

Акт
проверки финансово - хозяйственной деятельности
ТСЖ «Шейкмана, 134-а».

24 февраля 2010 г.

г. Екатеринбург

В соответствии с договором от 02.02.2010 г. №3 специалистами некоммерческого партнерства «Инфо-центр ЖКХ» в составе: директора Галата Т.А. , гл. бухгалтера Черемных Л.А. и юрисконсульта Гавриловой Н.А. проведена проверка финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ «Шейкмана, 134-а» за период с 01.01.2008 по 31.12.2009 г.

Проверка начата 15.02.2010 г. закончена 24.02.2010 г.

Для проверки представлены следующие документы, регламентирующие деятельность ТСЖ «Шейкмана, 134-а»

- Учетная политика для целей бухгалтерского учета
- Финансово-хозяйственный план-смета на 2008 и 2009 годы
- Фактическое исполнение финансового плана-сметы за 2008 и 2009 годы
- Кассовые документы за 2008 и 2009 год
 - 1 отчеты кассира за 2008, 2009 годы
 - 2 кассовая книга за 2009 год
 - журнал проводок и обороты по счету 50 (касса)
- Банковские документы:
 - выписки банка
 - журнал проводок и обороты по счету 51 (расчетный счет)
- Авансовые отчеты за 2008, 2009 годы.
- Договора, счета, выданные собственникам нежилых помещений, акты сверки с ними.
- Отчеты по налогам и сборам за 2008, 2009 годы
- Договоры, акты выполненных работ с поставщиками коммунальных и прочих услуг. Оборотные ведомости по счету 60 (поставщики)
- Трудовые договоры, договоры подряда, ведомости по начислению заработной платы персоналу.

В ходе проверки установлено:

Товарищество собственников жилья ТСЖ «Шейнкмана,134-А» (далее-Товарищество) зарегистрировано Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Екатеринбурга 13.04.2004 г. ОГРН 1046604006008.

Устав Товарищества приведен в соответствие с нормами Жилищного кодекса РФ. Новая редакция устава утверждена решением общего собрания членов Товарищества (протокол № 5 от 21.07.2007 г), изменения в учредительные документы зарегистрированы, о чем в ЕГРЮЛ имеется запись за государственным регистрационным номером 2086671085620 от 19.09.2008 г.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества. Протоколы общих собраний членов Товарищества, проведенных в течение 2008-2009 г.г. не представлены.

20 декабря 2008 г. проведено общее собрание собственников Товарищества. Товарищество – объединение собственников помещений в многоквартирном доме, основанное на членстве. Вопросы, рассмотренные на общем собрании (отчет о работе председателя и ревизионной комиссии, выборы нового состава правления и ревизионной комиссии) относятся к компетенции общего собрания членов Товарищества, а не собственников помещений в многоквартирном доме. При проведении общего собрания рассмотрение вопросов, не включенных в повестку дня, является нарушением ч. 2 ст.46 Жилищного кодекса РФ.

На заседании правления (протокол № 1 от 20.12.2008 г.) избран новый председатель правления - Дроздов Д.С., определена дата передачи полномочий и документов от прежнего председателя – 15.02.2009 г. Причина перевыборов в протоколе не указана.

В 2009 г. заседания правления проведены 22. января, 18 февраля, 19 марта, 26 августа, 30 сентября, 03 декабря и 16 декабря. В соответствии с п.9.6 Устава Товарищества заседания правления должны проводиться не реже одного раза в три месяца. С марта по август 2009 г. правление не собиралось. Заседания правления проведены с участием большинства членов правления. Правление рассматривало вопросы в пределах своей компетенции. Протоколы заседания правления подписаны членами правления, присутствовавшими на этих заседаниях.

Протоколы, составленные на двух и более листах, должны быть прошнурованы и пронумерованы.

