

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЛЕРМОНТОВА»

ОТЧЕТ

о результатах ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Лермонтова»
в период январь – декабрь 2014 года

18 апреля 2015 г.

г.Хабаровск

Введение

Избранная 10.07.2013 года общим собранием членов ревизионная комиссия в составе: В.А.Кайгородова, Д.А. Григорьевой, Л.И. Атясовой в соответствии с ч. 3 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 13.3 Устава ТСЖ «Лермонтова» провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Лермонтова» за период с 01 января 2014 г по 31 декабря 2014 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 03 апреля 2014 г по 16 апреля 2014 г.

18 апреля 2015 года производилось оформление в письменном виде.

Вступление.

В соответствии со ст.150 ЖК РФ ревизионной комиссией была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2014 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

Отчетная часть.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2014 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-расходов.
3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ. О сформированных фондах.
4. О финансовой деятельности ТСЖ.
5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2015 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2015 год.

В течение 2014 года правлением ТСЖ рассматривались следующие вопросы:

- Обсуждение и принятие планов по ремонту мест общего пользования;
- О необходимости ремонта теплового пункта офисной части дома;
- О ремонте видеонаблюдения (замена кабеля);
- О проведении очередного собрания членов ТСЖ;
- О неплатежах собственников помещений;
- О подготовке финансового отчета по деятельности ТСЖ за 2014год и бюджете на 2015 год;
- О тарифах на 2015 год.

В течение 2014 года были произведены следующие ремонтные работы:

- Произведена отделка входов облицовочной плиткой под камень;
- Ступеньки входов в подъезды покрыли противоскользящим покрытием;
- В лифтах установлены светильники аварийного освещения;
- Проведена очистка подвала 4 подъезда с обеспыливанием (покрытие пола праймером);
- В подвале 4 подъезда производится замена теплоизоляции из стекловаты на изоляцию из современных материалов.

Всего на текущий и капитальный ремонт было запланировано - **495000** рублей

Израсходовано на текущий и капитальный ремонт – **960519,78** рублей

Планировалось расходов на содержание – **3 754 875,36** рублей

Затраты на содержание общего имущества составили- **3 765 542,39** рублей.

Работы по содержанию и ремонту производились в полном соответствии с постановлением правительства № 491 от 13.08.2006г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»

Таким образом, план по ремонту и содержанию общего имущества выполнен.

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2014 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Лермонтова» в период с 01.01.2014 по 31.12.2014. Полученные ревизорами данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

Анализ произведенных расходов на горячее водоснабжение и отопление произведен в таблице и приобщен к акту.

На 2014 год решением общего собрания ТСЖ от 02.06.2014 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений – 26,05 рублей за квадратный метр. Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов 5,55 рублей с квадратного метра в фонд текущего и капитального ремонта. С 01 сентября 2014г отчисления на текущий ремонт 2,55 руб. с 1м2.

Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА» за 12 месяцев 2014 года показал следующее:

№ п.п.	Наименование статьи дохода / расхода	План руб. в год	Факт руб. в год	Отклонение
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества МКД, включая расходы на инструменты, инвентарь, спецодежду и т. п.) ООО "Хабстройкомплекс"	3 024 204,24	3 027 324,00	3 119,76
2	Обслуживание лифтов - ремонтные и аварийные работы.ООО "Хаб.лифтсервис"	184 800,00	192 750,00	7 950,00
3	ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЕ ЛИФТОВ ИКЦСТЭЛ	32 442,48	32 442,48	0,00
4	Обязательное страхование лифтов, как опасных производственных объектов ОАО "Дальлесстрах"	5 000,00	5 000,00	0,00
5	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (Зконтейнера в день) МУП "Спецавтохозяйство"	312 930,86	312 930,92	0,06
6	Услуги связи (телефон, факс, почта, интернет)	10 200,00	9 875,75	-324,25
7	Аварийная служба ООО "Жилищная инициатива"	42 000,00	42 000,00	0,00
8	Обслуживание пожарной сигнализации МОП ЧП Демин	36 000,00	0,00	-36 000,00
9	Дератизация (травля крыс, мышей в подвале дома) ООО "СанМедСервис-ДВ"	8 352,60	8 352,64	0,04
10	Оплата услуг обслуживающего банка и комиссия за перечисление платежей	134 400,00	126 043,63	-8 356,37
11	Техническое обслуживание домофона ИП Бочко А. И.	79 500,00	79 500,00	0,00

