в компанию-победитель тендера следовало принять на работу лучших, с точки зрения собственников, охранников ООО ЧОП «ТУР».

Однако проведенное ревизионной комиссией самостоятельное исследование рынка охранных услуг показало, что предложения по стоимости одного поста могут быть существенно ниже. Так, средняя стоимость одного поста у всех предложенных компаний составляет 85 тысяч рублей.

Справочно. Стоимость охраны жилых домов и ТСЖ в ЧОП «Щит» или Центре комплексной безопасности «Русич» (произвольно выбранные охранные компании):

- 1 круглосуточный охранник со спецсредствами - 75 000 руб. за пост в месяц.
- в случае выставления дневного/ночного поста (до 12-ти часов) ежедневно - стоимость 65 000 руб. за пост в месяц. При этом компании предлагают при охране крупных объектов (от 10 постов) дополнительные скидки и бонусы.

Кроме этого, в 2018 году по решению Правления была проведена установка дополнительных автоматических ворот на выезде с уровня 0,9 подземного паркинга в целях повышения безопасности и сокращения одного круглосуточного поста охраны. Однако, после установки ворот пост сокращен не был, предполагаемая экономия в размере 1 275 000 руб. не получена.

С учетом вышесказанного, а также отсутствия какого-либо снижения стоимости охранных услуг, целесообразность проведения вышеуказанного тендера и последующей попытки смены охранной компании без изменения условий договора и цены вызывает сомнения.

При проведении тендера для замены компании по обслуживанию лифтов было выбрано предложение компании АО «МОС ОТИС», которое дороже предложения действующей компании ООО «ВиТэрна» на 1 295 698 руб., при этом в сумму договора в качестве дополнительной опции включено только техническое освидетельствование, стоимость которого составляет всего 157 000 руб. В части прочих условий обслуживания ревизионная комиссия обнаружила идентичность между соответствующими пунктами договоров ООО «ВиТэрна» и АО «МОС ОТИС». Более того, директор по эксплуатации

Аракчеев А. А. неверно информировал членов Правления, что договор с ООО «ВиТэрна» не включает в стоимость присутствие механика на объекте. Также им неверно указано, что стоимость материалов и запчастей для текущего ремонта у АО «МОС ОТИС» включена в договор обслуживания. На самом деле у обеих компаний сотрудник на постоянной основе осуществляет свои обязанности с 8 до 17 ч., а текущий ремонт проводится за счет средств ТСЖ «Монолит-престиж».

Критерии выбора компании-победителя на обслуживание лифтов правлением не обсуждались и в материалах тендера отсутствуют. Таким образом, выбор заведомо более дорогой компании не обоснован. Следовательно, ущерб от смены поставщика услуг по обслуживанию лифтов должен был составить 1 138 698 руб. в год.

Проведенный в ходе ревизии анализ предоставленных договоров с подрядными и иными организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением от имени ТСЖ в 2019 г. велась со значительными нарушениями и недостаточно эффективно. При этом поставщик юридических услуг ООО ВХФ «Александр» оказывал услуги длительное время (более трех лет) и без проведения тендера, а стоимость его услуг была завышена по отношению к среднерыночной.

В связи с выявленными многочисленными нарушениями при проведении тендеров, формальным подходом Правления к проведению закупок, отсутствию критериев по оценке поставщиков работ и услуг, Ревизионная комиссия рекомендует создать в ТСЖ «Монолит-престиж» независимый тендерный комитет (в предыдущие периоды конкурсный отбор компаний проводили управляющий, директор по эксплуатации и секретарь ТСЖ). Закрепить указанную структуру для проведения тендеров в новой редакции Устава в целях усиления прозрачности и контроля за выбором подрядных организаций и поставщиков товаров, услуг на сумму более 150 000 руб.

Мотивированные заключения Тендерного комитета необходимо предоставлять Правлению ТСЖ для принятия окончательного решения.

4. Состояние имущества ТСЖ.

В 2019 году было приобретено материалов на общую сумму 3 234 406 рублей. На забалансовом счете «МЦ» числятся на 01.01.2019 г. материальные ценности на сумму 1 247 175,6 рублей. Такой же остаток и на 31.12.2019 г. Таким образом, учет приобретенных материалов сроком службы более 1 года не ведётся.

В соответствии с учетной политикой, принятой ТСЖ «Монолит-престиж» на 2019 г., все приобретенное имущество было единовременно списано в составе материальных расходов. Контроль за списанием материальных средств в

проверяемом периоде не прослеживается, отсутствуют подписанные комиссией акты по списанию товарно-материальных ценностей.

Инвентаризация проводится ежегодно, но формально, и только технических систем дома, путем переписывания прошлогодних отчетов. При этом инвентаризации мебели, техники и прочих материальных запасов не производилось.

Замечания ревизионной комиссии:

учет основных средств по материально-ответственным лицам и по местам эксплуатации не организован, что противоречит требованиям действующего законодательства и интересам собственникам, заинтересованным в сохранности имущества. Необходимо ежегодно проводить достоверную инвентаризацию всего имущества.