Трудовые отношения с работниками оформляются трудовыми договорами. В соответствии с требованиями ст. 57 Трудового

кодекса РФ работодатель - юридическое лицо обязан указывать в трудовом договоре свой идентификационный номер налогоплательщика. Обязательными для включения в трудовой договор является дата начала работы, а в случае, когда заключается срочный трудовой договор – также срок его действия.

Из содержания п.1.2 Трудового договора с Уховой И.В. следует, что трудовой договор заключен с ней на неопределенный срок, в то время как п.5.1. определяет срок действия трудового договора до 31.12.2009 г.

Трудовой договор составляется в двух экземплярах. Получение работником экземпляра трудового договора должно подтверждаться подписью работника на экземпляре трудового договора, хранящемся у работодателя (ст.67 Трудового кодекса РФ).

В соответствии со ст. 136 Трудового кодекса РФ заработная плата выплачивается не реже, чем каждые полмесяца. Пункт 3.2 трудового договора устанавливает время выплаты заработной платы работникам один раз в месяц с 1 по 5 число месяца следующего за отчетным.

Трудовые договора пронумерованы, разложены в файлы в хронологическом порядке, хранятся в отдельной папке.

На проверку представлен проект Правил внутреннего трудового распорядка. Без утверждения на общем собрании данный документ не является локальным нормативным актом, регулирующим трудовые отношения в Товариществе.

В соответствии с Уставом в Товариществе разработано и утверждено председателем правления штатное расписание на 2008 г., с 01.01.2009 г. в связи с изменением заработной платы работников введено в действие и согласовано с правлением новое штатное расписание.

В Товариществе разработаны и утверждены председателем правления следующие должностные инструкции : управляющего, электрика, техника по эксплуатации жилого фонда, уборщицы, слесаря-сантехника, дворника, главного бухгалтера, бухгалтера-кассира. К должностным инструкциям приложены листы ознакомления, в которых имеются подписи работников об ознакомлении со своими должностными инструкциями. Должностные инструкции должны быть разработаны по каждой должности (специальности) согласно штатному расписанию, в т.ч. на председателя правления

Приказы по кадрам издаются с использованием унифицированных форм, утвержденных Госкомстатом России. В приказах об увольнении не указано основание прекращения (расторжения) трудового договора, что является грубым

нарушением трудового законодательства. В приказах о предоставлении отпуска не указан период работы, за который работнику предоставляется очередной отпуск. В приказах о приеме на работу не указан оклад (тарифная ставка) работника. Основанием для приема на работу и заключения трудового договора является заявление работника. В случае прекращения трудового договора в связи со смертью работника издается приказ об исключении умершего работника из списочной численности на основании свидетельства (справки) о смерти. В каждом приказе имеется подпись работника об ознакомлении с приказом.

Для проведения текущего ремонта и содержания общего имущества Товарищество вступало в договорные отношения с физическими лицами и юридическими лицами, что не противоречит нормам жилищного законодательства и положениям Устава Товарищества.

При заключении договора подряда установлены сроки выполнения работ, что является существенным условием данного вида договора. В соответствии со ст.711 Гражданского кодекса РФ заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после сдачи результатов работы. Таким образом, основанием оплаты работ является акт приемки работ, подписанный сторонами.

В 2009 г. заключены следующие договоры на оказание услуг:

