

**АКТ РЕВИЗИИ
ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТСЖ «Вавиловых 9»**

г. Санкт-Петербург

15 апреля 2016 г.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ:

Ревизия проведена в обеспечение требований п. 3 ст. 150 ЖК РФ, проверяемый период с 01.01.2015 по 31.12. 2015 г. (далее – «Отчетный период»), материалы ревизии предназначены для подготовки проведения ежегодного собрания собственников жилья ТСЖ «Вавиловых 9», многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, д.9, к.5.

Ревизия проведена ревизионной комиссией в составе: Левчуна С.В., Меркуловой Ю. В., Тукановой Н. А.

Полномочия ревизионной комиссии подтверждены результатами голосования и протоколом внеочередного общего собрания собственников ТСЖ «Вавиловых 9», состоявшегося в декабре 2015 года.

Проверка проводилась с 28.03.2016 г. по 15.04.2016 г. в соответствии с «Положением о ревизионной комиссии (ревизоре) товарищества собственников жилья «Вавиловых 9»».

Проверка производилось на основании следующих документов:

- «Отчёт о деятельности ТСЖ «Вавиловых 9» за 2015 год» с таблицами;
- Технический паспорт дома;
- Устав ТСЖ «Вавиловых 9»;
- Бухгалтерский баланс на 31.12.2015;
- Декларации расчетов по налогам и отчислениям в фонды;
- Штатное расписание на 2014 год (не менялось в 2015 году);
- Трудовые договоры и должностные инструкции;

Ревизионной комиссией установлено:

1. Органы управления ТСЖ «Вавиловых 9»:

1.1. Председатель правления ТСЖ в «Отчетный период», – Стороженко С.Н.

В период проведения ревизии, протокола общего собрания или правления ТСЖ об избрании его председателем правления ТСЖ представлено не было.

Общих собраний собственников жилья не проводилось. Стороженко С.Н., возложил на себя функции председателя правления ТСЖ и управляющего домом единолично и самовольно.

Ни одного протокола общих собраний ТСЖ «Вавиловых 9» не представлено (кроме протокола **внеочередного собрания**, проведенного инициативной группой жильцов дома в декабре 2015 г.).

1.2. Правление ТСЖ

В период проверки, документов об избрании правления, подтверждающих полномочия правления представлено не было (период до внеочередного собрания собственников жилья в декабре 2015г.)

Однако, по информации с официального сайта Жилищного комитета Санкт-Петербурга, председателем правления ТСЖ «Вавиловых 9» являлся Стороженко С.Н., а членами правления: Аносов В.В., Сывороткина В.А., Васильева Н.Н., Кийски Т.А.

Распечатка с сайта Жилищного комитета СПб прилагается (см. приложение № 1 к акту ревизионной комиссии ТСЖ «Вавиловых 9»). На данный момент эта информация с сайта ЖК удалена.

Вывод по разделу 1:

Фактическое управление ТСЖ «Вавиловых 9» осуществлялось Стороженко С.Н., полномочия которого, как председателя правления ТСЖ, ничем не подтверждены. Правление ТСЖ «Вавиловых 9» на общем собрании собственников не выбиралось.

2. Хозяйственная деятельность ТСЖ

2.1 Основные технические характеристики дома:

- Год ввода в эксплуатацию – 2005г.

- 17 этажей, 1 подъезд

№	Характеристика	Данные из отчёта Стороженко С.Н. Раздел 1	Данные из технического паспорта
1	Общая площадь	9574,4 м.кв.	9574,5 м.кв.
2	Строительный объём	48444 м.куб.	48444 м.куб.
3	В т.ч. подземной части	2105	нет
4	Жилые помещения общ. площадь	нет	9404,8
5	В т.ч. жилой площади	нет	4774,7
6	Уборочная площадь	нет	2328,9
7	Площадь подвала	нет	610,6
8	Площадь тех. помещения (чердак)	нет	655,0

2.2 Договорная деятельность (раздел 2 представленного отчёта Стороженко С.Н.):

2.2.1. Договоры в 2015 году заключались (подписывались) от имени председателя правления ТСЖ «Вавиловых 9» – Стороженко С.Н., однако в ряде договоров он фигурировал как управляющий.

2.2.2. В проверяемом периоде 35 договоров (из них 4 доходных). Перечень представленных ревизионной комиссии договоров и дополнительных соглашений указан в таблице № 1 (см. приложение № 2 к акту). Таблица даёт достаточно полную информацию обо всех договорах и подрядах.

