

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

О финансовой-хозяйственной деятельности ТСЖ «Чайка»

г. Гатчина

«12» марта 2015 года.

Ревизионная комиссия в составе: Мартыновой Г.И, Усольцевой Р.А. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Чайка» за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.

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 исполнял Шипков Николай Сергеевич, выбранный председателем правления на собрании правления протокол от 14.04.2013 г.

Члены правления: Юрчук Игорь Петрович, Иванов Александр Евгеньевич, Баранова Нина Григорьевна, Петрова Елена Владимировна.

Обязанности бухгалтера с 01.01.2014 по 31.12. 2014 года выполняла Горбунова Т.Н., работающая по совместительству на основании трудового договора от 21.05.2012 г.

За этот период проведены заседания правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

05.02.2014г. Отчет председателя о голосовании в заочной форме по вопросу Бюджета на 2014 год. Утверждение плана мероприятий на 2014 г. г с учётом заочного голосования

За отчетный период собраний членов ТСЖ не проводилось.

По смете утвержденной общим собранием собственников в форме заочного голосования (Протокол 02\2014 от 22.02.2014) и собранием правления ТСЖ "Чайка" (Протокол № 6 от 05 марта 2014) предусматривает следующие ежемесячные платежи на текущий ремонт и содержание – **19,32** за кв.м. и капитальный ремонт **5,55** кв.м.

Расходование средств осуществлялось на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ, следующим образом:

Наименование работ и услуг	Фактическое выполнение работ	Стоимость работ план		Стоимость работ факт	
		в год	на 1м2 в месяц	в год	на 1м2 в месяц
1	2	3	4	3	4
Общая площадь помещений, (кв.м.) в том числе		3491		3491	
Площадь жилых помещений (кв.м.)		3491		3491	
Площадь нежилых помещений (кв.м.)		0		0	

<u>I. Техническое обслуживание конструктивных элементов.</u>	Установка двери в правлении, установка замка в подвале, изоляция окошек в подвале. Инвентарь для уборки, Мешки для уборки листьев, Изготовление ключей для 2 подъезда для дворника, уборщицы, Подготовка окон в подъездах к зиме, Окраска деревьев, Окраска забора возле дома.	40000	0,95	19542,6	0,47
<u>II. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования.</u>	Промывка системы отопления Замена участка канализационной трубы в правлении, Замена канализационных труб в квартирах 77,79, Монтаж, демонтаж змеявика, двух спускных кранов.	40000	0,95	34829	0,83
<u>Аварийно-резервный фонд</u>	Аварийное обслуживание дома	50000	1,19	8600	0,21
<u>III. Благоустройство.</u>					
1. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	<i>(учитывается при расчёте з/п дворника)</i>	36720	0,88	50903,6	1,22
1.1. Уборка территории в зимний период		в том числе			
1.1.1. Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада	5500	0,13		0
1.1.2. Сдвигание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада	5300	0,13		0
1.1.3. Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в неделю в дни без снегопада	2000	0,05		0
1.1.4. Посыпка песком территорий	1 раз в сутки в дни гололеда	2000	0,05		0
1.1.5. Очистка территорий от наледи	1 раз в 3 суток в дни гололеда	2000	0,05		0
3. Уборка контейнерной площадки	Согласно графика (учитывается при расчёте з/п	1920	0,05		0

	дворника)				
1.2. Уборка территории в летний период					
1.2.1. Подметание территории	1 раз в неделю	10000	0,24		0
1.2.2. Уборка газонов	1 раз в неделю	8000	0,19		0
2. Уборка лестничных клеток	(учитывается при расчёте з/п уборщицы)	56412	1,35		0
2.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	17012	0,41		0
2.2. Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	24000	0,57		0
2.3. Мытьё окон (с двух сторон)	2 раза в год	5400	0,13		0
2.4 Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц	5000	0,12		0
2.5 Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц	5000	0,12		0
4. Освещение мест общего пользования		12000	0,29	6476,3	0,15
5. Проверка вентканалов и дымоходов		15000	0,36	14187	0,34
6. Дератизация, дезинсекция	по договору	1500	0,04	-	0
7. Скос травы, стрижка кустов	2 раза в год по мере необходимости	3000	0,07	2192,48	0,05
<u>IV. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом</u>	за год	453088	10,82	421718	10,07
1. Бухгалтер	в месяц (6346 на руки)	10450	0,25		0
1. Управляющий домом	в месяц (7025 на руки)	10514	0,25		0
3. Паспортист	в месяц (1740 на руки)	2604	0,06		0
4. Электрик		0	0		0
5. Дворник	в месяц (3006 на руки)	4950	0,12		0
6. Уборщица	в месяц (4701 на руки)	7305	0,17		0
6. Вознаграждение председателя	в месяц (4000 на руки)	5987	0,14		0
7. Расходы на канцелярию и расходники (принтер, копии)	в течении года	4000	0,1	2489,87	0,06
8.Аренда оргтехники,хозрасходы,моющие средства	в течении года	8000	0,19	6000	0,14