1. Договор № 003 от 20.03.2009 г. на оказание услуг по монтажу оборудования системы видеонаблюдения с ООО «Аргус-Урал». Цена работ определена спецификацией, согласованной с Товариществом в лице председателя правления. В процессе выполнения работ были внесены изменения в договор об увеличении договорной цены на 5000 (Пять тысяч) рублей), оформленные дополнительным соглашением от 05.05.2009 г.
2. Договор № 39 от 23.06.2009 г. с ООО «СтилВуд» на изготовление металлических работ и калитки. Лицензия приложена.
3. Договор № О-Т(С)-1990 с НОУ «Центр учебной подготовки кадров». Предмет договора : проведение проверки знаний норм и правил работы по обслуживанию тепловых энергоустановок в Уральском управлении Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Акт приемки работ приложен.
4. Договор № 14 от 21.12.2009 г. с ООО Частное охранное предприятие «Байкал» на охранные услуги. Лицензия № П797 от 12.04. 2009 г. приложена.
5. Договор б/н от 21.12.2009 г. с ООО «А.М.Сервис» на ремонтно-строительные работы. Виды и стоимость работ определены калькуляцией.
6. Договор б/н от 25.11.2009 г. об оказании экспертных услуг с ООО «Независимая экспертиза». Стоимость работ 24000 руб. Лицензия

не приложена. Работы не выполнены. Акт приемки работ не подписан.

7. Договор № 22 от 23.10.2009 г. с ООО «Автоматика» на поставку автоматики для распашных ворот. Предоплата 70% от стоимости оборудования.

8. Договор № 1409-11 от 25.11.2009 г. с ООО УК «ЖКХ Проф», заключенный с менеджером, действующей по доверенности.

Копия доверенности приложена. На работы требуется лицензия (эксплуатация систем холодного водоснабжения).

9. Договор банковского счета № 970037 от 18.05.2005 г. со Сбербанком РФ. Пролонгирован на 2009 г.

10. Договор № 111K 134A-11.09 от 01.11.2009 г. с ООО «Единый Расчетный Центр» (агентский договор).

11. Договор № 12/1370/ШК 134a-09.07 от 16.10.2007 г. о предоставлении банковских услуг по приему от физических лиц платежей и перечислении их без открытия банковского счета в адрес юридического лица с ООО коммерческий банк «Уралфинанс» (Договор расторгнут с 15.11.2009 г.) и ООО «Единый расчетный центр»

12. Договор № 666 от 09.01.2008 г. на проведение периодического технического освидетельствования и технических испытаний лифтов с ООО «ИКЦ УралЛифт». Приложено свидетельство об аккредитации работ, выполняемых по договору.

13. Договор № B7TU001281 от 10.09.2009 г. на проведение капитального ремонта на лифтах с ООО «ОТИС Лифт». Лицензия не приложена.

14. Договор оказания услуг № 1338 от 01.04.2009 г. с ООО Экологическая компания «Зеленый щит». Предмет договора- проведение биотехнических работ (дератизация подвальных помещений). Работы приняты по актам.

15. Договор б/н от 01.02.2009 г. с ООО «Правдич». Предмет договора- правовое обеспечение деятельности Товарищества, включая претензионно-исковую работу, юридическую экспертизу локальных актов, консультирование и т.д. В нарушение норм Гражданского кодекса РФ приемка работ (услуг) договором не предусмотрена.

16. Договор № 276/04 от 02.09.2008 г. с ООО «Флагман» на работы по проверке комплекса приборов учета тепловой энергии в ИТП. Работы выполнены госповерителем Аверкиевым М.В.

Начисления за коммунальные услуги производились на основании следующих договоров, заключенных Товариществом с поставщиками энергоресурсов :

1. Договор энергоснабжения № 16098 от 15.12.2006 г. заключен с ОАО «Екатеринбургская электросетевая компания», дополнительным соглашением от 01.02.2008 г. «Гарантирующий

поставщик» изменен на ОАО «Екатеринбургсбыт». Договор пролонгирован на 2009 год.

2. Договор энергоснабжения № 680097 –С/1Т от 01.09.2005 г. заключен с ОАО «Территориальная генерирующая компания № 9» и МУП «Екатеринбургэнерго». Договор пролонгирован на 2008 г.

3. Договор № 3131 от 03.04.2006 г. на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод. Пролонгирован на 2009 г. .

Учетная политика принята приказом №1 от 15.04.2005 г., достаточно полно отражает все стороны ведения бухгалтерского учета.

