

АКТ №2
Ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «проспект
Бумажников-44»

10.11.2014г.
Сыктывкар

г.

Ревизионная комиссия в составе:

Председателя комиссии - Михайловой Валентины Васильевны

Члена комиссии - Сердюк Натальи Николаевны, провели выборочную внеочередную проверку финансовой деятельности ТСЖ «проспект Бумажников-44» за 10 мес. 2014 года.

Проверка проводилась с 01.11.2014г по 10.11.2014г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «пр.Бумажников-44" была избрана решением общего собрания собственников помещений в составе 3 человек: Михайлова В.В., Сердюк Н.Н, Огнева Е.Е., но в связи с продажей квартиры, член ревизионной комиссии (Огнева Е.Е.) выбыла из состава членов товарищества и членов ревизионной комиссии, поэтому комиссия на момент проведения ревизии состояла из 2 человек.

Комиссия осуществила проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «проспект Бумажников-44»(далее –ТСЖ) за период с 15.02.2014г. по 31.10.2014г. (с даты избрания нового состава Правления ТСЖ и ревизионной комиссии).

В ходе проверки Ревизионной комиссией были охвачены следующие вопросы:

- анализ финансового состояния ТСЖ;
- его платежеспособности;
- подтверждение достоверности данных, содержащихся в бухгалтерской отчетности за 10 мес.2014г.;
- порядок ведения бухгалтерского учета;
- своевременность и правильность ведения расчетных операций по коммунальным услугам.



Для проведения ревизии были запрошены следующие документы:

- договоры с поставщиками;
- первичные документы (выписки банка, авансовые отчеты);
- ведомости начисления платежей жильцам;
- ведомости начисления заработной платы;
- акты сверки платежей по всем договорам с ресурс снабжающими организациями;
- протоколы собраний и принятие на них решений.

Ревизией установлено:

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность в проверяемом периоде с правом подписи являлись:

С 15.02.2014г. Правление ТСЖ «пр.Бумажников-44» возглавляла председатель Агафонова Людмила Александровна. 15 мая 2014 года на собрании членов Правления ТСЖ «пр.Бумажников-44» было рассмотрено заявления Агафоновой Л.А.об освобождении ее от занимаемой должности председателя Правления ТСЖ . На этом же собрании большинством голосов председателем Правления ТСЖ был избран Лютоев Андрей Алексеевич.

Лютоев А.А.единолично обладает правом первой подписи в ТСЖ. Обязанности бухгалтера в отчетном периоде исполняла - Чепцова Ирина Михайловна.

Всего за 2014 год было проведено 6 заседаний Правления ТСЖ.

Представлены **протоколы:**

№1 от 28.02.14г.; № 2 от 09.04.14г.; № 3 от 13.04.14г.; № 4 от 15.05.14г.;
№ 5 от 15.07.14г.; № 6 от 19.10.14г.;

На заседании Правления рассматривались следующие основные вопросы:

-По проверке технического состояния дома, подвалов, чердака, обще
домовых приборов учета;



- По созданию комиссии для проверки приборов учета ГВС, ХВС и отопления в жилых и не жилых помещениях;
- Рассмотрение и утверждение штатного расписания работников ТСЖ;
- Работа с должниками, заключение договора об оказании услуг;
- Приобретение хозяйственных материалов первой необходимости (лампочки, замки на двери, материалы для частичного ремонта крыши);
- Работа над Уставом ТСЖ (в новой редакции);
- Благоустройство помещения ТСЖ;
- Рассмотрение предложения Администрации Эжвинского района о строительстве спортивной площадки на территории дома;

П. Анализ финансового состояния ТСЖ.

1. На начало текущего года у товарищества были открыты два расчетных счета:

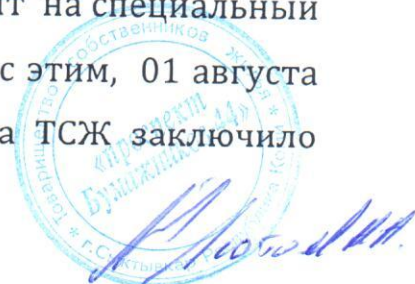
- №40703810221020000034 в Региональном **Филиале ОАО "МТС-Банк"**, БИК 048702780

-№40703810228000104873 в **Отделении 8617 Сбербанка России**, БИК 048702640

Оба счета были заблокированы, имелась картотека на 2,3 млн. и 1,7 млн. руб.соответственно.

