ОТЧЕТ

Ревизионной Комиссии ДНТ " КП "Согласие" о проверке финансово – хозяйственной деятельности за 2018-2019 финансовый год

Председатель ревизионной комиссии: Васильева Е.Н.

Член ревизионной комиссии: Герасимова Е.В.

Дата начала ревизии: 22 апреля 2019 года

Дата окончания ревизии: 17 мая 2019 года

г. Москва, пос. Первомайское, д. Фоминское

1. **Вводная часть**

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизия ТСН "КП Согласие" (далее — ТСН) произведена на основании ст.150 Гражданского Кодекса РФ, Положения о ревизионной комиссии ДНТ "КП"Согласие".

Ревизионная комиссия провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ДНТ за период с 01.04.2018 г. по 30.04.2019 г.

Период проверки охватывает месяцы (с даты последней проверки), когда бухгалтерия товарищества может предоставить сформированные документы за полные месяцы в пределах отчетного финансового года.

Период с 01.04.2018 по 01.06.2018 проверялся справочно и не включён в итоговые суммы текущего финансового периода.

Все суммы, указанные в отчете, отражают период с 01.06.2018 по 30.04.2019 годы.

Финансовый год в ТСН установлен с июня по июнь прошедшего и текущего календарных годов.

Ревизия проводилась Председателем ревизионной комиссии Васильевой Е.Н., членом ревизионной комиссии Герасимовой Е.В.

Для проведения ревизии письменно были запрошены документы: (Приложение N2, Приложение N3).

Ревизорам был предоставлен доступ ко всем документам, имеющимся в наличии товарищества.

Членами РК была собрана, изучена и оценена информация, содержащаяся в документах товарищества, с позиции **соответствия действующему законодательству.**

Формирование выводов осуществлялось на независимом мнении ревизоров и непосредственном исследовании документов, оформленных и хранящихся в производстве ДНТ КП " Согласие".

**Объекты ревизии**

1. Деятельность правления ДНТ в рамках организационно-правовой формы юридического лица;
2. Ведение бухгалтерского учета некоммерческой организации;
3. Ведение кадрового учета.

4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности некоммерческой организации

5. Обоснованность размера обязательных платежей (членского взноса);

6. Исполнение сметы доходов и расходов (годового финансового плана);

7. Целевое использование средств ДНТ (исполнение финансовой дисциплины);

8. Законность гражданско-правовых сделок, заключённых председателем и правлением; 9. Первичный бухгалтерский учёт и данные инвентаризации

10. Соответствие ведения бухучёта законодательству РФ.

**Органы управления Товарищества в отчетном периоде:**

Состав правления Товарищества был избран Уполномоченными общим списком из 9 человек на внеочередном общем собрании ДНТ в июне 2017 г. сроком на два года.

С июня 2017 по 31 марта 2018 г. в состав правления входило 9 человек:

* Акользин А.Г., Гутников С.В., Добрушкин Б.С., Иванова М.В., Крайнов Н.Н., Пантелеева Л.А., Сафронов И.В., Тен А.А., Тюрин В.В.

С апреля 2018 по май 2019 - 8 человек:

* + Акользин А.Г., Гутников С.В., Добрушкин Б.С., Иванова М.В., Крайнов Н.Н., Пантелеева Л.А., Сафронов И.В., Тен А.А.

Из состава правления выбыл Тюрин В.В. по собственному желанию, что отражено в протоколе заседания правления.

Из членов правления в отчетном периоде трижды выбирался председатель правления (в соответствии с ГК РФ с января 2015 года должен был избираться председатель товарищества общим собранием членов товарищества).

с 04.07.2017 по 30.08.2018 председатель правления Гутников С. В.

Основание: протокол заседания правления No 3 от 02.06.2017 г.

с 30.08.2018 г. по 27.11.2018 г. председатель правления Пантелеева Л. А.

Основание: протокол заседания правления N89 от 21.08.2018

с 27.11. 2018 по настоящее время председатель правления Сафронов И.В.

Основание: протокол заседания правления N 92 от 15.11.2018

В отношении указанных лиц сведения о руководителе организации вносились в ЕГРЮЛ .

Ревизоры товарищества были избраны на общем собрании 26.05.2018 г. сроком на два года.

Председатель ревизионной комиссии: Васильева Е.Н.

Член ревизионной комиссии: Герасимова Е.В.

Член ревизионной комиссии Алексейчик А.А. с 01.11. 2018 г. вышел из состава ревизионной комиссии по собственному желанию.

Управленческий состав по найму:

Главный бухгалтер:

С 28.09.18 . Киселева М.В.

Главный инженер:

С 16.02.2018 Асланов А.А.

Управляющий

С 05.06.18 по январь 2019 Иванова М.В. (уволена)

Административный директор

С 19.12.18 по март 2019 Кондратов С.Н.(уволен).

В ходе проверки Ревизионная комиссия установила:

Дачное некоммерческое товарищество "КП"Согласие" (ДНТ "КП" Согласие") внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 17.06.2004, ГРН 1045005904261.

Код и наименование основного вида деятельности:

**68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за** вознаграждение или на договорной основе.

Устав товарищества зарегистрирован в новой редакции 16.05.2019.

Изменена организационно-правовая форма юридического лица.

Проект Устава был представлен для обсуждения членам товарищества и активно обсуждался.

В Уставе отражены принципиальные изменения: организационно-правовая форма - товарищество собственников недвижимости (ТСН), единоличный исполнительный орган -председатель товарищества- избирается общим собранием членов ТСН, размер обязательного платежа (членский взнос) рассчитывается в зависимости от размера земельного участка.

В Уставе имеют место положения, которые противоречат действующему законодательству и ухудшают положение членов товарищества по сравнению с другими субъектами аналогичных правоотношений.

В случае спора по нижеперечисленных вопросам, члены товарищества должны руководствоваться законом, а не Уставом.

Законом установлено, что:

* вступление в члены и выход из членов ТСН для собственников недвижимости осуществляется через подачу заявления и не требует решения общего собрания (ст. 143 ЖК РФ); Это для ТСЖ (многоквартирных домов). Наш устав базируется на Законе 217-ФЗ. Ст. 12, п.8 Закона: Днем приема в члены товарищества лица, подавшего указанное в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304241/748c97c085a0a9ef797c5eead9e55e6beacb8d8a/#dst100104) настоящей статьи заявление, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов товарищества.
* размер и порядок начисления пени за несвоевременную оплату членского взноса как обязательного платежа для содержания имущества общего пользования определяется пунктом 14 ст. 155 ЖК РФ (1/300 ставки рефинансирования); Аналогично предыдущему. Ст.14, п.9 Закона: Уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.
* порядок оформления доверенности для участия представителя в голосовании на общем собрании в виде простой письменной формы является незаконным. Законодатель допускает только нотариально заверенную доверенность для голосования на общем собрании собственников недвижимости (ст. 48 ЖК РФ, ст. 185.1 ГК РФ). Это не так. В соответствии с п.3. статьи 185 ГК РФ надлежаще оформленной доверенностью считается доверенность с отметкой «принимающей» доверенность стороны.
* В Уставе отсутствует положение о возможности заключать с избранным председателем товарищества трудовой договор и выполнять им вменённые обязанности на постоянной основе в качестве штатного сотрудника (оформление трудовых отношений в результате избрания на должность). (п.3 ст.65.3 ГК РФ, ст. 123.14 ГК РФ) В указанных пунктах ни слова не говориться об оформлении трудовых отношений с председателем. Более того, согласно п.3 ст. 65.3 ГК РФ единоличным исполнительным органом может быть юридическое лицо. О каких трудовых отношениях с юридическим лицом может идти речь?

В отчетном периоде было проведено 15 заседаний правления.

Протоколы заседаний правления велись и оформлялись членом правления Тюриным В.В., членом правления Ивановой М.В., в настоящее время протокол ведётся в форме аудиозаписи, а затем оформляется в письменном виде не членом правления, не сотрудником ДНТ, а неизвестным третьим лицом. Откуда у РК такая информация? И какое третье лицо готово тратить свое время на подготовку протоколов? В качестве секретаря заседания правления указан Тен А.А. Не только указан, но и ведет протокол и фиксирует итоги голосования. Комиссии следовало бы руководствоваться фактами и документами, а не слухами и сплетнями.

Информация, обсуждаемая на заседании правления, где озвучиваются суммы, фамилии, иная внутренняя информация, становится доступной для неизвестного лица, которое занимается расшифровкой протокола.

Ведение протоколов заседаний правлений, общих собраний товарищества- важное, ответственное, трудоемкое и сложное процессуальное действие в работе ТСН как в части соблюдения формы, достоверности содержания, так и в части соблюдения сроков изготовления протоколов.

