

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЛЕРМОНТОВА»

ОТЧЕТ

о результатах ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Лермонтова»
в период январь – декабрь 2013 года

18 апреля 2014 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 документации ТСЖ «Лермонтова» за период с 01 января 2013 г по 31 декабря 2013 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 03 апреля 2014 г по 16 апреля 2014 г.

18 апреля 2014 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 2013 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

Отчетная часть.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2013 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 2014 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

- 1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2013 год.**

В течение 2013 года правлением рассматривались следующие вопросы:

- Обсуждение и принятие планов по ремонту мест общего пользования
- О благоустройстве придомовой территории
- О проведении собрания членов ТСЖ.
- О неплатежах собственников помещений.
- О подготовке финансового отчета по деятельности ТСЖ за 2013г. и Бюджете на 2014 год.
- О тарифах на 2014 год.

В течение 2013 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:

- Начаты работы по оформлению земельного участка в собственность
- Замена песка на детской площадке
- Заменены частично светильники на эл. светильники с датчиком движения
- Ремонт системы водоснабжения

По итогам года ТСЖ «Лермонтова» награждено дипломом «Лучший исполнитель коммунальных услуг» за добросовестное исполнение обязательств по договору электроснабжения, своевременную оплату электроэнергии.

Всего было запланировано расходов 519 720 рублей, потрачено на текущий и капитальный ремонт – 361042,17 руб. Работы по содержанию производились в полном соответствии с постановлением правительства 491 от 13.08.2006г. "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

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

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2013 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Лермонтова» в период с 01.01.2013 по 31.12.2013. 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 2013 год решением общего собрания ТСЖ от 10.07.2013 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.

Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА» за 12 месяцев 2013 года показал следующее:

Сумма целевых начислений на техническое содержание мест общего пользования за 2013 год:

№ п./п.	Наименование статьи дохода / расхода	План руб. в год	Факт . Расходы руб.	Разница (+ превышение, - экономия)
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 "Хаблифтсервис"	184 800,00	192 800,00	8 000,00
3	Ежегодная обязательная поверка, освидетельствование лифтов ООО "ИКЦ ТЭЛЭ"	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"	308 736,00	311 036,13	2 300,13
7	Услуги связи (телефон, факс, почта, интернет)	10 200,00	8 760,04	-1 439,96
8	Аварийная служба ООО "Жилищная инициатива"	42 000,00	42 000,00	0,00
9	Обслуживание пожарной сигнализации МОП ЧП Демин	36 000,00	36 000,00	0,00

10	Дератизация (травля крыс, мышей в подвале дома) ООО "СанМедСервис-ДВ"	8 352,60	8 352,64	0,04
11	Оплата услуг обслуживающего банка и комиссия за перечисление платежей	134 400,00	122 726,70	-11 673,30
12	Техническое обслуживание домофона ИП Бочко А. И.	79 500,00	79 500,00	0,00
13	Утилизация ртутесодержащих ламп ООО "РЭЦДЕМ"	2 520,00	0,00	-2 520,00
14	Страхование ответственности ТСЖ перед собственниками помещений многоквартирного дома. ОАО "Дальлесстрах"	13 200,00	13 200,00	0,00
15	Услуга "Паспортный стол" МУП "РКЦ"	38 400,00	32 964,48	-5 435,52
16	Обслуживание СКТП антенны ООО "Имана-ДВ"	89 520,00	99 334,50	9 814,50
17	Услуги нотариуса	0,00	423,42	423,42
	Итого:	4 009 275,32	✓ 4 011 864,39	2 165,65
17	Доходы по аренде МОП (стекловолоконные кабеля по крыше, часть подвала, рекламный щит)	-255 000,00	-266603,35	-11 475,00
		3 754 275,32	3 745 261,04	-2 934,35

Остаток перерасхода средств за 2012 год. (на 01.01.2013 г.) - 3688,64 рублей.

По данным бухгалтерского учета начислено взносов на содержание жилья всего : 3757933,3 руб. ✓

Получено дополнительных доходов: 266603,35 рублей. (за минусом налога УСНО).

Итого: 4 024 536,65 руб.

Расходы ТСЖ (документально подтвержденные) – 4011864,39 рублей

Переходящий остаток на 01.01.2014 год – 8983,62 руб.