Комментарий ревизионной комиссии к разделу 2:

Оригинал договора № ТЭ – 05/12 от 28.12.12, заключенного с ООО «Новые Эксплуатационные Технологии» (далее ООО «НЭТ») на техническую эксплуатацию дома, утрачен (по словам Стороженко С.Н.). В копии договора № ТЭ – 05/12 от 28.12.12, представленного ревизионной комиссии, отсутствуют следующие приложения - №3 распределение стоимости услуг по видам, №4 акт разграничения зон ответственности, №5 перечень дополнительных работ. Не представляется возможным определить факт выполнения работ по этому договору в «Отчетный период», и стоимость услуг по видам работ (отсутствует приложение №3 с тарифами и распределением стоимости услуг по видам). Договор № ТЭ – 05/12 от 28.12.2012г. с ООО «НЭТ» действовал до 01.05.2015г.

С 01.05.2015 г. заключён новый договор № ТЭ - 02/05 на техническую эксплуатацию дома с ООО «Северо-Западным Строительно-Монтажным Эксплуатационным Управлением» (далее ООО «СЗСМЭУ») При сравнении тарифов в лицевых платежах (квитанциях) на оплату ЖКУ ТСЖ «Вавиловых 9» за 8 месяцев 2015 года (по данным доступным для ревизионной комиссии – договор ООО «СЗСМЭУ» № 02/05 от 01.05.2015г) тарифы в квитанциях собственникам жилья не соответствуют тарифам в договоре.

Особое внимание собственникам жилья и действующему правлению ТСЖ, следует обратить на договор № 3-ТО/2013 с ООО "Мастерлифт", вернее на доп. соглашения к этому договору. Для информации приложены материалы 2013 года (см. приложения № 3-4 к акту) .

Выводы по разделу 2:

На взгляд ревизионной комиссии, количество договоров по содержанию общего имущества дома и обслуживанию систем требуют оптимизации. По всем договорам отсутствуют журналы проведения работ (акты, подтверждающие фактическое проведение работ), что делает невозможным проверить сам факт их выполнения. Оплата по всем договорам производилась регулярно.

В некоторых договорах предусмотрены штрафы для ТСЖ, за нарушение сроков оплаты (договоры № ТЭ-05/12 от 28.12.12 г. с ООО «ТЭН» и № ТЭ-02/05 от 01.05.2015г. с ООО «СЗСМЭУ»), штрафные санкции носят односторонний характер. С нашей стороны для организаций оказывающих несвоевременные или некачественные услуги штрафные санкции не предусмотрены. Заключение таких договоров невыгодно собственникам ТСЖ «Вавиловых 9».

3. Текущая деятельность ТСЖ по содержанию общего имущества, эксплуатации и ремонту жилого фонда (раздел 3, отчёта Стороженко С.Н.) и

4. Техобслуживание и ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования (раздел 4 отчёта Стороженко С.Н.)

Практически все работы указанные в данных пунктах отчёта проводились в рамках основных договоров на обслуживание дома, кроме ремонта асфальтового покрытия перед шлагбаумом. Ремонт асфальтового покрытия перед шлагбаумом выполнялся муниципальным образованием.

Выполнение работ, указанных в разделе 3 и 4, не подтверждается документально, т.е. установить, когда и в каком объёме были проведены данные работы, сколько и каких материалов использовано, не представляется возможным. Журналы проведения работ или акты, подтверждающие факт проведения перечисленных работ, не представлены. В отчёте не отражены причины, по которым возникла необходимость проведения работ. Факт выполнения тех или иных работ установить не удалось. Например:

- проведена работа по замене манометров и термометров;

Комментарии: Причины замены? Сколько заменено (все или выборочно), в каких местах? Когда, в каком месяце? Гарантии на установленные приборы? Паспорта? Эти же вопросы по всем другим пунктам.

Выводы по разделам 3,4: Разделы 3 и 4, представленного отчёта Стороженко С.Н., носят формальный характер. Информация, представленная в данных разделах, в основном, может приниматься только на веру, так как в большинстве случаев, документально не подтверждена.