Для соблюдения регламента по ведению протоколов и устранения оснований для конфликтов, ревизионная комиссия настаивает на возложении обязанности вести протоколы общих собраний и заседаний правления ДНТ на оплачиваемого штатного сотрудника - делопроизводителя на основании типовых образцов, разработанных правительством РФ. Ведение протоколов членами правления на общественных началах перестало отвечать требованиям, которые установлены законодателем для данного вида документов организации.

В современных условиях есть техническая возможность оформлять протоколы заседаний и собраний с помощью компьютерных программ по расшифровки звука в текст. Правление как-нибудь само разберется с работой по написанию протоколов.

Активность участия членов правления в части посещения заседаний можно считать высокой, за исключением члена правления Крайнова Н. Н. (присутствовал только на 4 заседаниях из 15).

Содержание вопросов, обсуждаемых на правлении, отражено в протоколах.

Анализ повесток заседаний, повторяемость вопросов, отсутствие принятия решений по этим вопросам из заседания в заседание, из года в год, отсутствие глубокой профессиональной проработки вопросов, выносимых на обсуждение правления, свидетельствует о том, что системная работа в товариществе ведётся на общественных началах, с низкой компетенцией. Неплохо бы увидеть хотя бы парочку вопросов (с цитированием протоколов), которые обсуждаются правлением из года в год. То, что работа ведется на общественных началах, заложено законодательно. По поводу низкой компетенции тоже неплохо бы парочку примеров. Без этого данные утверждения являются голословными.

Между тем членами товарищества ежегодно оплачиваются профессиональные услуги таких специалистов как главный инженер, главный бухгалтер, управляющий, административный директор, юрист.

Ни одного заключения указанных лиц в протоколах заседаний правления по рассмотренным в течение отчетного периода вопросам, как профессионалов, не прослеживается. А каким образом они должны прослеживаться? Если вопросы требуют информации от узких специалистов, то она получается в рабочем порядке и учитывается при обсуждении вопросов на правлении. Значимые вопросы деятельности товарищества обсуждаются в большей части с позиций обывателя или с позиций опыта работы в коммерческой организации. Позволю себе заметить, что опыт работы в коммерческой организации никак не хуже опыта управления Товариществом.

Последствия: вопросы обсуждаются годами (примеры?), решения принимаются с грубым нарушением закона , регламентирующего деятельность ТСН (примеры?) Опять голословные утверждения, при обсуждении вопросов между членами правления возникают конфликты, переходящие в прямые оскорбления и угрозы.

Ревизионная комиссия находит такое положение неприемлемым: все процессуальные действия в ТСН регламентированы в законодательстве. Правлению и председателю остается только знать эти правила и строго соблюдать свои полномочия.

Управление ТСН должно основываться прежде всего на надлежащей компетенции, профессионализме и пропорциональной ответственности, а не только на частном мнении и опыте лиц, входящих в правление. Компетенция и профессионализм как раз и формируются на основе опыта. И выражаются частным мнением.

Анализ документов показывает, что никто из входящих в правление членов, не имел опыта управления ТСН, поэтому количество замечаний закономерно.

**Штатное расписание**.

К исключительной компетенции общего собрания относится:

принятие и изменение по представлению председателя товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, **утверждение иных внутренних** документов товарищества, предусмотренных (ключевое слово!) Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества (ст.145 ЖК РФ). Ни кодексом, ни Уставом утверждение штатного расписания общим собранием не предусмотрено. Более того, в соответствии с пп.17 пункта 4.3.5 новой редакции нашего Устава штатное расписание утверждается решением правления. Так что это расширительное толкование законодательных норм ревизионной комиссией.

По смыслу действующего законодательства, утверждение штатного расписания относится к компетенции общего собрания членов товарищества:

1. обеспечение выплаты заработной платы, премиального фонда, оплаты налогов на ФОТ составляют самую значительную часть расходов товарищества при формировании финансового плана и покрываются за счёт личных средств членов товарищества;
2. исключение членов товарищества из обсуждения штатного расписания и определения размера заработной платы сотрудникам является неприемлемым в условиях деятельности ТСН;
3. утверждение штатного расписания общим собранием, а не правлением, делает невозможным для председателя товарищества и правления злоупотреблять правом вводить должности и выплачивать заработную по собственному усмотрению.

Как следует из протокола заседания N 101 от 25.04.2019 правление ДНТ утвердило штатное расписание на 2019/2020 г.г.

По этой причине утверждение штатного расписания товарищества не включено в повестку дня общего собрания.

Ревизионная комиссия считает, что правление злоупотребило правом и превысило свои полномочия. Как уже было отмечено выше, напрасно ревизионная комиссия так считает.

По действующему законодательству у правления товарищества отсутствует полномочие утверждать штатное расписание в ТСН (ст.147,148 ЖК РФ). Как раз присутствует. В соответствии с п.9 ст. 148 ЖК РФ на правлении лежит выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников жилья обязанностей. Как отмечалось выше как раз в Уставе эта обязанность за правлением и закреплена.

Злоупотребление правом со стороны правления, в части изменения штатного расписания, без одобрения общего собрания, уже причинило товариществу в отчетном финансовом году прямой материальный ущерб на сумму 349209 рубля: (268623 руб. -заработная плата + налоги 59097+7790+13699).

Так в декабре 2018 года правление приняло решение, при наличии в штатном расписании должности управляющего и занятой вакансии, и ввело в штатное расписание дополнительно должность административного директора с зарплатой 80000 рублей в месяц.

Никакого экономического обоснования для принятия данного решения не установлено. А за этим экономического обоснования и не было. Решение принималось исходя из производственной необходимости.

Никакого финансирования данного решения бюджетом не утверждалось и не включалось. Это не так. Как раз фонд з/п утвержден был в бюджете общим собранием и правление не вышло за его рамки.

Ущерб, причинённый товариществу в виде выплаты заработной платы и оплаченных налогов в размере 349209 руб., должен быть возмещён за счёт фонда оплаты вознаграждения председателя. Об ущербе было бы уместно говорить, если бы сотрудник не работал, а деньги получил. Сотрудник свои обязанности выполнял.

Злоупотребление правом со стороны правления, в части утверждения штатного расписания, лишило членов товарищества возможности обсудить вопрос об избрании председателя товарищества с последующим заключением с ним трудового договора, что соответствует правовому положению председателя как единоличного исполнительного органа товарищества. Никак не соответствует. Ни в 217-фз, ни в ЖК не установлено, что с председателем должен заключаться трудовой договор и выплачиваться заработная плата.

Времена, когда было достаточно присутствия председателя на общественных началах на заседаниях правления и эпизодически в течение рабочего дня, с последующей возможностью его вознаграждением в конце года, прошли. Кто это сказал? На основании чего делается такой вывод?

Масштаб задач и необходимость выстраивать деятельность юридического лица в соответствии с нормами, которыми регулируется деятельность ТСН, требуют постоянного присутствия руководителя организации на рабочем месте. Такой руководитель и присутствует – это управляющий.

Сегодня ясно для всех, что никакой наемный сотрудник эти задачи решать не будет. Если перед ним эти задачи поставить и спрашивать за выполнение, то будет. Никуда не денется.

Имеет место неточность отчета в части расходования средств на оплату заработной платы с точки зрения фактических обстоятельств.

Фонд заработной платы был утверждён в отчетном периоде в сумме 7,500,000 рублей и был завышен на две штатные единицы (второй электрик - 561000 рублей в год, юрист -360000 в год) с годовой суммой выплат 921000 рублей.

Ни второго электрика, ни юриста в течение отчетного периода в штате организации не было, " экономия" по строке выплата заработной платы должна была составить 921000 рублей, а составила согласно сформированному отчёту только 369120 рублей.

"Недостача" фонда заработной платы составила за отчетный год 551880 рублей (921000-369120).

Ревизионная комиссия обращала внимание правления о недопустимости увеличения фонда заработной платы за счёт "мертвых душ", так как это ведёт к необоснованному завышению размера членского взноса, а также о недопустимости вводить в штатное расписание новую должность до решения общего собрания. Ну конечно. Понадобится нам завтра взять, к примеру, еще одного тракториста перед зимой, а мы будем ждать майского собрания или проводить специально общее собрание, чтобы решить этот вопрос. Фонд зарплаты утверждается в бюджете. Задача правления не выходить за его рамки. Дальше оперативное руководство, для которого правление и избирается.

Правлением утверждено на 2019/2020 года штатное расписание с количественным составом сотрудников: 13 человек, из которых 3 человека иностранные рабочие.

Вновь в штатное расписание включена позиция " юрист" с размером годовой выплаты 360000 рублей.

Юристы в товариществе "оформляются" исключительно на основании гражданско-правовых договоров (статистика последних десяти лет), оплата производится и относится за счёт другой статьи расхода - хозяйственная деятельность, счёт 60. (контрагенты).

В штате юриста не было никогда.

