

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«На Филевской».

22 мая 2014 г. на Правлении ТСЖ было рассмотрено Заключение ревизионной комиссии «о деятельности Правления ТСЖ «На Филевской» за 2013 год».

Замечания ревизионной комиссии, в основном своем объеме, Правление считает не соответствующими фактическим данным финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и опровергается финансовой отчетностью, представленной ранее Ревизионной комиссией.

В связи с этим Правление ТСЖ «На Филевской» считает необходимым по каждому замечанию представить собранию свои объяснения и пояснения, а именно:

Заключение ревизионной комиссии о деятельности Правления ТСЖ «На Филевской» за 2013 год	Пояснение Правления ТСЖ «На Филевской»
В соответствии с Уставом (п.б. 3) в рамках подготовки к отчетному собранию членов ТСЖ 11 марта 2014 г. Была произведена проверка деятельности Правления за 2013 год. В ходе проверки было выявлено: - Отчет Правления ТСЖ на «Филевской» за 2013 год был представлен только накануне заочного собрания.	<i>Отчет «об исполнении сметы» был сформирован в феврале 2014г., и затем позже по требованию ревизионной комиссии представлялись запрашиваемые первичные документы, и представлялась необходимая документация.</i>
В «Отчете» по работе с обслуживающими организациями не указаны суммы по договорным отношениям между указанными организациями и ТСЖ, что не дает полной картины деятельности ТСЖ.	<i>В «Отчете об исполнении сметы» указаны все суммы по договорным отношениям: п.п.: 1.1 - 1.3.5 п.п.: 3.1 - 3.1.2; 4.1.1</i>
- Не указано так же, сколько денег было на расчетном счете на начало отчетного периода и сколько денег осталось.	<i>Это указано в форме «Движение денежных средств в 2013г.», замечание принято, и на следующий год будет изменена форма «Отчета».</i>
- Сводная ведомость начислений и удержаний сотрудников ТСЖ по «Фонду оплаты труда» представлена не в полном объеме в связи с чем, проверить правильность начисления зарплаты и удержания и перечисления налогов взносов не представилось возможным.	<i>п.п. 5.1. – 5.1.2. отчета полностью отражают все начисления и удержания.</i>
- Организация «Амарант» перечисляет на счет ТСЖ за уборку придворовой территории 675 999,84 руб. – Доход ТСЖ. В отчете об исполнении сметы на 2013 г. Доход от организации «Амарант» составила 405 549,84 руб. Сумма в размере 270 450 руб. не учтена. В «Отчете об исполнении сметы за 2013 г.» в статье «Доходы» сумма от ООО«Амарант»(денежные средства на уборку территории) – 405 549,84 руб., а в « Акте сверки взаимных расчетов» по состоянию на 31.12.2013 г. между ТСЖ «На Филевской» и ООО «Амарант» указана сумма 675 999,84 руб. имеются необъяснимые расхождения в сумме 270 450 руб. Данные средства должны были идти на зар.плату дворникам и включаться статью «Расходы» при определении налога организации. Но эти денежные средства потрачены на выплату премий сотрудникам ТСЖ. В «Смете на 2013 г.» нет статьи на премии сотрудникам ТСЖ, однако решением Правления были выплачены премии в сумме 230 000 руб., что тоже является нарушением «Сметы».	<i>ООО «Амарант» в 2013 году по договору должен был перечислить в ТСЖ 675 999,84 руб. Денежные средства в сумме 405 549,84 руб. были перечислены в 2013г., долг в сумме 270 450 руб. ООО «Амарант» по акту сверки признал и по состоянию на 07.04.2014г. уже перечислил 112 666,64 руб.</i>