12	Утилизация ртутесодержащих ламп ООО "РЭЦЕМ"	2 520,00	0,00	-2 520,00
13	Страхование ответственности ТСЖ перед собственниками помещений многоквартирного дома. ОАО "Дальлесстрах"	13 200,00	13 200,00	0,00
14	Услуга "Паспортный стол" МУП "РКЦ"	36 000,00	33 787,27	-2 212,73
15	Обслуживание СКТП антенны ООО "Имана-ДВ"	101 520,00	124 785,00	23 265,00
16	Юридические услуги	0,00	30 000,00	30 000,00
17	Почтовые расходы	0,00	2 384,00	2 384,00
18	Штраф по постановлению администрации	0,00	10 000,00	10 000,00
19	Оформление земельного участка	0,00	900,00	900,00
20	Доходы по аренде МОП (стекловолоконные кабели по крыше, часть подвала, рекламный щит)	-264 000,00	-285 733,30	-21 733,30
	Итого:	3 754 875,36	3 765 542,39	

Переходящий остаток на 01.01.2014 год – 8983,62 руб.

По данным бухгалтерского учета начислено взносов на содержание жилья всего : 3757290,19 руб.

Получено дополнительных доходов: 285733,30 рублей. (за минусом налога УСНО).

Итого: 4043023,49 руб.

Расходы ТСЖ (документально подтвержденные) – 4051275,69 рублей

Переходящий остаток на 01.01.2015 год – 731,42 руб.

Таким образом, детальный анализ статей доходов-расходов показал, что все они обоснованны и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденные планом на 2014 год отчисления позволили полностью окупить необходимые расходы.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2014 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 02.06.2014 и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизионная комиссия не выявила.

- О сформированных фондах.

В ТСЖ осуществлен контроль за начислением и расходованием из фонда на кап. ремонт общего имущества. Учет расходов ведется в разрезе затрат.

Формируется из неизрасходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на текущий и капитальный ремонт и возможных остатков по коммунальным услугам, по всем кроме отопления :

Остаток сформированного фонда на 01.01.2014 года - 1 622 472,78 руб.

Поступления на текущий и кап. ремонт – 1300701,65 руб.

Использовано средств на текущий и кап. ремонт - 960519,78 руб.

Остаток сформированного фонда на текущий и кап. ремонт на 01.01.2015 г. -1962654,65 руб.

Наименование расходов	план руб.	факт руб.
Ремонт (покраска) малых архитектурных форм по территории (заборы, дет. площадка)	30 000,00	21 091.03
Ремонт лифтового оборудования (аварийное освещение)	20 000,00	10 000.00
Текущий ремонт электрооборудования	40 000,00	25 072.56
Текущий ремонт систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации (ремонт теплового пункта, замена изоляции ГВС и отопления 4 подъезд)	120 000,00	120 719.87
Ремонт теплового пункта офисной части	0,00	134 820.00
Текущий ремонт кровли (ремонт козырьков 1 и 2 подъезды)	25 000,00	18 331.29
Ремонт отмостки (замена асфальта на брусчатку) 50 - 70 м. кв.	110 000,00	0,00
Ремонт асфальтного покрытия во дворе (150-200 м. кв.)	150 000,00	0,00
Ремонт видеонаблюдения (замена проводки с аналоговой на цифровую)	0,00	51 560.00
Отделка входов в подъезды (фасадов) под камень	0,00	410 886.30
Материалы по благоустройству (песок, противогололедная смесь, шланги для полива.	0,00	18 967.67
Оформление земельного участка	0,00	17 820.00
Очистка двора от снега	0,00	53 250.00
Отделка ступеней противоскользящей плиткой	0,00	63 001.06
Окраска двери входной 4 подъезд	0,00	15 000.00
Итого:	495 000,00	960 519,78

Кроме того, согласно Решения общего собрания собственников помещений от 11 марта 2014 года – в доме формируется фонд на капитальный ремонт, в виде денежных средств, находящихся на специальном счете, в ОАО «Сбербанке». Сумма сформированного фонда на 01.01.2015 года - 234535 рублей.

4. О финансовой деятельности ТСЖ.

Для целей проверки, была произведена сплошная выборка всех представленных документов по движению средств на расчетном счете, авансовых отчетов ТСЖ, счетов-фактур поставщиков, кассовых документов за рассматриваемый период.

Структура имущества ТСЖ «Лермонтова» и источники его формирования по состоянию
на 31 декабря 2014 года.

