

Акт

ревизии ТСН Удачный от 31.08.2020

Нами, членами ревизионной комиссии товарищества собственности недвижимости «Удачный» (далее – Товарищество), избранными на общем собрании 09.04.2019 года, проведена выборочная ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСН Удачный.

Период проверки с 01 августа 2019 по 30 апреля 2020 года (9 месяцев).

В проверяемом периоде: председатель правления ТСН – Терентьев Юрий Геннадьевич (с 05.09.19, согласно листа записи ЕГРОЮЛ).

В ходе настоящей ревизии проведены следующие контрольные мероприятия:

1. Контроль исполнения сметы доходов и расходов;
2. Анализ выдачи денежных средств под отчет согласно расходным кассовым ордерам и авансовым отчетам;
3. Проверка договоров с поставщиками товаров и услуг, первичная документация, анализ оборотно-сальдовых ведомостей, имущества ТСН.
4. Проверка уставных и внутренних документов ТСН. Хозяйственная деятельность.

Документы, запрошенные РК для проверки:

1. Действующая редакция Устава ТСН.
2. Штатное расписание наемных сотрудников ТСН.
3. Трудовые договора
4. Должностные инструкции
5. Документ, удостоверяющий полномочия председателя ТСН.
6. Смета расходов, утвержденная собственниками на общем собрании.
7. Копии протоколов всех общих собраний членов правления ТСН.
8. Оборотно-сальдовые ведомости (ОСВ 01, 10, 20, 26, 62, 76.06, 76.09, ОСВ общая) за период август 2019 по апрель 2020 включительно.
9. Анализ счетов 50 и 51
10. Банковская выписка на начало и на конец периода по всем р\счетам (с 01.08.19 по 30.04.20)
11. Баланс основных средств ТСН, включая перечень имущества ТСН.
12. Договора с поставщиками товаров и услуг.
13. Авансовые отчеты
14. Зарплатные ведомости с 01.08.19 по 30.04.20

Настоящей ревизией установлено следующее.

1. *Контроль исполнения сметы доходов и расходов.*

За проверяемый период 2019 - 2020 года было собрано 17 130 264 рубля, из них 11 098 422 – членские взносы собственников за обслуживание, согласно утвержденной смете, 4 863 363 – за электроэнергию, 940 141 – целевой взнос на покупку и монтаж емкости, утвержденный общим собранием, 33 167 - доход от аренды опор ЛЭП (Ростелеком), 192 985 - поступление за подключение воды и ээ (оплата расходных материалов)

Потрачено за период 17 345 975 рублей, согласно оборотно-сальдовой ведомости по счету 51 за период август 2019 – апрель 2020.

Остаток денежных средств на 30.04.2020 года в банке составлял 298 724 рублей.

Остаток подотчета 0 рублей

Фактический приход денег по членским взносам составил около 86% от начислений, за ээ – 93%, по целевому взносу – 67%.

Приложение 1 (Таблица 1)

В действующей смете не были учтены отчисления с заработной платы, вследствие чего виден перерасход. Так же есть существенный перерасход по ряду статей, вызванный чрезвычайными ситуациями (ремонт насосных, емкостей, долги по содержанию охраны за предыдущий период (Тайгер), расходы на бассейн в 2019 году, расходы на эквайринг и прч).

2. Анализ выдачи ДС под отчет.

Согласно данным отчета ОСВ по счету 71, оборот за проверяемый период составил 817 716 рублей, что соответствует предоставленным авансовым отчетам. На 30.04.20 все авансовые отчеты закрыты, денежные средства на подотчетных лицах не числятся.

3. Проверка договоров с поставщиками товаров и услуг, первичная документация, анализ оборотно-сальдовых ведомостей, имущества ТСН.

По запросу РК были предоставлены трудовые договора с лицами, принятыми в штатную структуру: Управляющий, сантехник, электрик, разнорабочий (2 человека), бухгалтер, а так же все договора с поставщиками товаров и услуг. В ходе проверки договоров, нарушений не выявлено.

4. Проверка уставных и внутренних документов ТСН. Хозяйственная деятельность

В ходе проверки, РК предоставлены новый устав ТСН, лист записи ЕГРОЮЛ о назначении председателя. Не предоставлены внутренние документы, регламентирующие и определяющие работу председателя и правления (протоколы заседаний, приказы, письменные распоряжения и прч).

К протоколу прилагается:

Приложение 1 (Таблица 1)

Заключение

Нами, ревизионной комиссией, были проведены мероприятия и контрольные действия по документальной и фактической проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Удачный» за период с 01.08.2019 г. по 30.04.2020 г., при которых выявлены некоторые нарушения и отсутствие экономической целесообразности ряда хозяйственных операций, совершенных исполнительными органами Товарищества, что может привести к созданию угрозы интересам товарищества и повлиять на его финансовое состояние и платежеспособность.