5. Кадровый и бухгалтерский учёт

5.1 Кадровый учёт

Ревизионной комиссии представлены следующие документы (действовавшие в рамках «Отчетного периода», 2015 год):

- штатное расписание на 2014 год (не менялось в 2015 г., см. приложение №5 к акту) на 3 должности - управляющего, бухгалтера, дворника;
- трудовые договоры с наёмными работниками;
- должностные инструкции;

В соответствии с представленными документами обязанности по ведению бухгалтерского учета в ТСЖ «Вавиловых 9» осуществляет главный бухгалтер – Лаут Марина Александровна.

Трудовой договор № 04 от 24.03.2014г. с Лаут М.А. представлен.

Приказ о приёме на работу на должность главного бухгалтера не представлен.

Должностная инструкция на бухгалтера представлена.

Работа в ТСЖ «Вавиловых, 9» главного бухгалтера Лаут М.А. не является основным местом её работы (внешний совместитель).

14.04.2016 года бухгалтер Лаут М.А на очередном заседании правления подала заявление об уходе по собственному желанию. Заявление принял Председатель правления Аднагулов Р.К.

Работу дворника в ТСЖ «Вавиловых 9» выполняет Кравцова Татьяна Васильевна.
Трудовой договор №5 от 01.11.2007 г. с Кравцовой Т.В. представлен.
Приказ о приёме на работу дворника не представлен.
Должностная инструкция дворника представлена.

Трудовой договор № 1 от 01.01.2005г. Стороженко С.Н. заключил сам с собой на исполнение обязанностей в должности председателя правления.
Трудовой договор, заключаемый с председателем правления ТСЖ, носит срочный характер и должен заключаться на срок, установленный Уставом ТСЖ, но не более чем на 2 года (ст.275 ТК РФ, ст.147 ЖК РФ). Приказом №4 от 13.12.07г. по ТСЖ «Вавиловых 9» Стороженко С.Н. сам на себя возложил обязанности управляющего домом. Должностная инструкция управляющего ТСЖ подписана Стороженко С.Н. 01.01.2005 г. (то есть до того, как он возложил на себя обязанности управляющего домом согласно приказу №4 от 13.12.07г.). По имеющимся документам, представленным ревизионной комиссии, фактически установить должность Стороженко С.Н. (председатель правления ТСЖ или управляющий домом) невозможно.

5.2 Заработная плата работников ТСЖ «Вавиловых 9»

В отчёте Стороженко С.Н. не отражена **ежемесячная** заработная плата работников, с которыми заключены трудовые договоры. Ревизионная комиссия использовала данные, представленные бухгалтером Лаут М. А., (в таблице «Состав расходов 2015 год» и в «Смете по обслуживанию и содержанию общего имущества ТСЖ «Вавиловых 9»).

Выборка из Таблицы № 2

№	Наименование расходов	Данные бухгалтера ТСЖ «Вавиловых 9»		Данные ревизионной комиссии	
		Смета расход	В составе расходов (за год)	Фактические расходы (за год)	Разница в данных бухг. и рев.комиссии.
	АУР				
1	Вознаграждение председателя		232756,68	250950,00	18193,32
2	Зар.плата бухгалтера		227132,33	247310,49	20178,16
3	Итого 2 чел.	394989,00	459889,01	498260,49	38371,48
4	Зар.плата дворник		240212,29	260271,00	20058,71
5	Итого 1 чел.		240212,29	260271,00	20058,71
6	Итого 3 чел.		700101,30	758531,49	58430,19

Платёжные ведомости на выплату заработной платы работникам ТСЖ, табели учёта рабочего времени, авансовые отчёты и другие первичные финансовые документы ревизионной комиссии не представлены.

Заработная плата бухгалтера не соответствует штатному расписанию (см. приложение №5 к акту).

По штатному расписанию на 2014 г. (по словам Стороженко С.Н. не менялось в 2015г.) оклад бухгалтера- **23003 рубля 75 копеек** в месяц.

Тариф на АУР (административно-управленческие расходы) в ТСЖ «Вавиловых 9» **составляет - 3,50 руб.** (принятый общегородской тариф **1,18 руб.**), т.е. **выше общегородского тарифа на 2,32**. Решение общего собрания собственников жилья о принятии тарифа **3,50 руб.** на АУР ревизионной комиссии не представлено.