5. Документация и бухгалтерский учет ТСЖ.

Ревизионная проверка включала проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учете финансово-хозяйственной деятельности. В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

5.1 Документация ТСЖ.

Имеются замечания по ведению делопроизводства, в частности по вопросам хранения документов. Договоры (с собственниками помещений, хозяйственные, с поставщиками услуг, арендаторами) присутствуют не в полном объеме, решения собраний собственников и членов ТСЖ, протоколы Правления, техническая документация хранятся в помещении ТСЖ «Монолит-Престиж» в разрозненном виде, часть из них отсутствует.

5.2 Кадровый учёт.

В ТСЖ имеются трудовые договоры с сотрудниками. Разработаны и утверждены должностные инструкции для сотрудников. Однако выявлено, что должностная инструкция управляющего Терентьева Д. В. в его личном деле отсутствует. При этом в ходе передачи дел от прежнего Правления вновь избранному, осмотров и обходов, членами Правления было выявлено различные нарушения Терентьевым Д. В. своих обязанностей, были начаты служебные проверки. Так, Терентьев Д. В. по факту образования задолженности перед ПАО «МОЭК» в размере 7 838 119 руб. на 01.02.2020 г. никаких мер не принимал, допускал нецелевое расходование средств.

Отсутствие должностной инструкции сделало невозможным вынесение дисциплинарных взысканий Управляющему Терентьеву Д. В. за ранее совершенные нарушения, что сделало затруднительным привлечение его к ответственности за неэффективное управление ТСЖ и возмещение причиненного ущерба.

Табели учета рабочего времени ведутся, но имеются факты формального заполнения табелей. Так, экономист Иванова Н. Г. согласно данным табеля присутствовала на рабочем месте ежедневно в январе 2020 г. Однако, со слов сотрудников, Иванова Н. Г. была на рабочем месте не более 3-4 раз в указанном периоде. Это подтверждается журналом учета рабочего времени, который заполняется сотрудниками ТСЖ дважды в день (отмечается время прихода и ухода).

Несмотря на то, что отделом кадров ведется график отпусков, руководство ТСЖ не следит за трудовой дисциплиной и своевременно не предоставляет отпуска сотрудникам, тогда как задолженность по отпускам за несколько лет — это нарушение трудового законодательства статей 122, 123, 124 ТК РФ. В соответствии с ч. 1 ст. 5.27 КоАП РФ ТСЖ «Монолит-престиж» может быть оштрафовано трудовой инспекцией, кроме того, необходимость выплат компенсаций за неиспользованные отпуска приводит к финансовым потерям в случае увольнения сотрудников.

5.3 Учетная политика.

1. В ТСЖ «Монолит-престиж» не разработан график документооборота, который является частью учетной политики. Он помогает упорядочить процесс работы с документами, распределить обязанности документооборота между сотрудниками, осуществлять контроль за соблюдением сотрудниками их обязанностей и своевременно формировать отчетность.

2. По состоянию на 2019 год учетная политика не отражает специфики деятельности товарищества. Учетная политика на 2020 г. была сформирована аналогичным образом. На балансе числится дебиторская задолженность, которая возникла из не поступивших платежей, начисленных в соответствии со сметами расходов и доходов на содержание общего имущества и оплату коммунальных услуг. Дебиторская задолженность растет год от года, при этом отсутствует анализ сформировавшейся задолженности, работа с дебиторской задолженностью ведется ненадлежащим образом. Так не начисляется резерв по сомнительным долгам на задолженность, взыскание которой не представляется возможным (банкроты), не разрабатываются мероприятия и план работы по снижению уровня задолженности, работа с должниками ведется в единичных

случаях, нет четко обозначенной перед персоналом задачи по снижению уровня задолженности.

3. На 31.12.19 г. был составлен Акт инвентаризации расчетов с дебиторами и кредиторами, в котором подтвержденная задолженность, с учетом капремонта, составляет 16 426 647 руб. Однако нет дат формирования долгов, нет возможности установить, по какой части просроченной задолженности истек срок исковой давности. Не ведется учёт безнадежной дебиторской задолженности.

Ревизионная комиссия рекомендует разработать график документооборота, предусмотреть порядок создания и использования резерва по сомнительным долгам, усилить претензионную работу с должниками.

5.4 Финансовое состояние ТСЖ по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерский учет в ТСЖ осуществляется по упрощенной системе налогообложения (УСН).

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизорами были проведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ,
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений,
- выборочная проверка авансовых отчетов,
- инвентарные карточки объектов основных средств,
- акты инвентаризации дебиторов и кредиторов, акты сверки с поставщиками и подрядчиками.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется только через банковский расчетный счет. Наличные денежные средства не выдавались, и не принимались, заработная плата перечислялась работникам на банковские карточки.

В результате проверки отражения остатка денежных средств на расчетном счете по балансу и по выпискам банка расхождений не выявлено.

Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется устаревшее версия 7.7 лицензионного специализированного программного обеспечения «1С».

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что приобретаются материалы для хозяйственных нужд за безналичный расчет, всего за 2019 год на эти цели израсходовано **3 234 437** рублей.