Происходит " задвоение" предполагаемых расходов: по фонду заработной платы и по статье общехозяйственные расходы, т.е. покрытие расхода на юриста учитываются дважды, что ведёт к завышению размера членского взноса. Никакого задвоения нет. Если удастся взять юриста на ставку, эти средства будут потрачены. Если нет, то останутся в бюджете. Четырьмя абзацами выше ревизионная комиссия констатировала экономию фонда з/п на 369 т.р. Это и есть непотраченная з/плата юриста.

Правлением утверждено штатное расписание с фондом выплаты 612200 рублей в месяц.

Это так. Только ревизионная комиссия почему-то не учитывает, что в Положении об оплате труда, которое выносится на утверждение общего собрания, заложены надбавки за выслугу лет (чтобы снизить текучку и удерживать ценных сотрудников). Если собрание утвердит это положение (а правление надеется, что так и будет), то ФЗП составит 7 490 000= и приведенный ниже расчет - неверный.

Годовой фонд оплаты труда должен составить - 7346400 рублей.

Налоги:

ПФР -7346400х22%= 1616208

ФСС (граждане РФ) - 7346400-1284000=6062400х2.9%=175810

ФСС (иностранные граждане)- 1284000х1.8%=23112

ФФОМС-7346400-1284000х5.1%=309183

Итого налоги на ФОТ- 2.124313, 00 рублей

В проекте бюджета вновь фонд заработной платы завышен, соответственно и налог на ФОТ, общая сумма завышения составляет 448000 (!) рублей. А если исключить из штатного расписания заработную плату юриста, то фонд оплаты труда уменьшится ещё на 360000 рублей.

**Регламент работы с должниками, правила внутреннего распорядка, правила проживания в посёлке.**

В рамках настоящей проверки у ревизионной комиссии нет возможности дать подробный комментарий по этим документам. Документы содержат существенные несоответствия законодательству. Ну если нет возможности дать комментарий, то зачем же писать, что они не соответствуют законодательству?

Особо отмечаем, что все эти документы принимались общим собранием (уполномоченных) товарищества в 2016 году. Вы бы их хотя бы посмотрели! Какой 2016 год? Последняя редакция Регламента работы с должниками принята на заседании правления 6 марта 2019 года, а Правила внутреннего трудового распорядка были выпущены и подписаны председателем правления 15 января 2019 года. Что касается Правил проживания в поселке, то их пока еще вообще нет. Они только подготовлены к утверждению на предстоящем общем собрании.

Рекомендация: членам товарищества при защите своих прав и выполнении обязанностей в случае возникновения спора необходимо руководствоваться прежде всего нормами гражданского, жилищного кодексов и кодекса об административной ответственности города Москвы.

Документы носят правовой характер, виза юриста отсутствует.

**Реестр собственников товарищества.**

Установить численность собственников и членов товарищества, а также общий размер земельных участков не представляется возможным.

Составление реестра собственников, где в соответствии с законодательством должна содержаться информация: ФИО, адрес недвижимости, кадастровый номер земельного участка, размер земельного участка, доля в общем имуществе- прямая обязанность правления. Данная информация носит открытый характер, доступна в системе Росреестра и не требует согласования и разрешения на её хранение со стороны собственника, о чем имеется прямое указание в законе.

Реестр собственников недвижимости является обязательным документом, который подшивается к протоколу общего собрания товарищества. (Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников).

По распоряжению председателя правления приостановлена работа со специальной программой, уже оплаченной товариществом, по формированию реестра в соответствии с требованиями закона. Непонятно зачем ее вообще покупали? Она трансформирует введенные данные в эксельную таблицу. Очевидно, проще сразу их вводить в такую таблицу. Кроме того, любая программа требует сопровождения. Поэтому и было принято решение идти наиболее простым путем.

Членом правления Ивановой М.В. проделана огромная работа по введению всей имеющейся информации о собственниках и о собственности в границах поселка из Росреестра. Однако, почему-то ревизионная комиссия не хочет обращать внимания на тот факт, что именно Иванова М.В. курировала работу по обновлению реестра от правления, и занималась этой же работой в рамках своих функциональных обязанностей (п. 2.1. Должностной инструкции Управляющего). И то, что реестр выверен только на 70%, а не полностью - это ее "заслуга". И занималась она этим 8 месяцев, получая зарплату.

Иванова М.В. доработала программу именно под "Согласие», программа содержит все типовые документы (уведомления, бюллетени для голосования, список членов и не членов), которые формируются индивидуально для каждого собственника.

Собственнику не нужно каждый раз вручную заполнять сведения о себе и о недвижимости. А зачем ему вообще нужно это делать?

Даже не полностью введённые в программу официальные данные из Росреестра показали, что сумма площадей земельных участков в товариществе и количество собственников превышают площади и количество собственников, которые правление указывает в проекте финансового плана.

Наличие достоверного реестра прежде всего влияет на размер членского взноса каждого члена товарищества.

Действующий председатель правления принял решение не использовать созданный реестр. Правление пользуется данными, сформированными десятилетия назад. Утверждение ложное. По тем собственникам, по которым реестр обновлен, используется актуальная информация, по остальным та, которой мы располагаем на сегодняшний день.

Результат: часть собственников недвижимости не учитывается при расчете членского взноса, их расходы покрываются за счёт других собственников. Это кто, например? Опять голословное утверждение?

Председатель товарищества несёт персональную ответственность за недостоверные сведения, используемые при расчете размера членского взноса.

В работе с должниками, несмотря на значительные суммы, потраченные на юристов, нет главного результата: судебного приказа о взыскании задолженности.

Иски не поданы, гражданские дела не рассмотрены.

В товариществе не соблюдается требование закона о ежемесячном формировании платёжного документа для оплаты членского взноса, в котором отражается текущее начисление и пени, если платеж просрочен (ч.2 ст. 155 ЖК). Зачем нам формировать платежный документ с одной и той же суммой членского взноса, утвержденного на год. Что жители не понимают, сколько нужно платить?

Между тем, платежный документ с **номером лицевого счёта,** является основным документом для получения членского взноса и для обращения в суд о вынесении приказа по взысканию задолженности.

Кроме этого, сформированный и оплаченный платежный документ является основанием для компенсации затрат на коммунальные услуги для пенсионеров через социальные службы города Москвы. Членский взнос не оплата коммунальных услуг. Никто никому ничего не компенсирует.

**Ведение бухгалтерского и налогового учёта в некоммерческой организации.**

Ревизионная комиссия обращает внимание правления на необходимость внедрения новых бухгалтерских программ для ведения учёта в ТСН. Утверждение странное. У нас установлена самая современная версия бухгалтерской программы 1С 8.3. Новее пока не разработали.

Сегодняшняя система учёта не позволяет отдельно формировать суммы трёх категорий, выделяя их из общего платежа: оплата долгов прошлых лет, текущий платёж, авансовый платеж. Прекрасно позволяет. Вопрос настроек.

Отсутствие таких данных искажает информацию. Исполнительные органы (председатель, правление) не имеют достоверную картину о выполнении плана ежемесячного сбора по членским взносам текущего периода.

В товариществе отсутствует учетная политика - бухгалтерская и налоговая с изменениями на 2019 год.

В случае проверки, товарищество будет оштрафовано.

Бухгалтеру следует обратить внимание на правильное начисление налогов на коммерческие доходы товарищества, в том числе на оплаты собственников- не членов товарищества, и соблюдение сроков для оплаты текущих налогов.

Товарищество в отчетном периоде подвергалось штрафам на сумму 15277 рублей из-за забывчивости предыдущего бухгалтера оплатить в установленные сроки начисленные налоги.

Председатель правления не увидел снятых штрафов и не удержал причинённый ущерб с виновного лица. Ущерб не возмещён. Уволенному бухгалтеру выплачена премия. Премия была выплачена до того, как поступили штрафы.

Причинённый товариществу вред предлагается возместить за счёт статьи: "вознаграждение председателя правления ".

**Кадровое дело** ведётся в товариществе в соответствии с действующим законодательством.

Замечание есть в части содержания приказов, которые изданы председателями правления.

Так приказом N 27 от 29.12.2017 председатель Гутников С.В. бессрочно передал Тену А.А. право подписывать все документы товарищества в качестве руководителя организации.

Очевидно, что передача такого права если и могла возникнуть на время болезни или отпуска председателя, то только на основании доверенности, а не приказа. Приказ -легитимный внутренний документ. Доверенность была бы лучше, т.к. позволяла бы Тену А.А. осуществлять еще и внешнее представительство.

Все документы товарищества, подписанные членом правления Теном А.А., в период с декабря 2017 по июль 2018 г. являются ничтожными, а выплаты денежного характера, произведённые на основании приказов и договоров за подписью члена правления, а не председателя, в том числе получение части вознаграждения председателя правления по итогам года в сумме 350000 рублей членом правления, а не председателем - это прямой материальный ущерб, причинённый товариществу. Однако, это делалось по решению общего собрания – высшего органа товарищества. Материальный ущерб был бы, если бы выплаты осуществлялись без такого решения.