По данным бухгалтера (при тарифе - 3,50 руб.) **расход по заработной плате АУР на 2015 г. составляет 459889,01 руб., а по смете - 394989,00 руб. (превышение сметы на 64900,01 руб.).**

Фактически (данные взяты **ревизионной комиссией** из бухгалтерской программы и штатного расписания см. приложение к акту №5 и №6) превышение расходов только **по заработной плате АУР на 2015г. составляет 103271,49 руб. (498260,49, по смете - 394989,00).**

По штатному расписанию оклад дворника составляет **21689 рублей 25 копеек** месяц.

Проверить выплаченную заработную плату этим трём работникам, не представляется возможным, т.к. платёжные ведомости не представлены.

5.3 Бухгалтерский учёт

Источником данных для ревизионной комиссии в ТСЖ является бухгалтерский учёт.

Главный бухгалтер Лаут М.А. ведёт бухгалтерский учёт на дому (в частной квартире). Открытого доступа к бухгалтерской программе и бухгалтерским документам нет. Бухгалтер ТСЖ в бухгалтерской программе ввела свою фамилию как Гречина М.А., однако трудовой договор заключила как Лаут М.А. (см. приложение №6 к акту).

Достоверность данных бухгалтерского учёта, представленных ревизионной комиссии, в виде таблиц, вызывают сомнения, они не проверялись правлением ТСЖ, председателем правления ТСЖ, не оформлены должным образом.

Налоги на заработную плату в таблице «Состав расходов на 2015 год» в п.1 АУР (председателя и бухгалтера) не соответствуют действительности (стоит сумма налога на 3-х человек).

Заработная плата работников ТСЖ, указанная в таблице бухгалтером, не соответствует фактической (см. приложение №6 к акту).

Бухгалтер подтасовывает цифры и тем самым вводит в заблуждение и собственников жилья, и членов ревизионной комиссии.

«Смета по обслуживанию и содержанию общего имущества ТСЖ «Вавиловых 9» в 2015 г.», представленная бухгалтером Лаут М.А., не утверждалась общим собранием собственников жилья. По данным этой сметы **суммы доходов и расходов** по содержанию и ремонту жилья **равны**. Однако, в представленном бухгалтером отчете доходов и расходов ТСЖ «Вавиловых 9» (таблицах № 2, № 3, смете см. приложение к акту №7, №8, №9 в графах «фактические расходы», «израсходовано», «расход») почти ни одна цифра не совпадает ни со сметой, ни с данными ревизионной комиссии.

Доходы ТСЖ по аренде в сумме 167573 рублей 28 копеек отнесены к начисленным, но не полученным. Сумма доходов по договорам (с которых ТСЖ получает дополнительный доход) вообще не отражена в отчёте (таблицах) бухгалтера.

В состав расходов на 2015 г. на обще домовые нужды (данные бухгалтера в таблице, приложенной к отчёту Стороженко С.Н.) включены расходы, не имеющие никакого к ним отношения. (см. таблица №2 раздел 3 ОДН приложение №7 к акту).

Данные бухгалтерского баланса не соответствуют данным, отражённым в программе 1С (использовалась ревизионной комиссией как источник сведений для проверки бухгалтерского учёта ТСЖ). Например, в строке 1250 «денежные средства» баланса отражена сумма 348000 руб., тогда как по выписке банка - 396127 руб. (**разница 48127,00 руб.**). Банковские выписки по расчётному счёту ТСЖ «Вавиловых 9» в ревизионную комиссию представлены частично.

В таблицах бухгалтера нет данных о состоянии расчётного счёта ТСЖ.

По отчётам в пенсионный фонд видно, что страховые взносы уплачиваются не ежемесячно и суммы не соответствуют фактической задолженности. Например, уплата в апреле 2015 г. задолженности по страховым взносам в пенсионный фонд (далее ПФ РФ) составляла 19269,49 руб., а оплачено - 28866,42 руб.

Оплата страховых взносов в ПФ РФ в августе, октябре, декабре 2015 г. не производилась.

Вывод по разделу 5:

- В нарушении ст. 145 п.2 п.п. 11 ЖК РФ сумма вознаграждения председателю ТСЖ не утверждена общим собранием собственников.
- В штатном расписании вообще нет должности председателя ТСЖ. Оснований для выплаты вознаграждения председателю ТСЖ нет.
- Бухгалтерский учёт в ТСЖ ведётся непрофессионально, непрозрачно. Данные бухгалтерского учёта скрываются не только от членов ревизионной комиссии, но и от правления ТСЖ.

