

## ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за 2013 год

п. Развилка

30.04.2014

Ревизионная комиссия ТСЖ «Развилка-44» в составе: Козлова А.А., Будревича Д.Г. провела выборочную проверку финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за период с 01.01.2013 по 31.12.2013.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - 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 Соловьева Н.В. (протокол от 07.06.2011 № 24, протокол от 07.06.2013 № 53), обязанности главного бухгалтера - Рядинская Е.И.

Члены правления, избранные общим собранием собственников помещений:

Козлов А.Б. (протокол от 14.01.2011 № 10, протокол от 20.01.2013 № 21);

Пищухин В.М. (протокол от 14.01.2011 № 10, протокол от 20.01.2013 № 21);

Евликова Л.Н. (протокол от 17.06.2012 № 18);

Гаврюш Н.А. (протокол от 17.06.2012 № 18);

Северенков В.В. (протокол от 17.06.2012 № 18);

Парфенова Н.М. (протокол от 17.06.2012 № 18);

Небогатов А.Ю. (протокол от 15.11.2011 № 13, протокол от 31.10.2013 № 25).

В 2013 году проведено 12 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- сдача в аренду подвальных помещений;

- заявления арендаторов по текущим вопросам;

- перепланировка придомовой территории;

- утверждение «Правил пользования шлагбаумами при въезде (выезде) на придомовую территорию дома 44 пос. Развилка»;

- премирование членов Правления по итогам работы в 2012 году в соответствии с «Положением о премировании членов Правления и актива ТСЖ»;

- участие Товарищества во всероссийском экономическом конкурсе «Компания года – 2013»;

- предоставление перерасчета собственникам квартир в доме за 2012 год;

- выбор председателя правления;

- ограничение въезда на придомовую территорию;

- организация праздничных мероприятий для жителей дома;

- обращения жителей дома по поводу охраны и оплаты услуг ЧОО.

За отчетный период проведено 6 собраний собственников жилых помещений и членов ТСЖ, где рассматривались следующие вопросы:

- утверждение сметы доходов-расходов товарищества и изменений к смете на 2013 год;

- утверждение размера платы за жилое помещение, взносов на текущий и капитальные ремонты на 2013 год;
- утверждение списка собственников квартир (актива ТСЖ) для премирования в соответствии с «Положением о премировании членов Правления и актива ТСЖ» за 2012 год;
- переизбрание на новый срок членов правления;
- утверждение перечня общего долевого имущества собственников квартир в доме;
- введение ограничения пользования земельным участком, на котором расположен дом. Установка автоматических шлагбаумов, утверждение схемы установки;
- заключение договора с частной охранной организацией;
- отчет о финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2012 год;
- внесение изменений в Устав Товарищества в связи с изменениями жилищного законодательства;
- обращение жителей дома о внесении изменений в расчет платы за услуги ЧОО;
- сдача подвальных помещений в аренду;
- сдача части придомовой территории в аренду;
- возмещение ущерба арендатору подвального помещения;
- утверждение списка собственников квартир (актива ТСЖ) для начисления бонусов (премирования) в соответствии с «Положением о премировании членов Правления и актива ТСЖ» за 2013 год;
- утверждение сметы доходов-расходов товарищества на 2014 год;
- утверждение размера платы за жилое помещение, взносов на текущий и капитальные ремонты на 2014 год;
- переизбрание членов ревизионной комиссии на новый срок;
- утверждение «Положения о ревизионной комиссии ТСЖ «Развилка-44»;
- рассмотрение возможности оплаты услуг ЧОО за счет получаемого ТСЖ дохода от сдачи в аренду общего долевого имущества собственников квартир в доме;
- выбор способа формирования фонда капитального ремонта МКД;
- выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета фонда капитального ремонта и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- внесение изменений в схему дорожного движения на придомовой территории дома 44.

На 2013 год решением общих собраний членов ТСЖ «Развилка-44» (протоколы от 20.01.2013 № 21, от 26.05.2013 № 24, от 31.10.2013 № 25) была утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме.