В целях сокращения затрат, в апреле 2014г. правлением ТСЖ было принято решение закрыть расчетный счет в ОАО "МТС-Банк".

Постановлением Правительства РК от 30.12.2013г. №575 минимальный размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт предусмотрен в сумме 2,1 руб. за кв.метр, которые должны быть аккумулированы на этом специальном счете. Собственники помещений выбрали способ формирования фонда капитального ремонта по заочному голосованию - перечислять взносы на капитальный ремонт на специальный счет, принадлежащий ТСЖ «пр.Бумажников-44». В связи с этим, 01 августа 2014г для формирования фонда капитального ремонта ТСЖ заключило



договор на открытие специального банковского счета в Отделении №8617 Сбербанка России , открыт счет №-40703810328000097796

В бухгалтерском учете взносы на капитальный ремонт отражаются по сч. 86 «Целевое финансирование», так как включаются в состав целевого финансирования и не признаются доходами ТСЖ.

Ст.154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату, за содержание и ремонт, включает 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 первому пункту осуществляются по тарифу принятому решением на общем собрании собственников - 25 руб. за кв.м.

Плата за коммунальные услуги осуществляется - на основании счетов, выставленных ресурс снабжающими организациями.

2. Расчеты с ресурсоснабжающими организациями (поставщиками):

Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление. Для обеспечения собственников данными ресурсами ТСЖ заключены и действовали в проверяемом периоде договоры на поставку: тепла и горячего водоснабжения с ООО «СеверЭнергПром»; холодной воды и водоотведения с ЭМУП "Жилкомхоз"; на техническое, аварийное обслуживание и ремонт лифтов с ООО "Промсервис"; вывоз мусора с ИП Воробьев И.С.; обслуживание приборов учета тепла и воды с ИП Медведев А.М.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления

Тарифы на водоснабжение и водоотведение в 2014 году действуют установленные Приказом Службы РК по тарифам от 03.12.2013 №95/6



1. за ХВС с 01.01.2014г. в размере **21,85руб.**/куб.м. с 01.07.2014г. в размере **22,88** руб;

2. за водоотведение с 01. 01.14г. в размере **25,98** руб./куб.м.; с 01.07.14г. **27,20** руб.;

3. За тепловую энергию (Приказ Службы РК по тарифам от 19.12.2013г. №103/4) установлен и действовали с 01.01.14г. **1050руб.58** коп. /Гкал. И с 01.07.14г. **1105руб.21коп.** руб./Гкал.;

Комиссией проведена проверка правильности применения тарифов. Все расчеты за коммунальные услуги производились в соответствии выше указанных тарифов.

По расчетам за тепло, в начале года с января по март 2014г. в связи с отсутствием обще домовых счетчиков ООО «Северэнергпром» выставял счета по нормативу, после установки новых тепло счетчиков в доме с 01 апреля используется реальное показание обще домовых счетчиков по затратам тепловой энергии.

По состоянию на 01 ноября 2014г. установлено счетчиков из 130 помещений:

по холодной воде - **121**

по горячей воде - **120**

по теплу - **80**

Для расчета за холодную воду в течение отчетного периода использовались показания обще домовых и квартирных счетчиков.

Ежемесячно 25 числа ответственный за приборы учета снимает показания счетчиков. Оформляется акт с показаниями счетчиков, который передается в ресурс снабжающие организации (Северэнергпром и ЭМУП Жилкомхоз).