Информация к разделу 5:

Определение размера вознаграждения председателя правления ТСЖ, членов правления относится к компетенции общего собрания собственников жилья (ст.145 п.2.п.п.11 ЖК РФ).
Председатель правления ТСЖ **«разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда» (ст.149 п.2 ЖК РФ).**

Заработная плата работников ТСЖ (управляющего, бухгалтера и дворника) входит в состав сметы расходов и доходов ТСЖ, собственники жилья вправе определять смету доходов и расходов на год (ст.137 п.1 п.п.2 ЖК РФ), утверждая её на общем собрании ТСЖ.

Оплата труда председателя правления ТСЖ, членов правления ТСЖ, наёмных работников, налоги на заработную плату, оплата отпуска (в т.ч. и на внешних совместителей) производится из средств собственников ТСЖ.

Налоги на заработную плату в таблице «Состав расходов на 2015 год» в п.1 АУР (председателя и бухгалтера) не соответствуют действительности, должна стоять сумма налога на председателя и бухгалтера. По факту стоит сумма налога на 3-х человек, т.е. добавлен налог дворника. Однако в графе 2 (этой же таблицы) снова фигурирует налог дворника. Налицо подтасовка цифр и введение в заблуждение собственников жилья, членов ревизионной комиссии и членов правления ТСЖ.

6. Деятельность по управлению домом

Отдельно в отчёте ревизионной комиссии необходимо выделить деятельность «председателя» или «управляющего» Стороженко С.Н., связанную с управлением ТСЖ «Вавиловых 9» и содержанием дома.

Ревизионной комиссии не представлены документы, подтверждающие полномочия Стороженко С.Н. Кем он являлся в «Отчетный период» председателем правления ТСЖ «Вавиловых 9» или управляющим, из представленных документов не ясно. Доверенности или иные документы не представлены (см. п.п. 9 в запросе ревизионной комиссии от 31.03.16, приложение № 10 к акту).

Для установления полномочий Стороженко С.Н, как председателя правления ТСЖ., ревизионная комиссия была вынуждена обратиться к документам более ранних периодов.

Устав ТСЖ «Вавиловых 9» от Застройщика ЗАО «ИВИ-93» не соответствует действующему законодательству РФ и не соответствует интересам собственников жилья.

Заявленные «ИВИ-93» (Застройщиком) при создании ТСЖ «Вавиловых 9» цели и задачи, а именно: **«ТСЖ образовано для обеспечения контроля за окончанием строительства жилого дома, ввода его в эксплуатацию», «распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению издержек»** (в Уставе ТСЖ см.п.п. 2.1) не соответствует действующему законодательству.

Полномочия председателя правления ТСЖ «Вавиловых 9» Стороженко С.Н., возложенные на него ЗАО «ИВИ-93», прекратились 31.12.2007 г.

Приказом №4 по ТСЖ «Вавиловых 9» от 13.12.2007г. Стороженко С.Н. сам на себя возложил обязанности управляющего домом.

01.01.2005 Стороженко С.Н. сам с собой заключил трудовой договор (контракт), в котором от имени председателя Стороженко С.Н. именуемого «работодатель» нанял на работу Стороженко С.Н., именуемого в

дальнейшем «работник», возложив на себя обязанности председателя правления. Копия данного трудового договора передана в ревизионную комиссию, как документ, подтверждающий полномочия Стороженко С.Н. на 2015 г., однако трудовой договор не может являться подтверждением полномочий председателя правления ТСЖ.

В период проведения ревизии, никаких актуальных и законных документов, подтверждающих полномочия и дающих права выполнять обязанности председателя правления ТСЖ «Вавиловых 9» или управляющего домом Стороженко С.Н. в 2015 году, в ревизионную комиссию не поступило.

6.1. Тарифы и квитанции по оплате коммунальных услуг

В отчёте о деятельности ТСЖ «Вавиловых 9» за 2015 год, практически не отражён вопрос о формировании тарифов и ставок по оплате ЖКУ, которые начисляются в квитанциях (см. столбец «ставка» в квитанции об оплате ЖКУ). Нет расшифровки оплачиваемых услуг и прозрачности начисления платежей. Тарифы на ЖКУ в 2015 г. применены общегородские, но тариф АУР превышает общегородской.

Тарифы на содержание и ремонт жилых помещений в 2015 году ТСЖ «Вавиловых 9» не утверждались на общем собрании собственников (если тарифы не утверждаются на собрании собственниками, то применяются общегородские тарифы).

