

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за 2015 год

п. Развилка

15.01.2016

Ревизионная комиссия ТСЖ «Развилка-44» в составе: Козлова А.А., Будревича Д.Г. провела выборочную проверку финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за период с 01.01.2015 по 31.12.2015.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации, утвержденного Федеральным законом РФ 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 товарищества собственников жилья «Развилка-44» исполняла Соловьева Н.В. (протокол от 07.06.2013 № 53, протокол от 08.06.2015 № 68), обязанности главного бухгалтера - Рядинская Е.И.

Члены правления, избранные общим собранием собственников помещений:

Козлов А.Б. (протокол от 20.01.2013 № 21, протокол от 08.12.2014 № 35);

Пищухин В.М. (протокол от 20.01.2013 № 21, протокол от 08.12.2014 № 35);

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

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

Северенков В.В. (протокол от 14.06.2014 № 33);

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

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

В 2015 году проведено 9 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- расчет и начисление платы за коммунальные услуги;
- осуществление контроля за уборкой территории;
- утверждение критериев и назначение ответственных за приемку работ у подрядной организации по установке пластиковых дверей в подъездах;
- рассылка квитанций по оплате ЖКУ некоторым собственникам квартир в доме по электронной почте;
- рассмотрение заявлений арендаторов подвальных помещений по рабочим вопросам;
- выборы председателя правления товарищества;
- заключение договоров аренды с ИП Фоминой О.В. и ИП Хачатрян А.Ю.;

- увольнение управляющего домом;
- рассмотрение заявление о перерасчете собственника квартиры 188;
- обсуждение изменений в ЖК РФ, внесенных Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ;
- премирование членов правления, работников ТСЖ по итогам работы за год и за выполнение дополнительной работы;
- утверждение должностных инструкций работников товарищества.

За отчетный период проведено 4 собрания членов ТСЖ, где рассматривались следующие вопросы:

- расчет и начисление платы за коммунальные услуги;
- выбор счетной комиссии;
- внесение изменений в «Положение об оплате труда и премировании работников ТСЖ «Развилка-44»;
- внесение изменений в «Правила внутреннего трудового распорядка работников ТСЖ «Развилка-44»;
- внесение изменений в смету доходов и расходов товарищества на 2015 год, утвержденную решением общего собрания членов ТСЖ 08.12.2014 года;
- отчет за 2014 год и оценка работы Правления ТСЖ в 2014 году;
- начисление бонусов активным членам ТСЖ в соответствии с «Положением о премировании членов правления и актива ТСЖ»;
- оборудование в подвале дома помещений для хранения велосипедов жителей дома;
- оборудование в подвале дома тренажерного зала для занятий спортом жителей дома;
- переизбрание на новый срок членов правления Соловьеву Н.В.;
- внесение дополнений в ранее утвержденный перечень работ по текущему и капитальному ремонтам дома.

На 2015 год решением общих собраний членов ТСЖ «Развилка-44» (протоколы от 08.12.2014 № 35, от 05.04.2015 № 37, от 14.08.2015 № 39) была утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме. С 01.01.2015 года ТСЖ «Развилка-44» самостоятельно занимается управлением, обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома, без привлечения подрядной организации.

Годовой план поступлений (доходов) на 2015 год составлял 18 600 266 рублей. Фактически поступило 17 897 347 рублей, что составило 96,22% от плановой суммы. Поступление денежных средств отражено в таблице:

Наименование	План	Факт	%%
Плата за помещение и текущий ремонт	10 317 437	10 164 964	98,52
Целевые взносы на тек. ремонт (остаток)	500 000	126 157	25,23

2014 г)			
Целевые взносы на кап. ремонт (остаток 2014 г)	1 500 000	1 539 614	102,64
Капитальный ремонт (спецсчет)	1 962 829	2 096 743	106,82
Плата за освещение мест общего пользования	650 000	515 051	79,23
Арендная плата	3 000 000	2 399 021	79,96
Прочие доходы	670 000	1 055 797	157,58
ИТОГО:	18 600 266	17 897 347	96,22

В 2015 году общее долевое имущество собственников квартир в доме арендовалось следующими арендаторами:

ИП Князев М.А., ИП Коняхина Т.В., ИП Лачинова Е.И., ИП Лебедева Т.В., ИП Ковальчук В.А., ООО «Зоотехнология», ИП Фомина О.В., ИП Дудкина С.Г., ООО «АльфаСан», ИП Асирян С.Л., Степанян Н.М., ЗАО «Совхоз им. Ленина», ИП Булавина О.И., ИП Храмцова Н.В., ИП Горячий Ю.К., ИП Колодина В.В., ООО «ТЭК Развилка+», Волостнов В.В., ИП Носова Л.Г., Белокопытов И.И., ИП Рыков М.С., ИП Хачатрян А.Ю., ИП Микляев М.И., ООО «НФС Телеком», ЗАО «НПО РАУМ», ООО «Цифра Один».