ПОКАЗАТЕЛИ в натуральном выражении за отчетный период

За 10 мес. 2014 года	Количество выставл. поставщ.	Расчеты по приборам индивид. счетчиков (ИПУ)	Расчеты по нормативу	Отнесено на Общедом. показатели	Приходи- тся в среднем на	
Тепло (г/кал.)	790,880	54,477	724,544 Пропорц. площади)	-	1 кв.м. 0,01 Г/кал	При норме 0,022 г/кал.
Холодная вода (куб.м.)	8185,943	6 928,04	1 457,9	-352,01	На 1 человека. в месяц 3,3 куб.м.	245 чел.
Горячая вода(куб.м.)	4830,210	3 120,35	985,05	1330,21	На 1 человека в месяц 1,97 куб.м.	245 чел
Вывоз мусора (куб.м.)	684 куб.м.				На 1 кв.м. приход.в месяц 0,01 куб.м.	

Выводы:

За 10 мес. 2014г. по теплу расход составил в целом 790,880 г/кал., в среднем на 1 кв.м. площади приходится в месяц 0,01 г/кал. (при норме в месяц 0,022 г/кал.). Но более глубокий анализ показывает, что 80 квартирах, где установлены индивидуальные счетчики потребили с апреля по октябрь всего 54,477 г/кал., а это составляет в среднем на 1 кв.м. 0,0017 г/кал. Из чего следует, те собственники в чьих квартирах установлены ИПУ экономят.

Начисление платежей по теплу производилось в соответствии 307 Постановления (действует до 31.12.14г.), с учетом внесенных изменений.

С 01 января 2015г. вводится в действие Постановление №354, при котором ИПУ должны быть установлены в каждом помещении (квартире). При отсутствии хотя бы одного **счетчика, распределение тепла должно будет распределяться пропорционально площади помещений.**

Хочу отметить, что ТСЖ является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурс снабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы и несвоевременная оплата собственниками помещений за коммунальные услуги влияет на состояние расчетов с организациями, поставляющими ресурсы.

Общая сумма задолженности ТСЖ перед поставщиками ресурсов
составляла по состоянию:

на 01.01.2014г - 5 314 778,01 руб.

на 01.11.2014г. - 3 220 522руб. 87 коп.

в том числе:

Поставщики	Остаток на 01.01.2014г. (руб.)	Выставлено за 10 мес.2014г. (руб.)	Оплачено ТСЖ (руб.)	Остаток на 01.11.2014г. (руб.)
ООО "СеверЭнергопром"(отопление, горячая вода)	<u>3 615 355,48</u>	<u>1 374 732,22</u> в т.ч. <u>41249,94</u> (проценты)	<u>2 341 852,47</u>	<u>2 648 235,23</u> (проср.)
ЭМУП "Жилкомхоз" (холодная вода, канализация)	<u>852 341,08</u>	<u>545 232,38</u>	<u>1 247 471,4</u>	<u>150 102,06</u>
ООО "Эко-технологии" (вывоз мусора)	<u>143 001,15</u>	-	<u>145 837,95</u> (-20 000 по зачету)	<u>-2 836,8</u>
ООО "Ярослава"(вывоз мусора)	<u>579,26</u>	<u>25 552,19</u> (зачет средств с ООО «Эко-т- логии)	<u>26 131,45</u> (излишне снято ОСП 20 000 руб.)	
ООО "Промсервис"(всего)	<u>355 752,40</u>	<u>209 760</u>	<u>190 438,57</u>	<u>375 073,83</u>



-(ТО лифтов)	355752,40	190 800	190 438,57	356 113,83
- периодич. техническое освидетельствование лифтов		18 960,00	-	18 960,00
Итого				
-ОАО "Газпромгазораспределение"	7 313,39	3 189,32	10 502,71	-
ОАО "Комизэнергсбытовая компания"	284 902,01	11 235,99	297 367,56	-1229,56 (долг за КЭСК)
-ООО "Кабельвидеоэфир"	-21 165,8	21 165,8		-
ООО "Строитель" (промывка наружных сетей)		20 063,00	7 000,00	13 063,00 (текущая)
ИП Воробьев (вывоз мусора)		159 372,00	143 120,25	16 251,75 (текущая)
ИП Медведев (обслуж.приборов учета)		30 800	14 400	16400 (текущая)
ИП Морозов (обслуж. Программы «Квартплата»		12 573	11 176	1 397 (текущая)
Всего	5 238 078,97	2 413 675,90	4435298,36	3 216 456,51

Счета-фактуры и акты выполненных работ от поставщиков имеются, на проверку представлены. Реальность возникновения и погашения задолженности подтверждается представленными к проверке первичными документами, актами сверок со всеми поставщиками.



