

## ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за 2014 год

п. Развилка

25.02.2015

Ревизионная комиссия ТСЖ «Развилка-44» в составе: Козлова А.А., Будревича Д.Г. провела выборочную проверку финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за период с 01.01.2014 по 31.12.2014.

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 07.06.2013 № 53), обязанности главного бухгалтера - Рядинская Е.И.

Члены правления, избранные общим собранием собственников помещений:

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

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

Евликова Л.Н. (протокол от 17.06.2012 № 18, протокол от 14.06.2014 № 33);

Гаврюш Н.А. (протокол от 17.06.2012 № 18, протокол от 14.06.2014 № 33);

Северенков В.В. (протокол от 17.06.2012 № 18, протокол от 14.06.2014 № 33);

Парфенова Н.М. (протокол от 17.06.2012 № 18, протокол от 14.06.2014 № 33);

Небогатов А.Ю. (протокол от 31.10.2013 № 25).

В 2014 году проведено 4 заседания правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- расторжение договора с ООО «ОблКомСервис» и самостоятельном обслуживании дома;

- рассмотрение заявлений арендаторов;

- обсуждение вопросов выносимых на общее собрание членов ТСЖ;

- премирование членов правления и работников Товарищества;

- утверждение штатного расписания ТСЖ;

- внесение изменений в нормативно-правовые акты товарищества;

- утверждение должностных инструкций работников Товарищества.

За отчетный период проведено 8 собраний собственников жилых помещений и членов ТСЖ, где рассматривались следующие вопросы:

- начисление бонусов членам ТСЖ в соответствии с «Положением о премировании членов правления и актива ТСЖ»;

- утверждение сметы доходов-расходов и изменений к смете ТСЖ на 2014 год;

- переизбрание на новый срок членов Правления;

- утверждение «Положения о ревизионной комиссии ТСЖ «Развилка-44»»;

- рассмотрение вариантов оплаты услуг частной охранной организации;

- выбор способа формирования фонда капитального ремонта дома;

- утверждение размера взноса на капитальный ремонт дома;

- выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- внесение изменений в схему дорожного движения на придомовой территории дома;
- рассмотрение заявлений о сдаче в аренду общего долевого имущества в МКД;
- утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД;
- определение владельца специального счета;
- выбор кредитной организации, в котором будет открыт специальный счет;
- снятие с баланса ТСЖ и передача в общую долевую собственность собственников помещений в МКД детской площадки, расположенной на придомовой территории дома;
- утверждение работ финансируемых по статье «текущий ремонт»;
- установка автомата по продаже молока на придомовой территории дома;
- отчет Правления ТСЖ по итогам работы за 2013 год;
- перенос контейнерной площадки;
- вещание канала «Развилка ТВ» в доме;
- утверждение сметы доходов-расходов ТСЖ на 2015 год;
- утверждение размера платы за жилое помещение, в том числе размера взноса на текущий ремонт, размера платы за обслуживание домофона, кабельного ТВ, охрану;
- распределение между потребителями объема коммунальных услуг на общедомовые нужды;
- эвакуация брошенного на придомовой территории автомобиля;
- парковка на придомовой территории грузового автотранспорта.

На 2014 год решением общих собраний членов ТСЖ «Развилка-44» (протоколы от 23.01.2014 № 28, от 14.06.2014 № 33, от 08.12.2014 № 35) была утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме.

Годовой план доходов и расходов на 2014 год составлял 15 330 181 рублей, в том числе на управление домом – 3 815 330 рублей и содержание и обслуживание общего имущества 11 514 851 рублей. Фактически израсходовано 14 270 593,34 рублей, в том числе: управление домом – 3 402 003,15 рублей, содержание и обслуживание общего имущества – 10 868 590,19 рублей. Экономия расходов по итогам 2014 года составила 1 059 587,66 рублей. Данные приведены в таблице ниже.

№	Статья расходов	План	Факт	Разница
<b>1. Управление домом</b>				
1	Банковское обслуживание	25 000	23 721,92	1 278,08
2	ЕН УСН	100 000	105 189	-5 189
3	ФОТ	1 947 260	1 947 260	0
4	Налоги с ФОТ	588 070	319 974,17	268 095,83