Тариф АУР (административно – управленческие расходы) общегородской на 2015 г. равен 1.18, а в нашем ТСЖ- 3.50.

Тариф для формирования фонда кап. ремонта общим собранием не принимался и установлен на уровне общегородского (в соответствии с типом дома).

Для ознакомления с тарифами см. таблицу №4 (приложение № 11 к акту).

Информация: Для открытия спец. счёта на капитальный ремонт, в банк «Открытие» необходимо было представить протокол общего собрания с решением об открытии этого счёта. Ревизионной комиссии этот протокол и решение представлены не были. Однако, счёт открыт (см. п/п.17 таблицы №1 приложения №2 к акту), деньги на капитальный ремонт с собственников собираются регулярно с 2014 года. Установить, сколько фактически денег собрано с собственников, и сколько находится на этом спец. счёте на 01.01.2016 г., не представляется возможным (выписка банка не представлена).

Комментарии к разделу 6:

На основании того, что не представлены актуальные документы, подтверждающие полномочия Председателя правления Стороженко С.Н. на 2015 год, ревизионной комиссией установлено:

- Председателем правления ТСЖ в многоквартирном доме может быть только член товарищества собственников жилья, членство в ТСЖ возникает только у собственников имеющих собственность в этом доме (п.п.1 ст.143 ЖК РФ);
- «правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества», п.2 ст.147, (председатель правления ТСЖ является одним из членов правления);
- таким образом, нарушено сразу две статьи ЖК РФ - Стороженко С.Н. **не является собственником жилья** по адресу: Вавиловых, д. 9,к.5 и **не избирался общим собранием членом ТСЖ в правление**, следовательно, не имел права выполнять обязанности Председателя правления ТСЖ «Вавиловых 9» в 2015 году на законных основаниях;
- Деятельность председателя правления ТСЖ регулируется ст.149 ЖК РФ, а также Уставом ТСЖ, должностной инструкцией председателя правления, в которой прописываются его должностные обязанности, права, порядок передачи полномочий и другие вопросы.

Председатель правления ТСЖ избирается, а не назначается.

Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя товарищества.

- Председатель правления ТСЖ избирается на срок, установленный уставом товарищества не более чем на 2 года (так же как и правление ТСЖ);
- Определение размера вознаграждения членов правления, в т.ч. председателя правления ТСЖ относится к компетенции общего собрания собственников (п.п.11,п.2 ст.145 ЖК РФ);
- Решение общего собрания собственников ТСЖ «Вавиловых 9» о размере вознаграждения Стороженко С.Н., в ревизионную комиссию, не представлено;
- Тарифы и смета доходов и расходов на 2015 год ТСЖ не утверждены общим собранием собственников;

- Не представлены документы о проведении общего собрания собственников дома и протокол с решением об открытии спец. счёта для формирования и использования фонда капитального ремонта.

7. Выводы (по результатам ревизии):

- 7.1 Ревизионная комиссия не нашла документов подтверждающих полномочия Стороженко С.Н., как председателя правления ТСЖ или управляющего домом в «Отчетный период», то есть его полномочия в 2015 году недействительны.
- 7.2 Сведения, представленные в отчёте за период 2015 года Стороженко С.Н и главного бухгалтера Лаут М.А., по мнению ревизионной комиссии, не являются достаточно достоверными. Сведения представлены лицами с неподтверждёнными полномочиями, не оформлены в установленном порядке и не подписаны.
- 7.3 Отчёт носит, по существу и содержанию, формальный характер и является отпиской.
- 7.4 Бухгалтерский учёт и кадры ведутся небрежно, допускаются масса неточностей, откровенных ошибок и нарушений. Основная программа бухгалтерского учёта (1С:Бухгалтерия + кварта) находится дома у бухгалтера Лаут М. А., что делает практически невозможным оперативное получение информации. Проверить бухгалтерские документы и провести проверку ведения бух. учёта практически не возможно. Работа бухгалтера в 2015 году не контролировалась и не проверялась.
- 7.5 Фактическое руководство ТСЖ «Вавиловых 9» осуществлялось с нарушениями Жилищного кодекса РФ и ГК РФ.
- 7.6 С момента образования ТСЖ «Вавиловых 9» в 2004 году и до декабря 2015 года ТСЖ «Вавиловых 9» существовало без Правления и ревизионной комиссии (подлинных документов нет). Председатель правления ТСЖ не выбирался, ревизий не проводилось, аудиторских проверок не было. Установить истинное финансовое положение ТСЖ в «Отчетный период» невозможно, так как даже **от ревизионной комиссии скрываются документы бухгалтерского учёта и представляются искажённые данные.**
- 7.7 Сведения о деятельности ТСЖ, «председателя», заключенных договорах, образовании применяемых тарифов не доводились до собственников не только в 2015 году, но и ранее, с момента образования ТСЖ «Вавиловых 9».
- 7.8 Полномочия Стороженко С.Н., представленные ему ЗАО «ИВИ-93» в 2004 году, истекли в 2007 году. В дальнейшем **Стороженко С.Н. не предпринял ни одной попытки привести деятельность ТСЖ «Вавиловых 9» в соответствие с действующим законодательством. Действовал самовольно с нарушением закона.** По мнению ревизионной комиссии, он мог созвать общее собрание собственников, на собрании избрать правление, внести изменения в устав, и получить законные полномочия для себя (имеется в виду Стороженко С.Н.) в качестве управляющего, узаконить в целом деятельность ТСЖ «Вавиловых 9».
- 7.9 Постоянно нарушаются права собственников жилья. Отсутствует возможность получить **достоверную и полную информацию** о деятельности ТСЖ «Вавиловых 9».