Незаконными являются приказы N111(18-19) и N114(18-19) о выплате главному инженеру Асланову А. доплаты за совмещение в размере 35000 руб. в июне 2018, а затем 21000 рублей (21000х6=126000 руб.), приказ о выплате премии сотрудникам в июне 2018 г. на сумму 92000 рублей, подписание договора о выплате юристу Панферову А.Э. в размере 90000 рублей, подписание счётов о приобретении труб у ООО "Спецторг" на сумму 141420 рублей.

Таким образом, расходование средств на общую сумму 834420 рублей ревизионная комиссия не может признать законной, как выплаченные на основании приказов лица и в пользу лица с отсутствующими на то полномочиями и правом (ненадлежащим лицом).

Вопрос о возмещении ущерба товариществу, причинённого действиями члена правления, остаётся за общим собранием, а квалификация действий - за следственными органами. При чем здесь ущерб? Эти деньги что – были украдены?

Председатель правления Сафронов И.В., на основании решения правления, издал незаконный приказ о наложении дисциплинарного взыскания на управляющую Иванову М.В. за ненадлежащее хранение списков (реестра) членов товарищества.

По действующему законодательству ответственность за ведение реестра и хранение документации в ТСН несёт правление товарищества, а не управляющий. Ложная информация. Иванова М.В. подверглась дисциплинарному взысканию за то, что нарушила Регламент работы с персональными данными, оставив в открытом доступе рядом со своим рабочим местом списки собственников с указанием их телефонов и электронных почт, а также копии паспортов и выписок ЕГРН отдельных жителей. К реестру это не имело никакого отношения.

При этом члены правления не подвергаются дисциплинарным взысканиям: они занимаются делами товарищества на общественных началах. Конечно. Иванова М.В. получила взыскание, как должностное лицо – управляющий, а не член правления.

Возлагать ответственность на сотрудника за нарушение можно только в том, случае, если вменённые действия (бездействия) входят в должностные обязанности и эти обязанности нарушены (в соответствии с должностной инструкцией).

Управляющий не мог быть наказан за ненадлежащее хранение реестра ТСН. Исходя из вышесказанного - он за это и не наказан.

В кадровом делопроизводстве отсутствует приказ о возложении ведения бухгалтерского учёта на главного бухгалтера Киселеву М. (в отчетном периоде произошла смена бухгалтера).

**Финансово-хозяйственная деятельность** в ТСН, как некоммерческой организации, должна вестись в рамках утверждённого общим собранием финансового плана товарищества.

Большая часть доходов ТСН формируется за счёт членских взносов собственников недвижимости.

В товариществе не ведётся отдельный учёт членов товарищества- плательщиков членского взноса, и собственников - не членов товарищества, производящих обязательные платежи по гражданско-правовому договору.

Между тем, с сумм, полученных от не членов товарищества, ТСН должно оплачивать налог на доход, а, следовательно, и сумма платежа собственника - не члена товарищества, должна быть выше. Ложное утверждение. В соответствии с п. 4 ст.5 Закона 217-ФЗ размер платы для собственников, не являющихся членами Товарищества, должен соответствовать размеру членских и целевых взносов, принятых для членов.

Решением общего собрания от 26.05.2018 был утверждён финансовый план на сумму 29.925.480 рублей.

Исполнение финансового плана отчетного года отражено в таблице (Приложение N4) и сформировано на основании бухгалтерских проводок.

Члены товарищества должны понимать, что, читая отчёт об исполнении финансового плана текущего года, они не "видят" полную картину наличия денежных средств, которыми товарищество может распоряжаться. Перед этой таблицей такая задача и не стоит. Стоит задача контролировать расходование средств по статьям, чтобы не выходить за утвержденные суммы.

В отчете не отражены не распределённые доходы прошедших периодов, убытки, образовавшиеся за счёт недоплаченных членских взносов, суммы убытков, возмещенных в текущем году.

Так, например, строка в отчете: «поступления денежных средств от сбора членского взноса" из-за сложившейся системы ведения бухгалтерского учёта в Товариществе, содержит некорректную информацию: в суммы помесячно включены не только текущие платежи, но и возмещенные долги прошлых лет, а также авансовые платежи (некоторые члены товарищества производят авансовые платежи).

Строка отражает валовое поступление членских взносов, хотя таблица составлена для отражения учета поступлений только текущего года. Это кто сказал? Таблица составлена для оценки валовых поступлений денежных средств. Она формируется в рамках управленческого учета. Стандартов управленческого учета не существует. Каждый руководитель формирует управленческий учет под себя, так, чтобы ему удобно было контролировать ситуацию. Не дело ревкомиссии указывать правлению, в какой форме должен формироваться управленческий учет. РК получила отчетность, выполненную в соответствии со стандартами бухгалтерского и налогового учета (как сама ранее настаивала) и доступ к бухгалтерским базам. Там прекрасно можно отследить структуру поступлений.

В строке " недобор" членских взносов указана сумма минус 125024 рублей.

Фактически (Счёт 76.87) эта сумма на 30.04.2019 г. составляет минус 3,223,227.00 рублей.

С учётом сбора членских взносов за май 2019 сумма недобора должна понизиться.

По состоянию на 01.06.2018 года (счёт 76.87 на начало периода) она составляла - -2,911,766 рублей.

Все, что написано ниже - это просто нечто! Это писал тот, кто не понимает, что такое бухгалтерский учет, как выглядит бухгалтерский баланс, чем пассив отличается от актива, а дебет от кредита.

Кроме этого, у товарищества собраны, но не распределены следующие денежные средства (доход):

Счёт 76.85 - целевой взнос (на покрытие оплаты счётов за электроэнергию, когда ДНТ оплачивало авансовый платёж) - 1723566 рублей; Эта сумма отражена по дебету счета. Это означает, что эти средства как раз не собраны! И поэтому уж точно никак не могут быть распределены!

Счёт 76.89- остатки целевого взноса за газопровод - 2293222 рублей; Та же история. Эта сумма, которую жители не дособрали в рамках сбора целевого взноса. А из собранных денег остались непотраченными около 1 700 000 руб. (отражается по кредиту счета). Вот эта сумма как раз остатки на расчетном счете формировать должна.

Счёт 87.1.5. - вступительные взносы членов товарищества за весь период - 3701000 рублей; Эта сумма отражена по кредиту счета, т.е. находится в пассиве баланса. К сведению проверяющих. Обычно пассив совпадает с остатками на расчетном счете, только когда организация начинает свою деятельность. Затем средства перетекают в другие виды активов (запасы, основные средства, дебиторка, фин.вложения и т.д.) и в дальнейшем думать, что на расчетном счете будет находиться сумма, когда-то собранная в виде вступительных взносов, довольно странно.

Счёт 87.1.3- поступившие в 2019 г. долги за электричество прошлых лет-2284579,15 рублей

Вот эти деньги на счете должны быть.

Незапланированный доход текущего года составил: 655881 рубль. А эти - нет. Если посмотреть исполнение бюджета, то от них осталось около 200 т.р. Остальные средства ушли на покрытие перерасхода по отдельным статьям.

(оплата въезда, карты въезда, % за депозит, коммерческая деятельность, продажа бытовки)

Итого нераспределённый доход: 10,658,248.00 рублей. Ну-ну.

Совершенно очевидно, что незапланированные доходы текущего года, а также ранее собранные целевые взносы, могут быть использованы только после решения общего собрания. Очевидно. Они и включены в бюджет в виде реального "свободного остатка" в сумме 2 800 000=.

Правление включило в проект бюджета на новый финансовый год "переходящий остаток с прошлого года" только в сумме 2,800,000 рублей.

Перерасход денежных средств на сумму 1,782,375 рублей, допущенный правлением в текущем году, потраченный на приобретение материалов и оплату работ для товарищества, после утверждения решением общего собрания ТСН, ревизионная комиссия не возражает списать за счёт вышеуказанных не распределённых доходов прошлых лет. И где это ревизионная комиссия собирается их найти?

В сумму 1,782,375 рублей включено: перерасход на ремонт водопровода 914135 руб., ворота -242000, шнекоротор 195000, элементы для детской площадки-215000 руб., трубы для ливневки- 141420.

Следовательно, в строку " переходящий остаток прошлых лет" в смете на 2019/20 г.г. должна быть включена сумма 8,875,873 рублей.

Сумма 8,875,873 рублей состоит сегодня из:

1. 5,000,000 - банковский депозит (договор со Сбербанком)
2. предстоящий доход от взыскания долгов по членским + - 2,000,000 руб.
3. +- 1,875,873 рубля - денежные средства, источник покрытия которых сегодня отсутствует. И правда отсутствует! И ничего не удивляет тех, кто это все пишет? А ведь это выглядит как недостача! Ревизионная комиссия не задалась вопросом: куда делись эти деньги?