9.Расчетно-кассовое обслуживание счёта текущего содержания	в течении года	15000	0,36	15187,2	0,36
10.Обслуживание программного обеспечения	в течении года	2500	0,06	1770	0,04
11. Расчетно-кассовое обслуживание счёта капитального ремонта	в течении года	15000	0,36		0
1. Покупка и установка информационных щитов внутри и снаружи дома, адресных табличек		12000	0,29	9594	0,23
2. Ремонт подъезда № 2	подъезд	90000	2,15	93675,1	2,24
Всего расходов за год на текущий ремонт общего имущества	руб	809720	19,33	687165	16,4

Наименование работ и услуг	Объем работ	Стоимость работ план		Стоимость работ факт	
		в год	на 1м2 в	в год	на 1м2 в
			месяц		месяц
1	2	3	4	3	4
Общая площадь помещений, (кв.м.)		3491		3491	
1. Ремонт фасада (Капитальный ремонт балконных плит) Ремонт балконов квартиры 18,20,38,60	4 плиты	62500	1,49	70521,58	1,68
2. Модернизация и ремонт системы отопления (тепловая изоляция трубопроводов) Работы проведены в марте 2015 г	250 м погонных	85000	2,03	80000	1,9
3. Модернизация и ремонт системы отопления (установка регулировочного крана на отопление)	1 шт	45000	1,07	13911,02	0,33
4.Ремонт фасада (ремонт подъездов козырьков)	4 шт	40000	0,95		0
	Всего	232500	5,55	164432,58	3,91

Из представленной таблицы видно, что смета по текущему ремонту и содержанию исполнена полностью, а по капитальному ремонту не исполнена на 40000 р. Экономия по смете на содержание и текущий ремонт составила 122555р., а на капитальный ремонт 28067,42 р

Фактический тариф по статье текущий ремонт и содержание составил 16,40 руб за метр кв.

2. Плата за коммунальные платежи осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

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: водопотребление -9,51 м3 на одного проживающего .

На 2014 год оплата осуществлялась исходя из следующих тарифов:

Наименование	Ед.изм.	На 01.01.2014		На 01.07.2014	
Тепловая энергия	гкал	1493,69		1554,25	
Водоснабжение Водоотведение	м3	28,87		29,73	
Вывоз мусора	м 2	2,43		2,43	
Электроэнергия день ночь	Квт/час	2,75	1,33	3,17	1,53

Тарифы на коммунальные ресурсы и вывоз мусора соответствуют, тарифам по которым производится оплата по счетам ресурсоснабжающим организациям.

Начисление за коммунальные услуги жильцам произведено соответственно выставленным счетам и исходя из следующих данных:

По теплу и вывозу мусора – тариф умножается на общую площадь квартиры,

Тариф по теплу на 1 кв.м определяется путем деления суммы выставленной поставщиком на общую площадь дома.

Соотношение начисленных и выставленных сумм отражено в таблице:

Наименование	Выставлено по счетам от ресурсоснабжающих организаций	Предъявлено жильцам:
МУП Водоканал	312791.36	312791.36
Спецавтобаза за вывоз мусора	101797.58	101787.58
Тепловые сети	865333.17	865333.17
Земельный налог	20693	20736.6
Услуги расчета ЕДК	2593.35	2633.40

Выставлено жильцам больше, чем начислено:

земельного налога на 43,60 и услуг расчета ЕДК на 29,55 – остаток на 01.01.2014 за 2013 год, предъявлен в январе 2014 г.

с 01.06.2013 в п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах введено изменение смысла, которого в том, что распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на ОДН (общедомовые нужды) за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН. Изменить этот порядок вправе лишь общее собрание собственников. С «05» августа 2013 г. по «10» августа 2013 г. В ТСЖ «Чайка» по данному вопросу проводилось заочное голосование, на основании которого было принято

решение о распределении объема воды в размере превышения объема, предоставленной на ОДН, определенного исходя из показаний ОПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления, предоставленной на ОДН, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого.

Таким образом, расход воды на общедомовые нужды за 2014г составил 920,42 куб. м.

В 2014 году норматив потребления холодной воды на ОДН не должен превышать 0,09 куб.м. на человека. Таким образом, при средней численности проживающих 170 чел. за год норматив потребления составляет 183,6 куб.м., что на 736,82 куб.м больше норматива. На 1 кв м. площади получается 0,211 куб. м. в год, т.о по квартире площадью 43,7 м кв больше норматива оплачено 9,22 куб.м., что в месяц в среднем составило 0,768 куб. м., а в сумме 22р41к.или 51 коп. на кв.м.