Рекомендации:

- Ревизионная комиссия **рекомендует** действующему правлению ТСЖ:
 - дать объективную оценку результатам работы Стороженко С.Н. и Лаут М.А. в соответствии с должностями, которые они занимали в 2015 году;
 - принять решение о прекращении трудовых отношений между ТСЖ «Вавиловых 9» и Стороженко С.Н. в связи с утратой доверия;
 - принять решение о прекращении трудовых отношений между ТСЖ «Вавиловых 9» и Лаут М.А. в связи с утратой доверия;
- Провести оптимизацию количества договоров и затрат по ним.

- Перезаключить все договоры, организовать контроль качества и фактического выполнения работ, как по договорам с подрядными организациями, так и с наёмным персоналом.
- Привести в порядок кадровый учёт, бухгалтерский учёт, делопроизводство ТСЖ.
- Пересмотреть штатное расписание ТСЖ. Установить реальные оклады (тарифные ставки) и утвердить штатное расписание на общем собрании собственников жилья.
- Привести деятельность ТСЖ «Вавиловых 9» в соответствие с действующим законодательством.
- Действующему правлению и председателю правления принять меры по устранению недостатков в **ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ**.
- Довести до собственников, на ближайшем очередном собрании, информацию о сделанных выводах и принятых мерах.

Председатель ревизионной комиссии _____ Левчун С.В.

Ревизор _____ Меркулова Ю.В.

Ревизор _____ Туканова Н.А.

Приложения:

- | | |
|---|------------|
| № 1. Копия электронной страницы с сайта Жилищного комитета. | - 1 лист |
| № 2. Таблица договоров. | - 7 листов |
| № 3. Коммерческое предложение компании «Мастерлифт» (копия). | - 1 лист |
| № 4. Объявление о замене тяговых канатов(копия). | - 1 лист |
| № 5. Штатное расписание (2014-2015г.) (копия). | - 1 лист |
| № 6. Оборотно-сальдовая ведомость по счёту 70 за 2015 г. | - 1 лист |
| № 7. Таблица №2 (состав расходов 2015 г) | - 1 лист |
| № 8.Таблица №3 (разница данных бухгалтера и ревизионной комиссии.) | - 1 лист |
| № 9.Смета по обслуживанию и содержанию общего имущества ТСЖ «Вавиловых 9» в 2015 году (данные бухгалтера Лаут М.А.) | - 1 лист |
| №10.Запрос документов (копия). | - 1 лист |
| №11. Таблица №4. | - 2 листа |
| №12. Отчёт о деятельности ТСЖ «Вавиловых 9» за 2015 г.(оригинал) и 2 таблицы бухгалтера Лаут М.А. (переделанные) от 07.04.2015г. | -9 листов |
| № 13 Оборотно-сальдовая ведомость по счёту 51 за 2015 г. | -1 лист |

Пояснение. В пунктах **«Комментарии»** в данном акте, размещена информация для собственников. Ревизионная комиссия считает эту информацию полезной в рамках акта.