<p>- В пояснительной записке о «Отчете по исполнению Сметы за 2013 г.» по восьми пунктам значится перерасход денежных средств: по пп.1.1.;1.1.2.;1.3.5.;2.1.1.;2.1.4.;2.1.5.;2.1.7.;2.1.9. В связи с тем, что «Смета» не может нарушаться, перерасход денежных средств означает лишь то, что не выполнены условия других статей «Сметы», что является грубым нарушением. В данной «Пояснительной записке» не расшифрованы ст. 2.1.1.; 2.1.4. – о каких повышениях цен идет речь</p>	<p><i>Повышение расходов по статьям на услуги по страхованию лифтов, услуг банков и т.д. связано с невозможностью предусмотреть заранее изменения расценок и тарифов, а также потребность в точном объеме расходных материалов на обслуживание и мелкий ремонт.</i></p>
<p>- Представители Дирекции продали физическому лицу (по платежному поручению № 41 от 25.07.2013г. это физическое лицо превратилось в юридическое ООО «Агрософтимпорт») «Детский игровой комплекс за 80 000 руб.(как было указано в смете) однако по вышеуказанному платежному документу этот комплекс был реализован за 125 000 руб. Деньги от проданного комплекса перечислены на счетНО ТСЖ на Филевской. Этот комплекс был приобретен на деньги собственников (это целевой добровольный взнос определенной группы собственников жилья на благоустройство при дворовой территории) и никогда не были на балансе ТСЖ. Поэтому данный доход не должен был перечисляться на счет ТСЖ.И с этого дохода мы с Вами заплатили налог на доходы организации, т. к. доказать расходы на приобретение МАФ бухгалтер не смогла. Ревизионная комиссия рекомендовала бухгалтеру снять эти денежные средства со счета ТСЖ до представления налоговой отчетности, чтобы избежать необоснованной уплаты налога. Однако Правление ТСЖ проигнорировало в очередной раз рекомендации Ревизионной комиссии. Возникшая разница в размере 45 000 руб. по разъяснению бухгалтера возникла из-за того что купивший МАФ собственник по заявлению попросил перечислить вышеуказанную сумму на лицевой счет своей квартиры. Данный факт не нашел подтверждения.</p>	<p><i>Правление ТСЖ провело заочное голосование и через «опросные листы» большинство членов ТСЖ проголосовало «за» продажу бесхозных МАФ за 80 000 руб. Третье лицо, перечислившее в ТСЖ эти 80 000 руб. по договору, дополнительно перечислило 45 000 руб. в пользу собственника, которые были отнесены на его лицевой счет. 80 000 руб. были зачислены в доход ТСЖ и с них уплачены налоги в соответствии с действующим законодательством.</i></p>
<p>- Бухгалтер несвоевременно перечисляет в налоговые органы и в отделения Пенсионного Фонда РФ налоги и сборы, что приводит к начислению штрафных санкций (пеней и штрафов).Несмотря на замечания Ревизионной комиссии по вышеуказанному вопросу, бухгалтер продолжает нарушать Налоговый Кодекс РФ и в 2014 г. вновь несвоевременно перечисляет налоги и взносы. Данные нарушения говорят о недобросовестном отношении бухгалтера к своим должностным обязанностям. Данные штрафы и пени выплачивают собственники из своего кармана</p>	<p><i>Начисленная и удержанная сумма пеней в размере 26 286,55 руб. была учтена в уплату текущих налогов и платежей при сверке с Пенсионным фондом РФ. Таким образом, у ТСЖ «На Филевской» по итогам 2013г. нет никаких финансовых потерь по уплате штрафов и пеней.</i></p>
<p>- Не предоставлены запрашиваемые ревизионной комиссией ряд подтверждающих оплату документов (чеки ККМ и др. платежные документы) на сумму 60 660 руб. При проверке налоговой службы эти нарушения влекут штраф в размере 15 000 руб. за систематическое нарушения бух. Учета; налог в размере 13% от суммы 60 660 руб. – 7 886 руб.; штраф в размере 20 % от суммы доначисленного налога – 1 577 руб. и пени. Ошибка бухгалтера в том, что она проводит документы без чеков. - В ряде представленных платежных документов отсутствуют обязательные реквизиты: номер, дата документа, печать организации или ИП с указанием регистрационного номера ИНН организации или ИП, адрес. Вышеперечисленные документы не могут приниматься к расходам НО «ТСЖ на Филевской».</p>	<p><i>За выявленные нарушения, решением Правления от 22.05.2014г. объявлен выговор директору ТСЖ «На Филевской» Файзуллиной Н.Х.</i></p>