Доходы от коммерческой деятельности:

Контрагент:	Наименование аренды	Сумма
Востокхладсервис	части подвального помещения	33 000,00
Гаврилов Андрей Викторович	фасад	120 000,00
Дата-Лайн"	под оборудование	11 000,00
ОАО "Ростелеком"	под оборудование	34 500,00
ООО "ИМАНА ДВ"	под оборудование	12 000,00
ООО "ЮНИЛАБ-ХАБАРОВСК"	фасад	8 000,00
ООО"Торговый дом"Чистая вода"		22 500,00
ПРЕСТИЖ-ИНТЕРНЕТ ООО	под оборудование	2 500,00
Рэдком-Интернет	под оборудование	22 000,00
Слабухин Виктор Валерьевич		36 000,00
Транстелеком-ДВ ЗАО	под оборудование	12 000,00
Агентское вознаграждение за начисление коммунальных услуг (1 раз в год 1 рубль с 1 квартиры)	части подвального помещения	147,00
Всего:		313 647,00

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 2013 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 2013 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 10 июля 2013 г. 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. ремонта 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 :

Остаток сформированного фонда на 01.01.2013 года - 1 182 876,93 руб.

Обязательные отчисления на текущий и кап.ремонт – 800 638,41 руб.

Использовано средств на текущий и кап.ремонт - 361 042,56 руб.

Остаток сформированного фонда на текущий и кап. ремонт на 01.01.2014 г. - 1 622 472,78 руб.

Расшифровка произведенных расходов из целевого фонда "Текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома" за 2013 год

	План	Факт
Ремонт (покраска) малых архитектурных форм по территории (заборы, дет.площадка)	30 000,00	61 974,26
Ремонт лифтового оборудования	80 000,00	14 125,52
тр Ремонт электрооборудования мест общего пользования	35 000,00	18 261,68
тр Ремонт системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации	120 000,00	50 961,58
Замена песка на детской площадке	54 720,00	54 720,00
Ремонт отмостки 50 м кв (сделано фактически 64 м2)	50 000,00	101 060,10
Ремонт асфальтного покрытия во дворе (150-200 кв.м)	150 000,00	0,00
Оформление земельного участка ООО "Землеустройство -ДВ", Департамент архитектуры г.Хабаровска		31 080,00
Ремонт шлагбаума		475,00
Ремонт кровли		2 180,00
Окраска мусорных баков, сварочные работы		3 367,61

Ремонт пожарной сигнализации		1 144,42
Услуги фронтального погрузчика (очистка двора)		15 300,00
Телевизор Mystery LED MTV-2229LT2 (для диспетчерской)		6 392,00
	519 720,00	361 042,17

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 2013 года.

Наименование	на 31.12.2012	на 31.12.2013
Основные средства	30 876,00	30 876,00
Расчетный счет ТСЖ	748 260,33	1 315 345,34
Материалы	0	4387,25
Аванс поставщикам	56 273,76	-
Задолженность арендаторов	22 148,63	27148,63
Аванс по налогу УСНО	31 302,92	0
Взносы в Пенсионный фонд	16 384,87	13807,64
Расчеты с подотчетными лицами	532,07	0
Задолженность жильцов	998 679,62	1 266 909,52
Итого средств ТСЖ:	1 904 458,20	2 658 474,38
Задолженности ТСЖ :		
1. Расчеты с поставщиками	0	152 901,96
Итого собственные средства за минусом задолженности	1 904 458,20	2 505 572,42

51 счет.

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

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ):
Остаток денежных средств на 01 января 2013 года – 748260,33 руб.

Получено:

оплата за жилищно-коммунальные услуги – 8853376,11 руб.

- доходы от сдачи в аренду МОП – 306000 руб.

- возврат от поставщика – 27000 руб.

- сдача наличных в банк – 130000 руб.

Итого: 9316576,11 руб.

Использовано:

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 8599814,11 руб.
- Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО – 1487,85 руб.
- Отчисления на обязательное социальное страхование – 546,91 руб.
- Получено в кассу на нужды ТСЖ – 0 руб.
- Комиссия банка – 122726,70 руб.
- Возврат ошибочно зачисленных банком средств – 24915,53 руб.

Итого: 8749491,10 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2014 г.: 1315345,34 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 01/01/2014 г. – 1259270,52 руб. Начисления за жилищно-коммунальные услуги за декабрь 2013 год – 827934,59 руб., следовательно, просроченная задолженность – 431335,93 руб. К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2013 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и лично председателем ТСЖ.

5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2014 год.

С 01 октября 2014 году будет введен обязательный сбор на капитальный ремонт в размере 5 рублей с 1 м2 общей площади помещения. Если не увеличивать размеры начислений, то на текущий ремонт остается 0,55 рубля, что явно недостаточно для поддержания технического состояния дома. Считаю необходимым продолжить сбор средств на текущий ремонт на счете ТСЖ и установить платеж с 01 октября 2014 г. в размере 2,55 руб. с 1 м2 общей площади помещения.

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

За 2013 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. Собранные резервы, заложенные в квартплату, находятся на расчетном счете ТСЖ. 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 трех подлинных экземплярах на 6 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два – остаются в материалах ревизионной комиссии.

Подписи членов комиссии:

Иванов В.А.
Александров С.И.
Иванов В.А.