Эта сумма может уменьшиться за счёт остатка денежных средств от результатов хозяйственной деятельности товарищества за май 2019 г.

Для восстановления баланса, необходимо весь остаток на 01.06.2019 г., после выплаты обязательных платежей, включить в переходящий остаток прошлых лет.

**Обоснованность размера членских взносов.**

Членские взносы относятся к категории обязательных платежей ( ст.151ЖК РФ).

Собственник недвижимости по действующему законодательству несёт бремя расходов:

1. за услуги, работы по управлению имуществом общего пользования, за содержание и текущий ремонт имущества общего пользования в пределах территории ТСН, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании имущества общего пользования;

2. Оплачивает капитальный ремонт;

3. Оплачивает коммунальные услуги.

Коммунальные услуги на территории ТСН предоставляют Мосэнергосбыт и Мособлгаз. С этими организациями у собственников недвижимости заключены индивидуальные договоры, объём услуг оплачивается по счетчикам.

Коммунальные услуги за потребление воды, водоотведение оказывает ДНТ "КП"Согласие" непосредственно, оплата начисляется не за потребленную воду, а в виде содержания и ремонта коммуникаций и входит в структуру членского взноса.

Коммунальная услуга "вывоз ТБО" оказывается товариществом, стоимость услуги включена в членский взнос.

Фонд капитального ремонта в ТСН не сформирован.

Размер членского взноса устанавливается ежегодно решением общего собрания членов товарищества.

Перечень услуг, которые должны оплачиваться за счёт членских взносов, является исключительным, установлен законодательством и расширительному толкования не подлежит.

По содержанию статей расходов, на основе которых формируется финансовый план и рассчитывается размер членского взноса, у РК замечаний нет, они сформированы в соответствии с законодательством.

Есть замечание по структуре финансового плана в части расходов и доходов и по размеру отдельных статей расходов.

В соответствие с законодательством, оплата утилизации ТБО является коммунальной услугой. В финансовом плане этот расход необходимо исключить из членского взноса и выделить отдельной строкой. И что поменяется? Сумма взносов останется той же.

Правлению необходимо проделать большую организационную работу по сбору денег за вывоз мусора по фактическому потреблению услуги каждым собственником.

Недопустимо оплачивать мусор, производимый собственниками, за счёт членских взносов, предназначенных для других статьей расходов, а также возлагать обязанность по оплате утилизации мусора на тех собственников, которые этой услугой не пользуются. Надо не забыть еще по такому же принципу организовать оплату пользования канализацией. Недопустимо оплачивать фекалии, производимые одними собтвенниками, другими собственниками, которые гадят меньше.

Остро стоит вопрос об утилизации и оплате "зеленого мусора", который не относится к категории ТБО, но удельный вес, которого в расходах превышает ТБО из-за объема.

В отчетном периоде был организован новый формат утилизации мусора: по инициативе члена правления Ивановой М.В. применён пресс, для снижения объёма мусора, при активном участии члена правления Акользина А.Г. реанимирована процедура переработки веток в щепу.

После увольнения управляющей Ивановой М.В. организовать применение пресса никто не может. Ну конечно, это непосильная задача - снять трубку и заказать у оператора доставку пресс-контейнера. Конечно, с такой сложнейшей интеллектуальной задачей может справиться только Иванова М.В.

По оплате вывоза мусора перерасход денежных средств уже составляет 279952 руб.

В структуре финансового плана должна быть сформирована самостоятельная строка "капитальный ремонт" и определён принцип формирования фонда капитального ремонта.

РК предлагает сформировать фонд капитального ремонта за счёт не распределённых доходов прошлых лет (8,875,873 руб.).

Таким образом, РК предлагает поменять структуру финансового плана, он должен включать: членский взнос, коммунальный платеж за вывоз ТБО, фонд капитального ремонта.

**Ремонт дорог**.

В отчетном периоде в новом формате с точки зрения цены был произведён ремонт внутри поселковых дорог.

Член правления Иванова М.В. глубоко вникла в содержание вопроса о формировании цен на рынке услуг ремонта дорог, умело провела переговоры с подрядчиками.

Был получен результат, исключающий коррупционную составляющую, с максимальным

метражом по наименьшей цене: отремонтировано 453 кв.м на сумму 397805 рублей.

В проекте финансового плана при отсутствии экономического обоснования и расчетов правление предлагает повысить стоимость ямочного ремонта дорог до 600000 рублей. Сумма установлена из предварительных оценок службы эксплуатации. Если при конкретных замерах метраж будет меньше, значит потратим меньше. Но нужно быть готовым к тому, что дороги изнашиваются, и ремонтный метраж из года в год будет возрастать.

Позиция РК: стоимость ямочного ремонта дорог не повышать, оставить сумму в размере предыдущего финансового плана: 400000 рублей.

Причина: нет четкого правового обоснования какой метраж дорог относится к имуществу общего пользования и должен содержаться за счёт членских взносов. Инженерная служба не приготовила замер дорог, нуждающихся в ремонте.

Не проработан вопрос об участии органов местной власти по содержанию дорог (предусмотрено законом).

В 2017 г. отремонтировали 300 кв. м, в 2018 отремонтировали 453 кв.м, оснований повышать метраж ремонта, а, следовательно, и цену правлением не представлено. А что, тенденция на рост объемов не прослеживается?

**Вознаграждение председателя товарищества.**

Ревизионная комиссия настаивает на заключении трудового договора с председателем товарищества. Деятельность председателя должна происходить на платной профессиональной основе, а строка " фонд для поощрения председателя" перенесена в строку " фонд заработной платы".

Ревизионная комиссия предлагает назначить председателю товарищества заработную плату в сумме 150000 рублей в месяц за счёт ликвидации из штатного расписания позиции "управляющий".

Председатель товарищества на общественных началах перестал соответствовать сегодняшним требованиям в ведении хозяйственной деятельности товарищества.

Частное мнение членов ревизионной комиссии. Правление рассматривало этот вопрос и пришло к выводу, что лучше оставить действующую систему. Во-первых, два человека лучше чем один - вопросы дублирования и взаимозаменяемости. Во-вторых, премию нужно заслужить, а оклад "капает" сам по себе. В-третьих, сейчас теоретически любой из 313 собственников может стать председателем, а управляющего можно выбирать из бесконечного множества кандидатов. В варианте, на котором настаивает ревизионная комиссия выбор ограничится в лучшем случае двумя десятками пенсионеров и безработных, проживающих в поселке. По какому варианту эффективнее решается кадровый вопрос?

**Расходы "содержание охраны" требуют отдельного анализа.**

Члены товарищества должны понимать, что услуги по охране имущества на территории посёлка подрядчиком не оказываются. Оказываются услуги по организации пропускного режима на территорию посёлка.

Ревизионная комиссия считает, что цена вопроса за такую примитивную функцию как пропускной режим- очень высокая- 6,2 миллионов рублей каждый год.

При этом выбор охранной фирмы всегда сопряжён в прямом смысле со скандалами, судебными процессами, враждой между членами правления.

Эти вопросы можно было бы не обсуждать, если бы все эти процессы не оплачивались деньгами членов товарищества.

В отчетном периоде накал страстей по выбору охранной фирмы и размеру оплаты за её услуги вынудил РК организовать письменный опрос об этом членов товарищества.

Письменный опрос проводился при жестком противостоянии четырёх членов правления. Как эти члены правления могли противостоять опросу, если они даже не знали, что он проводится?

Члены правления (Акользин А.Г., Добрушкин Б.С., Сафронов И.В. и Тен А.А.) сочли приемлемым поддерживать личные интересы члена правления Тена А.А. по продлению договора с охранной фирмой, предлагающей самую высокую цену на рынке данного вида услуг. Конечно. Когда поменять ЧОП предлагалось за три дня до окончания договора, указанные члены правления не поддержали такое скоропалительное решение.

Членам правления Гутникову С.В., Ивановой М.В. и Пантелеевой Л.А. пришлось отстаивать интересы членов товарищества в вопросе выбора охранной фирмы ценой собственного здоровья (без преувеличения). У нас ревизионная комиссия теперь и диспансеризацию членов правления проводит?

Результат письменного опроса был предсказуем: члены товарищества в 170 голосов высказались за выбор охранной фирмы со среднестатистической ценой. Ну, во-первых, это был не опрос, а заочное голосование. Т.к. процедура была проведена с нарушением устава, ревизионная комиссия сейчас пытается выдать это мероприятие за опрос. Нарушение Устава ее почему-то не волнует. Во-вторых. Информация о количестве участников ложная. В правление был представлен протокол по обработке бюллетеней 70 членов Товарищества. Еще 100 откуда нарисовались?