<p>До настоящего времени Правление не предоставило подтверждение указанных ими в «Движении денежных средств» сумм по «Мосэнергосбыт» за март 2013 г. вместо указанной Правлением суммы в размере 173 941,91 руб. Было представлено платежное поручение на сумму 91 195, 52 руб. Так же хотелось отметить, что оплата коммунальных услуг вышеуказанных организаций ежемесячно производится несвоевременно, и не в полном объеме.</p>	<p><i>Оплата коммунальных услуг производится своевременно и в полном объеме, что указано в акте сверки с ОАО «Мосэнергосбыт».</i></p>
<p>- По Договору №1/11 от 28.04.2011 г. «О правовом обслуживании организации юридической службой» юридические услуги ТСЖ оказывает ООО «ЮЭЛСИ консалтинг» однако по платежным поручениям деньги перечисляются ИП Осетрову О.В. По вышеуказанному договору Осетров О.В. должен получать от ТСЖ деньги в размере 30 000 руб. ежемесячно, 360 000 руб. в год (по смете). Плюс 10 процентов от выигранных исков, не предусмотренные сметой. Отклонения от сметы составляют перерасход сметы на сумму 135 275 руб., что является нарушением, т.к. перерасход по одной статье сметы, уменьшает доходы других статей.</p>	<p><i>Договор №1/11 от 28.04.2011 г. с ООО «ЮЭЛСИ» расторгнут 24.06.2012г. В настоящее время действует договор №13 от 25.06.2012г. с ИП Осетров Олег Владимирович. Оплата услуг производится в рамках договора. Перерасход в смете на сумму 135 275 руб., связан с положительными результатами судебных процессов, а количество предъявленных исковых заявлений в течение года невозможно предусмотреть заранее в смете.</i></p>
<p>- По Отчету Правления ТСЖ за 2012 год сумма 5 423 043,87 руб. была поставлена на голосование собственников. Голосованием решили эту сумму оставить на счете ТСЖ для дальнейших нужд. Из этой суммы на проведение реконструкции системы дымоудаления была израсходована сумма в размере 2 350 000 руб. Из оставшейся суммы в размере 3 073 043,87 руб. по разъяснению бухгалтера 634 260, 67 руб. были израсходованы на выполнение работ, указанных в Отчете Правления. Но какие суммы израсходованы и сколько денег осталось на расчетном счете – не подтвердили.</p>	<p><i>Ревизионной комиссии был представлен отчет и финансовые документы, на основании которых видно, что из суммы 5 423 043,87 руб. были израсходованы денежные средства на капитальный ремонт дымоудаления в гараже перед корпусом №1 на сумму 2 350 000 руб., на приобретение материалов для ремонта на сумму 354 919,00 руб. и оплата по разовым договорам на ремонт дренажных систем и д.р. на сумму 522 575,71 руб. и итого на общую сумму 3 227 494,71 коп. По состоянию на 01.01.2014г. оставшаяся сумма – 2 195 549,16 руб. находится на расчетном счете ТСЖ «На Филевской».</i></p>
<p>- Акты сверок с организациями представлены не в полном объеме. С собственниками жилых и не жилых помещений не предоставлены совсем.</p>	<p><i>Акты сверок с основными организациями: - ОАО «Мосводоканал», - ОАО «МОЭК», - ОАО «Мосэнергосбыт» имеются, а с собственниками фактически идет сверка ежемесячно.</i></p>
<p>- По какой причине увеличили Фонд оплаты труда на 2 млн. руб. при деградации качества и объема услуг членам ТСЖ? - В нарушение ст. 147 п.3.1 («Член Правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в Правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору») Председатель Правления включен в штатное расписание с окладом 70 000 руб. в месяц.</p>	<p><i>За 2013 г. увеличения ФОТ не было. Экономия по заработной плате составила 117 022,97 руб. По итогам 2013 г. выплат Председателю и членам Правления не было</i></p>
<p>- Так же хочется обратить Ваше внимание на то, что текст «Устава» предоставляемый собственникам отличается от текста, зарегистрированного в ИФНС России № 46.</p>	<p><i>09.08.2013 г. зарегистрирована новая редакция Устава ТСЖ «На Филевской» и по нему работает и Правление и Дирекция ТСЖ.</i></p>
<p>НО ТСЖ «На Филевской» имеет Свидетельство, зарегистрированное в Налоговой инспекции на применение Упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения — Доходы, уменьшенные на величину расходов. Что в общем, правильно, т. к. ТСЖ является некоммерческой организацией и доходы от какой-либо деятельности получать не может. Однако в «Движении денежных средств» видно, что «Доходы» ТСЖ имеет это:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Городские льготы 2. Вознаграждение (НКС) 3. Уборка территории (ООО Амарант) 4. Доход от продажи МАФ. 5. Сбор платежей 	<p><i>Система налогообложения не была выбрана данным Правлением, а с 18.12.2009г. была установлена и применялась ТСЖ. ООО «Амарант» также работает с 2009г.</i></p>