1. **Недополучено членских и целевых взносов.** Необходимо отметить, что по сравнению с предыдущим периодом деятельности, процент сбора членских взносов вырос на 16%. Тем не менее, остаются собственники, чью задолженность

за ээ приходится перекрывать за счет общих взносов. Низкий % сбора целевого взноса на замену аварийной емкости.


2. **Нецелевое расходование средств, согласно смете, утвержденной общим собранием собственников.** В ходе проверки выяснилось, что часть расходов является непредвиденными, а значит, по нашему мнению, допустимы для поддержания систем жизнеобеспечения поселка. Особое внимание обращаем на формирование бюджета будущих периодов. Часть превышений и незапланированных расходов можно было предусмотреть исходя из опыта предыдущих периодов, а так же посредством мониторинга стоимости товаров и услуг.
3. **Превышение расходов по отдельно взятым статьям без одобрения общего собрания.** Данные нарушения частично связаны с отсутствием в смете долгов ТСН за предыдущие периоды, а так же с ошибками в формировании бюджета (например, фонда оплаты труда).
4. **Отсутствие учета делопроизводства товарищества (протоколы, приказы, распоряжения).** Не ведется фиксация заседаний членов правления. Нет письменных приказов и распоряжений управляющему и бухгалтеру, для ознакомления под роспись.
5. **Отсутствие письменного плана работы наемного штата** на краткосрочный и долгосрочный периоды. В ходе проверки, не удалось выяснить четкого графика работ управляющего и подсобных рабочих. Не распланированы краткосрочный и долгосрочный периоды работ (неделя, месяц, квартал).
6. **Отсутствие плана развития поселка.**

Рекомендации правлению:


1. Создать регламент работ по подключению новых собственников к сетям водоснабжения и электропитания. На данном этапе, все подключения проходят силами подсобных рабочих, электрика, сантехника и управляющего, стоимость содержания которых ложится на всех собственников. Считаем, что все подключения должны проходить в нерабочее время и на коммерческой основе. В идеале, все подключения должны проводиться сторонними организациями, аккредитованными правлением ТСН. В противном случае, мы подключаем новых собственников за свой счет.
2. Создать план работы для управляющего на долгосрочный и краткосрочный периоды с регулярным контролем со стороны правления и председателя. В перечень задач должны входить элементарные и системные мероприятия по благоустройству и поддержания инфраструктуры поселка в рабочем состоянии (снос травы в местах общего пользования и вдоль обочин дорог, уборка и вывоз мусора, ямочный ремонт дорог, ремонт ограждений, уборка и текущий ремонт детской и спортивной площадок, поддержание, ремонт и обслуживание опор ЛЭП и зданий насосных, локальная уборка снега и брустверов, совместно с привлеченной техникой). В противном случае, не совсем понятно с какой целью в штате присутствуют 2 подсобных рабочих и управляющий, работа которых регулярно оплачивается из членских взносов собственников. Так же рекомендуем исключить из штата сантехника и электрика, заключив договора гражданско-правового характера с правом привлечения вышеуказанных лиц для сдельных работ в случае ремонта или аварий жизненно важных коммуникаций.
3. Рекомендуем исключить из расходов сметы затраты на развитие поселка, включая укладку асфальтовой крошки, строительство новых коммуникаций и объектов, а так же другие дорогостоящие и долгосрочные проекты. Перевести данные траты в русло целевых взносов, что отразит реальную необходимость по итогам голосования общего собрания.
4. Рекомендуем передать на обслуживание подъездные дороги к У-1 и У-2 в местный муниципалитет, с установкой дорожных знаков и нанесением разметки.

5. Ввести штрафные санкции для жителей, регулярно нарушающих Правила проживания в поселке, принятые общим собранием собственников, включая скоростной режим.
6. Перевести жителей поселка на индивидуальные договора с Региональными электросетями.

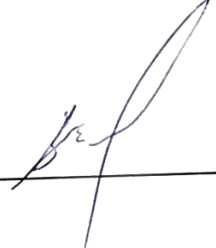
Подписи членов ревизионной комиссии:


_____ Фролов Федор Витальевич

Не участвовал 
_____ Решетило Роман Анатольевич


_____ Тюлепбергенов Сергей Борисович


_____ Лобанов Александр Сергеевич

Председатель 
_____ Волков Алексей Николаевич

Секретарь 
_____ Шарнина Мария Сергеевна