В результате проверки за 2013 год было обнаружено расхождение по данным, предоставляемых в отдел субсидий по возмещению льготникам стоимости за тепло, по итогам за год льготники получили больше из федерального бюджета из расчета 14р.62к за квадратный метр, на основании приказа Председателя правления №6, от 28.04.2014 года были уменьшены данные за май 2014 г.- 7р 23к и октябрь 2014- 3р.26 к. всего 10р49 к

В 2014 году штатным расписанием утверждена численность 5 человек, в том числе :

должность	с .01.2014 по 02.2014	с 01.03.2014 г.
Председатель ТСЖ	4000=	4598=
Бухгалтер	7000=	7294=
Управдом	7500=	8075=
Паспортистка	2000=	2000=
Уборщица	4600=	5403=
ИТОГО	25100=	27370=

Начисление и выплаты соответствует утвержденным суммам.

При проверке представлены оформленные трудовые договора с бухгалтером Горбуновой Т., управдомом Сидоровой Л.Н., уборщицей Родионовой, должность паспортистки совмещает управдом.

Председатель правление действует на основании устава.

Выполнения работ предусмотренных сметой по текущему содержанию и ремонту в основном осуществлялись физическими лицами по договорам подряда, факт оказания услуг подтверждены актами оказания услуг, в тоже время надо отметить что ряд актов были представлены в момент проверки.

Для проверки ведения учета представлены:

1. выписки банка
2. касса и кассовые отчеты
3. авансовые отчеты

4. счета, счета-фактуры, накладные
5. договоры обслуживающих организаций
6. трудовые договоры и договоры гражданско-правового характера.
7. оборотно-сальдовые ведомости за 2013 г.
8. оборотные ведомости по счетам бухгалтерского учета (50,51,60,62, 70,71, 68, 69,86 и др.)
9. расчетные ведомости по зарплате
10. и др. бухгалтерские документы.

При анализе бухгалтерской отчетности установлено следующее:

остатка денежных средств в кассе -0,00 руб.

остаток на расчетном счете – 206580,54 руб.

Поступление денежных средств в кассу производится с расчетного счета ТСЖ, которые расходуются на выплату зарплату, оплату по договорам подряда и выдачу под отчет.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд.

На 01.01.2015 г. числится текущая кредиторская задолженность за декабрь 2014г. перед РКС-энерго - 643,50

МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» -500.25

За 2014 было начислено налогов:

Земельный – 20693 р. на 01.01.2015 числится задолженность за 4 квартал 2014 г.-5174=

Налог на прибыль 51 р.

Задолженность жильцов на 01.01.2015 составила 403020,30 в том числе текущая с начислением за 12.2014 г -249707,95 таким образом просроченная задолженность составила 153312,35 за несвоевременную оплату в 2014 году начислено пени в размере 252,00

Просроченная задолженность от 2-хмесяцев и более:

ФИО	на 01.01.2014	начислено	оплачено	на 01.01.2015
кв.02	6127,20	29207,50	13 533,52	21801,18
кв. 65	7383,83	24922,65	18688,20	13618,28
кв.52	39 883,65	28707,88	42941,09	25650,44
кв.18	18 993,04	30085,99	3920,00	45159,03
кв. 03	8913,30	34961,33	30137,97	13736,66

Имущества на балансе ТСЖ имеется имущество в виде материальных запасов на сумму 14316,68, их наличие подтверждено инвентаризационной описью.

Рекомендации:

- Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию через суд задолженность. Регулярно вывешивать списки должников, постоянно не оплачивающих оказанные услуги.
- Проводить работу по проверке показаний счетчиков воды, в соответствии с нормами законодательства.

- Проводить собрания правления в порядке предусмотренным уставом ТСЖ., приглашать для участия в собраниях собственников.
- Обеспечивать соблюдение устава ТСЖ «Чайка» в части порядка принятия решений общим собранием, которое правомочно если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев.
- Выполнять решение общего собрания, в том числе:
исполнение утвержденной сметы,
при заключении договоров с дворником и уборщицей конкретизировать их обязанности в соответствии с утвержденной сметой
В целях обеспечения решений общего собрания пересмотреть должностные обязанности работников ТСЖ «Чайка».
- Правлению ТСЖ в своей деятельности руководствоваться принципом рационального и эффективного расходования финансовых средств Товарищества, заботиться о снижении коммунальных платежей домовладельцев (например: организация своевременного регулирования подачи тепла).
- Вынести вопрос на общее собрание собственников о включению объема холодной воды в размере превышения объема, предоставленной на ОДН, определенного исходя из показаний ОПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН в смету.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию бухгалтерского учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной, учитывая, что смета не исполнена в полном объеме и имеется переходящий остаток денежных средств тарифы на текущий, капитальный ремонт и содержание на 2015 не увеличивать.

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

Члены ревизионной комиссии:

(Мартынова Г.И.)

(Усольцева Р.А)