3. Сотрудники, работающие в отчетном периоде

Протоколом заседания правления №1 от 28.02.2014г. утверждено штатное расписание на 2014г., с численностью 6 человек, в том числе 2 единицы управленческий персонал.

Ежемесячный фонд оплаты труда на весь персонал в месяц составляет 66130 руб., отчисления от ФОТ - 13358,26 руб.

в том числе:

Председатель ТСЖ с вознаграждением 17250 руб. в месяц;

Бухгалтер (принята с 01 марта 2014г.) с вознаграждением 11500 руб.;

Дворник (дополнительным совмещением должности плотника и уборщика 3 подъезда) - 14950 руб. в месяц.

Слесарь-сантехник - 8630 руб. в месяц;

Уборщик подъездов (3-х под.) - 6900 руб. в месяц.

Электрик - 6900 руб. в месяц.

Все начисления по заработной плате производились в соответствии утвержденного штатного расписания (по протоколу №1 от 28.02.2014г.). Единственная сумма 2400 руб. была выплачена по договору бывшему бухгалтеру ТСЖ за сдачу отчетности за 2013г. С бухгалтером необходимо было рассчитаться, чтобы она отчиталась в налоговую и внебюджетные фонды

Отчетность была сдана в мае 2014г. В связи с тем, что отчетность была представлена не вовремя бывшим председателем (Грязных А.Г.) на ТСЖ были начислены и предъявлены штрафные санкции в соответствии Налогового Кодекса РФ. в размере 4401 руб. 73 коп.

Всего за 10 месяцев 2014 года **начислено заработной платы 577751 руб. 90 коп.**, начислено **отчислений от ФОТ во внебюджетные фонды 116 705 руб. 90 коп.**



Зарплата выплачивалась своевременно, однако удержанный подоходный налог с заработной платы (в связи с тем, что расчетный счет был заблокирован) в бюджет не перечислен. Удержано подоходного налога за 10 мес. 75109 руб. перечислений нет.

Долг по состоянию на 01 ноября 2014г. перед бюджетом и внебюджетными фондами составляет:

в налоговую (по подох.налогу) - **75 109 руб.**

в пенсионный фонд **52 845 руб.**

в фонд соц. Страхования **1 155,49 руб.**

Отчетность за 2014г. по страховым взносам предоставлена в установленные Законодательством сроки. Нарушений не установлено.

4. Расчеты по содержанию и ремонту жилого фонда.

Плата за техническое обслуживание (содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) начисляется, на основании решения общего собрания членов ТСЖ «пр.Бумажников-44» (протокол № 1-2014 от 15 февраля 2014г), в размере 25 руб. за кв.метр.

Для начисления коммунальных услуг на содержание и ремонт жилого фонда ТСЖ использует следующие данные:

Общая площадь помещений на начало года было всего 7048,2 кв.м., с учетом уточнений на 01 ноября 2014г. общая площадь составляет 7078,5 кв.м. (но это не окончательная цифра, не всеми собственниками представлены свидетельства о собственности): В связи с этим на данный момент площадь жилых помещений составляет 6253,2 кв.м. (квартиры с № 1 по 122, со 2 по 9 этаж); площадь нежилых помещений составляет 825,3 кв.м. (офисы и магазины, расположенные на 1 этаже); По измененным площадям сделаны перерасчеты (доначисления), дополнительно взыскано 16550 руб. 40 коп.