<p>В статью «Доходы» должны были войти доходы от ООО «Амарант» и эту же сумму дохода нужно было включить в статью «Расходы». Городские льготы субсидии, вознаграждение НКС являются городскими субсидиями, которые налогами не облагаются. В этом случае доход и расход имеют, один и тот показатель, и не возникает объект налогообложения. Весь этот доход по «Движению денежных средств в 2013 году» составил 496 792,18 руб. В налоговой отчетности в разделе «Доходы» появилась сумма 773 675 руб. в разделе Расходы» - 0. При выбранной Правлением системы налогообложения, если организация не подтверждает свои расходы, то налог на доходы организации начисляется в размере 15% от суммы дохода – 116 516 руб. (Можно было выбрать и другую систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы» и платить 6% от суммы дохода). Эти деньги опять же платим мы с Вами. Бухгалтер не смогла объяснить, почему именно с суммы в размере 773 675 руб. был начислен и уплачен налог.</p>	<p><i>В проекте сметы на 2014 г. Правление ТСЖ, разработало отдельную смету на расходы по содержанию территории в размере 100% поступлений от ООО «Амарант». И таким образом, налогов с этой суммы ТСЖ платить не будет.</i></p>
<p>- Ревизионная комиссия и инициативная группа составила проект Сметы на 2014 г. с экономией только по Фонду оплаты труда 3 276 000 руб. Однако Председатель Правления распорядился: «Выбросить эту бумажку в урну».</p>	<p><i>Указанный проект сметы предусматривал сокращения числа дежурных по подъезду, изменение графика их работы и т.д., что возможно реализовать только после целого комплекса технических мероприятий по домофонии, обеспечения связи с каждой квартирой и охраной, многоканальной связи с диспетчером и др. Правление ТСЖ в начале 2014г. уже начало проработку этого серьезного большого проекта и только потом планирует вынести этот вопрос для принятия решений Общим собранием ТСЖ «На Филевской».</i></p>
<p>Предложение общему собранию: Признать деятельность бухгалтера и Председателя Правления ТСЖ за 2013 год, как лица ответственного за ведение бухгалтерского учета не удовлетворительной.</p>	<p><i>Действующий состав правления ТСЖ «На Филевской» был избран заочным Общим Собранием товарищества 01.04.2013г. 1 апреля 2013г. Правление ТСЖ приступили к своим обязанностям. В этот период Правление и Дирекция ТСЖ решали свою главную задачу: <u>обеспечение комфортного проживания в жилом комплексе, в т.ч.:</u> - была решена задача ликвидации протечек в гараже 1-ого и 2-ого корпусов; - в первом корпусе был выполнен ремонт системы дымоудаления; - выполнены работы связанные с устройством дренажа вокруг дома; - ремонт спусков в гаражи; - заменили ворота выхода в парк и стойки у подъездов; - ремонт асфальтового покрытия на въездах придомовой территории; - после нескольких судебных процессов, признано право общей долевой собственности на нежилое помещение I комната 3, общей площадью 720 кв.м., расположенное на техническом этаже жилого дома в корп.1. и т.д.</i></p> <p><i>Правление ТСЖ «На Филевской» считает, что его работа за 2013 год может быть признана удовлетворительной.</i></p>

Председатель Правления
ТСЖ «На Филевской»


(подпись)

Черников А.И.
(расшифровка подписи)