Члены правления Акользин А.Г., Добрушкин Б.С., Сафронов И.В. вынуждены были изменить свою позицию и принять сторону большинства членов товарищества. Не вынуждены были, а прислушались к мнению хоть и не большинства (70 от 313 как-то на большинство не тянет), но достаточно большой группы жителей, и вернулись к рассмотрению этого вопроса. В дальнейшем с соблюдение сроков прекращения договорных отношений с действующей фирмой, охранная компания была заменена.

Итог: 635 тыс. рублей экономия товарищества в год на оплате услуг новой охранной фирмы (570000х12=6,840,000(старая цена) - 512121.40х12=6,205,456(новая цена), разница- 635000 рублей).

Позиция членов РК, членов правления Ивановой М.В., Пантелеевой Л. А.:

у товарищества есть значительный резерв для оптимизации расходов по организации пропускного режима за счёт внедрения современных средств слежения, фиксации, записи, за счёт автоматического проезда и прохода. При этом вложения требуются разовые, а не ежегодные, расходы на материальное обслуживание технических средств охраны и уменьшение зависимости от человеческого фактора по эффективности несопоставимы с существующими. Даже не буду это комментировать. Тут нам все время толкуют про профессионализм. Видимо, логично, что юрист, детский психолог и бухгалтер научат нас, как организовать режим охраны на объекте.

Основное препятствие для работы в этом направлении: противостояние членов правления Акользина А.Г., Добрушкина Б.С., Сафронова И.В., Тена А.А., которые ссылаясь на интересы всех собственников (?), считают, что ничего менять не нужно.

Выход: членам правления нужно менять позицию, или членам товарищества нужно выбирать других членов правления.

Ревизионная комиссия считает незаконным включать в членский взнос содержание так называемого "третьего въезда", так как данный вид расхода не является обязательным.

Есть техническая возможность сохранить охрану и контроль над "третьим" въездом, но не тратить на это один миллион рублей ежегодно. "Третий" въезд таких денег не стоит.

Члены товарищества не должны оплачивать содержание "третьего" въезда в качестве обязательного платежа. Ну неплохо бы об этом спросить членов Товарищества. Скажут, что третий въезд не нужен - закроем, какие проблемы?

Ревизионная комиссия отмечает высокоинтеллектуальный вклад и стойкую жизненную позицию члена правления Ивановой М.В., поддержку члена правления Пантелеевой Л.А. по частичному воплощению в реальность автоматического въезда на территорию посёлка. Ага. Только правление утвердило в качестве эксперимента автоматизацию одного въезда, а указанные члены правления, пользуясь тем, что Пантелеева Л.А. в этот период была председателем правления, автоматизировали два въезда, перерасходовав на проведение эксперимента 90 т.руб. Ревизионная комиссия предпочла этого не заметить?

Несмотря на технические сбои в работе системы, открытое противостояние против этой системы членов правления Добрушкина Б.С., Тена А.А., сама идея и её воплощение - огромный прогресс в деятельности товарищества. Ну так Добрушкин Б.С и Тен А.А. поэтому и противостоят этой системе, что она постоянно дает технические сбои. При этом кроме затрат, пусть разовых, никакой экономии нет. Да, еще рано или поздно систему придется обслуживать.

Членам товарищества должно быть понятно, что оптимизация (снижение) расходов на организацию пропускного режима, позволит направить освободившиеся средства на капитальный ремонт, понизит размер членского взноса в будущем.

Принципиальное изменение в вопросе организации охраны поселка с помощью технических средств в разы повысит эффективность соблюдения порядка и предотвращения краж на территории посёлка, понизит интерес к коррупционной составляющей при заключении договора с охранной фирмой из-за существенного понижения суммы договора.

От всех членов товарищества требуется понимание, поддержка, а при желании и участие в модернизации охранной системы поселка (опыт, советы, рекомендации).

**Ремонт водопровода и напорной башни.**

Ремонт 796 метров водопровода оказался самым “беспроблемным” вопросом в работе правления в отчетном периоде. Проделана большая, технически непростая работа.

Утверждённый бюджет ремонта водопровода в сумме 1403910 рублей был превышен на 914135 рублей, в итоге потрачено 2,318,045 рублей.

Ответственность и бескорыстие проявил член правления Акользин А.Г., который на высоком организационном уровне помог инженерной службе произвести закупку материалов, поиск подрядчика и организацию работ.

Рабочие товарищества выполнили тяжёлую физическую работу, требующую ручного труда при замене водопровода и установке колодцев.

Отсутствие посредников позволило товариществу произвести капитальный ремонт участка водопровода по минимально возможной цене, а организационные способности

Акользина А.Г.- в максимально короткий срок.

Замечание: документально не оформлены остатки материалов для ремонта водопровода (208 метров труб, кольца для колодца). По факту материалы остались, по бухгалтерскому учету они списаны полностью.

В финансовом плане на 19/20 года на ремонт водопровода заложена сумма в 4 млн. рублей.

Вопрос предстоящего ремонта водопровода неоднократно обсуждался на правлении, но окончательных расчётов в обоснование предложенной суммы расходов и протяженности планируемых ремонтных работ правлением не представлено. Это не так. Коммерческие предложения получены. Тендер проведен. Предварительно расходы посчитаны. Следует отметить, что правление остановилось на коммерческом предложении, в котором цена за метр прокола соответствует уровню прошлого года.

Экономическое обоснование для включение данной суммы в членский взнос отсутствует.

4 000 000 рублей должны быть исключены из членского взноса и отнесены в фонд капитального ремонта, за счёт доходов прошлых лет.

Это позволит принят отдельное решение о расходах на капитальный ремонт после утверждения подрядчика и смет. Подрядчик утвержден. Предварительные сметы составлены.

Ремонт водонапорной башни.

По этому вопросу у правления нет ясности в правовой возможности и технической концепции как производить капитальный ремонт этой значимой части имущества общего пользования товарищества.

Вопрос осложняется отсутствием прав на земельный участок под водонапорной башней.

Правлением за 45000 рублей проведена экспертиза о необходимости ремонта водонапорной башни.

Окончательный вопрос о капитальном ремонте водонапорной башни должен быть принят общим собранием собственников, а не членами правления. Никакого капитального ремонта не будет. Экспертиза однозначно установила, что башня выработала свой ресурс и подлежит сносу.

В отчетном периоде правление потратило деньги на **оплату юридических услуг в сумме 152674 рублей.**

Расходы на юриста заложены в штатное расписание. Однако, деньги выплачиваются по гражданско- правовому договору и в бухгалтерских проводках отражаются на счёте 60.

Договор на юридическое обслуживание заключён с ИП Петренко Е.С., в её пользу ежемесячно выплачивается 30000 рублей, с 18.01.19 января по апрель 2019 г. на счёт ИП Петренко Е.С. перечислено 152674 рубля.

Основной вид деятельности (ОКВЭД), зарегистрирован ИП Петренко Е.С. в 2008 году как "аренда грузового транспорта с водителем". В 2017 году добавлен ОКВЭД "деятельность в области права". Ну так в настоящий момент добавлен же!

Копия документа об юридическом образовании Петренко Е.С. отсутствует, следов работы юриста Петренко Е.С. в документах товарищества обнаружить не удалось. Петренко и не работает. Работают Герчиков и Шевлягин. Акт о выполненной работе по данному договору ограничивается фразой: " оказание юридических услуг по Договору...".

Договор на ведение дела в Арбитражном суде по иску "Мосэнергосбыта" заключён 22.01.2019 с ИП Петренко Е.С., деньги в сумме 45000 рублей перечислены на расчётный счёт ИП Петренко Е.С.

Ранее, 17.01.2019, председателем правления Сафроновым И.В. была выдана доверенность на представительство в арбитражных судах (!), на имя Герчикова Д.М. и Шевлягина А.В. А о чем восклицание? Дело-то рассматривалось в арбитражном суде.

Герчиков Д.М. был представлен членам товарищества как юрист, который будет выполнять работу по правовому обслуживанию товарищества. Ни действующей юридической фирмы, ни ИП, к которой бы относился юрист Герчиков Д.М. членам товарищества в ЕГРЮЛ обнаружить не удалось. И что? Это значит, что он не юрист?

Копии дипломов юристов в производстве товарищества нет.

Ранее, с участием г-на Герчикова Д.М. налоговой службой было ликвидировано юридическое лицо, о чем имеется государственная регистрационная запись. А это о чем говорит?

Отчета(Акта) о выполненной работе, проведённой в суде, нет. Только есть решение суда в нашу пользу.

Из заключённых с ИП Петренко Е.С. договоров следует, что юридические услуги должны оказываться исполнителем лично. В соответствии с договором Петренко имеет право привлекать соисполнителей.

