

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСЖ «Десантная 17»

(Товарищество собственников жилья)

за период с 15 августа 2014 года по 31 марта 2015 года

г. Раменское

«15» июня 2015 года.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Новикова В. А., члены комиссии: Скрипко С. С., Сафарова А. Г. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Десантная 17» за период с 15 августа 2014 год по 31 марта 2015 года.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Бойцова А.С. (протокол №Б/Н от 06.07.2014 г.). Члены правления, избранные общим собранием: Прокофьев Е.В., Рожнов Ю.А., Саркар Е.А., Батрак Л.В., Солдатов Н.С., Трофимов А.С., Бойцова А.С. (В настоящее время правление товарищества состоит из 7 человек, что не противоречит Уставу ТСЖ)

Обязанности бухгалтера выполняла Талаева И.В.

Всего за этот период проведено 6 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- выбор председателя правления ТСЖ;
- обсуждение тарифа на содержание и ремонт многоквартирного дома;
- вынесение на общее собрание членов ТСЖ порядок образования резервного фонда товарищества;
- размер обязательных платежей и взносов (членские взносы);
- утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ;
- доведение до членов правления судебных заседаний по оплате за энергоресурсы в ОАО «Раменская теплосеть»;

По состоянию на 31.03.2015г членами ТСЖ являлись 56,8% собственников помещений.

В проверяемом периоде изменения в Устав товарищества собственников жилья не вносились.

В проверяемом периоде согласно статье 154 ЖК РФ платежи собственников состояли из:

- 1) платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взноса на капитальный ремонт;
- 3) платы за коммунальные услуги;

4) членские взносы и (или) обязательные платежи.

Плата по первому составляющему взималась в 2014 г. на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Десантная 17» (протокол №б/н от 14.08.2014г) в размере 31.72 руб. за кв. метр. В утвержденной на общем отчетном собрании членов ТСЖ «Десантная 17» на 2014 год. Смете расходов на техническое обслуживание дома предусмотрено 13 646 438,83 руб. на содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме.

Исходя из того, что проверяемый период не соответствует полному календарному году, сумма расходов на техническое обслуживание дома предусмотрено 8 529 024,27 руб.

В проверяемом периоде расходы составили:

Статья разделов	Сумма (руб.)
Обслуживание внутридомовой и придомовой территории, содержание и обслуживание внутридомовых коммуникаций, а так же, косметический ремонт домового имущества.	4 944 194,00
Диспетчерская служба	
Обслуживание противопожарной системы	360 000,00
Обеспечение санитарного состояния придомовой территории	492 670,60
Обслуживание и ремонт лифтового оборудования	1 056 566,75
Общие эксплуатационные расходы ТСЖ (программа 1С, канц. товары, нотариус, телефон, интернет, почта и т.д.)	406 770,00
ФОТ + з/пл. налоги (штат 3 человека)	1 346 910,00
Юридические услуги	112 500,00
Всего израсходовано	8 719 611,35

За проверяемый период существует перерасход от запланированных сметой расходов, а именно по статьям расходов:

- обслуживание и ремонт лифтового оборудования в размере 26 460,97 руб. (замена фотоэлемента на лифтовом оборудовании)
- обеспечение санитарного состояния придомовой территории 42 670,60 руб.
- общие эксплуатационные расходы ТСЖ 121 455,51 руб.

Все произведенные расходы подтверждены первичными бухгалтерскими документами и банковскими выписками.

В проверяемом периоде расходы на техническое обслуживание произведены в основном в рамках предусмотренных показателей сметы.

Вторая составляющая - Взносы на капитальный ремонт в проверяемом периоде взимались ежемесячно на основании решения общего собрания членов ТСЖ (сумма установлена Согласно Постановлению Московской области от 03.12.2013г № 1023/54 с 01.05.2014 г. минимальный размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт предусмотрен в сумме

7,30 руб. за кв.метр.) в размере 7,30 рубль за кв.метр. до 31 декабря 2014г. Перечисление взносов на капитальный ремонт производится на специальный счет, регионального оператора.

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.

Третья составляющая платежа собственников - плата за коммунальные услуги, размер которой в соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ определяется исходя из показаний приборов учета. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, 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, холодной воды и водоотведения с ОАО «Раменский водоканал» и ОАО «Раменская теплосеть»; на техническое, аварийное обслуживание и ремонт лифтов и лифтовых диспетчерских систем сигнализации и связи, а также на эксплуатацию лифтов жилого фонда с ЗАО «КОНЕ Лифтс» на поставку электрической энергии с ОАО «Мосэнергосбыт», на вывоз ТБО с ООО «Озеленение». ТСЖ «Десантная 17» является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы.

Однако, следует отметить, что имеют место несвоевременные подачи жильцами информации в ТСЖ о данных приборов учета воды, электричества и до недавнего времени тепла (на данный момент по всем квартирам и помещениям произведен перерасчет за отопление в соответствии с предписанием Мос. жил. инспекцией по нормативам).