В результате проверки бухгалтерских документов за 10 месяцев 2014 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСЖ «пр.Бумажников-44»:

Всего начислено собственникам за отчетный период **5 116 096 руб. 12 коп.**

Поступило платежей собственниками, всего **5 089 843 руб. 41 коп.**

По представленным платежным документам, дополнительно были приняты к учету платежи по квартплате на общую сумму 36234 руб. 38 коп. от собственников помещений за прошлые периоды. Данные суммы не были учтены в квитанциях при начислении квартплаты, бывшим председателем ТСЖ Грязных А.Г. По представленным документам вся информация передана, в полицию для разбирательства по присвоению денежных средств ТСЖ Грязных А.Г.

Общая задолженность собственников на 01 ноября 2014г. составляет **1 567 510руб.66 коп.**

в том числе просроченная задолженность **1 104 456 руб. 41 коп.**
(на 1.10.2014)

5. Информация о расходах денежных средств, поступивших от собственников помещений:

Остаток на расчетном счету по состоянию на 01.01.2014г.

-15 469руб. 22коп. (денежные средства на р/счете Сбербанка России были приостановлены налоговой инспекцией с 2013г.)

Остаток на депозитном счете судебных приставов на 01.01.2014г. составил **-28 981 руб. 14 коп.**

Поступило денежных средств, всего
5 097 843 руб.41 коп.(5 089 843,41(собственники) +8 000(арендаторы)



**В проверяемом периоде поступившие денежные средства были
израсходованы на следующие цели:**

Израсходовано	Сумма (руб.)
1. На оплату услуг с поставщиками	4 415 298,36
2. Выплачено зарплаты работников ТСЖ	444 510,91
3. Перечислено в бюджет (налоги, взносы)	73 735,16
В т.ч. долги прошлых лет	11 030,00
4. Оплата за страхование лифтов	3 500
5 Оплата канцелярских товаров и почтовые расходы(отправка з/писем должникам; корреспонденция в Арб. суд РК)	1 322
6. Приобретено хозяйственного инвентаря:	42 227,31
Ключи на домофон, замки на чердаки, доводчики на двери	4601,55
Пломбы на приборы учета, кран шаровой, пломбир	1414,00
Леска и бензин для косьбы травы	372,5
Инвентарь для уборки подъездов	315.90
На освещение в подъездах и улице	7676,00
Оплата за ремонт кровли (линохром, битум)	27847,36
11. Списано с р/счета на карточный счет Грязных А.Г. в	134 500



январе 2014г.	
12. Услуги кредитных организаций, всего	36 836,95
В том числе прошлых лет	23 215,52
13. Оплата штрафных санкций	4 401,73
14. Остаток на р/счете на 01.11.2014г.	19 276,69

Все произведенные расходы подтверждены первичными документами.

В бухгалтерском учете ТСЖ все хозяйственные операции отражались в день проведения операций, документы представлены на проверку в надлежащем виде, оформлены в соответствии Положения о бухгалтерском учете, подшиты, подписи все имеются.

Информация по бюджету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества, по управлению домом за 10 мес. 2014г. следующая:

1. Доход - общее начисление за период составил (по жилищной услуге)
1 712 665 руб. 90 коп.

2. Расходы

в том числе:

-начислено зарплаты, всего **-577 751 руб. 90 коп.;**

-отчисления от ФОТ **-116 705 руб. 90 коп.**

-прочие расходы:

в том числе: обслуживание программы "Квартплата" - 12 573 руб.

обслуживание приборов учета (ИП Медведев) - 30 800 руб.

услуги банка - 36 836 руб. 95 коп. (из них долги прошлых лет 23 215,52 руб.);



приобретение материалов -	42 227 руб. 31 коп.
почтовые расходы, канцтовары -	1 322 руб.
страхование лифта -	3 500 руб.
промывка наружных сетей (ООО "Строитель") -	20 063 руб.
оплата штрафов -	4 401 руб. 73 коп.
% за пользование денежными средствами (по исполнительному листу с «СЭП» -	41 249 руб. 94 коп.
Перечисление на карточный счет Грязных Ф.Г.	134 500 руб. 00 коп.

3. Всего расходы на содержание и ремонт общего имущества, по управлению домом за 10 мес. 2014г. составили
-1021 909 руб. 95 коп.