Наименование	на 31.12.2012	на 31.12.2013	на 31.12.2014
Основные средства	30 876,00	30 876,00	30 876,00
Расчетный счет ТСЖ	748 260,33	1 315 345,34	828 358,89
Касса	0,00	0	2 380,73
Материалы	0	4 387,25	2 784,25
Аванс поставщикам	56 273,76	-	532 627,63
Задолженность арендаторов	22 148,63	271 48,63	63 063,72
Аванс по налогу УСНО	31 302,92	0	25 787,06
Взносы в Пенсионный фонд	16 384,87	13 807,64	9 650,69
Расчеты с подотчетными лицами	532,07	0	0
Задолженность жильцов с	998 679,62	1 266 909,52	1 487 302,52

взчислениями за декабрь месяц			
Итого средств ТСЖ:	1 904 458,20	2 658 474,38	3 004 251,49
Задолженности ТСЖ :			
1. Расчеты с поставщиками	0	152 901,96	426 778,67
Итого собственные средства за минусом задолженности	1 904 458,20	2 505 572,42	2 577 472,82

Расчетный счет ТСЖ «Лермонтова» - 40703810602000004548 в ФБ ФИЛИАЛ ОАО БАНК ВТБ В Г.ХАБАРОВСКЕ Г.ХАБАРОВСК ИНН БИК 040813727

По движению денежных средств:

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ):

Остаток денежных средств на 01 января 2014 года – 1315345,34 руб.

Получено:

оплата за жилищно-коммунальные услуги – 9160431,70 руб.

- доходы от сдачи в аренду МОП – 306500 руб.

- сдача наличных в банк – 99000 руб.

Итого: 9596331,70 руб.

Использовано:

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 9847198,19 руб.

- Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО – 95551,10 руб.

- Отчисления на обязательное социальное страхование – 4525,23 руб.

- Штраф в Администрацию – 10000 руб.

- Получено в кассу на нужды ТСЖ – 0 руб.

- Комиссия банка – 126043,63 руб.

Итого: 10083318,15.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2015 г.: 828358,89 руб.

Кредиторская задолженность:

Счет 60

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам. Просроченная задолженность отсутствует.

Кредиторская задолженность состоит:

-ОАО Дальневосточная генерирующая компания (отопление) – 97907,68

-ИП Демин (обслуживание пожарной сигнализации) – 36000 руб.

-ИП Бочко А.И. (обслуживание домофона) – 6625,00 руб.

-МУП Водоканал (водоснабжение декабрь частично) – 7120,71 руб.

Иных фактов списания средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено.

Невыясненная задолженность отсутствует.

* Дебиторская задолженность:

Общая величина дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/2015 г. – 1 487307,52 руб. Начисления за жилищно-коммунальные услуги за декабрь 2014 год – 952900,04 руб., следовательно, просроченная задолженность – 534407,48 руб. К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2014 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и лично председателем ТСЖ. Систематических задолжников всего двое, с ними постоянно ведется работа по принуждению к оплате.

5. Заключение о смете ТСЖ на управление, содержание и ремонт общего имущества ТСЖ на 2015 год.

С января 2015 года произошли повышения стоимости услуг по вывозу мусора, обслуживанию лифтов, предоставлению сигнала кабельного телевидения. С мая 2015 года повышается стоимость услуг по управлению и содержанию общего имущества. Считаем возможным увеличение размера обязательного платежа на содержание с 26,05 рублей до 28,00 рублей с 01 мая 2015 года.

На текущий ремонт при сохранении оплаты 2,55 с 1 метра кв. получим в 2015 году – 367506,00 рублей. Этой суммы не хватает на покрытие планируемых расходов на текущий ремонт. Считаем возможным увеличение отчислений на текущий ремонт с 01 мая 2015 года с 2,55 до 4,00 рублей с 1 кв.м. общей площади всех помещений. Сумма денежных средств на текущий ремонт составит 506847,32 рубля.

Итого на содержание и текущий ремонт в 2014 году : $26,05 + 2,55 = 28,60$ руб. с 1 кв.м.

С 01 мая 2015 года на содержание и ремонт: $28,00 + 4,00 = 32,00$ руб. с 1 кв.м.

Повышение на 11,9 %

Заключение: Проанализировав существующую финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА» ревизионная комиссия пришла к следующим выводам.

За 2014 г. финансовое состояние товарищества можно характеризовать как прочное, а работу Правления в области решения финансовых вопросов охарактеризовать как положительную. Создан значительный оборотный капитал для финансирования нужд дома на перспективу.

Сомнительных операций, связанных с использованием данных средств ревизионной комиссией не установлено. Соответственно, выбранную правлением ТСЖ стратегию можно считать состоятельной.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 6 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй – остается в материалах ревизионной комиссии.

Подписи членов комиссии:

✓ *Ирина Ф.А.*

Каб Каигородов В.А.