На конец проверяемого периода по состоянию на 31.03.2015г. сумма задолженности за предоставленные коммунальные услуги числится в размере 7 153 558,75 руб., наибольшая сумма задолженности числится за следующими квартирами и помещениями:

1	30 435,4	руб.
116	45 393,99	руб.
11Помещение	92 506,02	руб.
131	36 627,28	руб.
13Помещение	69 954,35	руб.
14Помещение	81 288,69	руб.
152	30 560,77	руб.
155a	31 242,98	руб.
216	36 038,8	руб.
222	33 173,44	руб.
231	41 192,39	руб.
268	38 625,12	руб.
269	39 360,93	руб.

276	30 343,95	руб.
278	32 486,89	руб.
294	43 397,64	руб.
297	92 147,64	руб.
2Помещение	60 357,99	руб.
300	43 492,74	руб.
316	56 367,85	руб.
317	31 474,61	руб.
342	34 834	руб.
351	34 171,06	руб.
353	36 977,24	руб.
357	30 421,68	руб.
365	30 611,85	руб.
369	35 746,92	руб.
377	34 034,97	руб.
378	32 401,25	руб.
387	33 796,15	руб.
407	35 493,74	руб.
422	33 354,82	руб.
423	30 526,29	руб.
48	38 942,91	руб.
51	44 748,68	руб.
5Помещение	71 411,75	руб.
76	33 966,49	руб.
83	31 230,54	руб.
84	30 158,55	руб.
85	38 757,16	руб.
9Помещение	123 395,46	руб.

Анализом расчетов по кредиторам установлена задолженность по состоянию на 31 марта 2015 года за предоставленные коммунальные услуги:

в общей сумме **7 843 492,05** руб., в том числе:

ООО "РСУ-сервис" (Обслуживание внутридомовой и придомовой территории, содержание и обслуживание внутридомовых коммуникаций, а так же, косметический ремонт домового имущества. Диспетчерская служба) – 1 060 000,00 руб.

ОАО «Раменская теплосеть» (поставка тепловой энергии и горячее водоснабжение) – 5 590 364,26 руб.

ООО «Виктел» (обслуживание противопожарной системы) – 118 900,00 руб.

ОАО «Мосэнергосбыт» (поставка электроэнергии) – 244 522,30 руб.

ОАО «Раменский водоканал» (водоснабжение и водоотведение) – 501 071,62 руб.

ЗАО «КОНЕ Лифтс» (обслуживание лифтового оборудования) – 272 934,00 руб.

ООО «Озеленение» (вывоз ТБО) – 55 700,60 руб.

Как видно из сумм общей дебиторской и кредиторской задолженности существует перерасход в размере **689 933,30 руб.** в том числе за коммунальные услуги **499 346,22 руб.** (в следствии не полных поступлений данных по показаниям счетчиков).

В проверяемом периоде бухгалтерский учет в соответствии с Учетной политикой ТСЖ ведется на счете целевого финансирования с аналитикой по производимым расходам. Годовая бухгалтерская отчетность состоящая из бухгалтерского баланса и отчета о целевом использовании средств и приложений в соответствии с ч.2 ст.14 Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г № 402-ФЗ сдана в полном объеме и в установленные сроки.

На 2015 год для выплаты заработной платы в соответствии с окладами, предусмотренными штатным расписанием запланирован фонд оплаты труда на уровне 2014г.

Выводы и предложения: проанализировав показатели деятельности ТСЖ «Десантная 17», организацию учета в ТСЖ «Десантная 17» ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Предлагаем рассмотреть ввод финансовых санкций в виде начисления пени по просроченным платежам свыше 2 месяцев с момента выставления квитанции. Нужно довести до жильцов информацию о целесообразности установления тепловых счетчиков во всем доме, о необходимости сдавать своевременно показания учета приборов электричества и воды. Также хотим отметить возможность зарабатывать деньги для ремонта и эксплуатации здания на сдаче в аренду стен и прочих поверхностей под рекламные конструкции (необходимо принятие решения собственниками дома, членами ТСЖ). При этом, заработанные средства надо учитывать на специальном счете бухгалтерского учета, распоряжаться которыми ТСЖ имеет право только по решению собрания жильцов. Также предлагаем занять части подвальных помещений под бытовые нужды (например, хранения колясок, велосипедов и т.д.). Вышеописанные действия помогут избежать просрочки по платежам и приносить доход, который может быть потрачен на благоустройство придомовой территории.

Настоящий отчет (на 5 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ «Десантная 17» (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии

Новиков В.А.

Члены комиссии

Скрипко С. С.

Сафарова А. Г.

В настоящее
документы прое-
ктировано и прому-
шировано 5 (пять)
листов

Председатель ревизионной
комиссии Новиков В. А.