Поступило от арендаторов 2 399 021 рубль:

ИНТЕРКООПБАНК	4550
ИП Ковальчук В.А.	0
ИП Коняхина Т.В.	443 520
ИП Лачинова Е.И.	407 459
ИП Лебедева Т.В.	154 630
ИП Носова Л.Г.	50 568
ИП Колодина В.В.	19 522
ООО «ТЭК Развилка+»	16 000
ООО «Зоотехнология»	72 912
ИП Фомина О.В.	232 000
Волостнов В.В.	17 556
ИП Микляев М.И.	0
ИП Хачатрян А.Ю.	10 000
ИП Рыков М.С.	50 000
Белокопытов И.И.	53 791
ИП Дудкина С.Г.	22 724
ООО «АльфаСан»	98 470

ИП Асирян С.Л.	391 160
ИП Князев М.А.	75 000
Степанян Н.М.	75 500
ЗАО «Совхоз им. Ленина»	6 000
ИП Булавина О.И.	13 400
ИП Храмцова Н.В.	3 000
ИП Горячий Ю.К.	22 759
ООО «НФС Телеком»	13 500
ЗАО «НПО РАУМ»	65 000
ООО «Цифра Один»	80 000

В 2015 году получен доход в виде процентов банка в сумме 629 605 рублей, в т.ч. 463 650 рублей – основной расчетный счет, 165 955 рублей – спецсчет.

Поступили на р/с Товарищества денежные средства:

в сумме 182 110 рублей - по исполнительному листу от ООО «ЛЕОН+»,

в сумме 20 132 рубля – возврат судебных расходов,

в сумме 148 577 рублей – пени, в т.ч. 140 341 рубль - основной расчетный счет, 8 236 рублей – спецсчет,

в сумме 91 138 рублей – дополнительные услуги, оказываемые слесарем - сантехником и слесарем-электриком,

в сумме 18 241 рубль – удержано по результатам инвентаризации у управляющего за недостачу ТМЦ,

в сумме 114 624 рубля – компенсация расходов по оплате коммунальных услуг арендаторами,

в сумме 25 561 рубль – плата за сбор платежей от населения ООО "ПролинкМО.ру".

Годовой план расходов на управление и содержание дома в 2015 году составлял 14 360 437 рублей, в том числе: управление домом – 9 037 322 рублей, содержание и обслуживание общего имущества - 5 323 115 рублей. Фактически на управление и содержание дома израсходовано 12 832 465 рублей, в том числе: управление домом – 8 392 591 рубль, содержание и обслуживание общего имущества – 4 439 874 рубля. Экономия денежных средств составила 1 527 927 рублей.

По решению общего собрания членов ТСЖ на оборудование тренажерного зала и помещений для хранения велосипедов жителей дома было выделено дополнительно 360 000 рублей. Фактически было израсходовано 335 635 рублей. Экономия составила 24 365 рублей.

На текущий ремонт было выделено 2 215 000 рублей, капитальный ремонт – 4 420 840 рублей, в том числе из фонда капитального ремонта дома 2 000 000 рублей. Фактически на текущий ремонт израсходовано 2 238 447 рублей, в т.ч.:

-установка пластиковых дверей с доводчиками в холлах – 1 100 000 рублей,
 -ремонт входных групп – 38 322 рубля,
 -ремонт резинового покрытия на детской и спортивной площадках – 14 000 рублей,

-ремонт подвальных помещений – 45 820 рублей,
 -ремонт лифтовых холлов 5-7 подъездов – 1 000 003 рубля.

На капитальный ремонт фактически израсходовано 4 150 323 рубля, в т.ч.: ремонт фасада со стороны 7 подъезда – 1 779 483 рубля, ремонт незадымляемых лестниц – 2 370 840 рублей.

Данные приведены в таблице ниже:

№	Статья расходов	План	Факт	Разница
1. Управление домом				
1	Банковское обслуживание	30 000	25 994	4006
2	ЕН УСН	100 000	99 055	945
3	ФОТ	6 744 860	6 736 900	7 960
4	Налоги с ФОТ	1 362 462	911 144	451 318
5	Канцтовары, оргтехника	50 000	53 400	-3400
6	Обучение персонала	50 000	41 614	8 386
7	Услуги юриста, судебные расходы	50 000	113 173	-63 173
8	Услуги связи	55 000	57 393	-2 393
9	Транспортные расходы	60 000	26 298	33 702
10	Почтовые расходы	5 000	4 103	897
11	Программное обеспечение	30 000	43 517	-13 517
12	Мероприятия по энергоэффективности и энергосбережению	200 000	0	200 000
13	Комплексное обследование энергоэффективности дома	300 000	280 000	20 000
	ИТОГО:	9 037 322	8 392 591	644 731
2. Содержание и обслуживание ОИ				
1	ТО лифтов	1 248 158	1 101 947	146 211
2	Пожарная безопасность	226 480	297 450	-70 970
3	Вывоз ТБО и КГМ	528 454	286 540	241 914
4	Материалы и запчасти	900 000	601 685	298 315
5	Ремонт и аттестация приборов	10 000	9 968	32
6	Дезинсекция и дезинфекция	20 000	0	20 000
7	Освещение МОП	650 000	561 831	88 169
8	Уборка снега спецтранспортом	25 000	10 500	14 500
9	Переработка люминисцентных ламп	10 000	0	10 000
10	Компенсация расходов собственников квартир в доме на обслуживание системы видеонаблюдения	50 000	18 570	31 430
11	Компенсация расходов собственников квартир в доме на обслуживание системы допуска на придомовую	20 000	7 720	12 280