Однако в ТСЖ не ведется учет расходных материалов, ни в денежной, ни в натуральной форме, поэтому оценить правомерность и эффективность расходования этих средств не представляется возможным.

5.5 Инвентаризация дебиторов и кредиторов.

Анализ краткосрочной (в размере до двух месяцев) задолженности, (что не позволяет взыскивать через суд) показывает, что на 01.01.2020 год она составляет 3 729 989 руб. или 32,7% от общей суммы задолженности.

Ревизионная комиссия отмечает, что систематическая задержка платежей сроком до двух месяцев не поддается управлению: оформлять судебные приказы еще не представляется возможным, а ведение претензионной работы в устной форме сотрудниками ТСЖ не входит в их должностные обязанности. Двухмесячная задержка платежей является фактически краткосрочным кредитованием должников за счет добросовестных плательщиков и ведет к росту неплатежей в адрес ресурсоснабжающих организаций и ухудшению обслуживания, а также невозможности планирования деятельности ТСЖ.

Задолженность по собственникам: кв. 105 (1 729 667 руб.), кв. 166 (1 922 000 руб.), кв. 127 (438 116 руб.), Берегечу Г. Ф. (260 124 руб.) должна быть признана сомнительной, так как введены процедуры банкротства. Однако все начисления до даты введения банкротства можно взыскивать и необходимо подавать судебные приказы.

5.6 Бухгалтерский учет и налогообложение.

Ревизионная комиссия провела проверку бухгалтерской и налоговой отчетности товарищества. Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды в срок в соответствии с действующим законодательством.

За 2019 год начислен единый налог в размере 518 500 рублей. Задолженность по налогам на конец 2019 года является текущей на последнюю отчетную дату и подлежит погашению в следующем за отчетным периодом (в 1 квартале 2020 г.). При этом главный бухгалтер Галыбина Т. А., включила в налогооблагаемую базу стоимость коммунальных услуг в качестве дохода, но поскольку ТСЖ выступает посредником в сборе коммунальных платежей и перечисляет их напрямую в ресурсоснабжающие организации, налогообложению эти средства не подлежат. В случае верного учета поступлений (налогооблагаемых и не подлежащих налогообложению) сумма налога могла составить не более 150 000 руб.

Ревизионная комиссия отмечает, что бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется с нарушениями законодательных и нормативных актов, действующих в настоящее время на территории РФ.

Имеются существенные замечания:

- по учету целевых поступлений и затрат, в части некоммерческой составляющей доходов ТСЖ;

- по отсутствию ответственных лиц за материально-технические фонды и средства и их списание.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1). Внести исправления в бухгалтерский учет и отчетность, отразив пропущенные операции в 2019 году;

2). Переработать и выделить отдельными главами в Учётной политике формирование и использование целевых средств, отметив, что эти поступления их использование не могут считаться доходами и расходами, и, соответственно, учитываться при налогообложении. Создать резерв по сомнительным долгам. Внести изменения в Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2020 год в соответствии с действующим законодательством и с замечаниями, изложенными в настоящем отчете и разработать в Учетной политике собственные формы отчетности;

3). Организовать и поддерживать внутренний контроль за хозяйственной деятельностью ТСЖ, включающий:

- формирование доходов ТСЖ соизмеримо с начислением оплаты и поступлений собственников жилых и нежилых помещений в рамках действующего тарифа с учетом резерва по сомнительным долгам;

- усиление работы по погашению дебиторской задолженности, применение мер по взысканию задолженности путем вынесения судебных приказов;

- ведение учета основных средств, материально-технического оборудования и материальных запасов в соответствии с действующим законодательством, назначив материально-ответственных лиц по местам их эксплуатации и использования в производственных целях.

4). Разработать регистры бухгалтерского и налогового учета, которые раскрывают (расшифровывают) информацию, связанную с отражением данных бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ.

Выводы ревизионной комиссии:

С учетом всех фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия оценивает финансово-хозяйственную деятельность Правления ТСЖ за проверяемый период как неэффективную, имеющую существенные недостатки, и предоставляет возможность оценить работу Правления в 2019 г. всем членам ТСЖ.

Комиссия считает необходимым отразить в своем отчете следующие недостатки работы Правления ТСЖ за проверяемый период, это касается:

- претензионной работы в части взыскания задолженности за содержание и ремонт имущества, за прошлые отчетные периоды к недобросовестным плательщикам, в том числе в приказном и судебном порядке;
- доработки учетной политики по бухгалтерскому и налоговому учету в соответствии с требованиями действующего законодательства по бухгалтерскому учету в ТСЖ;
- ведения бухгалтерского учета и отчетности с учетом специфики деятельности ТСЖ.
- обеспечения решения вопросов по документированию управленческой деятельности, организации работы с документами и хранению рабочей документации в соответствии действующими законодательными актами РФ.

Настоящий отчет (на 19 листах) составлен и подписан в трех экземплярах, два из которых переданы в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

Козюкова Н. В.

Солодовникова И. В.

Елисеенко Д. В.