Годовой план доходов и расходов на 2013 год составлял 6 473 600 рублей, в том числе на управление домом – 5 780 600 рублей и материальное обеспечение 693 000 рублей. Фактически израсходовано 5 396 400,71 рублей, в том числе: управление домом – 4 702 867,19 рублей, материальное обеспечение – 693 533,52 рублей. Экономия расходов по итогам 2013 года составила 1 185 901,29 рубль. Данные приведены в таблице ниже.

№	Статья расходов	План	Факт	Разница
<b>Управление домом</b>				
1	Банковское обслуживание	15 000	12 649,72	2 350,28
2	ЕН УСН	190 000	92 697	97 303
3	ФОТ	1 595 400	1 594 269,06	1 130,94
4	Налоги с ФОТ	484 000	262 489,74	221 510,26
5	Фонд премирования штатных сотрудников ТСЖ	130 000	129 400	600
6	Компенсация расходов собственников за услуги банка	190 000	166 181,20	23 818,80
7	Компенсация расходов собственников за ТО видеонаблюдения	70 000	28 854,40	41 145,60
8	Компенсация расходов собственников за охрану	700 000	492 000	208 000
9	Благоустройство	800 000	841 708,35	-41 708,35
10	Асфальтирование	200 000	508 797,70	-308 797,70
11	Страхование лифтов	16 200	16 200	0
12	Ремонт и аттестация приборов	20 000	4 774,06	15 225,94
13	Замена и заправка огнетушителей	5 000		5 000
14	Программное обеспечение	45 000	720	44 280
15	Услуги связи	50 000	58 377,80	-8 377,80
16	Услуги юриста	80 000	75 046,16	4 953,84
17	Оформление общедолевого имущества	40 000		40 000
18	Уборка снега спецтранспортом	30 000		30 000
19	Оборудование рабочих мест для охраны	300 000	300 000	0
20	Строительство съезда с центральной дороги к дому	520 000	10 000	510 000
21	Модернизация телевизионного оборудования	300 000	4594165,19	300 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>5 780 600</b>	<b>4 594 165,19</b>	<b>1 186 434,81</b>
<b>Материалы и запчасти</b>				
1	Материалы	510 000	507 698,94	2 301,06
2	Канцтовары, оргтехника	40 000	33 244,26	6 755,74
3	Противогололедные средства	10 000	20 330	-10 330
4	Транспортные расходы	15 000	16 431,89	-1 431,89
5	Почтовые расходы	5 000	2 828,43	2 171,57
6	Прочие расходы	113 000	113 000	0
	<b>ИТОГО:</b>	<b>693 000</b>	<b>693 533,52</b>	<b>-533,52</b>
	<b>ВСЕГО</b>	<b>6 473 600</b>	<b>5 287 698,71</b>	<b>1 185 901,29</b>

Годовой план на 2013 год поступлений денежных средств на текущий и капитальный ремонт 1 000 000 рублей, фактически поступило 1 132 011,82 рублей. Фактически израсходовано на текущий и капитальный ремонт 938 801,68 рублей.

По состоянию на 31.12.2013 накопленная сумма средств на текущий ремонт составила 1 417 862 рубля, на капитальный ремонт – 2 267 543 рубля.

Данные приведены в таблице ниже.

Наименование	Всего на ремонт	Капитальный ремонт	Текущий ремонт
Остаток на 01.01.2013	3 492 195	2 429 008	1 063 187
План поступлений (начислено)	1 132 401	377 467	754 934
Поступило на расчетный счет	1 132 012	377 337	754 675
Израсходовано, в т.ч.:	938 802	538 802	400 000
Ремонт входных групп	195 400		195 400
Стена с торца дома (возле 7 под.)	120 000		120 000
Ремонт фасадов	69 054		69 054
Ремонт 7 спуск	59 246	43 700	15 546
Шлагбаумы	422 128	422 128	
Ремонт лифтов	72 974	72 974	
Остаток на 01.01.2013	3 685 405	2 267 543	1 417 862

В соответствии с «Положением о премировании членов правления и актива ТСЖ» утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ «Развилка-44» (протокол от 31.01.2012 № 14) по итогам работы в 2013 году были премированы члены правления ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 108 702 рубля, члены ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 36 088,50 рублей (бонусы по оплате ЖКУ), так же члены Товарищества были награждены памятными подарками за счет денежных средств по статье «прочие расходы».

На основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов, авансовых отчетов) ревизионная комиссия проверила фактическое поступление денежных средств, а также их расходование в том числе:

- полноту прихода денежных средств, полученных в банке, и поступивших в кассу ТСЖ.

Проверка проводилась по данным кассовых отчетов, кассовой книги, бланков строгой отчетности, журналов-ордеров по счету 50 «Касса», главной книги.

Проверка операций по расчетному счету проводилась на предмет:

- законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;
- целесообразности произведенных хозяйственных операций и их отражение на счетах в банке (соответствие учредительным документам, специфике деятельности ТСЖ);

Проверка проводилась по данным выписок банка с приложенными к ним документами, журнала-ордера по счету 51 «Расчетный счет», главной книги.

При проверке расчетов с подотчетными лицами проверялось:

- наличие списка лиц, которым разрешено выдавать деньги на хозяйственные нужды;

- соответствие положениям нормативных актов порядка выдачи и расходования средств на хозяйственные нужды;

- соответствие положениям нормативных актов документального оформления расчетов с подотчетными лицами;

Проверены авансовые отчеты, журнал-ордер по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

При проверке расходов на оплату труда рассматривались:

- документы по оформлению сотрудников при приеме и увольнении, как постоянных, так и совместителей;
- наличие и соблюдение штатного расписания, табелей учета рабочего времени;
- сумма начисленной зарплаты в целом по товариществу и соответствие ее утвержденной смете.

Для проверки использовались: приказы о приеме и увольнении работников, штатное расписание, ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда», по счету 69 «Расчеты по внебюджетным фондам», журнал-ордер по счету 50 «Касса».

Кассовые операции велись с соблюдением:

- порядка ведения кассовых операций в Российской Федерации, утвержденного Решением Совета директоров Банка России от 22.09.1993 № 40;
- положения Банка России от 05.01.1998 № 14-П «О правилах организации наличного денежного обращения на территории Российской Федерации»;
- указания Банка России от 20.06.2007 № 1843-У «О предельном размере расчетов наличными деньгами и расходовании наличных денег, поступивших в кассу юридического лица или кассу индивидуального предпринимателя».

В 2013 году ТСЖ «Развилка-44» производило начисления за жилищно-коммунальные услуги и ремонт для собственников жилых помещений по тарифам, установленным Решением общего собрания членов ТСЖ (протоколы от 20.01.2013 № 21).

№	Жилищно-коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф, руб. с НДС (18%)
1	Взносы на капитальный ремонт	м <sup>2</sup>	1,50
	Взносы на текущий ремонт	м <sup>2</sup>	3,00
2	Отопление 01.01.2013-30.06.2013	м <sup>2</sup>	23,82
	Отопление 01.07.2013-31.12.2013	м <sup>2</sup>	26,16
3	Плата за жилое помещение	м <sup>2</sup>	32,48
4	Освещение мест общего пользования	квт ч	2,81
5	Горячее водоснабжение 01.01.2013-30.06.2013	1 чел.	363,71
	Горячее водоснабжение 01.07.2013-31.12.2013	1 чел.	421,73
	Горячее водоснабжение, ИПУ, 01.01.2013-30.06.2013	м <sup>3</sup>	141,83
	Горячее водоснабжение, ИПУ, 01.07.2013-31.12.2013	м <sup>3</sup>	161,10
6	Холодное водоснабжение 01.01.2013-30.06.2013	1 чел.	178,19
	Холодное водоснабжение 01.07.2013-31.12.2013	1 чел.	183,93
	Холодное водоснабжение, ИПУ, 01.01.2013-30.06.2013	м <sup>3</sup>	58,27
	Холодное водоснабжение, ИПУ, 01.07.2013-31.12.2013	м <sup>3</sup>	60,38
7	Водоотведение. 01.01.2013-30.06.2013	1 чел.	256,91
	Водоотведение. 01.07.2013-31.12.2013	1 чел.	267,31