	территорию			
12	Компенсация расходов собственников квартир в доме за услуги банка	90 000	107 396	-17 396
13	Компенсация расходов собственников квартир в доме на оплату услуг ЧОП	1 302 000	1 302 000	0
14	Благоустройство придомовой территории	100 000	91 244	8 756
15	Асфальтирование (ямочный ремонт)	100 000	0	100 000
16	Непредвиденные расходы	43 023	43 023	0
	ИТОГО:	5 323 115	4 439 874	883 241
	ВСЕГО:	14 360 437	12 832 465	1 527 972
3.Ремонт общего имущества				
1	Текущий ремонт здания	2 215 000	2 198 155	16 845
2	Капитальный ремонт за счет фонда капремонта (в т.ч.спецсчет)	4 420 840	4 150 323	270 517
	ИТОГО:	6 635 840	6 348 478	287 362
4.Дополнительные затраты				
1	Оборудование тренажерного зала для жителей дома	300 000	276 786	23 214
2	Оборудование помещений для хранения велосипедов жителей дома	60 000	58 849	1 151
	ИТОГО:	360 000	335 635	24 365
5.Формирование фондов				
1	Фонд капитального ремонта	1 962 829	2 096 743	
2	Фонд материального поощрения	282 000	232 264	

С января 2015 года размер взноса на капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирном доме, установленный Постановлением Правительства Московской области от 28.10.2014 № 902/41, составлял 7,80 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 (без учета % банка), руб.	Фактическая сумма поступлений за отчетный период (с учетом % банка), 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.
1 квартал	490 632,48	495 972,07	1 715 116,96	1 610 310,28
2 квартал	490 602,84	527 262,38	2 205 719,80	2 137 572,66
3 квартал	490 588,02	532 015,23	2 696 307,82	2 669 587,89
4 квартал	490 588,02	541 493,26	3 186 895,84	3 211 081,15

ТСЖ «Развилка-44» с привлечением подрядной организации в 2015 году были проведены ремонтно-строительные работы по восстановлению элементов жилого здания (на незадымляемых пожарных лестницах в семи подъездах дома) с привлечением денежных средств из фонда капитального ремонта дома. По состоянию на 31.12.2015 в фонде капитального ремонта дома, сформированном на специальном счете в банке, находятся денежные средства в размере 973 595,69 рублей.

В соответствии с «Положением о премировании членов правления и актива ТСЖ» утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ «Развилка-44» по итогам работы в 2015 году были премированы члены правления ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 168 322 рубля, члены ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 56 874 рубля (бонусы по оплате ЖКУ).

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 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 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 2015 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 08.12.2014 № 35).

№	Жилищно-коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф, руб. с НДС (18%)
1	Взносы на капитальный ремонт	м ²	7,80
2	Взносы на текущий ремонт	м ²	1,00
3	Плата за жилое помещение	м ²	40,00

Плата за жилое помещение включает в себя статьи:

- плату за управление и материальное обеспечение (в том числе материалы и оборудование – 2,11 руб., управление, техническое обслуживание и эксплуатация общего долевого имущества – 29,93 руб.) – 32,04 руб.;
- плату за техническое обслуживание лифтов (в том числе системы диспетчеризации лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов, освидетельствование лифтов, страхование) – 4,96 руб.;
- плату за техническое обслуживание автоматической системы пожарной сигнализации – 0,90 руб.;
- плату за вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора – 2,10 руб.;

Плата за коммунальные услуги начислялась по тарифам, установленным Распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2014 № 48-Р, от 19.06.2015 № 69-Р, от 19.12.2014 № 149-Р, от 06.07.2015 № 79-Р, от 19.12.2014 № 155-Р, от 04.06.2015 № 61-Р, от 15.12.2014 №141-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 м³ в месяц:

Холодное водоснабжение – 5,92;

Горячее водоснабжение – 3,2;

Водоотведение – 9,12.

Задолженность жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг на 01.01.2016 составляла – 2 169 381 рубль, по взносам в фонд капитального ремонта – 220 133 рубля.

Выводы:

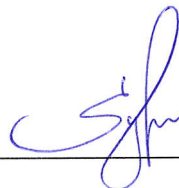
Проанализировав показатели деятельности ТСЖ «Развилка-44», организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ «Развилка-44» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 9 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