Доказательств наличия штата сотрудников у ИП Петренко Е.С. не представлено. А с чего это они должны предоставляться? Копии диплома юриста на имя Петренко Е.С. в производстве товарищества нет.

Ревизионная комиссия считает выплату денег в пользу ИП Петренко Е.С. незаконной по причине отсутствия реального оказания услуг. Ревизионной комиссии неплохо было бы поинтересоваться у председателя правления, оказывались ли юридические услуги. Предвидя подобную ситуацию, я попросил Герчикова все консультации и комментарии производить в письменном виде. В период с 18.01.19 по 18.05.19 на мою почту поступило от Герчикова 78 писем. Если бы ревизионная комиссия хотела бы это реально проверить, я бы без проблем переслал или распечатал ей всю эту корреспонденцию. Ну а решение суда в нашу пользу, это тоже, видимо, ни о чем.

Выплаченные в пользу ИП Петренко Е.С. суммы в размере 152674 рублей подлежат возмещению за счёт председателя правления Сафронова И.В., квалификацию действий должностного лица по распоряжению денежными средствами товарищества может дать суд или следственные органы.

В отчетном периоде имели место сделки с заинтересованностью членов правления: это открыто обсуждалось, признавалось и считалось допустимым на заседаниях правления. Откуда это у ревизионной комиссии эта информация? Никогда сделки с личной заинтересованностью членов правления на заседаниях правления открыто не обсуждались и не признавались. Опять утверждения, основанные на сплетнях.

Член правления Тен А.А. был лично заинтересован в заключении договора с ЧОП "Траст" (откуда у ревизионной комиссии такая информация?), председатель правления Сафронов И.В. перечисляет деньги "юристу", которого он сам себе назначил. Не сам, а решением правления.

Оценку данным обстоятельствам должны дать члены товарищества.

Имущество товарищества оценивается по состоянию на 30.04.2019 г на сумму 37,828,141 рубль, перечень и цена имущества отражёны в счёте 01.

Оценка имущества не соответствует действительности.

Недвижимое имущество не имеет оценки по состоянию на 01.01.2019 г. по причине отсутствия правоустанавливающих документов на землю, движимое имущество не переоценивалось с момента приобретения.

Товарищество освобождено от налога на имущество, значимым является только фактическое наличие имущества.

В отчетном периоде правление принимало решение о проведении ревизии имущества товарищества. Ревизию должен был повести административный директор. Документов, оформленных по результатам ревизии, обнаружить не удалось. Плохо искали. По результатам инвентаризации были составлены акты на списание вышедшего из строя и утраченного имущества.

В отчетном периоде оплачены гражданско- правовые договоры, не предусмотренные утверждённым финансовым планом на общую сумму 598,420 рублей (оплата элементов для детской площадки (215000 руб.) (не 215 000, а 200 000. Выделение суммы было произведено из резервного фонда специальным решением правления), трубы для ливневой канализации (141420 рублей), раздвижные ворота (раздвижные ворота 242000 руб.) а эта сумма с какого потолка взята? На ворота на 3-м КПП потратили 85 000 руб. (Кстати это была инициатива Ивановой М.В.). Ворота на контейнерной площадке 4-й очереди, т.к. вышли из строя, были отремонтированы за счет резервного фонда, который для этого и предназначен.

Ревизионная комиссия расценивает эти действия правления как нарушение финансовой дисциплины.

Любые платежи в товариществе производятся за счёт конкретной статьи расхода текущего финансового плана. Правление, принимая решение о незапланированных расходах, не ссылалось на источник финансирования. По детской площадке ссылалось. И по шнекоротору ссылалось.

**Использование премиального фонда.**

По состоянию на 30.04.2019 из запланированных 500,000 рублей истрачено 375000 руб.

В товариществе нет однозначного понимания кому и за что нужно выплачивать премии.

Все сотрудники получают оклады за выполнение трудовых обязанностей, без оговорки о результатах и эффективности.

Анализ приказов о выплате премий показывает, что выплаты-поощрения сотрудникам в основном привязаны к праздникам и к окончанию финансового года. Премиальный фонд из года в год полностью расходовался.

Премию получала в том числе и Главный бухгалтер Земцова Н.Ю., которая систематически забывала вовремя заплатить налоги, а товарищество оплачивало штрафы.

В отчетном году возник конфликт. Члены правления Акользин А.Г., Добрушкин Б.С., Сафронов И.В., Тен А.А пришли к заключению, что премия, выплаченная кассиру Григора К. (58076 руб.) и управляющей Ивановой М. В. (56076 руб.) является незаконной. Информация ложная. Правление создало специальную комиссию для разбирательства по данному вопросу. По результатам работы комиссии было принято решение, что премия выплачена законно, хотя и с нарушениями.

Премия выплачена на основании приказа председателя правления Пантелеевой Л.А.

Приказ издан на основании единогласного решения правления о выплате премии вышеуказанным сотрудникам. Протокол N 90 от 30.08.2019 заседания правления подписан в том числе Акользиным А.Г.,Добрушкиным Б.С., Теном А.А.

Основание выплаты премии: 5% от суммы собранных долгов по членским взносам.

А ревизионная комиссия проанализировала базу для начисления премии? Это же в первую очередь ревизия финансово-хозяйственной деятельности. 5% от какой суммы были рассчитаны? Премия была выплачена от суммы погашения задолженности 2 300 000=. По данным бухгалтерии суммарная просроченная задолженность за этот период уменьшилась приблизительно на 600 000=. Наверное, одни люди гасили задолженность, а другие ее при этом наращивали. Но получается, что наращивание просроченной задолженности составило 1 700 000=. Ничего в цифрах не смущает?

Ревизионная комиссия считает выплату сотрудникам справедливым вознаграждением за эффективную работу, которая не входит в круг трудовых обязанностей кассира и управляющей. Утверждение ложное. Всю жизнь и управляющий и кассир занимались работой с должниками. Что впрочем не означает, что их не следует поощрять за успехи на этом поприще.

Приказ председателя правления содержит правовую неточность с точки зрения источника финансирования вознаграждения. Вознаграждение должно было быть отнесено на счёт незапланированных доходов в виде возмещенных долгов прошлых лет по членским взносам и платы за электроэнергию, а не за счёт премиального фонда.

Более того, принимая во внимание текущий долг по членским взносам в сумме 3 223 227 рублей (счёт 76.87)., ревизионная комиссия рекомендует новому составу правления привлечь Иванову М.В и Григору К. к дальнейшей работе по взысканию задолженности за 5% вознаграждения от взысканной суммы. Не надо принимать эту сумму во внимание. Долг имеет пилообразный график. Делает резкий скачек после начисления, а затем по мере оплаты снижается. Например, перед майским начислением долг составлял 1 800 000 т.руб.

За всю историю товарищества это была самая эффективно выполненная и самая низко оплаченная работа по возмещению долгов, принимая во внимание, что в сумму вознаграждения не включены собранные долги по электроэнергии (более 3 млн. рублей). Утверждение ложное. Когда в свое время правление возглавил Кузякин Е.В. в руках правления тогда был еще такой инструмент, как отключение электроэнергии. Активно его применяя, в тот период правление добилось гораздо более существенных результатов. И, кстати, без всяких премий.

И по поводу более 3-х млн. руб. Ревизионная комиссия при анализе остатков выше в документе констатировала, что сбор за э/энергию прошлых лет составил 2,2 млн. Как Иванова М.В. при этом умудрилась собрать более 3 млн. руб.?

По распоряжению председателя правления Сафронова И.В. Иванова М.В. и Григора К. были отстранены от этой работы. Утверждение ложное. Григора Е.А. продолжает заниматься этой работой, как и всегда занималась. А Иванова М.В. перестала заниматься этой работой в связи с увольнением с позиции управляющего. Ее в этом заменил Кондратов С.Н.

**Судебные производства**.

В отчетном периоде в товариществе было несколько поводов как к возбуждению судебных дел, так и участие в уже возбужденных делах.

Ревизионная комиссия неоднократно обращалась к правлению с заявлениями о подаче в следственные органы заявлений по фактам, обнаруженных в товариществе, с признаками хищения денежных средств или имущества (а почему ревизионная комиссия сама не подала?):

1. незаконное использование денежных средств с корпоративной карты на общую сумму 13 000 рублей;
2. неосновательное получение членом правления вознаграждения председателя в сумме 350 000 рублей;
3. несанкционированное подключение к электросетям общего пользования придомовой территории по ул. Полевая, принадлежащей члену правления Тену А.А.

Незаконно потраченные с корпоративной карты деньги возмещены членом правления Акользиным А.Г., однако, лицо, совершившее хищение не установлено.

Несанкционированное подключение к электросетям товарищества физически ликвидировано, но ущерб не установлен и не возмещён.

Вопрос с возмещением 350 000 рублей остаётся открытым и должен быть решён общим собранием товарищества.