5	Фонд премирования штатных сотрудников ТСЖ	140 000	140 000	0
6	Канцтовары, оргтехника	80 000	65 534,09	14 465,91
7	Обучение персонала	20 000	20 000	0
8	Услуги юриста	50 000	40863,31	9 136,69
9	Услуги связи	55 000	41 100	13 900
10	Транспортные расходы	30 000	21 246,99	8 753,01
11	Почтовые расходы	5 000	3 028,98	1 971,02
12	Программное обеспечение	50 000	19 780	30 220
13	Оформление документов для строительства проезда	35 000	19 668,79	15 331,21
14	Оформление техпаспорта БТИ	60 000	59 000	1 000
15	Асфальтирование	220 000	208 006,48	11 993,52
16	Строительство проезда	400 000	367 629,42	32 370,58
17	Представительские расходы	10 000		10 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 815 330</b>	<b>3 402 003,15</b>	<b>413 326,85</b>
<b>2.Содержание и обслуживание ОИ</b>				
1	Эксплуатация и ТО здания и придомовой территории	5 900 000	5 885 500	14 500
2	ТО лифтов	1 154 000	1 182 795,62	-28 795,62
3	Пожарная безопасность	315 000	309 967,08	5 032,92
4	Вывоз ТБО	471 000	360 573,02	110 426,98
5	Материалы и запчасти	400 000	278 201,37	121 798,63
6	Ремонт и аттестация приборов	55 000	46 396,03	8 603,97
7	Дезинсекция и дезинфекция	20 000	5 664	14 336
8	Электроснабжение МОП	620 000	646 537,20	-26 537,20
9	Уборка снега спецтранспортом	10 000	0	10 000
10	Переработка люминисцентных ламп	10 000	0	10 000
11	Компенсация расходов собственников на ТО видеонаблюдения	30 000	47 853,70	-17 853,70
12	Компенсация расходов собственников за услуги банка	180 000	89 007,96	90 992,04
13	Компенсация расходов собственников за охрану ОИ	1 302 000	1 302 000	0
14	Благоустройство придомовой территории	675 000	651 257,46	23 742,54
15	Непредвиденные расходы	50 851	41 596,75	9 254,25
16	Справка о физическом износе здания	22 000	21 240	760
17	Комплексное обследование энергоэффективности здания	300 000	0	300 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>11 514 851</b>	<b>10 868 590,19</b>	<b>646 260,81</b>
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>15 330 181</b>	<b>14 270 593,34</b>	<b>1 059 587,66</b>
<b>3.Ремонт ОИ</b>				
1	Текущий ремонт здания	3 159 000	2 403 925,22	755 074,78
2	Капитальный ремонт	820 000	548 410,20	271 589,80
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 979 000</b>	<b>2 952 335,42</b>	<b>1 026 664,58</b>
<b>4.Формирование фондов</b>				
1	Фонд капитального ремонта	1 071 587	1 114 338,21	
2	Фонд материального поощрения	271 600	284 612,70	

Годовой план на 2014 год поступлений денежных средств на текущий и капитальный ремонт 754 934 рубля, фактически поступило 402 248 рублей. Израсходовано на текущий и капитальный ремонт 2 881 640 рублей, за счет средств спецсчета – 70 695 рублей.

По состоянию на 31.12.2014 накопленная сумма средств на текущий ремонт составила 70 602 рубля, на капитальный ремонт – 1 135 411 рублей.

Данные приведены в таблице ниже.

Наименование	Всего на ремонт, руб	Капитальный ремонт, руб	Текущий ремонт, руб
Остаток на 01.01.2014	3 685 405	2 267 543	1 417 862
Поступило на расчетный счет	862 007	133 786	728 221
Израсходовано, в т.ч.:	2 881 641	861 715	2 019 926
Ремонт 1-4 подъездов	1 231 425		1 231 425
Ремонт швов	384 000	384 000	
Пластиковые двери	788 500		788 500
Замена светильников	121 050	121 050	
Замена ОД приборов учета	156 665	156 665	
Парковка 5-7 подъезды	200 000	200 000	
Остаток на 01.01.2015	1 665 771	1 539 614	126 157

С мая 2014 года размер взноса на капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирном доме, установленный Постановлением Правительства Московской области от 03.12.2013 № 1023/54, составлял 7,30 рублей /кв.м.

Собственниками помещений в доме было принято решение фонд капитального ремонта МКД формировать на специальном счете дома открытом в АКБ «Банк Москвы» из целевых взносов собственников помещений в доме и процентов банка.

Уполномоченным лицом собственников помещений в доме - Председателем правления ТСЖ «Развилка-44» выбран способ начисления процентов банка на неснижаемый остаток. По заявлению Председателя правления ТСЖ ежемесячно неснижаемый остаток на счете меняется, соответственно меняется размер процентов банка.

Отчетный период	Планируемая сумма поступлений за отчетный период, руб.	Фактическая сумма поступлений за отчетный период, руб.	Планируемая сумма поступлений на счет с начала формирования фонда капитального ремонта, руб.	Фактическая сумма поступлений на счет с начала формирования фонда капитального ремонта, руб.