В соответствии с принятыми финансово-хозяйственными сметами размер целевых сборов с собственников жилья за 1 кв.м в 2008 году составила 33.06 рубля в 2008 г., 33.55 руб. в 2009 году. Начисления по статье содержание жилья производились в 2008 г – 12.15 руб. в 2008 -14.02 руб.

Запланировано на 2008 год израсходовать на статью содержание жилья 3167766 рублей, израсходовано – 2719243,10 рубля. Экономия по указанной статье составила 300485,28 рублей.

Запланировано на 2009 год израсходовать на статью содержание жилья 4315836.87 руб, израсходовано – 4035551.98 рублей. Экономия составила 320439,22 рубля.

В квитанциях на оплату целевого сбора на содержание домовладения начисление по водоотведению производилось только по холодной воде. Начисление по водоотведению горячей воды отсутствует. В связи с чем за проверенный период на примере одной квартиры № 45 (собственник Гусев А.А.) по водоотведению горячей воды недоначислено за 2008 год – 34,39 руб., за 2009 год – 70,28 руб.

Оплата обязательных платежей производится путем внесения наличных средств в кассу ТСЖ (при этом используются бланки строгой отчетности в соответствии с требованиями «Положения об осуществлении наличных денежных расчетов без применения контрольно-кассовой техники», утвержденному Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2008 г. № 359)

Нарушений кассовой дисциплины и превышения лимита кассы не обнаружено.

Денежные средства, поступившие на расчетный счет, расходуются на оплату налогов, поставщикам услуг, выдачу заработной платы. Нецелевого использования указанных средств, а также подотчетных сумм не обнаружено.

Отсутствует приказ руководителя о лицах, которым можно выдавать денежные суммы подотчет.

Отсутствуют акты выполненных работ по нежилым помещениям.

Отчетность по налогам и сборам сдана в полном объеме и в сроки, определенные законодательством.

Рекомендации по устранению замечаний по результатам проверки финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ «Шейнкмана, 134-а» за проверяемый период на соответствие действующему законодательству:

1. Соблюдать нормы Жилищного кодекса РФ, регламентирующие порядок проведения общего собрания членов Товарищества, в т.ч. рассматривать только те вопросы, которые включены в повестку дня.
К протоколу общего собрания должны быть приложены: уведомление о проведении общего собрания и опросные листы. Протоколы общих собраний должны быть прошнурованы и пронумерованы.
 2. Привести содержание трудового договора в соответствие с нормами Трудового кодекса РФ.
 3. Утвердить на общем собрании членов Товарищества Правила внутреннего трудового распорядка.
 4. Разработать должностную инструкцию председателя правления.
 5. Приказы издавать в соответствии с требованиями трудового законодательства.
 6. При составлении фин.плана (сметы) доходную часть разделить на две составляющих : поступления от членов ТСЖ и поступления по договорам с собственниками нежилых помещений.
 7. Рассмотреть вопрос о доначислении платежей за услуги водоотведения по фактически потребленной горячей воде.
 8. Откорректировать учетную политику в соответствии с новыми требованиями ПБУ 1/2008, принятого Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №106н.
 - Разделить учетную политику на две части – для целей бухгалтерского учета и для целей налогового учета.
 - привести пункт 1 учетной политики в соответствие с действующими законодательными актами
 - указать на каком счете группируются расходы по коммерческой деятельности .
- Нецелевого использования денежных средств не обнаружено. Финансовых злоупотреблений нет. Финансово-хозяйственная

деятельность ТСЖ ведется в соответствии с действующим законодательством и Уставом товарищества.

С актом проверки ознакомлен:

Должность Председатель Подпись [подпись] / Дроздов А.С.
« 27 » февраля 2010 г.

Подписи специалистов НП «Инфо-центр ЖКХ»

[подпись]
Черемных
[подпись]

Т.А. Галата
Л.А. Черемных
Н.А. Гаврилова Н.А.