Решение данного вопроса необходимо, прежде всего, члену правления Тену А.А., чтобы избежать риска привлечения к уголовной ответственности в дальнейшем. И что же ему можно инкриминировать?

Необходимо решение общего собрания членов товарищества о выплате вознаграждения Тену А.А.,как члену товарищества по итогам работы в правлении в период 2017-2019 годах в размере 350 000 рублей.

В случае положительного решения, зачесть уже выплаченную сумму 350 000 рублей в счёт вознаграждения, в случае отрицательного решения, взыскать 350 000 рублей в пользу товарищества. Вот зачем городить огород? В соответствии с действовавшим на тот момент Уставом, поощряться могли не только председатель правления Товарищества, но и члены правления. Тен А.А. был поощрен по решению собрания. Т.к. он являлся членом правления, никакого нарушения в выплате ему премии не было.

**Арбитражные дела**: к товариществу был предъявлен иск об оплате счета за электроэнергию за апрель 2018 г. в сумме 1 282 705 руб.. Арбитражным судом 07.03.2019 взыскано в пользу Мосэнергосбыта с товарищества только 323 085 рублей, а также пени и часть госпошлины.

"Под" арбитражный процесс со счета товарищества списано в пользу ИП Петренко Е.С.45 000 рублей.

Доверенность на представление интересов товарищества в Арбитражном суде выдана на имя Герчикова Д.М. и Шевлягина А.В.

Установить, кто от имени товарищества принимал участие в суде и какую позицию занимал невозможно из-за отсутствия Акта сдачи работ и копий судебных документов. Забавно. А члены ревизионной комиссии не знают, что если зайти на КАД Арбитр, то можно ознакомиться и с документами по делу, и увидеть, кто представлял интересы Товарищества?

Так как вышеуказанный арбитражный процесс был " спровоцирован " ревизионной комиссией (РК настояла не оплачивать счёт Мосэнергосбыта за апрель 2018 до сверки платежей), то, понимая суть вопроса, РК обратились с заявлением к правлению - не привлекать платных юристов к ведению данного дела, а дать возможность управляющей Ивановой М.В. закончить, начатый с её участием процесс, без дополнительных расходов. Иск имел технический характер, спора о праве не было, требовалась сверка членов товарищества, заключивших договора с Мосэнергосбытом, чтобы избежать двойной оплаты за апрель 2018 г.

Правление проигнорировало мнение РК и разрешило председателю оплатить работу юриста. Потому что правление понимает (как об этом постоянно толкует сама ревизионная комиссия), что соответствующими вопросами должны заниматься профессионалы. Сейчас, когда дело выиграно, рассуждать легко. А если бы оно было проиграно не по сути, а из-за каких-то процессуальных ошибок? Что правление отвечало бы жителям на вопрос: почему в процесс был направлен не специалист.? Только в очередной раз никто не разобрался: кто юрист и за что платят.

С апреля 2019 г. ДНТ выступает в качестве потерпевшей стороны по уголовному делу в отношении Ракчеева А.М. (председатель правления товарищества в 2011-2013 годах), в отношении которого вынесено постановление о признании обвиняемым за растрату денежных средств товарищества.

Заявление подано председателем правления товарищества о хищении 1 031 000 руб., выплаченных за неуказанные юридические услуги по судебным делам. Выплаты денег производились в 2012-2013 годах.

Заявление в следственные органы оформлено в январе 2016 г. по решению правления нового состава.

Документов рассматриваемого судебного процесса, кроме копии заявления о возбуждении дела, в делопроизводстве товарищества нет. В протоколе N 101 заседания правления от 25.05.2019 доклад председателя правления об этом вопросе не отражён, хотя обсуждался. С чего это ревизионная комиссия взяла, что этот вопрос обсуждался, если в протоколе об этом ничего нет? Председатель правления проинформировал членов правления о том, что судебный процесс начался. Чего здесь было обсуждать и что отражать в протоколе?

Между тем, тема возмещения ущерба в сумме 1 031 000 рубля возобновлена, и члены товарищества должны знать в каком контексте она представлена в уголовном деле.

В настоящее время товарищество привлечено в качестве третьего лица на стороне ответчика по иску ДГИ г. Москвы о **признании отсутствующим права собственности на земельный** участок. Информация о назначении дела в судебном разбирательстве получена с сайта Арбитражного суда. Копии судебных документов в делопроизводстве товарищества отсутствуют.

Остаётся догадываться, что речь может идти о земельном участке под очистными сооружениями.

Председатель правления проявляет халатность и не придаёт значения изучению возникшей ситуации. Заявление ложное. По просьбе председателя юристы ознакомились и отсняли дело в арбитражном суде. На заседание был отправлен представитель.

**Заключение ревизионной комиссии**.

Финансовый план по сбору членских взносов за отчетный год не выполнен: не собрано более 2 млн. рублей.

Экономия средств по отдельным статьям расходов является "бумажной":

1. из-за отсутствия пополнения бюджета на 100%
2. из-за изначального завышения расхода (умышленно или из-за неточного расчета при формировании проекта сметы расходов), т.е. деньги изначально не могли или не должны были быть истрачены.
3. все значения в таблице 4 со знаком "+" не имеют реального денежного обеспечения по причине долгов по членским взносам.

За отчетный период правлением незаконно потрачено денежных средств на общую сумму 2,700,658 рублей.

Незаконность потраченных средств заключается в том, что суммы не были утверждены для расхода общим собранием и не включались в смету на текущий финансовый год, либо были превышены по сравнению с утверждённой сметой.

607160 рублей выведены со счета товарищества в виде оплаты не оказанных юридических услуг и заработной платы административному директору. Указанная сумма расценивается ревизионной комиссией как материальный ущерб, подлежащий возмещению за счёт статьи расхода: оплата вознаграждения председателю правления.

В сумму 607160 рублей включено: З/ плата и налоги Кондратову С.Н.-349209 руб., штрафы за несвоевременно оплаченные налоги 15277 руб., выплаты И.П. Петренко -152674 руб., выплата Панферову А.Э.-90000 руб.

1,782,375 рублей потрачены на приобретение материалов и производство работ и могут быть отнесены за счёт неучтенных в смете, но поступивших на счёт товарищества доходов прошлых лет.

В сумму 1,782,375 рублей включено: перерасход на ремонт водопровода 914135 руб., ворота -242000, шнекоротор 195000, элементы для детской площадки-215000 руб., трубы для ливневки- 141420.

Председатель правления и члены товарищества, голосующие за незаконные решения, должны понимать, что все действия в ТСН являются длящимися: не имеющими срока давности.

Каждый новый состав правления, при обнаружении материального ущерба, причинённого товариществу, обязан сделать заявление в правоохранительные органы.

Председатель товарищества и члены правления должны наизусть знать статью 53.1 ГК РФ об ответственности лица, уполномоченного выступать от имени юридического лица, членов коллегиальных органов юридического лица и лиц, определяющих действия юридического лица.

Остаток денежных средств для выплаты вознаграждения председателя после удержания ущерба составляет 92840 рублей (700000-607160) плюс, запланированный налог на ФОТ 211400. Итого: 304240 рублей.

Ревизионная комиссия считает, что сумму 304240 рублей может быть потрачена на вознаграждение председателя правления только после решения вопроса о возвращении или зачете денежных средств, выплаченных члену правления Тену А.А. (350000 рублей).

**Выводы ревизионной комиссии.**

Материальное обеспечение деятельности ТСН производится за счёт личных средств собственников недвижимости.

Все значимые, в том числе денежные вопросы товарищества, утверждаются решением общего собрания, поэтому участие в голосовании со стороны членов товарищества является обязательным.

Выборным органам товарищества (председателю товарищества и правлению) делегированы права по управлению общими денежными средствами членов товарищества.

Управление денежными средствами должно проходить в строгом соответствии с утверждённым финансовым планом (сметой).

Превышение полномочий и распоряжение денежными средствами по личному усмотрению органов управления товарищества **недопустимы** в деятельности ТСН.

Работа председателя товарищества на общественных началах себя исчерпала. Товариществу необходимо избрать председателя и заключить с ним трудовой договор с личной материальной ответственностью.

Для реализации задач, стоящих перед товариществом, РК рекомендует избрать новый состав правления и нового председателя товарищества.

Правление обязано обеспечить функционирование юридического лица в строгом соответствии с законодательством, которое регулирует деятельность ТСН.

Размер членского взноса должен рассчитываться на основании достоверных сведений о количестве собственников недвижимости в пределах границ товарищества и документальном подтверждении размера земельного участка(участков), находящегося в собственности.

Правление во главе с председателем не должны навязывать членам товарищества и внедрять опыт коммерческих организаций в деятельность некоммерческой организации.

Председатель РК Васильева Е.Н.

Член комиссии Герасимова Е.В.

.