2 квартал (май, июнь)	306 166,38	94 806,65	306 166,38	94 806,65
3 квартал	459 249,57	497 474,40	765 415,95	592 281,05
4 квартал	459 249,57	522 057,16	1 224 665,52	1 114 338,21

ТСЖ «Развилка-44» с привлечением подрядной организации в 2014 году были проведены работы по капитальному ремонту лифтового оборудования во 2 и 4 подъездах (замена статора электродвигателя лифта в 4 подъезде и ремонт редуктора лебедки главного привода лифта во 2 подъезде) с привлечением денежных средств из фонда капитального ремонта дома, на сумму 70 694,95 рублей.

По состоянию на 31.12.2014 в фонде капитального ремонта дома, сформированном на специальном счете в банке, находятся денежные средства в размере 1 043 643,26 рублей.

В соответствии с «Положением о премировании членов правления и актива ТСЖ» утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ «Развилка-44» по итогам работы в 2014 году были премированы члены правления ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 153 739 рублей, члены ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 51 246 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 так же их расходование в том числе:

- полноту приходования 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 заработной платы в целом по организации 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 2014 году ТСЖ «Развилка-44» производило начисления за жилищные услуги и ремонт для собственников жилых помещений по тарифам, установленным Решением общего собрания членов ТСЖ (протокол от 23.01.2014 № 28).

№	Жилищно-коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф, руб. с НДС (18%)
1	Взносы на капитальный ремонт (с 01.01.2014 по 30.04.2014)	м <sup>2</sup>	1,50
	Взносы на капитальный ремонт (с 01.05.2014 по 31.12.2014)	м <sup>2</sup>	7,30
2	Взносы на текущий ремонт	м <sup>2</sup>	3,00
3	Плата за жилое помещение	м <sup>2</sup>	35,00

Плата за жилое помещение включает в себя статьи:

- плату за техническое обслуживание общего долевого имущества – 23,41 руб.;
- плату за техническое обслуживание лифтов, в том числе системы диспетчеризации лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов, освидетельствование лифтов, страхование – 4,59 руб.;
- плату за техническое обслуживание автоматической системы пожарной сигнализации – 0,83 руб.;
- плату за вывоз твердых бытовых отходов – 1,87 руб.;
- плату за материальное обеспечение и управление многоквартирным домом – 4,30 руб.

Плата за коммунальные услуги начислялась по тарифам, установленным Распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2013 № 150-Р, от 20.12.2013 № 151-Р, от 20.12.2013 № 152-Р, от 13.12.2013 № 144-Р, по

нормативам, утвержденным Решением Совета депутатов Ленинского муниципального района Московской области от 17.12.2008 № 12/16.

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.

Норматив потребления на 1-го человека м<sup>3</sup> в месяц:

Холодное водоснабжение – 5,92;

Горячее водоснабжение – 3,2;

Водоотведение – 9,12.

Задолженность жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг на 01.01.2015 составляла – 2 506 702 рубля, по взносам в фонд капитального ремонта – 191 125 рублей.

В 2014 году нежилые помещения арендовались следующими арендаторами: ИП Игнатович А.М., ИП Коняхина Т.В., ИП Лачинова Е.И., ИП Лебедева Т.В., ИП Рыльцева Н.В., ИП Ковальчук В.А., ООО «Зоотехнология», ИП Фомина О.В., ИП Дудкина С.Г., ООО «АльфаСан», ИП Асирян С.Л., ИП Князев М.А., Степанян Н.М.

Поступило от арендаторов 2 896 323 рубля:

ИНТЕРКООПБАНК	4 200
ИП Игнатович А.М.	163 940
ИП Коняхина Т.В.	471 992
ИП Лачинова Е.И.	639 294
ИП Лебедева Т.В.	183 782
ИП Рыльцева Н.В.	50 568
ООО «Зоотехнология»	72 912
ИП Фомина О.В.	269 215
ИП Дудкина С.Г.	136 366
ООО «АльфаСан»	118 164
ИП Асирян С.Л.	419 450
ИП Князев М.А.	227 180
Степанян Н.М.	13 160
ЗАО «Совхоз им. Ленина»	3 000
НФС Телеком	8 100
НПО РАУМ	55 000
ООО «Цифра Один»	60 000

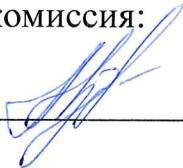
Получен доход в виде процентов банка в сумме 306 105 рублей.  
Поступили на р/с Товарищества денежные средства:  
в сумме 266 034 рубля - по исполнительному листу от ООО «ЛЕОН+»,  
в сумме 4000 рублей – возврат госпошлины.

**Выводы:**

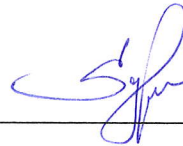
Проанализировав показатели деятельности ТСЖ «Развилка-44», организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ «Развилка-44» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 8 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, а один остается в ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:



А.А. Козлов



Д.Г. Будревич