Плата за жилое помещение включает в себя статьи:

- плату за техническое обслуживание мест общего пользования – 21,67 руб.;
- плату за техническое обслуживание лифтов, в том числе системы диспетчеризации лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов, освидетельствование лифтов и др. – 4,24 руб.;

- плату за техническое обслуживание автоматической системы пожарной сигнализации – 0,83 руб.;
- плату за вывоз твердых бытовых отходов – 1,29 руб.;
- плату за материальное обеспечение и управление многоквартирным домом – 4,45 руб.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод установлены Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 30.11.2012 № 125-Р.

ХВС – (01.01.2013-30.06.2013) 30,10 руб/куб. м.  
 (01.07.2013-31.12.2013) 31,07 руб/куб. м.  
 Водоотведение - (01.01.2013-30.06.2013) 28,17 руб/куб. м.  
 (01.07.2013-31.12.2013) 29,31 руб/куб. м.

Тарифы на горячее водоснабжение установлены Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 21.12.2012 № 134-Р.

ГВС – (01.01.2013-30.06.2013) 113,66 руб/куб. м.  
 (01.07.2013-31.12.2013) 131,79 руб/куб. м.

Расчет суммы платы за горячее, холодное водоснабжение и водоотведение производился с использованием нормативов, установленных Решением Совета депутатов Ленинского муниципального района Московской области от 17.12.2008 № 12/16.

Норматив потребления на 1-го человека м<sup>3</sup> в месяц:  
 Холодное водоснабжение – 5,92;  
 Горячее водоснабжение – 3,2;  
 Водоотведение – 9,12.

В соответствии с приведенными выше нормативными документами в ТСЖ были рассчитаны и применялись следующие тарифы:

Горячее водоснабжение:  $113,66 * 3,2 = 363,71$   
 $131,79 * 3,2 = 421,73$   
 Холодное водоснабжение:  $30,10 * 5,92 = 178,19$   
 $31,07 * 5,92 = 183,93$   
 Водоотведение:  $28,17 * 9,12 = 256,91$   
 $29,31 * 9,12 = 267,31$

Задолженность жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг на 01.01.2013 составляла – 2 363 363 рубля.

В 2013 году нежилые помещения арендовались следующими арендаторами: ИП Игнатович А.М., ИП Коняхина Т.В., ИП Лачинова Е.И., ИП Манукян Л.О., ИП Каманина Т.В., ИП Ковальчук В.А., ИП Акулинина Т.А.

Поступило от арендаторов 1 897 896 рублей:

ИНТЕРКООПБАНК	4 200,00
ИП Акулинина Т.А.	43 430,00
ИП Игнатович А.М.	659 514,53
ИП Каманина Т.В.	87 978,00
ИП Ковальчук В.А.	362 000,00
ИП Коняхина Т. В.	62 993,00
ИП Лачинова Е.И.	514 194,00
ИП Манукян Л.О.	90 927,00
НФС Телеком	11 700,00
НПО РАУМ	25 959,38
ООО «Цифра Один»	35 000,00

Получен доход в виде процентов банка в сумме 186 466 рублей, доход в виде процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 3 242 рубля.

Поступили денежные средства: в сумме 4000 рублей – возврат госпошлины, в сумме 156 115 рублей – возмещение судебных расходов.

Товарищество собственников жилья «Развилка-44» в 2013 году стало лауреатом всероссийского экономического конкурса «Компания года - 2013», а так же единственным ТСЖ Московской области вошедшем в национальный реестр «Ведущие организации жилищно-коммунального хозяйства России».

Выводы:


проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 7 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:

  
\_\_\_\_\_

Козлов А.А.



Будревич Д.Г.