VI. За отчетный период Правлением ТСЖ активно велась работа с должниками.

По состоянию на 01.11.2014г. просроченную задолженность более 2-х месяцев имеют 16 квартир на сумму 478 991.08 руб.

- по нежилым помещениям 5 должников (из 8-ми), сумма долга составляет 480 682.29 руб.

Для информации - всего было оформлено **исков на ТСЖ:**

за 2011 год	1 иск на сумму 643 567 руб. 69 коп.
за 2012г.	11 исков на сумму 3 392 796 руб. 31 коп.
за 2013г.	13 исков на сумму 2 904 753 руб. 74 коп.
в 2014г.	1 иск на сумму 229 740 руб. 31 коп. ("Жилкомхоз" за 4 квартал 2013г.)

Общая сумм исков -7 170 858 руб. 05 коп.



Из-за не своевременных поступлений, не платежей за коммунальные услуги, ТСЖ несет расходы, в виде дополнительных платежей по судебным делам: Так за период с **2011 года по 2014г. с ТСЖ** было взыскано:

- госпошлины по судебным искам **193 635 руб.14 коп.,**
- проценты за пользование денежными средствами -**101 370 руб.30 коп.**
- исполнительский сбор (7%) судебным приставам, в размере **364 599 руб. 08 коп.** был уменьшен на **89 510 руб. 19 коп.** (благодаря претензионной работе правления ТСЖ), но собственникам предстоит еще выплатить этот сбор судебным приставам в размере **275 088 руб. 89 коп.**

VII. Общий долг (просроченный) товарищества составляет (без учета счетов за октябрь 2014г.):

- Ресурсоснабжающим организациям (поставщики) - 2 930 839,97 из них:
- «Северэнергопром» (отопление,ГВС) -2 424 985,51рублей
 - ООО «Промсервис» (вывоз мусора) – 355 752,40руб.
 - ЭМУП ЖКХ (ХВС, канализация) – 150 102,06руб.
 - И задолженность по исполнительским сборам (судебные приставы) – 275 088,89руб.

И всего сумма долга: 3 205 928,86 рублей.

Рекомендации:

Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно вывешивать списки должников, постоянно не оплачивающих оказанные услуги

Учитывая, что в течение 2014года проводилась и проводится работа с должниками, сумма задолженности остается еще высокой. Общая задолженность собственников жилых и нежилых помещений составляет (



без начисленных сумм за октябрь 2014г.) **1 104 456 руб.41коп. (Один миллион сто четыре тысячи четыреста пятьдесят шесть руб. 41 коп.).**

Ревизионная комиссия считает необходимым продолжить активную работу по работе с должниками, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке.

VIII. Дополнительный Доход ТСЖ

ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных уставом ТСЖ.

В 2014 г. ТСЖ был получен дополнительный доход в размере 8000 руб. от прочей деятельности: 6000 руб. дохода получено от «Севертранстелеком» за размещение технологического оборудования и 2000 руб. от ИП Андросовой, по договорам, которые были заключены ранее при председателе Грязных А.Г.

В соответствии с действующим законодательством из данных доходов покрываются текущие расходы ТСЖ. В нашем случае, сумма поступившая на р/счет ТСЖ была снята судебными приставами на погашение долгов.

Рекомендации: Правлению ТСЖ необходимо пересмотреть все договора, есть случаи когда используется общее имущество товарищества без согласия на это собственников (например огромная вывеска ООО "Александровские окна"). В доме, на крыше установлены антенны и прочее оборудование, принадлежащее посторонним организациям, раз они пользуются нашим общим имуществом, значит должны быть заключены договоры аренды.



ВЫВОД: На основании вышеизложенного ревизионная комиссия предлагает общему собранию членов ТСЖ «проспект Бумажников - 44» считать работу правления ТСЖ за отчетный период удовлетворительной.

Настоящий отчет на 17 листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ «пр.Бумажников -44» (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Подписи:

Председатель



В.В. Михайлова

Член комиссии -



Н.Н.Сердюк

